

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**1074 Budapest, Csengery utca 3. földszint 5. szám alatti
33880/0/A/9 helyrajzi számú ingatlan
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról**

Megrendelő:

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata
1073 Budapest, Erzsébet körút 6.

Készítette:

MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet
1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.

Kelt:

Budapest
2022.10.31

TARTALOMJEGYZÉK

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, Csengery utca 3. földszint 5.
Ingatlan címe (természetbeni)	1074 Budapest, Csengery utca 3. földszint 5.
Helyrajzi száma	33880/0/A/9
Ingatlan megnevezése	lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	23,0 m ²
Eszmei hányada	94/10000
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:

13 900 000 Ft

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

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

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

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	2022.10.28
Szakvélemény fordulónapja	2022.10.31
Szakvélemény érvényessége	6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Budapest 2022.10.31

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

1. MEGRENDELÉS

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet körút 6.) mint Megrendelő ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésével bízta meg 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, Csengery utca 3. földszint 5.
Tulajdoni lap szerinti területe:	23 m ²
Helyrajzi száma:	33880/0/A/9
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 kerületrészen, a Dob utcát és a Wesselényi utcát összekötő, azokra merőlegesen elhelyezkedő Csengery utca délkeleti oldalán elhelyezkedő társasház földszintjének belső udvari részén érhető el, átlagos minőségű környezetben.

4.2. Telek általános jellemzői

A vizsgált albetétet befoglaló társasházi épület a Csengery utca délkeleti oldalán helyezkedik el, közbelső telekterületen, a szomszédos társasházakkal zártan határolva. A csak személyforgalmat lehetővé tévő utcafronti kapu is a Csengery utca felől nyílik. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség biztosított, az infrastrukturális ellátottság kiváló.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a társasház földszintjének belső udvari részén helyezkedik el, világítóudvari tájolású szobai ablakokkal. A pincszint + földszint + 4 emelet szint kialakítású épület vélelmezhetően az 1800-as évek utolsó harmadában épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszszüveg födémmel. Az utcafronti homlokzat vakolata egységes, jelentősebb szerkezeti/esztétikai hibáktól mentes, a földszinten kváderezett, az ablakok környékén díszítőelemekkel. Az épület utcafronti bejárata zárt, a tetőszerkezet megfelelő állapotú, a felszíni csapadékelvezetés biztosított. A belső udvari homlokzat és az egyéb, szemrevételezhető közös tulajdonú ingatlanrészek karbantartott, közepes állapotban vannak, aládúcolás sehol sem látható.

A lakás kiégett. A lakásnak bejárati ajtaja nincs, az ajtónyílásra egy Osb lap van felcsavarozva. Közműrendszerek közül az összes rendszer elérhető, gáz- és vízóra van, de megégtek, a villanyóra összeégett, a mérőórák lefényképezettek. Fűtés egy cserépkályhával megoldott, de a csempék felülete égett. Melegvíz-ellátás és fürdőszoba nincs. A gépészet működőképessége nem tesztelt a szemle során. A szemle során sem statikai vizsgálatot, sem állapotfelmérést nem végeztünk, az értékelés egyszerű szemrevételezéssel készült. Vízvételi lehetőség a konyhában biztosított, WC a lakrészen belül kiépített. A padló- és falburkolatok felújítandó/cserélendő állapotban vannak, megégtek, ill. a tűzoltás során is károsodtak, az állagmegóvás az elmúlt évtizedekben hanyagolt. A padozaton felújítandó/cserélendő műkő és parketta elhelyezett. A falfelületek festettek, részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak, vakolathibákkal (vakolatmállás/pergés, salétromosodás) rendelkeznek, megégtek. A világítóudvari tájolású gerébtokos ablakok szerkezeti elemei felújítandó/cserélendő állapotúak, megégtek. Összességében felújításra szoruló, felszereltsége és kialakítása alapján komfort nélküli besorolású ingatlan, amely életvitelszerű lakhatásra jelen állapotában alkalmatlan. Tűzoltósági szakvélemény és a tűzeset utáni állapotról statikus szakvélemény nem áll rendelkezésre.

Épület építési éve:	1880-1900 között
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, nincs szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglabéltestes
Tetőszerkezete:	összetett fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel
Épület homlokzata:	egységes kőporos vakolattal ellátott
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	műkő, parketta
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű ajtótok, osb lap, fa tok- és szárny szerkezetű világítóudvari tájolású ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	1 db. cserépkályha, működőképessége nem tesztelt
Melegvíz biztosítása:	nincs
Belső tér fizikai állapota:	felújítandó állapot
Felújítás éve:	nem történtek állagmegóvási munkálatok
Felújítás tárgya:	-

4.4. Helyiségkimutatás

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

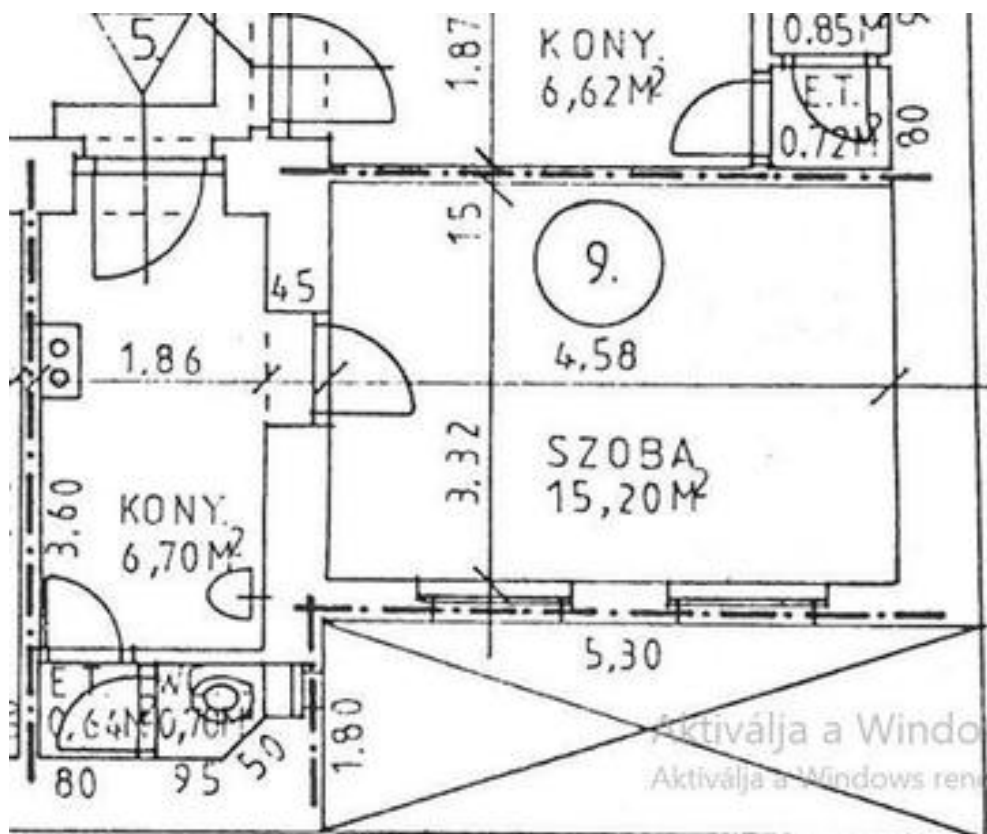
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:	lakás		
előtér	0,64	100%	0,64
WC	0,70	100%	0,70
konyha	6,70	100%	6,70
szoba	15,20	100%	15,20
mérési korrekció	-0,24	100%	-0,24
Összesen:	23,00		23,00

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

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

23,0 m²

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:	1074 Budapest, Csengery utca 3. földszint 5.	VII. kerület, Marek József utca	VII. kerület, Cserhát utca	VII. kerület, Hernád utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	23	26	26	28
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		21 500 000	21 500 000	24 000 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		826 923	826 923	857 143
kínálat miatt korrekció		-10%	-10%	-10%
korr. fajlagos alapár (Ft/m ²)		744 231	744 231	771 429
KORREKCIÓK				
lakás ált. műszaki állapot		-10%	-10%	-15%
komfortfokozat		-5%	0%	-5%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
tűzkár miatti károsodás		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-20%	-15%	-25%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		595 385	632 596	578 571
Átlagár kerekítve:		602 184 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		13 900 000 Ft		

A szakmai gyakorlatban használatos értékmódosító tényezők átlagos mértékét meghaladó korrekciók nagyságát az ingatlan általánostól eltérő - tüzesett miatt károsodott - műszaki állapota indokolta.

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/33230440

2. adat: ingatlan.com/33230232

3. adat: ingatlan.com/33112559

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

13 900 000 Ft

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	1074 Budapest, Csengery utca 3. földszint 5.	VII. kerület, Klauzál utca	VII. kerület, Hernád utca	VII. kerület, Almássy tér
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	23,0	26	28	27
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		120 000	140 000	150 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 615	5 000	5 556
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-40%	-40%	-40%
komfortfokozat		0%	0%	0%
fekvése kerületen belül		5%	5%	5%
elhelyezkedés épületen belül		-5%	-5%	-5%
eltérő alapterület		0%	5%	5%
társasház állapota		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-45%	-40%	-40%
Korrigált fajlagos alapár:		2 538	3 000	3 333
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 960 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok forrása:

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

Számítás:		
Használat szerinti hasznos terület:		23 m ²
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek egységára:		2 960 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		735 264 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	8%	58 821 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4%	29 411 Ft
Költségek összesen:		88 232 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		647 032 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%	
Becsült érték:		8 630 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 600 000 Ft

6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	13 900 000 Ft	100%	13 900 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	8 600 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			13 900 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 900 000 Ft

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan: **1074 Budapest, Csengery utca 3. földszint 5.**

Becsült értéke: **13 900 000 Ft**

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

Szakvélemény fordulónapja 2022.10.28

Szakvélemény érvényessége 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest 2022.10.31

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/328066/2022
2022.10.12

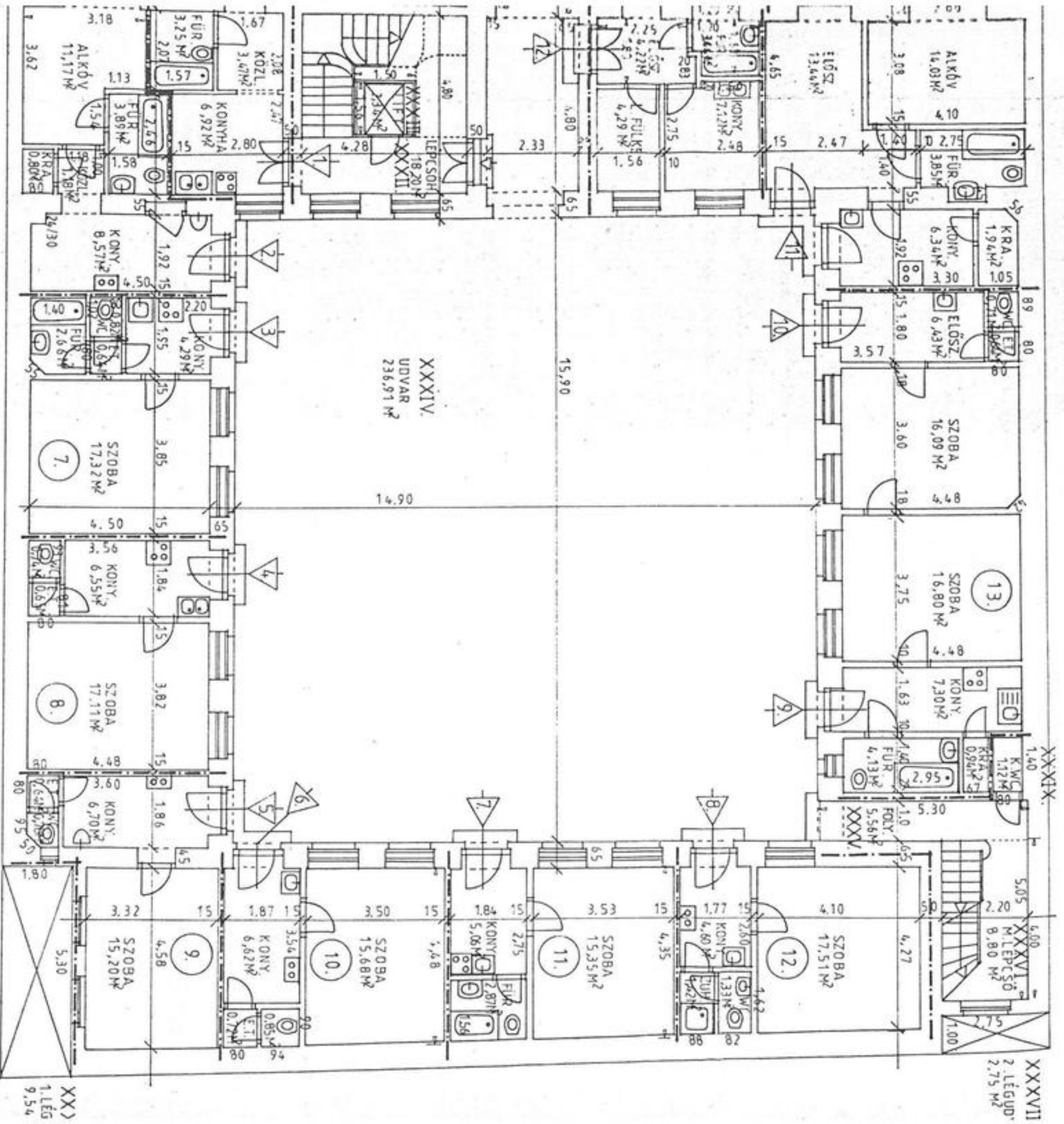
BUDAPEST VII.KER.
Belterület 33880/0/A/9 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Csengery utca 3. földszint. ajtó:5.				
I.RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	23	1 0	94/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat:				

1. Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

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

III.RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
TULAJDONI LAP VÉGE				



1944. október 3. KISENCELY 3.

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

TARSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA
Általános rendelkezések

A Budapest, VII. ker. Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal a 1048. tulajdoni lapon, 33.880-as hrsz. alatti felvételt, termé-
szetben Budapest, VII. ker. Csengery u. 3. sz. alatti 1991.
évi XXXII. törvény 1. §. 1/bek. alapján a fővárosi VII. ker.
Önkormányzat tulajdonába kerülő, de az ingatlannyilvánlatás-
ban a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant a 32/1969.
(IX. 30.) Korm. sz. r. 2. §. 2/bek. alapján a meitákezt cseréjázok
és műszaki leírás szerint

t á r s á s h á z z á

alakítja át. öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezésé-
nek megfelelően. mint öröklakások a közös tulajdonban maradó
telek, épületek, berendezések, felszerelések közös haszná-
latának jogával a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. r. alapján értéke-
sítve a vévők személyi tulajdonába kerülőnek azaz, hogy a
minden kori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az
1977. évi 11. tv. rendelkezései és az alapító okiratban fog-
laltak szabályozzák.

A./

Közös tulajdonban maradó építményrészek

Összefoglaló közös tulajdonban maradnak a közös telken lévő, a-
több felsorolt, a csatolt tervrajzokon és felméréseken alapuló
mérlektimutatókban megjelölt építményrészek, berendezések és
felszerelések, amelyekből az egyes tulajdonostársak a B./
pontban meghatározott tulajdoni hányadárészen, osztatlanul
illeti meg a tulajdonjog.

I. 917 m2 telek.

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

III. Közbenső földemlak burkolat nélkül, a zártföldemlak, kőszo-
rúk, kivitők, kémények, az épület szigetelése, a
lépcsőkarok, a pihenők burkolattal,

IV. Tetőszerkezet nélkül, függőereszszerkezetek, egyéb
belső szerkezetek,

- V. Homlokzati vakolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös tulajdonú helyiségek vakolatát, burkolatait, nyitászáróit.
- VI. A közös kapubejárat, az udvar burkolatait, személybejáratok.
- VII. Lépcsőházak a lépcsőszerkezetekkel.
- VIII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékei, azok elzáró szerelvényei a társasházi órák lakások és külön tulajdonú helyiségek ágvizetékének bekötéséig, vízóra.
- IX. Csatorna alap- és elvezetékek a társasházi órák lakások és külön tulajdonú helyiségek bekötéséig, a közös tulajdonú helyiségek vezetékei, berendezési tárgyai.
- X. Elektromos bekötéstől a vezetékek a társasház órák lakások és külön tulajdonú helyiségek árammérőjéig, a közös helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei.
- XI. Gázbekötés alap- és felszállóvezetékei a társasház órák lakások és külön tulajdonú helyiségek gázmérő órájáig.
- XII. Az épület felvonója, valamint az összes gépi berendezése.
- XIII. Erőszervegély, kéményszervegély, tetővízártató ablakok, kéménysopró járdák, párasztólózók.

Közös tulajdonú helyiségek

Pinceszintek:

XIV.	Közeliekadó-1	9.00	m2
XV.	Közeliekadó-2	11.06	m2
XVI.	Közeliekadó-3	10.52	m2
XVII.	Közeliekadó-4	12.96	m2
XVIII.	Közeliekadó-5	24.09	m2
XIX.	Közeliekadó-6	20.18	m2
XX.	Közeliekadó-7	27.58	m2
XXI.	Pincealakozás-1	4.34	m2
XXII.	Pincealakozás-2	26.40	m2
XXIII.	Pincealakozás-3	19.71	m2
XXIV.	Pincealakozás-4	19.66	m2
XXV.	Pincealakozás-5	35.75	m2
XXVI.	Pincealakozás-6	23.40	m2
XXVII.	Pincealakozás-7	23.97	m2
XXVIII.	Pincealakozás-8	17.84	m2
XXIX.	Tetőlád-1	6.00	m2
XXX.	Tetőlád-2	17.09	m2

Fő lépcsintelen:

XXXI.	Kapualj	29,07	m2
XXXII.	lépcsőház	18,20	m2
XXXIII.	lift	2,34	m2
XXXIV.	udvar	236,91	m2
XXXV.	folyosó	8,55	m2
XXXVI.	melléklépcső	8,80	m2
XXXVII.	légydvár-1	9,54	m2
XXXVIII.	légydvár-2	2,75	m2
XXXIX.	közös WC	1,12	m2

I. emeleten:

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

II. emeleten:

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

III. emeleten:

XLIX.	lépcsőház	18,63	m2
L.	fűgőfolyosó	58,10	m2
LI.	folyosó	5,56	m2
LII.	melléklépcső	8,80	m2
LIII.	légydvár-4	1,60	m2
LIV.	légydvár-5	1,32	m2
LV.	légydvár-6	0,68	m2
LVI.	légydvár-7	0,80	m2
LVII.	légydvár-8	1,10	m2
LVIII.	étető	3,65	m2

IV. emeleten:

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

Padlászintten:

LXII. padlászlepcső
LXIV. liftgepház
LXV. padlástér

5.50 m2
10.73 m2
550.00 m2

B./

Külsőn tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külsőn tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni hátrások - öröklések, 111. nem lakás céljára szolgáló helyiségek - alkotórészei, az alábbi építményrészek:

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

127/10.000-ed rész

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

119/10.000-ed rész

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

168/10.000-ed rész

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

143/10.000-ed rész

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

209/10.000-ed rész

6. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6./sorszámmal jelzett földszinten 2.sz. előtérből, konyhából, szobából, kamrából, szobából, fürdőszobából, átló, összesen 49 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

201/10.000-ed rész

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

107/10.000-ed rész

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

102/10.000-ed rész

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

94/10.000-ed rész

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

98/10.000-ed rész

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

94/10.000-ed rész

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

102/10.000-ed rész

13. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 13./sor-szám-mal jelzett földszinten 3/10.-sz. előszobából, előszobából, konyhából, kamrából, 2 szobából, fürdőszobából, a WC-ből á110, összesen 53 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből
- 217/10.000-ed rész
14. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 14./sor-szám-mal jelzett földszinten 11.-sz. előszobából, alkonyból, konyhából, kamrából, 2 szobából, fürdőszobából á110, összesen 75 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből
- 307/10.000-ed rész
15. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 15./sor-szám-mal jelzett földszinten 12.-sz. előszobából, lakófülkéből, konyhából, szobából, fürdőszobából á110, összesen 44 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből
- 180/10.000-ed rész
16. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 16./sor-szám-mal jelzett földszinten 1.-sz. előszobából, teakonyhából, szobából, fürdőszobából á110, összesen 36 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből
- 147/10.000-ed rész
17. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 17./sor-szám-mal jelzett I. emeleten 2.-sz. kizárkából, alkonyból, konyhából, kamrából, szobából, fürdőszobából á110, összesen 53 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből
- 217/10.000-ed rész
18. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 18./sor-szám-mal jelzett I. emeleten 3.-sz. előtérből, konyhából, szobából, WC-ből á110, összesen 27 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből
- 110/10.000-ed rész

19. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 19./sorszám-
mal jelzett Leméltetén 4.sz. aldtörből, konyhából, szobából,
szobából, WC-ből álló, összesen 26 m² alapterületű öröklakás
öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

107/10.000-ed rész

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

102/10.000-ed rész

21. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 21./sorszám-
mal jelzett Leméltetén 6.sz. konyhából, szobából, fürdő-
szobából, WC-ből álló, összesen 24 m² alapterületű örök-
lakás és a közös tulajdonban maradó részekből

98/10.000-ed rész

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

98/10.000-ed rész

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

102/10.000-ed rész

24. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 24./sorszám-
mal jelzett I. emeletén 9.sz. konyhából, kamrából, szo-
bából, fürdőszobából álló, összesen 32 m² alapterületű
öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

131/10.000-ed rész

25. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 25./sorszám-
mal jelzett I. emeleten 10.sz. elöteréből; konyhából,
szobából, wc-ből álló, összesen 25 m² alapterületű
öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből
102/10.000-ed rész
26. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 26./sorszám-
mal jelzett I. emeleten 11.sz. közfekedőből; alkoból,
konyhából; kamrából; szobából; fürdőszobából álló,
összesen 37 m² alapterületű öröklakás és a közös tulaj-
donban maradó részekből
233/10.000-ed rész
27. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 27./sorszám-
mal jelzett I. emeleten 12.sz. konyhából; szobából,
fürdőszobából álló, összesen 40 m² alapterületű öröklakás
és a közös tulajdonban maradó részekből
164/10.000-ed rész
28. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 28./sorszám-
mal jelzett I. emeleten 12/A.sz. előszobából; főzőfülké-
ből; szobából; fürdőszobából álló, összesen 38 m²
alapterületű öröklakás 2,01 m² erkéllyel és a közös
tulajdonban maradó részekből
160/10.000-ed rész
29. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 29./sorszám-
mal jelzett I. emeleten 14.sz. előszobából; teakonyhából;
szobából; fürdőszobából álló, összesen 37 m² alapterületű
öröklakás 2,01 m² erkéllyel és a közös tulajdonban maradó
részekből
156/10.000-ed rész
30. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 30./sorszám-
mal jelzett II. emeleten 24.sz. előszobából; alkoból,
konyhából; kamrából; 2 szobából; fürdőszobából álló,
összesen 80 m² alapterületű öröklakás és a közös tulaj-
donban maradó részekből
327/10.000-ed rész

31. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 31./sorszám-
mal jelzett II. emeleten 25.-sz. konyhából, szobából, szobából
fürdőszobából 3110. összesen 28 m2 alapterületű öröklakás
és a közös tulajdonban maradó részekből
115/10.000-ed rész
32. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 32./sorszám-
mal jelzett II. emeleten 26.-sz. konyhából, szobából,
fürdőszobából 3110. összesen 26 m2 alapterületű öröklakás
és a közös tulajdonban maradó részekből
107/10.000-ed rész
33. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 33./sorszám-
mal jelzett II. emeleten 27.-sz. alóterből, konyhából,
szobából, WC-ből 3110. összesen 24 m2 alapterületű
öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből
98/10.000-ed rész
34. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 34./sorszám-
mal jelzett II. emeleten 28.-sz. konyhából, szobából,
fürdőszobából 3110. összesen 24 m2 alapterületű öröklakás
és a közös tulajdonban maradó részekből
98/10.000-ed rész
35. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 35./sorszám-
mal jelzett II. emeleten 29.-sz. konyhából, szobából,
fürdőszobából 3110. összesen 24 m2 alapterületű öröklakás
és a közös tulajdonban maradó részekből
98/10.000-ed rész
36. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 36./sorszám-
mal jelzett II. emeleten 30.-sz. konyhából, szobából,
fürdőszobából 3110. összesen 26 m2 alapterületű öröklakás
és a közös tulajdonban maradó részekből
107/10.000-ed rész
37. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 37./sorszám-
mal jelzett II. emeleten 31.-sz. konyhából, kamrából,
szobából, fürdőszobából 3110. összesen 32 m2 alapterületű
öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből
131/10.000-ed rész

38. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 38./sorszám-
mal jelzett II. emeletén 32-sz. alótérből, konyhából,
szobából, WC-ből álló, összesen 25 m² alapterületű
öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből
102/10.000-ed rész
39. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 39./sorszám-
mal jelzett II. emeletén 33-sz. alszobából, alkoból,
konyhából, kamrából, 2 szobából, fűrdőszobából álló,
össesen 80 m² alapterületű öröklakás és a közös tulaj-
donban maradó részekből
328/10.000-ed rész
40. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 40./sorszám-
mal jelzett II. emeletén 34-sz. alszobából, konyhából,
WC-ből álló, összesen 98 m² alapterületű öröklakás és a
közös tulajdonban maradó részekből
401/10.000-ed rész
41. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 41./sorszám-
mal jelzett III. emeletén 35-sz. alszobából, konyhából,
kamrából, lakófülkéből, 3 szobából, fűrdőszobából, WC-
ből álló, összesen 116 m² alapterületű öröklakás 2,02 m²
erkélyvel és a közös tulajdonban maradó részekből
479/10.000-ed rész
42. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 42./sorszám-
mal jelzett III. emeletén 2-sz. alszobából, konyhából,
kamrából, 2 szobából, fűrdőszobából álló, összesen 57 m²
alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó
részekből
233/10.000-ed rész
43. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 43./sorszám-
mal jelzett III. emeletén 3-sz. alszobából, konyhából,
kamrából, 2 szobából, fűrdőszobából, WC-ből álló, össze-
sen 52 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban
maradó részekből
213/10.000-ed rész

44. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 44./sorszám-
mal jelzett III. emeleten 4. sz. előszobából, konyhából,
kamrából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 34 m²
alapterületű örökíakás és a közös tulajdonban maradó
részekből

139/10.000-ed rész

45. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 45./sorszám-
mal jelzett III. emeleten 4/A. sz. előszobából, főző-
fűtőből, szobából, WC-ből álló, összesen 19 m² alap-
területű örökíakás és a közös tulajdonban maradó
részekből

78/10.000-ed rész

46. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 46./sorszám-
mal jelzett III. emeleten 5. sz. előszobából, konyhából,
fűtőfűtőből, 2 szobából, fürdőszobából álló, összesen
51 m² alapterületű örökíakás és a közös tulajdonban
maradó részekből

250/10.000-ed rész

47. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 47./sorszám-
mal jelzett III. emeleten 5. sz. előszobából, konyhából,
kamrából, 2 szobából, fürdőszobából, WC-ből álló,
összesen 73 m² alapterületű örökíakás és a közös
tulajdonban maradó részekből

303/10.000-ed rész

48. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 48./sorszám-
mal jelzett III. emeleten 6/A. sz. előszobából, főzőfűtő-
ből, szobából, fürdőszobából álló, összesen 29 m² alap-
területű örökíakás és a közös tulajdonban maradó
részekből

119/10.000-ed rész

49. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a tervekben 49./sorszám-
mal jelzett III. emeleten 7. sz. előszobából, főzőfűtő-
ből, szobából, fürdőszobából álló, összesen 39 m² alap-
területű örökíakás és a közös tulajdonban maradó
részekből

160/10.000-ed rész

50. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 50./sorszám-
mal jelzett IV. emeletén 1.sz. előszobából, konyhából, WC-
ből álló, lakófelülről, 3 szobából, fürdőszobából, WC-
ből álló, összesen 98 m² alapterületű öröklakás 18,66 m²
terasszal és a közös tulajdonban maradó részekből
440/10.000-ed rész
51. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 51./sorszám-
mal jelzett IV. emeletén 2.sz. előszobából, konyhából,
kamarából, lakófelülről, 2 szobából, fürdőszobából álló,
összesen 57 m² alapterületű öröklakás és a közös
tulajdonban maradó részekből
233/10.000-ed rész
52. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 52./sorszám-
mal jelzett IV. emeletén 3.sz. előszobából, konyhából,
kamarából, lakófelülről, 2 szobából, fürdőszobából álló,
összesen 53 m² alapterületű öröklakás és a közös tulaj-
donban maradó részekből
217/10.000-ed rész
53. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 53./sorszám-
mal jelzett IV. emeletén 4.sz. előszobából, konyhából,
kamarából, 2 szobából, fürdőszobából álló, összesen 54 m²
alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó
részekből
221/10.000-ed rész
54. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 54./sorszám-
mal jelzett IV. emeletén 5.sz. előszobából, konyhából,
kamarából, lakófelülről, 2 szobából, fürdőszobából álló,
összesen 61 m² alapterületű öröklakás és a közös tulaj-
donban maradó részekből
250/10.000-ed rész
55. A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 55./sorszám-
mal jelzett IV. emeletén 6.sz. előszobából, konyhából,
kamarából, lakófelülről, 3 szobából, fürdőszobából, WC-
ből álló, összesen 95 m² alapterületű öröklakás 12,76 m²
terasszal és a közös tulajdonban maradó részekből
415/10.000-ed rész

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

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

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

Egyik tulajdonostársnak a használati jogát sem lehet a hozzájárulása nélkül elvonni, vagy korlátozni. A használatban egyik tulajdonostárs sem léphet túl a célszerű szűkösséggel mértéket. A közgyűlés egyhangú határozattal azonban dönthet úgy, hogy a telet kérészt, vagy valamely épületszrűk tulajdonostárs kizárólagosan használhatja, illetve birtokolhatja a területén.

III. Költések viselése

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

2. Közös tulajdon: A közös tulajdonban álló épületszrűk, berendezések és felszerelések tekintetében a karbantartással és felújítással járó költiséget a tulajdonostárs a tulajdoni hányadda szerínt viseli. A tulajdonostársak a felújítási munkák költéseinek a feldeztára felújítását alapot képeznek. A felújítást alapmértékét a közgyűlés határozza meg a pénzügyminiszter által kiírti keretek között.

A társasházati kapcsolatos egyéb kiadások (kezelési és üzemeltetési költések stb.) a tulajdonostársak között a tulajdoni hányaduk arányában osztanak meg. Bármeelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költés tartozásáért a tulajdonos - öröklakás közötti jogutódlás esetén - a jogutódlja a volt tulajdonostársal egyetemesen felelős.

A közös tulajdonú építményrészek, berendezések, fajsze-
relések esetleges hibáját azonnal meg kell javítani.
Ha a meghibásodás oka a rendszeres használat következmé-
nye, a javítás költségeit a társasház viseli. A rendszer-
tesztelő elterelő magatartással okozott kárt annak okozója
költsége megtéríteni.
A tulajdonosok és a felföldem szerkezetű épület 5 éven-
kénti közeleléző felülvizsgálatának költségeit az egyes-
kénti közeleléző felülvizsgálat után a vizsgálat elvég-
zését követően felhívás nélkül a társasház viseli. A vizsgálatban, vagy annak átadóján elrendelt munkálatokat
a tulajdonosok és a felföldem szerkezetű épület felülvizsgálatát, ill. az abban vagy annak átadóján elrendelt
munkálatok költségeit a közös költségek részeként kell fizetni
és az a részben foglaltaknak megfelelően tulajdoni hányá-
duk arányában viselik.

IV. A társasház közös költség ügyeinek intézése
A társasház közös költség ügyeiben a tulajdonosok társasak közgyűlése,
illetve a közös képviselő dönt.

- a. - az átadott okirat módosításáról
 - b. - a közös tulajdonban álló építményrészek, berendezések,
felszerelések felújításáról
 - c. - az éves tervben, költségvetésben meghatározott karban-
tartási, közös költségek várhatóirásáról, a tulajdonos-
társasak által eszköztelendő hozzájárulásáról, befizetések
módjáról, esedékesességéről
 - d. - a felújítás alap mértékének a meghatározásáról
 - e. - a közös tulajdon és használati rendszerek közötti köz-
használatáról, hasznosításáról, továbbá az esetleges
közös bevételek felhasználásáról
 - f. - az egész ingatlan elidegenítéséről, biztosítékul lekö-
téséről, vagy más módok törvényi meghatározásáról
 - g. - közös tulajdon megszüntetéséről
 - h. - közös képviselő, felügyelő bizottság megválasztásáról,
díjazásáról, viszályokról, lemondásának elfogadásáról
i. - a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és
elszámolás elfogadásáról
 - j. - a közben a tervben felülvizsgálat 100.000.- Ft,
azaz egy százalékos forintot meghaladó munkák elvégzéséről
 - k. - azokról az egyéb kérdésekről, melyeket a közgyűlés
hatáskörébe von, ill. fenntart.
 - l. - a pontokban megjelölt ügyekben a közgyűlés egy-
hangú határozata szükséges.
- A közgyűlést a szűkséthez képest - de legfeljebb évente egy-
szer - a közös képviselő hívja össze. - bármely tulajdonos-
társ kérheti. A kérelem nem teljesítés esetén a közgyűlést
a tulajdonosok 1/3-át aláírt megírt szavazati nyilatkozata
a közgyűlésre a tulajdonosok által napirendi pontok és a
helyszíni megjelölésével a kitűzött napirendi pontok és nap-
pal kell írásban megjelölni. Sürgős esetben a 8 napos határidő
betartásától lehet térni. Az összehívás módjáról a köz-
gyűlés határoz.

A közgyűlés határozatképes ségéhez a tulajdonosi társak – tulajdoni hányaduk arányában számított – tegyálább 2/3-ának a jelenléte szükséges. A közgyűlésen írásbeli meghatalmazás útján képviseletet lehet magán. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, a megímetelt közgyűlés a jelenlévő tulajdonosok csak tulajdoni arányára tekintettel felküi, határozatképes, a korábban napirendi pontként megjelölt kérdések tekintetében.

A közgyűlés megnyitását követően a Jelenlévő tulajdonosbárművek és a közgyűlés megválasztottak a közgyűlés levezető elnökét és a közgyűlési jegyzőkönyv két titkársát választ.

A közgyűlés határozatait egyeztető szervezett többséggel hozza. Kivéve a jelen ártalványok írtak szerinti azon kérdéseket, amelyekre nézve az okirat egyhangú határozatot írt elő. A szervezeti jog a tulajdonosi társaságoknál néhányaduk árán nyáiban illeti meg.

Szavazást igénylő esetben a közgyűlés által választott tisztségviselőket szavazata által jelölték ki. A közgyűlésről jegyzőkönyvet készítenek, amelyben a javaslatokat és a meghozott határozatokat rögzítik. A közgyűlésről készült jegyzőkönyvet a megválasztott két jegyzőkönyvhi el kell készítenie, a társaságban tartja meg.

The a konzanyu has matd'rozata jogszadalyt, vaxoy az adit'o oki-
 rak lepd'elikezeset szert, a haty'rozat k'isebbsz' jogos el'szekei-
 nek szerel'jete erevednyezne, a haty'rozat megmozgat'as'at a hat'rozat
 mitot'it'o hat'ron bel'ul d'armetyik t'ulajd'os'at'as a hat'rozat
 megat'mad'as'at el'v'ek'eben b'iros'ghoz ford'ul'hat.
 A hat'rozat el'mutat'as'at'as'at jogos'at'as'at j'adr. A b'iros'gi el'j'ar'as
 a hat'rozat v'egrehaj't'as'at nem g'at'ol'ja, a b'iros'gi szomb'an a
 v'egrehaj't'as'at indokol't'as'at b'el'ben f'elf'unges'z'het'i.

2. A közös képviselő feladatköre:

A közös kedv. feladattól képezi kiűzőszen a felfodémszerke-
zet kötelező felülvizsgálatainak megrendelésébe, az abban,
vagy annak alapján elrendelt munkálatok elvégzésébe.

[illegible]

A társasház a lakómagtől is szembesíti a közös kedvivel, a társasház munkáitól is jószágnak gyakorlatát.

A társasház közös jogviszonya

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

A közös képviselet - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerzhet és kötelezettéseket vállalhat. Ezen képviseleti jog korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan, kivéve amennyiben arról a harmadik személy tudomásaai birt.

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

E./

Ingatlannyilvántartási kérelem

Az alapító kért a Fővárosi Kormányhivatal Földhivatalának illetékes osztályától, hogy a társasház megalakítását az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be és ennek során a 1048. számú tulajdoni lapot, 1048/O. szám alatt társasházi törzslappá alakítsa át. A társasháznak az alapító okirat A./pontjában I. - LXV. tételek alatt felsorolt és a közösségben maradó építmény részeit, berendezéseit, felszereléseit a 33880. hrsz. részről állító jószágostól egyesítse. A társasház alapítás tényleg története felől és az alapító okirat B./pontjában, a külön tulajdonban kerülő örökösökét és nem lakás céljára szánt ingatlanok helyiségeket az újonnan nyitandó 1048/1-56-ig jelölt társasházi különlapokra az alapító javára jegyezze be.

F./

Egyéb rendelkezések

A társasház tulajdon megsejnyését be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartást vezető Földhivatalhoz.

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

Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társaságban mindenkor i
tulajdonosaira, illetve azok jogutódjaira.
Budapest, 1994. április 01.

Eljenjeszezte:

Dr. GÁLL OTTÓ

1078 Bp. Árpád u. 51.
1994. április 01.

Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal
Könyvtérben



5

1994-05-02

Urgency	High
Mailbox:	Endo:

1997-1998

RECEIVED
JAN 10 1964

143. *Ensaio de*[illegible]

100

E 49-6 F. H. C.
C'106 9 P. S. C. M. I. I.: 1274.
4-1

[illegible][illegible][illegible]

40-11018-101
Kitty's - 101-11018-101

0.03541

QED's friend



utcakép



homlokzat



homlokzat



épület utcafronti bejárata, házszám



udvari homlokzat



lakás bejárata



konyha



konyha



WC



előtér



szoba



szoba



ablak



megégett vakolat, vakolathibák a falszerkezeten



megégett vakolat, vakolathibák a falszerkezeten



cserépkályha és égett vakolat, vakolathibák a falszerkezeten



vízóra



gázóra



parketta



parketta



megégett mennyezet

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

