

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**1074 Budapest, Hársfa utca 34. 1. emelet 36. szám alatti  
303904/0/A/33 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  
2022.11.02

---

# 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)	1074 Budapest, Hársfa utca 34. 1. emelet 36.
Ingatlan címe (természetbeni)	1074 Budapest, Hársfa utca 34. 1. emelet 36.
Helyrajzi száma	303904/0/A/33
Ingatlan megnevezése	lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	33,0 m <sup>2</sup>
Eszmei hányada	245/10000
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:**

**23 600 000 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	2022.11.02
Szakvélemény érvényessége	6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Budapest 2022.11.02

---

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):	1074 Budapest, Hársfa utca 34. 1. emelet 36.
Tulajdoni lap szerinti területe:	33 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	303904/0/A/33
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 km<sup>2</sup>-en. A kerület népsűrűsége 25 054 fő/km<sup>2</sup>, 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 kerületrészen, a Dob utcát és a Wesselényi utcát összekötő, azokra merőlegesen elhelyezkedő Hársfa utca középső szakaszán elhelyezkedő társasház 1. emeletének belső udvari részén érhető el, átlagos minőségű környezetben.

---

## 4.2. Telek általános jellemzői

A vizsgált albetétet befoglaló társasházi épület a Hársfa utca középső szakaszán helyezkedik el, közbenső telekterületen, a szomszédos társasházakkal zárt sorúan határolva. A csak személyforgalmat lehetővé tévő utcafronti kapu is a Hársfa 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 1. emeletének belső udvari részén helyezkedik el, udvari tájolású szobai ablakokkal. A pinceszint + földszint + 1 emelet szint kialakítású épület vélelmezhetően az 1800-as évek utolsó harmadában épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszszüveg födémrel. 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 van, amelyek lefénnyképezettek. Fűtés egy gázkonvektorral megoldott, amely kéménybe kötött. 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 részben közepes, részben felújítandó állapotban vannak, az állagmegóvás az utóbbi években hanyagolt. A padozaton kerámia járólap és parketta elhelyezett. A falfelületek festettek, részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak, vakolathibákkal (vakolatmállás/pergés) rendelkeznek, amelyeket szakszerűtlenül javítottak. A belső udvari tájolású gerébtokos ablakok szerkezeti elemei közepes állapotúak, belső árnyékolókkal rendelkeznek. Összességében részben 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 + 1 emelet
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, nincs szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglabéltestes
Tetőszerkezete:	összetett fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel
Épület homlokzata:	egységes kőporos vakolattal ellátott
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámia járólap, parketta
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, üvegezett bejárati ajtó, fa tok- és szárny szerkezetű belső udvari tájolású ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	kéménybe kötött gázkonvektor - működőképesség nem tesztelt
Melegvíz biztosítása:	nincs
Belső tér fizikai állapota:	részben 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. Tekintettel a helyiségtagolásra, néhol közelítő adatok kerültek feltüntetésre.

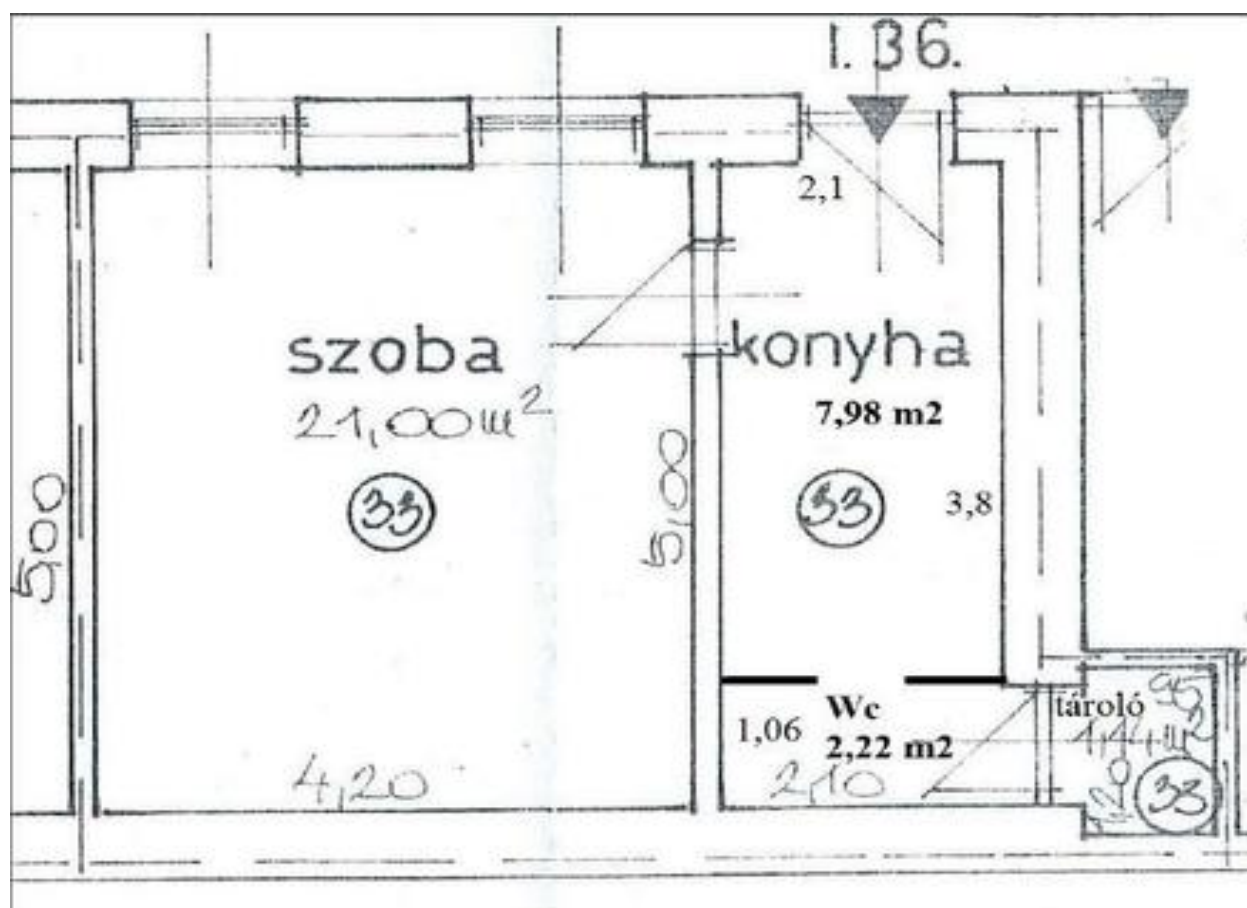
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport:</b>	<b>lakás</b>		
tároló	1,14	100%	1,14
WC	2,22	100%	2,22
konyha	7,98	100%	7,98
szoba	21,00	100%	21,00
mérési korrekció	0,66	100%	0,66
<b>Összesen:</b>	<b>33,00</b>		<b>33,00</b>

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

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m<sup>2</sup>]:

33,0 m<sup>2</sup>

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 (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisza 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, Hársfa utca 34. 1. emelet 36.	VII. kerület, Verseny utca	VII. kerület, Külső-Erzsébetváros	VII. kerület, Murányi utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m <sup>2</sup> )	33	32	32	32
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		25 000 000	28 500 000	29 900 000
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		781 250	890 625	934 375
kínálat miatt korrekció		-10%	-10%	-10%
korr. fajlagos alapár (Ft/m2)		703 125	801 563	840 938
KORREKCIÓK				
műszaki állapot		-5%	-5%	-5%
komfortfokozat		-5%	-5%	-5%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
utcafronti kialakítás		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		667 969	721 406	756 844
Átlagár kerekítve:		715 406 Ft/m <sup>2</sup>		
Ingatlan értéke kerekítve:		23 600 000 Ft		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat:ingatlan.com/32998885
2. adat:ingatlan.com/32713571
3. adat:ingatlan.com/32935347

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):  
23 600 000 Ft



**Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	1074 Budapest, Hársfa utca 34. 1. emelet 36.	VII. kerület, Klauzál utca	VII. kerület, Hernád utca	VII. kerület, Almássy tér
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m <sup>2</sup> )	33,0	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 <sup>2</sup> /hó)		4 615	5 000	5 556
<b>KORREKCIÓK</b>				
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%	5%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-30%</b>	<b>-25%</b>	<b>-30%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 231	3 750	3 889
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>	<b>3 620 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>			

Összehasonlító adatok forrása:

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

Számítás:		
Használat szerinti hasznos terület:	33 m <sup>2</sup>	
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek egységára:	3 620 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 361 844 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	8%	108 948 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4%	54 474 Ft
Költségek összesen:		163 421 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 198 423 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%	
Becsült érték:		15 980 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**16 000 000 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:	23 600 000 Ft	100%	23 600 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	16 000 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>23 600 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**23 600 000 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, Hársfa utca 34. 1. emelet 36.**

Becsült értéke: **23 600 000 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 2022.11.02

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 8000004/338550/2022  
2022.10.20

BUDAPEST VII.KER.  
Belterület 33904/0/A/33 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Hársfa utca 34. 1. emelet. ajtó:36.				
I.RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	33	1 0	245/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 103410/1/1997/1997.05.27				
1. bejegyző határozat: 103410/1/1997/97.06.17				
Társasház				
2. bejegyző határozat: 103410/1/1997/97.06.17				
Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekkel.				
II.RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 103410/1/1997/97.06.17				
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				
TULAJDONI LAP VÉGE				

Bizonyító erővé nem rendelkezik

**CIVITAS MANAGEMENT KFT**

---

**Budapest VII. ker., H á r s f a u. 34.**

**(hrsz.: 33904, tul.lapsz.: 165)**

**Társasháztulajdont alapító okirat**

FKFH 1997.05.27.

12918610001997



103410/97

---

## **Társasháztulajdont alapító okirat**

Budapest, VII. ker., Hársfa u. 34.

### **I. Általános rendelkezések**

Az ingatlannyilvántartásban Budapest VII. ker. 1065. számú tulajdoni lapon, 33904. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VII. ker., HÁRSFA U. 34. szám alatti és a Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet az önkormányzat képviselőtestülete - a többször módosított 1993. évi LXXVIII. sz. lakástörvény, illetve 6/1995 és az azt módosító 20/1996 önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően

társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adásvételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

### **II. A közös és külön tulajdon**

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

#### **A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**

##### **1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- |       |   |                         |
|-------|---|-------------------------|
| I.    | Telek:  | 993.00 m <sup>2</sup> ; |
| II.   | Alapok és talajnedvesség elleni szigetelés;   |                         |
| III.  | Főfalak, kiváltók, az albetéteket határoló, elválsztó falak;  |                         |
| IV.   | Pince fölötti, közbenső- és zárófödémek, -valamint a függőfolyosó- a külön tulajdoni illetőségek burkolatai nélkül; |                         |
| V.    | A lépcsők szerkezetei a burkolatokkal és korlátokkal együtt;  |                         |
| VI.   | Kémények épületen belül és kívül;   |                         |
| VII.  | A magastető szerkezete héjfalással, bádogosszerkezetekkel együtt;   |                         |
| VIII. | Homlokzat felületképzése, bádogozása, homlokzati nyílászárók;   |                         |
| IX.   | Közös részek, helyiségek burkolatai, nyílászárói, gépészeti berendezései, tartozékai;                               |                         |

- X. Elektromos fővezetékek, berendezések és szerelvények a külön tulajdoni illetőségek mérőjéig;
- XI. Víz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig. Vízfóra aknával;
- XII. Csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig;
- XIII. Gáz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek mérőjéig.

PINCE:

XIV.	közlekedő:	2.06 m <sup>2</sup> ;
XV.	tároló:	1.04 m <sup>2</sup> ;
XVI.	közlekedő:	2.06 m <sup>2</sup> ;
XVII.	tároló:	1.04 m <sup>2</sup> ;
XVIII.	közlekedő:	7.44 m <sup>2</sup> ;
XIX.	farekeszek:	19.84 m <sup>2</sup> ;
XX.	farekesz:	6.82 m <sup>2</sup> ;
XXI.	közlekedő:	1.62 m <sup>2</sup> ;
XXII.	tároló:	0.95 m <sup>2</sup> ;
XXIII.	közlekedő:	13.50 m <sup>2</sup> ;
XXIV.	farekeszek:	36.00 m <sup>2</sup> ;
XXV.	tároló:	0.95 m <sup>2</sup> ;
XXVI.	közlekedő:	5.42 m <sup>2</sup> ;
XXVII.	tároló:	10.94 m <sup>2</sup> ;
XXVIII.	közlekedő:	14.20 m <sup>2</sup> ;
XXIX.	farekeszek:	27.38 m <sup>2</sup> ;
XXX.	farekeszek:	17.61 m <sup>2</sup> ;
XXXI.	közlekedő:	2.29 m <sup>2</sup> ;
XXXII.	farekesz:	3.12 m <sup>2</sup> ;
XXXIII.	farekesz:	8.82 m <sup>2</sup> ;
XXXIV.	tároló:	4.62 m <sup>2</sup> ;
	összesen:	189.26 m <sup>2</sup>

FÖLDSZINT:

XXXV.	udvar:	210.20 m <sup>2</sup> ;
XXXVI.	légudvar:	6.22 m <sup>2</sup> ;
XXXVII.	légudvar:	3.13 m <sup>2</sup> ;
XXXVIII.	lépcsőház:	10.01 m <sup>2</sup> ;
XXXIX.	lépcsőház:	11.77 m <sup>2</sup> ;
XL.	közös WC:	10.45 m <sup>2</sup> ;
XLI.	kapualj:	23.00 m <sup>2</sup> ;
XLII.	közlekedő:	3.07 m <sup>2</sup> ;
XLIII.	közlekedő:	2.12 m <sup>2</sup> ;
XLIV.	előlépcső:	3.82 m <sup>2</sup> ;
XLV.	előlépcső:	5.40 m <sup>2</sup> ;
XLVI.	előlépcső:	2.20 m <sup>2</sup> ;
XLVII.	előlépcső:	4.43 m <sup>2</sup> ;
XLVIII.	előlépcső:	4.43 m <sup>2</sup> ;
XLIX.	előlépcső:	4.43 m <sup>2</sup> ;
L.	előlépcső:	2.20 m <sup>2</sup> ;
LI.	előlépcső:	3.82 m <sup>2</sup> ;
LII.	pincelépcső:	7.20 m <sup>2</sup> ;
	összesen:	317.77 m <sup>2</sup>

I. EMELET:

LIII.	lépcsőház:	19.00 m <sup>2</sup> ;
LIV.	lépcsőház:	12.88 m <sup>2</sup> ;
LV.	közös WC:	11.25 m <sup>2</sup> ;
LVI.	függőfolyosó:	74.50 m <sup>2</sup> ;
LVII.	közlekedő:	2.12 m <sup>2</sup> ;
LVIII.	közlekedő:	3.07 m <sup>2</sup> ;
	összesen:	122.82 m <sup>2</sup>



PADLÁS:

LIX.	padláslépcső:	2.75 m <sup>2</sup> ;
LX.	padlástér 1.:	293.19 m <sup>2</sup> ;
LXI.	padlástér 2.:	394.40 m <sup>2</sup> ;
	összesen:	690.34 m <sup>2</sup>

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 38 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

**B. Külön tulajdonú ingatlanok**

Az egyes tulajdonostársak különtulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/1 számú tulajdoni lapon 33904/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. pincei, 3 raktár, iroda helyiségekből álló, 213.09 m<sup>2</sup> (kerekítve 213 m<sup>2</sup>) alapterületű nem laks célú helyiségcsoport (raktár) és a közös tulajdonból 1583/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/2 számú tulajdoni lapon 33904/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. pincei, 2 műhely, WC helyiségekből álló, 78.97 m<sup>2</sup> (kerekítve 79 m<sup>2</sup>) alapterületű nem laks célú helyiségcsoport (műhely) és a közös tulajdonból 587/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/3 számú tulajdoni lapon 33904/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. pincei, raktár helyiségekből álló, 51.92 m<sup>2</sup> (kerekítve 52 m<sup>2</sup>) alapterületű nem laks célú helyiség (raktár) és a közös tulajdonból 386/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/4 számú tulajdoni lapon 33904/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 7. sz. alatti 1 szoba, konyha, előtér, fürdő helyiségekből álló, 32.54 m<sup>2</sup> (kerekítve 33 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 245/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/5 számú tulajdoni lapon 33904/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 8. sz. alatti 1 szoba, hall, konyha, WC, fürdő helyiségekből álló, 46.54 m<sup>2</sup> (kerekítve 47 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 349/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/6 számú tulajdoni lapon 33904/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 9. sz. alatti 1 szoba, konyha, előszoba, zuhanyf., kamra helyiségekből álló, 36 m<sup>2</sup> (kerekítve 36 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 267/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/7 számú tulajdoni lapon 33904/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 10. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló, 29.68 m<sup>2</sup> (kerekítve 30 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 223/10000 hányad.

8. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/8 számú tulajdoni lapon 33904/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 11. sz. alatti 1 szoba, konyha, fürdő helyiségekből álló, 22.14 m<sup>2</sup> (kerekítve 22 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 163/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/9 számú tulajdoni lapon 33904/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 12. sz. alatti 1 szoba, konyha, WC, fürdő helyiségekből álló, 28.05 m<sup>2</sup> (kerekítve 28 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 208/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/10 számú tulajdoni lapon 33904/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 13. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló, 20.93 m<sup>2</sup> (kerekítve 21 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 156/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/11 számú tulajdoni lapon 33904/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 14. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló, 20.89 m<sup>2</sup> (kerekítve 21 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 156/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/12 számú tulajdoni lapon 33904/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 15. sz. alatti 1 szoba helyiségekből álló, 13.37 m<sup>2</sup> (kerekítve 13 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 97/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/13 számú tulajdoni lapon 33904/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 16/a. sz. alatti 1 szoba helyiségekből álló, 16.04 m<sup>2</sup> (kerekítve 16 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 119/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/14 számú tulajdoni lapon 33904/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 16. sz. alatti 1/2 szoba, konyha helyiségekből álló, 19.70 m<sup>2</sup> (kerekítve 20 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 149/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/15 számú tulajdoni lapon 33904/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 17. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló, 28.83 m<sup>2</sup> (kerekítve 29 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 215/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/16 számú tulajdoni lapon 33904/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 18. sz. alatti 1 szoba, konyha, WC, fürdő, kamra helyiségekből álló, 28.30 m<sup>2</sup> (kerekítve 28 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 208/10000 hányad.
17. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/17 számú tulajdoni lapon 33904/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 19. sz. alatti 1 szoba, konyha, fürdő helyiségekből álló, 32.63 m<sup>2</sup> (kerekítve 33 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 245/10000 hányad.
18. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/18 számú tulajdoni lapon 33904/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 20. sz. alatti 1 szoba, konyha, WC, fürdő helyiségekből álló, 30.29 m<sup>2</sup> (kerekítve 30 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 223/10000 hányad.

19. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 19. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/19 számú tulajdoni lapon 33904/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 21. sz. alatti 1 szoba, hálófülke, főzőf., előszoba, fürdő helyiségekből álló, 44.18 m<sup>2</sup> (kerekítve 44 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 327/10000 hányad.
20. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 20. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/20 számú tulajdoni lapon 33904/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. fszt. 22. sz. alatti 1 szoba, konyha, fürdő helyiségekből álló, 32.02 m<sup>2</sup> (kerekítve 32 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 238/10000 hányad.
21. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 21. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/21 számú tulajdoni lapon 33904/A/21 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 25. sz. alatti 1 szoba, konyha, fürdő helyiségekből álló, 31.39 m<sup>2</sup> (kerekítve 31 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 230/10000 hányad.
22. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 22. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/22 számú tulajdoni lapon 33904/A/22 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 26. sz. alatti 1 szoba, konyha, WC, fürdő helyiségekből álló, 30.30 m<sup>2</sup> (kerekítve 30 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 223/10000 hányad.
23. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 23. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/23 számú tulajdoni lapon 33904/A/23 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 27. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló, 23.10 m<sup>2</sup> (kerekítve 23 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 171/10000 hányad.
24. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 24. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/24 számú tulajdoni lapon 33904/A/24 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 28. sz. alatti 1 szoba, konyha, kamra helyiségekből álló, 28.91 m<sup>2</sup> (kerekítve 29 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 215/10000 hányad.
25. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 25. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/25 számú tulajdoni lapon 33904/A/25 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 29. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló, 22.07 m<sup>2</sup> (kerekítve 22 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 163/10000 hányad.
26. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 26. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/26 számú tulajdoni lapon 33904/A/26 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 30. sz. alatti 1 szoba, konyhahelyiségekből álló, 21.38 m<sup>2</sup> (kerekítve 21 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 156/10000 hányad.
27. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 27. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/27 számú tulajdoni lapon 33904/A/27 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 31. sz. alatti 1 szoba helyiségből álló, 14.11 m<sup>2</sup> (kerekítve 14 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 104/10000 hányad.
28. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 28. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/28 számú tulajdoni lapon 33904/A/28 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 32/a. sz. alatti 1 szoba helyiségből álló, 18.28 m<sup>2</sup> (kerekítve 16 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 119/10000 hányad.
29. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 29. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/29 számú tulajdoni lapon 33904/A/29 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 32. sz. alatti 1/2 szoba, konyha helyiségekből álló, 21.00 m<sup>2</sup> (kerekítve 21 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 156/10000 hányad.

30. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 30. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/30 számú tulajdoni lapon 33904/A/30 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 33. sz. alatti 1 szoba, konyha, fürdő, helyiségekből álló, 29.72 m<sup>2</sup> (kerekítve 30 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 223/10000 hányad.
31. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 31. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/31 számú tulajdoni lapon 33904/A/31 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 34. sz. alatti 1 szoba, konyha, fürdő, helyiségekből álló, 29.76 m<sup>2</sup> (kerekítve 30 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 223/10000 hányad.
32. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 32. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/32 számú tulajdoni lapon 33904/A/32 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 35. sz. alatti 1 szoba, konyha, fürdő, helyiségekből álló, 34.08 m<sup>2</sup> (kerekítve 34 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 253/10000 hányad.
33. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 33. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/33 számú tulajdoni lapon 33904/A/33 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 36. sz. alatti 1 szoba, konyha, kamra helyiségekből álló, 32.64 m<sup>2</sup> (kerekítve 33 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 245/10000 hányad.
34. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 34. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/34 számú tulajdoni lapon 33904/A/34 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 37. sz. alatti 1 szoba, hall, konyha, kamra helyiségekből álló, 45.56 m<sup>2</sup> (kerekítve 46 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 342/10000 hányad.
35. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 35. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/35 számú tulajdoni lapon 33904/A/35 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 38. sz. alatti 1 szoba, konyha, kamra helyiségekből álló, 33.19 m<sup>2</sup> (kerekítve 33 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 245/10000 hányad.
36. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 36. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/36 számú tulajdoni lapon 33904/A/36 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 39. sz. alatti 1 szoba, konyha, fürdő helyiségekből álló, 23.94 m<sup>2</sup> (kerekítve 24 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 178/10000 hányad.
37. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 37. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/37 számú tulajdoni lapon 33904/A/37 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 23. sz. alatti 1 szoba, konyha, fürdő, kamra helyiségekből álló, 34.41 m<sup>2</sup> (kerekítve 34 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 253/10000 hányad.
38. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 38. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1065/38 számú tulajdoni lapon 33904/A/38 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Hársfa u. 34. l.em. 24. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló, 48.15 m<sup>2</sup> (kerekítve 48 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 357/10000 hányad.

### **III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések**

A tulajdonostársak hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház megalakítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba bejegyezze. Ennek során tehát

- az alapító okirat II. fejezete A. pontjában foglaltaknak megfelelően I-LXI. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonú ingatlanrészeket egyesítve, annak egészére vonatkozó tulajdoni hányad és a társasházhoz tartozó külön tulajdonú ingatlanok száma megjelölésével, továbbá az ingatlan egészét eddig megillető, illetőleg terhelő telki szolgalmak, egyéb jogok és kötelezettségek, valamint tények átvezetésével a társasház törzslapján, azaz a 1065. számú tulajdoni lapon 33904. hrsz. alatt a társasházközösség külön tulajdonaként kerüljön bejegyzésre;
- az alapító okirat II. fejezete B. pontjában felsorolt külön tulajdonú ingatlanokat egy-egy önálló ingatlanként és annak kizárólagos tulajdonjogát az önkormányzat javára jegyezze be;

### **IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya**

#### **A./ A külön tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatban**

- a./ A tulajdonost a külön tulajdonú ingatlanra nézve és a külön tulajdonhoz tartozó, a közös tulajdonra vonatkozó hányadra megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga, azt elidegenítheti, megterhelheti. Tulajdonostársak a társasházban lévi egyes ingatlanokra elvásárlási és elbérleti jogot nem szereznek.

A tulajdonos az ingatlan használatát bérlet útján, vagy egyéb módon másnak is átengedheti, amely esetben a társasház tulajdonostársaival szemben a hatályos jogszabályok, továbbá az alapító okirat szerinti kötelezettsége változatlanul fennáll.

- b./ Az ingatlan kizárólag rendeltetésének megfelelően használható, illetőleg hasznosítható.

A rendeltetésszerű használatról csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad eltérni.

- c./ Az ingatlan jó karbantartása és rendeltetésszerű használhatóságának fenntartása a tulajdonos kötelezettségét képezi.

E fenntartási feladatok köréből azon hiányosságok megszüntetéséről, melyek a közös tulajdonú ingatlanrészekben, vagy más külön tulajdonú ingatlanban károsodást vonhatnak maguk után, a tulajdonos köteles haladéktalanul gondoskodni.

Az ingatlan fenntartásával kapcsolatban másutt keletkezett károk megszüntetése, illetőleg az ezekkel kapcsolatban felmerülő költségek viselése is a kár felmerülését előidéző ingatlan tulajdonosának kötelezettségét képezi.

Ha e károk megszüntetéséről - az érdekeltek előzetes írásbeli felszólítása ellenére - a kár felmerülését előidéző ingatlan tulajdonosa nem gondoskodik, akkor az érdekeltek jogosultak a szükséges munkákat a kötelezettségét nem teljesítő tulajdonos költségére elvégezni.

- d./ Ha a tulajdonos az ingatlanában olyan változtatást, illetőleg építési munkát kíván elvégezni, amely a társasház más tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie az érdekelt tulajdonostársak hozzájárulását.

Ha a tulajdonos ingatlanát műszakilag megosztani, más külön tulajdoni ingatlannal műszakilag egyesíteni, továbbá közös tulajdonú ingatlanrész, vagy más külön tulajdonú ingatlan terhére bővíteni kívánja, akkor az ezzel kapcsolatos építési munka - az érdekelt tulajdonosok hozzájárulásán túlmenően - valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával végezhető el. Ezzel összefüggésben a szükséges alapító okiratmódosítás csak a vonatkozó használatba vételi engedély birtokában végezhető el, amelynek költségei az érdekelt építtetőt terhelik.

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

A mindenkori tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy építési munkát végezni csak a fafödém szerkezetekre vonatkozó előírások betartásával lehet.

A tulajdonostársak kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a halasztást nem tűrő hibaelhárítást célzó építési munkák kivételével minden más elvégezni kívánt építési munka esetében a tervezett építési munkáról a közös képviselő, vagy Intéző Bizottságtól előzetesen értesítik. Ha az értesítés átvételét követő 9 napon belül a közös képviselő, vagy Intéző Bizottság azzal kapcsolatban kifogást ad elő, akkor a tulajdonos a tervezett építési munkát a társasház közgyűlésének jóváhagyó határozatáig nem jogosult megkezdeni. Ilyen esetben a közös képviselő, vagy Intéző Bizottság köteles a közgyűlést kifogása megtételétől számított 15 napon belül összehívni. Ezen előírást be nem tartó építető tulajdonos építkezésével kapcsolatos minden kárért felelős.

#### B./ A közös tulajdonú ingatlanrészekkel kapcsolatban

a./ Valamennyi tulajdonostárs a külön tulajdonát képező ingatlan rendeltetésszerű használatával összefüggésben a közös tulajdonú ingatlanrészekből közös használatra szolgáló ingatlanrészeket jogosult használni; e jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak, vagy jogos érdekeinek sérelmére.

b./ A közös tulajdonú ingatlanrészekből a külön tulajdonú ingatlanok rendeltetésszerű használatához nem szükséges ingatlanrészek a közgyűlés többségi határozata alapján a külön tulajdonú ingatlanok rendeltetésszerű használhatóságát, illetőleg használatát nem sértő célra és feltételek meghatározásával kizárólagos használatba adható.

Ha valamely kizárólagos használatba adható ingatlanrész használati joga valamennyi tulajdonostárs részére tulajdoni illetőségének megfelelő mértékben biztosítható, akkor ennek kizárólagos használatáért a tulajdonostársak terhére külön használati díj nem köthető ki.

Egyébként bármely kizárólagos használatba adható ingatlanrész bérbeadás útján, vagy más módon hasznosítható. Ilyen esetben a tulajdonostársakat előbérleti jog illeti meg. Ha két, vagy több tulajdonostárs kíván élni előbérleti jogával - azonos bérbevételi ajánlat esetén - az érdekelt tulajdonostársak a társasház közgyűlésén többségi határozattal meghatározott sorrendben élhetnek előbérleti jogukkal.

c./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartásával kapcsolatos költségek és bevételek a tulajdonostársakat közös tulajdoni illetőségük mértéke arányában terhelik, valamint illetik meg.

d./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartásával kapcsolatban várhatóan felmerülő költségek fedezetére - a társasházi közgyűlés határozatának megfelelően - a tulajdonostársak közös tulajdoni illetőségük mértéke arányában kötelesek előleget fizetni.

A tulajdonostársak közös költség fizetési kötelezettségének megállapítása keretében - a hatályos jogszabályok előírásai betartásával - a társasházi közgyűlés határozatának megfelelő mértékű felújítási alapképzést is figyelembe kell venni.

Tulajdonostársak a fafödém szerkezet kötelező felülvizsgálatát, illetőleg az abban vagy annak alapján elrendelt munkálatok költségeit a közös költség részének tekintik és az e részben foglaltaknak megfelelően tulajdoni hányaduk arányában viselik.

Ha a tulajdonostársak közös költség fizetési kötelezettségüknek időben és megfelelő mértékben nem tesznek eleget, akkor mindenkori hátralékuk után - a törvényben meghatározott kamatot kötelesek fizetni.

e./ A felújítási alapból - a hatályos jogszabályok előírásai betartásával - a társasházi közgyűlés által meghatározott és közös tulajdonú ingatlan részekkel kapcsolatos felújítási, beruházási, valamint korszerűsítési munka igazolt költsége fizethető ki.

f./ A közös tulajdonú ingatlanrészek kezelésével kapcsolatos ügyeket - a kötelezettségek teljesítését és a jogok gyakorlását, valamint az egyéb feladatok elvégzését - a közös képviselő, vagy Intéző Bizottság - a hatályos jogszabályok és az alapító okirat előírásai betartásával, továbbá a társasházi közgyűlés határozatainak megfelelően - jogosult intézni.

**g./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartási költségének fedezetére**

- hitel csak előzetes közgyűlési határozat alapján vehető fel, továbbá
- ilyen hitellel kapcsolatban a közös tulajdon terhére jelzálogjog bejegyzési hozzájárulás kizárólag egyhangú tulajdonostársi jóváhagyással hozott társasházi közgyűlési határozat alapján adható.

**h./ A mindenkor tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele.**

A tulajdonostársak a fafödém szerkezet 5 évenkénti kötelező felülvizsgálatának kötelezettségére tekintettel megállapodnak abban, hogy a vizsgálat elvégzését külön felhívás nélkül vállalják. Ugyancsak elvégzik a vizsgálatban vagy annak alapján elrendelt munkálatokat.

Bármilyen tartószerkezet (alaptesteket, pincei- és felmenő falazatokat, födém szerkezeteket, lépcsőket, függőfolyosókat, erkélyeket, tetőszerkezetet) érintő javítási, átalakítási, felújítási munkák csak építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhetők.

## **V. A társasház szervei és azok hatásköre, továbbá működési rendje**

### **A./ A társasközösség szervei és azok hatásköre**

A társasház tulajdonosainak közös ügyeit intéző szervek a következők:

- a./ a közgyűlés,
- b./ a közös képviselő, vagy Intéző Bizottság és
- c./ a számvizsgáló bizottság.

Előbbi szervek tevékenysége a társasházban közös tulajdonban álló ingatlanrészek kezelésével kapcsolatos ügyekben - a hatályos jogszabályok és az alapító okirat előírásai betartásával - a kötelezettségek teljesítése és a jogok gyakorlása, valamint az egyéb közös feladatok elvégzése során a tulajdonosközösségi érdekek érvényesülését biztosító célszerű megoldások meghatározására és gyakorlati alkalmazására terjed ki.

#### **a./ A közgyűlés hatáskörébe tartozik:**

- 1./ a közös képviselő, vagy Intéző Bizottság megválasztása és díjazásának megállapítása, továbbá visszahívása és lemondásának elfogadása;
- 2./ a számvizsgáló bizottság elnöke és tagjai megválasztása, valamint díjazásuk megállapítása, továbbá visszahívásuk és lemondásuk elfogadása;
- 3./ a felújítási alapképzés mértékének megállapítása az arra vonatkozó jogszabály rendelkezésének figyelembe vételével;
- 4./ a közös tulajdonú ingatlanrészekből kizárólagos használatba adható ingatlanrészek tekintetében
  - a tulajdonosok részére használati díjtérítés nélkül adható ingatlanrészek meghatározása;
  - a bérbeadás útján, vagy más módon hasznosítható ingatlanrészek viszonylatában a hasznosítás feltételeinek meghatározása;

#### **5./ a társasház fenntartásával kapcsolatban**

- az üzemben tartási feladatok ellátási módjának, továbbá

- az egyéb fenntartási feladatok ellátása módjának meghatározása;

**6./ évente**

- a tárgyévet megelőző évre vonatkozó zárszámadás jóváhagyása;
  - a tárgyévre vonatkozó költségvetés és felújítási alapképzési kötelezettség, továbbá ezek együttes összege alapján;
  - fenntartási előlegfizetési kötelezettség megállapítása
- 7./ a felújítási alap terhére elvégezhető felújítási és egyéb építési munkák tételes meghatározása;**
- 8./ a közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartási költségének fedezetére hitel igénybevételére felhatalmazás adása;**
- 9./ a közös tulajdonú ingatlanrészek terhére jelzálog bejegyzését lehetővé tevő megállapodás előzetes jóváhagyása;**
- 10./ az alapító okirat módosítását szükségessé tevő és egyéb megállapodások előzetes jóváhagyása;**
- 11./ az alapító okirat szerint a közgyűlés hatáskörébe utalt, továbbá a közgyűlés döntése alapján hatáskörében fenntartott ügyekben a közös képviselő, vagy Intéző Bizottság, a számvizsgáló bizottság, vagy az érdekelt tulajdonosok előterjesztése, illetőleg kezdeményezése alapján határozattal;**
- 12./ a közös képviselő, vagy Intéző Bizottság, vagy a számvizsgáló bizottság tevékenységével kapcsolatban felmerült panasz alapján döntés meghozatala.**

**b./ A közös képviselő, vagy az Intéző Bizottság hatáskörébe tartozik:**

- 1./ a közös tulajdonú ingatlanrészek kezelésével kapcsolatban a közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben - a hatályos jogszabályok és az alapító okirat előírásainak betartásával - a tulajdonosközösség indokolt érdekei érvényesítését lehetővé tevő, illetőleg biztosító intézkedés megtételét, valamint álláspont kialakítását esetenként saját maga jogosult meghatározni;**
- 2./ a közös tulajdonú ingatlanrészek tekintetében a tulajdonos közösség képviseletében - felhatalmazása keretei között - jogok szerzését és kötelezettségek vállalását maga után vonó intézkedések megtétele és megállapodások megkötése;**
- 3./ a társasházközösség képviselete harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok, hatóságok és más szervezetek előtti eljárást igénylő ügyekben;**
- 4./ a társasházközösség képviselete az alapító okirat- ban, valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettségét nem teljesítő tulajdonos ellen indított perben, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert;**
- 5./ a közgyűlés összehívása a szükséghez képest, de évente legalább egyszer;**
- 6./ a közgyűlési jegyzőkönyvek elkészítése és azoknak a nem selejtezhető iratok közötti megőrzése;**
- 7./ a társasház fenntartásával kapcsolatban - a közgyűlés határozatának megfelelően - az üzemben tartási feladatok és az egyéb fenntartási feladatok ellátása módjának megszervezése és annak folyamatos végzése;**



- 8./ a társasház fenntartási feladatok ellátása módjához igazodva - a feladatok teljesítéséhez szükséges körben és mértékben, de a közgyűlés által meghatározott költségvetés keretei között - az eszközök beszerzése és a szerződések megkötése, valamint egyéb intézkedések megtétele;
- 9./ a társasházközösségre, valamint annak gazdálkodására vonatkozó - a közgyűlés által hagyott - számviteli és egyéb nyilvántartási rendszer felfektetése és azoknak folyamatos vezetése, valamint az azokkal összefüggő iratoknak, illetőleg bizonylatoknak rendszerezett megőrzése;
- 10./ a társasházközösségi vagyon rendeltetésszerű használatáról, hasznosításáról, illetőleg felhasználásáról, továbbá előírászerű védelméről való gondoskodás;
- 11./ a társasházközösség gazdálkodásáról évente
  - a zárszámadásnak;
  - a költségvetésre, továbbá a felújítási alapképzésre vonatkozó javaslatnak és
  - a tulajdonosok fenntartási előlegfizetési kötelezettségére vonatkozó javaslatnak elkészítése, továbbá közgyűlési jóváhagyásra való előterjesztése;
- 12./ a társasházközösség gazdálkodására vonatkozó nyilvántartásokba és iratokba a számvizsgáló bizottság részére - szükség szerint - a betekintés és egyes iratokról a másolatkészítés lehetővé tétele;
- 13./ a tulajdonostársak részére
  - a társasházközösség gazdálkodásáról a szükséghez képest információ adása;
  - saját folyószámlájuk tekintetében a betekintés és a másolatkészítés lehetővé tétele.
  - törölni saját folyószámlájukat.

**c./ A számvizsgáló bizottság hatáskörébe tartozik:**

- 1./ a közös képviselő, vagy Intéző Bizottság tevékenységét a társasházközösség gazdálkodása tekintetében jogosult bármikor ellenőrizni, amelynek során bármely iratba betekinteni és - szükség szerint - azokról másolatot készíteni;
- 2./ az ellenőrzés során kisebb hiány feltárása esetén, a hiányosság kiküszöbölésére vonatkozóan megfelelő intézkedés megtételére a közös képviselő, vagy Intéző Bizottság felhívása;
- 3./ az ellenőrzés során a társasház érdekeit sértő hiányosság feltárása esetén előterjesztést tehet a közgyűlésnek a szükséges intézkedésekre, továbbá kezdeményezheti rendkívüli közgyűlés összehívását;
- 4./ a közgyűlés napirendjébe felvett, a társasházközösség gazdálkodásával kapcsolatos ügyben - különösen a zárszámadás tekintetében - köteles véleményét rögzíteni és esetleges kiegészítő, vagy módosító javaslatait megtenni.

**B./ A társasházközösség szerveinek működési rendje**

**a./ A közgyűlés tekintetében:**

- 1./ Közgyűlést a szükséghez képest, de évente legalább egyszer kell tartani;
- 2./ A közgyűlést általában a közös képviselő, vagy Intéző Bizottság jogosult összehívni.

A közgyűlést jogosult összehívni

- a számvizsgáló bizottság elnöke, ha a közös képviselő, vagy Intéző Bizottság tevékenységének ellenőrzése során a társasházközösség érdekeit sértő hiányosságot állapít meg;

- a tulajdonostársak legalább 1/3-a által megbízott tulajdonostárs, ha a közös képviselő, vagy Intéző Bizottság nem teljesíti bármely tulajdonostárs fontos okból kezdeményezett rendkívüli közgyűlés összehívására vonatkozó kérelmét.
- 3./ A közgyűlési meghívót legalább a közgyűlés időpontját megelőző 8 nappal előbb kell közzétenni a napirendi pontok feltüntetésével. A közzé tétel lehet hirdetmény, postai úton stb.
- 4./ A közgyűlésről jegyzőkönyvet és jelenléti ívet kell készíteni. A jegyzőkönyv elkészítése és a jelenléti ív felfektetése a közös képviselő, vagy Intéző Bizottság, illetőleg a közgyűlést összehívó tulajdonostárs feladatát képezi.
- 5./ A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - közös tulajdoni illetőségük arányában számított - legalább kétharmadának jelenléte szükséges. Ha közgyűlés határozat képtelen volt, az azonos napirendi pontokkal megismételt közgyűlés - a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül - határozatképes. A közgyűlésen megjelent tulajdonostársak, illetőleg meghatalmazottjuk a jelenléti ívet kötelesek aláírni. A jelenléti ívhez a meghatalmazott útján eljáró tulajdonosoknál a meghatalmazást csatolni kell. A jelenléti ív a közgyűlési jegyzőkönyv kötelező mellékletét képezi.
- 6./ A közgyűlésen megjelent tulajdonostársak a közgyűlés levezetésére maguk közül esetenként elnököt kötelesek választani.
- 7./ A közgyűlés elnöke köteles
  - a közgyűlési jegyzőkönyvet hitelesíteni és további 2 személyt a tulajdonosok közül hitelesítésre javasolni a közgyűlésnek.
  - a közgyűlés határozatképességét a jelenléti ív alapján megállapítani.
- 8./ A közgyűlés határozatait általában szavazattöbbséggel hozza; a szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni illetőségük arányában illeti meg; szavazategyenlőség esetén a közgyűlési elnök szavazata dönt. Ha az alapító okiratban tételesen meghatározott valamely ügyben a tulajdonostársak egyhangú döntése szükséges, akkor e körülményre az érintett napirendi pont megtárgyalása előtt a közgyűlésen megjelentek figyelmét külön fel kell hívni.
- 9./ A közgyűlés elnöke az egyes napirendi pontok megtárgyalását a napirend sorrendjében külön-külön bonyolítja le, amelynek során az egyes napirendi pontok tekintetében
  - az előterjesztő jogosult szóbeli előterjesztését előadni, illetőleg írásbeli előterjesztését változatlanul fenntartani, vagy szóban kiegészíteni, illetőleg módosítani;
  - a megjelentek esetleges kérdéseit kell ezt követően meghallgatni;
  - a feltett kérdésekre - szükség szerint - az előterjesztő jogosult válaszát megadni;
  - a megjelentek esetleges észrevételeit - jelentkezésük sorrendjében - kell meghallgatni, ennek során az elnök a felszólalási időt korlátozhatja, továbbá az időhatárt túllépő felszólalótól a szót megvonhatja;
  - a felszólalásokat követően az előterjesztő - szükség szerint - jogosult az észrevételekre választ adni és határozati javaslatát kiegészíteni, illetőleg módosítani;
  - a felmerült határozati javaslatokat az elnök tételesen bocsátja szavazásra;
  - a szavazás eredménye alapján az elfogadott határozati javaslatot határozatként rögzíteni kell.

Ha a közgyűlés határozata a jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

10./ A jegyzőkönyvet annak elkészítője és a jegyzőkönyvi hitelesítőként megválasztott tulajdonostársak kötelesek aláírni.

11./ A közgyűlési jegyzőkönyveket mellékleteivel együtt a közös képviselő, vagy Intéző Bizottság köteles elkülönítve - a nem selejtezhető iratok között - kezelni és megőrizni.

12./ A közgyűlési határozatot közzé kell tenni a legrövidebb időn belül a tulajdonosok részére.

**b./ A közös képviselő, vagy Intéző Bizottság tekintetében:**

1./ A közös képviselő, vagy Intéző Bizottság megbízása lejártáig, de legfeljebb 3 évig jogosult és köteles tevékenységét ellátni.

2./ A közös képviselő, vagy Intéző Bizottság tevékenységi köre ellátása során a közgyűlés hatáskörében fenn nem tartott valamennyi ügyben jogosult dönteni.

**3./ Tevékenységének tartama alatt**

- harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok, hatóságok és más szervek előtt a társasházközösséget jogosult képviselni, továbbá

- a tulajdonostársak nevében a társasház közös tulajdona tekintetében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. E jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

4./ Tevékenységi körébe tartozó feladatok ellátásának megszervezéséről, azok folyamatos elvégzésének biztosításáról, irányításáról és ellenőrzéséről köteles gondoskodni.

5./ Tevékenységének ellátása során - a hatályos jogszabályi előírások, az alapító okiratban foglalt rendelkezések betartásával és a közgyűlés határozatainak megfelelően - a kötelezettségek teljesítéséről és a jogok illetőleg a jogigények érvényesítéséről.

6./ A közgyűlési döntést igénylő ügyek időbeli és megalapozott előkészítéséről és a közgyűlés szükség szerinti és szabályszerű összehívásáról köteles intézkedni.

7./ Gondoskodni köteles a közös tulajdonú ingatlanrészek rendeltetésszerű használhatósága folyamatos ellenőrzéséről, a felmerülő meghibásodások megszüntetéséről, illetőleg azok megszüntetésére nézve megfelelő előkészítő intézkedések megtételéről; a társasház egésze rendeltetésszerű használata ellenőrzéséről.

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

A közös képviselő feladatát képezi a fafödém szerkezet kötelező felülvizsgálatának megrendelése, az abban vagy annak alapján elrendelt munkálatok elvégztetése.

8./ A társasházközösség vagyontárgyai célszerű és rendeltetésszerű hasznosításáról, illetőleg felhasználásáról köteles gondoskodni, továbbá e vonatkozásban az előírások betartását köteles ellenőrizni.

9./ A közös képviselő, vagy Intéző Bizottság a közgyűlésnek köteles elszámolni.

- 10./ Tevékenységi köre ellátásához szükséges nyilvántartási és iratkezelési rendszer megszervezéséről, továbbá annak megfelelően a nyilvántartások folyamatos vezetéséről és az iratok előírásszerű kezeléséről köteles gondoskodni.

**c./ A számvizsgáló bizottság tekintetében:**

- 1./ A számvizsgáló bizottság megválasztásától megbízása meghatározott időtartamának lejártáig, illetőleg lemondásának elfogadásáig, vagy visszahívásáig jogosult és köteles tevékenységét ellátni.
- 2./ A számvizsgáló bizottságot a közgyűlésen a számvizsgáló elnöke képviseli, továbbá jogosult a számvizsgáló bizottság képviselőtében
  - a rendkívüli közgyűlés összehívására és
  - a közös képviselő, vagy Intéző Bizottságtól az ellenőrzés során megállapított hiányosság kiküszöbölésére vonatkozóan megfelelő intézkedés megtételére felhívni.
- 3./ A számvizsgáló bizottság szükség szerint, de évente legalább 2 alkalommal köteles ülést tartani, működéséről a számvizsgáló elnöke jogosult és köteles gondoskodni.
- 4./ A közös képviselő, vagy Intéző Bizottság ügyintézését bármikor ellenőrizheti, amelynek során az iratokba való betekintési jogát és azokra nézve másolat készítési jogát - szükség szerint - gyakorolhatja.
- 5./ A közgyűlés által a közös képviselő, vagy Intéző Bizottság ügyintézésre vonatkozóan tételesen meghatározott előzetes ellenőrzési kötelezettség teljesítését a vonatkozó ügyiraton a számvizsgáló elnöke jogosult aláírásával igazolni.
- 6./ A közgyűlésen a társasházközösség gazdálkodása körébe tartozó valamennyi ügyben - ezek közül a zárszámadás tekintetében előzetes ellenőrzés lefolytatása alapján - esetleges észrevételei, kiegészítő és módosító javaslatai előadásával köteles álláspontját rögzíteni, továbbá - a társasház közösség érdekeit sértő hiányosság feltárása esetén - a megállapított hiányosságokról jelentést tenni, valamint az előző közgyűlés óta végzett ellenőrzésekről beszámolni.
- 7./ Az alapító okirat módosításához minden tulajdonos hozzájárulása szükséges.
- 8./ Amennyiben a társasház alkalmazottat alkalmaz a munkáltatója a társasház és a munkáltatói jogot a közös képviselő, vagy Intéző Bizottság gyakorolja.

## **VI. Egyéb rendelkezések**

### **1./ A társasházi közöstulajdon megszüntetése**

A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen alapító okiratban megállapított feltételek mellett a maguk és jogutódjaik számára a társasház fennállása alatt a netán felmerülő ellentéteket békésen kiküszöböljék és a társasház fenntartása érdekében megfelelő együttműködésben járjanak el. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételt és súlyosan sértő magatartást tanúsítana a társasházközösség érdekei, vagy az egyes tulajdonostárs érdekei, vagy személye tekintetében, továbbá a társasházközösség viszonylatában kötelezettségeit következetesen nem teljesítené, a tulajdonostársak többsége jogosult kezdeményezni a társasházi közöstulajdon megszüntetését.

## 2./ Az alapító okirat joghatálya

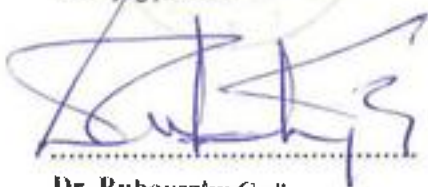
A jelen alapító okiratba foglalt rendelkezések valamennyi tulajdonostársra, illetőleg azok jogutódaira egyaránt érvényesek.

## 3./ Bírósági hatáskör és illetékesség

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerülő viták bírósági eljárás útján történő eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1997. február

Ellenjegyezte:

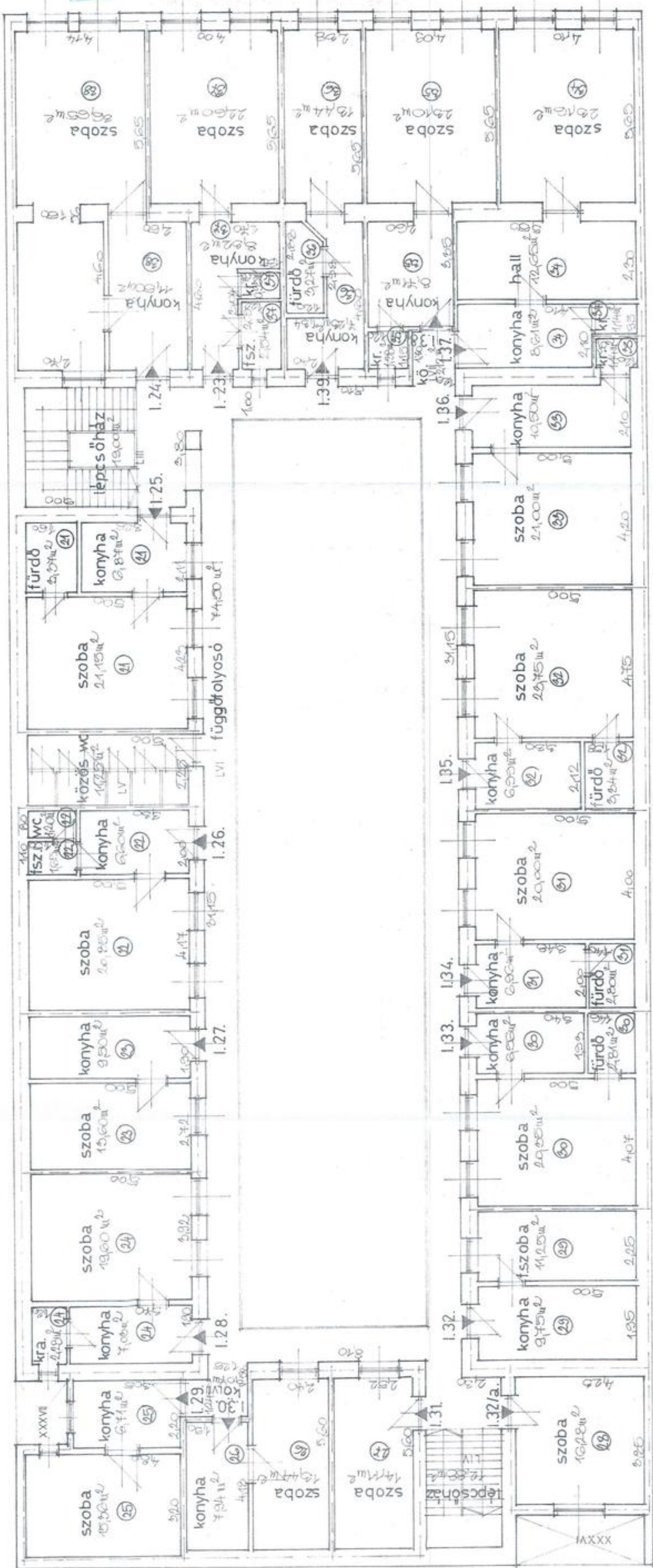


**Dr. Rubovszky György**  
ügyvéd  
Budapest V., Erzsébet tér 2  
Telefon: 1-172-199

Bp.Főváros VII. ker. Önkormányzat részéről:



KÖZÖS TULAJDON

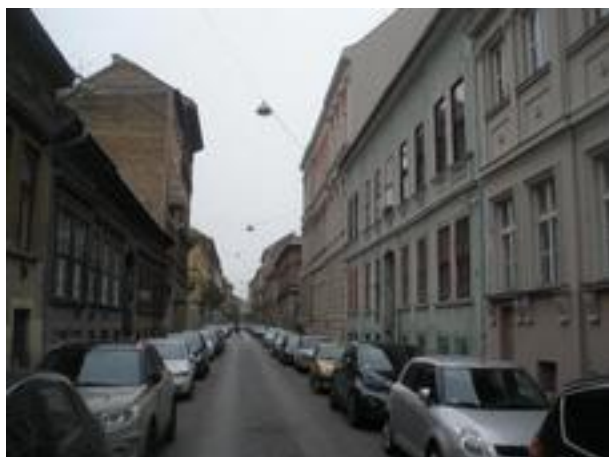
- LIII lépcsőház 13.00 m<sup>2</sup>
- LIV lépcsőház 12.88 m<sup>2</sup>
- LV közös wc 11.25 m<sup>2</sup>
- LVI függőfolyosó 4.50 m<sup>2</sup>
- LVII közlekedő 2.12 m<sup>2</sup>
- LVIII közlekedő 3.04 m<sup>2</sup>

KÜLÖN TULAJDON

- 21 I. 25. 21.53 m<sup>2</sup>
- 22 I. 26. 20.50 m<sup>2</sup>
- 23 I. 27. 20.10 m<sup>2</sup>
- 24 I. 28. 28.91 m<sup>2</sup>
- 25 I. 29. 22.07 m<sup>2</sup>
- 26 I. 30. 21.98 m<sup>2</sup>
- 27 I. 31. 14.11 m<sup>2</sup>
- 28 I. 32/a. 16.28 m<sup>2</sup>
- 29 I. 32. 21.00 m<sup>2</sup>
- 30 I. 33. 29.72 m<sup>2</sup>
- 31 I. 34. 29.76 m<sup>2</sup>
- 32 I. 35. 34.08 m<sup>2</sup>
- 33 I. 36. 22.04 m<sup>2</sup>
- 34 I. 37. 45.50 m<sup>2</sup>
- 35 I. 38. 20.13 m<sup>2</sup>
- 36 I. 39. 2.53 m<sup>2</sup>
- 37 I. 23. 24.41 m<sup>2</sup>
- 38 I. 24. 48.45 m<sup>2</sup>

CIVITAS MANAGEMENT KFT	HRSZ. 33.904
BP. VII. HÁRSFA utca 34.	TUL.SZ. 1.065
I. EMELETI ALAPRAJZ	M 1:100
FELMÉRŐ: SZABÓ GÁBORNÉ	1996. december





utcakép



homlokzat



homlokzat



épület utcafronti bejárata, házszám



udvari homlokzat



lakás bejárata



konyha



konyha



WC



tároló



szoba



szoba





ablak



vakolathiba javítása a falszerkezeten



vízvezeték



gázkonvektor, vakolathibák javítása a falszerkezeten



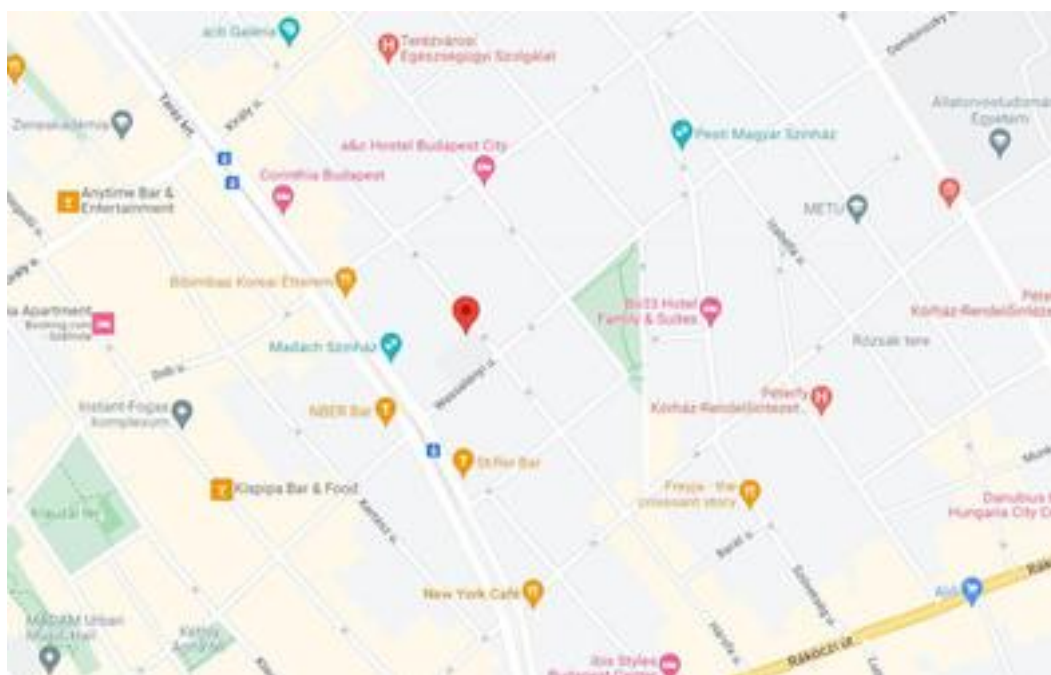
villanyóra



gázóra

## TÉRKÉP MELLÉKLET

### INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



### AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

