

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**1074 Budapest, Dob utca 4. I. em. 11. szám alatti  
34220/0/A/12 helyrajzi számú ingatlan  
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról**  
*(Az értékelt lakás vizsgálata a tervezett jogi rendezését követő állapotra  
vonatkozóan kerül elvégzésre)*

Megrendelő:

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

Készítette:

**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet**  
*1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.*

Kelt:

Budapest  
2022.11.24.

---

# 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 (tulajdoni lap szerint)	: 1074 Budapest, Dob utca 4.
Ingatlan címe (tervezett)	: 1074 Budapest, Dob utca 4. I. em. 11.
Helyrajzi száma (tervezett)	: 34220/0/A/12
Ingatlan megnevezése	: lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 48,0 m <sup>2</sup>
Eszmei hányada (tervezett)	: 49/1000
Hasznosítása	: 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:

**38 000 000 Ft**

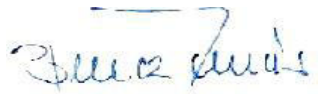
A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

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 (tervezett)	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2022.11.18.
Szakvélemény fordulónapja	: 2022.11.24.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Budapest 2022.11.24.

  
**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT  
SZOLGÁLTATÓ SZÖVETKEZET**  
Adószám: 24934589-2-43  
Cégjegyzékszám: 01-02-054201  
1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.  
Banksz.: 10700581-68469733-51100005

Bercz Tamás

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

## 1. MEGRENDELÉS

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

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete
- 2013. évi V. tv. a Polgári Törvénykönyvről, 1993. évi LXXVIII. törvény
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő 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, Dob utca 4.
Ingatlan címe (tervezett):	1074 Budapest, Dob utca 4. I. em. 11.
Tulajdoni lap szerinti területe (tervezett):	48 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma (tervezett):	34220/0/A/12
Ingatlan megnevezése:	lakás
Bejegyző határozat:	Műemlék, Műemlék jellegű terület
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 tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottság kiváló megannyi tömegközlekedési eszköz rendelkezésre áll mint pl. 47,49 sz. villamos, M2, M3 metró, 9. sz. busz, 74 sz. trolibusz. A parkolás a környéken hétköznap napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek és közintézmények az ingatlan 200-500 méteres körzetében hiánytalanul elérhetőek. Utcafronti, földszinti helyiségek jellemzően kereskedelmi-szolgáltató üzletként működnek.

Az ingatlan Belső-Erzsébetváros kerületrészen, a Dob utca Károly körúthoz közel eső részén helyezkedik el, a társasház I. emeletének belső udvari részén, átlagos minőségű környezetben.

---

## 4.2. Telek általános jellemzői

A vizsgált albetétet befoglaló társasházi épület a Dob utca elején helyezkedik el a Károly krt. és a Rumbach S. u. közötti szakaszon, közbenső telekterületen, a szomszédos társasházakkal zárt sorúan határolva. A csak személyforgalmat lehetővé tévő utcafronti kapu Dob utca utca felől nyílik. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség biztosított, az infrastrukturális ellátottság kiváló.

## 4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A pinceszint + földszint + 2 emelet szint kialakítású épület vélelmezhetően az 1900-as évek elején épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, fagerendás poroszszüveg födémrel. Az utcafronti homlokzat vakolata egységes, jelentősebb szerkezeti/esztétikai hibáktól mentes. Az épület utcafronti bejárata zárt, a tetőszerkezet korának megfelelő állapotú, a felszíni csapadékelvezetés biztosított. A belső udvari homlokzat és az egyéb, szemrevételezhető közös tulajdonú ingatlanrészek felújítandó állapotban vannak, aládúcolás nem látható. Az értékelt ingatlan a társasház I. emeleten helyezkedik el, udvari bejárattal és tájolással. Az albetét bejárati ajtaja üvegezett, fa tokszerkezetű. Közműrendszerek közül az összes rendszer elérhető, gáz- és villanyóra, vízórák vannak, lefénnyképezettek. Fűtést a szobákban lévő gázkonvektorok biztosítják. A helyszíni tájékoztatás szerint a kisebb méretű szobában lévő konvektor nem működőképes ezért mobil radiátor biztosítja. Egyéb helyiségekben fűtés nincs. Melegvizet a fürdőszobában lévő gázüzemű átfolyós vízmelegítő szolgáltatja. A gépészet működőképessége nem tesztelt a szemle során. Vízvételi lehetőség a konyhában és a fürdőszobában biztosított, WC a lakrészben belül kiépített. A konyhai és fürdőszobai padozat kerámia, a nagyszobában lamináltparketta, a kisebb méretű szobában parketta van, ez utóbbi állapota közepes, az előbbieké jó. A falazat festett, vízhelyiségekben csempével burkolt. A személyes tájékoztatás szerint 5 éve volt felújítva a konyha-fürdőszoba-egész szoba helyiségek. A falazaton esztétikai hibák nem láthatóak, penészesedés, beázás nyomai nincsenek. A belső udvari tájolású gerébtokos ablakok szerkezeti elemei felújítandó állapotúak, külső árnyékolókkal nem rendelkeznek. Összességében átlagos-jó állapotú, felszereltsége és kialakítása alapján komfortos besorolású ingatlan, amely életvitelszerű lakhatásra alkalmas.

Az értékelt lakás vizsgálata a tervezett jogi rendezését követő állapotra vonatkozóan kerül elvégzésre. Jelenleg osztatlan közös tulajdonú ingatlan, melyben több önálló egységet képező lakás található. Az értékeléshez rendelkezésre állt a változási vázrajz a 34220 helyrajzi számú földrészlet társasház alapításához, illetve az alapító okirat tervezett példánya.

Épület építési éve:	1900-as évek eleje
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, nincs szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fagerendás, téglabéltestes
Tetőszerkezete:	összetett fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	lamináltparketta, kerámia, 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:	konvektor 2 db
Melegvíz biztosítása:	gázüzemű-átfolyós vízmelegítő
Belső tér fizikai állapota:	jó-közepes állapot
Felújítás éve:	5 éven belül
Felújítás tárgya:	burkolatcsere, szanitercsere

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Az értékeléshez rendelkezésre állt a változási vázrajz a 34220 helyrajzi számú földrészlet társasház alapításához, illetve az alapító okirat tervezett példánya. Az alapterület esetében az előző iratok adatait vettük alapul, melyeket szűrőpróbaszerűen ellenőriztünk a helyszínen.

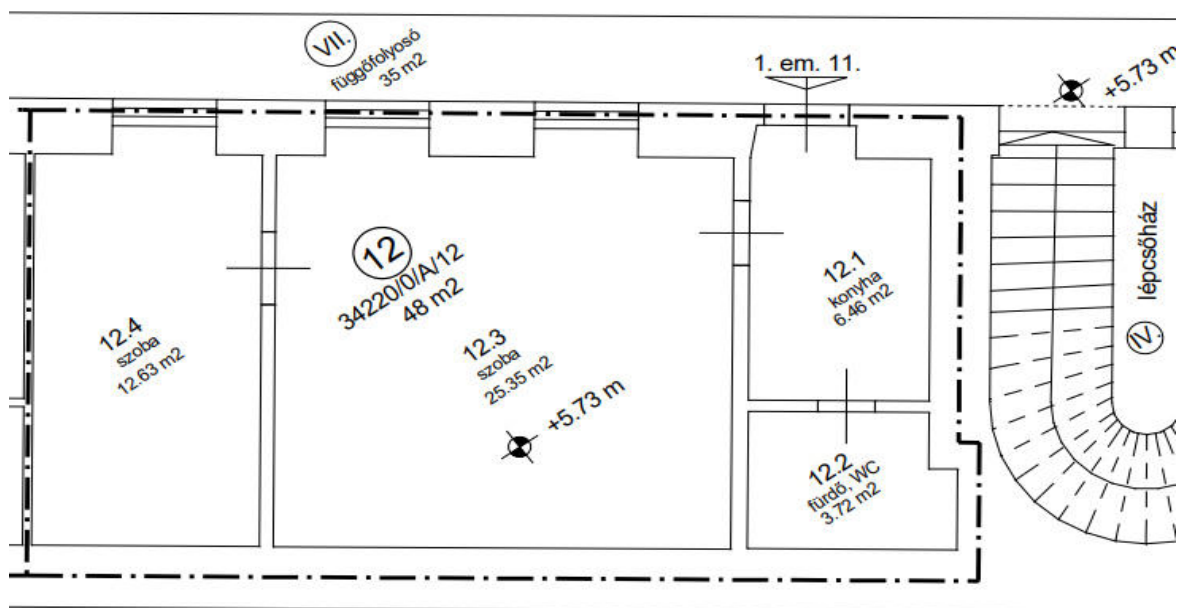
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport:</b>	<b>lakás</b>		
konyha	6,46	100%	6,46
fürdőszoba-WC	3,72	100%	3,72
szoba	25,35	100%	25,35
szoba	12,63	100%	12,63
			0,00
			0,00
<b>Összesen:</b>	<b>48,16</b>		<b>48,16</b>

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>]:

48,2 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 tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:	1074 Budapest, Dob utca 4. l. em. 11.	VII. kerület, Dob utca	VII. kerület, Dob utca	VII. kerület, Dob utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m <sup>2</sup> )	48	45	50	43
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		32 500 000	36 000 000	36 700 000
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		722 222	720 000	853 488
kínálat miatt korrekció		-10%	-10%	-10%
korr. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		650 000	648 000	768 140
<b>KORREKCIÓK</b>				
műszaki állapot		15%	10%	5%
komfortfokozat		0%	0%	0%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
utcafronti kialakítás		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>5%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		780 000	777 600	806 547
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>788 049 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>38 000 000 Ft</b>		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/33191220>

2. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/32225289>

3. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/33040348>

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**38 000 000 Ft**



**Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	1074 Budapest, Dob utca 4. I. em. 11.	VII. kerület, Dohány utca	VII. kerület, Dob utca	VII. kerület, Dob utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m <sup>2</sup> )	48,2	35	50	50
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		150 000	180 000	150 000
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 286	3 600	3 000
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-10%	-20%	-15%
komfortfokozat		0%	0%	0%
fekvése kerületen belül		-5%	5%	5%
elhelyezkedés épületen belül		0%	0%	0%
eltérő alapterület		-5%	0%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-25%</b>	<b>-20%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 214	2 880	2 550
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 880 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/kiado+lakas/tegla-epitesu-lakas/33208937>
2. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/kiado+lakas/tegla-epitesu-lakas/32881387>
3. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/kiado+lakas/tegla-epitesu-lakas/33270070>

Számítás:		
Használat szerinti hasznos terület:	48 m <sup>2</sup>	
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek egységára:	2 880 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 581 189 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	8%	126 495 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4%	63 248 Ft
Költségek összesen:		189 743 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 391 446 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%	
Becsült érték:		18 550 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**18 600 000 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:	38 000 000 Ft	100%	38 000 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	18 600 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>38 000 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**38 000 000 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, társasházi alapító okiraton 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:

Ingtalan: **1074 Budapest, Dob utca 4. I. em. 11.**

Becsült értéke: **38 000 000 Ft**

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

Szakvélemény fordulónapja	: 2022.11.18.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Budapest 2022.11.24.

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/273273/2022

2022.08.25

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 53

Belterület 34220 helyrajzi szám

1072 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 4.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
			ha m2	k.fill

Kivett lakóház, udvar	0	624	0.00	
-----------------------	---	-----	------	--

1. bejegyző határozat: 110895/1/2005/04.09.15  
Műemlék

2. bejegyző határozat: 275175/1/2007/07.10.11  
Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NKÖM rend. - 291769/1/2006. sz. beadvány rangsorában.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 179046/1993.VIII.9.  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § (1) bek.  
jogállás: tulajdonos  
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

---

**A 1072 BUDAPEST, DOB UTCA 4. SZÁM  
ALATT TALÁLHATÓ HELYSÉGEK ÉS LAKÁSOK  
TÁRSAHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA**

---

Az ingatlan helyrajzi száma:	34220.
Az ingatlan címe:	1072 Budapest, Dob utca 4. szám
Az ingatlan területe:	624 m <sup>2</sup>
Alapító:	<b>Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata</b> (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735704; statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01; adószám: 15735708-2-42; képviseli: Niedermüller Péter polgármester)

2022. szeptember.....

## 1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A **Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata** (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735704; statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01; adószám: 15735708-2-42; képviseli: Niedermüller Péter polgármester) (a továbbiakban: „**Alapító**”), mint a **Budapest 34220. hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben **1072 Budapest, Dob utca 4. szám** alatti ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”) jelenlegi 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonosa, – amely 624 m<sup>2</sup> területű telekből, és a telken felépítésre kerülő 20 db lakást és egyéb helyiséget magában foglaló épületből áll – a mellékelt vázrajzoknak és alapítási szándékunknak megfelelően **1072 Budapest, Dob utca 4.** névvel és címmel

### t á r s a s h á z - t u l a j d o n t

alapítók, a jelen alapító okiratban („**Alapító Okirat**”) szabályozott feltételek szerint és **kérem a társasház alapításának bejegyzését** az ingatlan tulajdoni lapján, valamint **kérem a kialakítandó önálló ingatlanok tekintetében a tulajdonjog bejegyzését** a *társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény* (a továbbiakban: „**Ttv.**” vagy „**Társasházi törvény**”), a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény* (a továbbiakban: „**Ptk.**” vagy „**Polgári Törvénykönyv**”) különösen ennek közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései alapján, továbbá az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény* (a továbbiakban: „**Inyvtv.**”) valamint jelen Alapító Okirat rendelkezései szerint.

A tulajdonostársak az egyes lakásokat és egyéb helyiségeket – a vonatkozó jogszabályok, valamint a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően – a közösségben maradó részek közös használatának jogával külön-külön, mint külön tulajdont veszik tulajdonba és birtokba azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Társasházi törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint jelen Alapító Okirat szabályozza.

A társasház tulajdonosainak közössége a – **1072 Budapest, Dob utca 4. szám alatti Társasház** – közös név alatt, az épületek fenntartása, felújítása, valamint a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, valamint önállóan perelhet, illetve perelhető. A közösség gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokat és viseli a közös tulajdon terheit.

*Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 73. § (1) bekezdése, és annak utaló szabálya folytán az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet előírásainak megfelelően a jelen Alapító Okirat kötelező mellékletét képezik a Müllner Tamás (1459/1995) földmérő által 2022. július 14. napján keltezett záradékolt változási vázrajzok (MSZ: 38/2022.).*

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata alapító kijelenti, hogy jogi személy, és a Ptk. 3:1. § (1) értelemben a jogi személy jogképes jogai és kötelezettségei lehetnek. A jogi személy

Ellenjegyzem Budapesten,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

jogképessége kiterjed minden olyan jogra és kötelezettségre, amely jellegénél fogva nem csupán az emberhez fűződhet. A jogi személy személyhez fűződő jogaira a személyiségi jogokra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, kivéve, ha a védelem jellegénél fogva csupán az embert illetheti meg. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata alapító kijelenti, hogy szerződéskötése korlátozva nincs, rendelkezési jogát jogszabály nem korlátozza, illetve nem akadályozza. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata kijelenti, hogy jelen alapító okirat aláírásához harmadik személy hozzájárulása nem szükséges, jelen szerződés megkötése nem jelenti harmadik személyekkel szemben fennálló szerződéses vagy törvényes kötelezettségek megsértését, továbbá, hogy jelen szerződés megkötéséhez a szükséges felhatalmazással rendelkeznek.

## 2. A KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

### 2.1. Közös tulajdon

- 2.1.1. A tulajdonostársak – a tulajdoni hányaduk szerinti arányban – osztatlan közös tulajdonába kerül mindazon épületrész, épület-berendezés, helyiség valamint földrészlet, amelyet a jelen fejezet 2.2. pontja nem külön tulajdonként jelöl meg.
- 2.1.2. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok a jelen pontban nem nevesített épületrészek, épület-berendezések és felszerelési tárgyak, melyek az épületszerkezetet, illetve az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgálják akkor is, ha azok a 2.2. pont alatt felsorolt külön tulajdonba tartozó ingatlanrészen belül vannak, illetve onnan közelíthetők meg.
- 2.1.3. Az alább felsorolt épületrészek stb. tekintetében az osztatlan közös tulajdonjog a mindenkori külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársakat a 2.2. pontban meghatározott tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg.
- 2.1.4. A Társasházi törvény meghatározását figyelembe véve, az ingatlannak a Társasház tulajdonosai osztatlan közös tulajdonába kerülő különösen kiemelt és nevesített, I-XII. római számmal felsorolt tárgyai – amelyek a mellékelt tervrajzon megjelölésre kerültek – a következők:

#### Közös tulajdonú helyiségek

Tulajdonostársak megállapítják, hogy közös tulajdonban marad az a telek, amelyen a lakóépület, valamint az épületnek a műleírásban szereplő, következő részei:

- I. Telek (624 m<sup>2</sup>)
- II. Tetőn kívüli szellőzők, kémények, asztalos és lakatos szerkezetek
- III. Alapozás, talajnedvesség elleni szigetelések
- IV. Teherhordó falak és pillérek, lakáselválasztó falak
- V. födémek, földszinti padlószerkezetek (hő-, hang- és talajnedvesség elleni szigeteléseikkel, az aljzatbetonnal bezárólag)
- VI. Fedélszék és héjazása; épületbádogos szerkezetek
- VII. Homlokzati vakolatok és burkolatok
- VIII. Vízóraakna, vízvezeték a közös mérőtől az egyes külön tulajdoni illetőségek egyedi almrőjéig

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

- IX. Szennyvíz- és csapadékvíz-csatorna
- X. Gázvezeték a Gázművek csatlakozási pontjától a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig
- XI. Elektromos vezeték az elektromos-hálózati csatlakozási ponttól a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig
- XII. Mindazon tárgyak, amelyek a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére, vagy egyéb közös célra közös költségen a jövőben beszereztetni fognak

#### Pinceszint:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| XIII. közlekedő | (a változási vázrajzon I. számmal jelölve)   |
| XIV. közlekedő  | (a változási vázrajzon I. számmal jelölve)   |
| XV. tároló      | (a változási vázrajzon II. számmal jelölve)  |
| XVI. tároló     | (a változási vázrajzon II. számmal jelölve)  |
| XVII. tároló    | (a változási vázrajzon II. számmal jelölve)  |
| XVIII. pince    | (a változási vázrajzon III. számmal jelölve) |

#### Földszint:

- |                |   |
|----------------|---|
| XIX. lépcsőház | (a változási vázrajzon IV. számmal jelölve) |
| XX. kapubejáró | (a változási vázrajzon V. számmal jelölve)  |
| XXI. WC        | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve) |
| XXII. WC       | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve) |
| XXIII. WC      | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve) |
| XXIV. WC       | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve) |

#### Első emelet:

- |                      |  |
|----------------------|--|
| XXV. WC              | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)  |
| XXVI. WC             | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)  |
| XXVII. WC            | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)  |
| XXVIII. függőfolyosó | (a változási vázrajzon VII. számmal jelölve) |

#### Második emelet:

- |                     |  |
|---------------------|--|
| XXIX. WC            | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)  |
| XXX. WC             | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)  |
| XXXI. WC            | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)  |
| XXXII. függőfolyosó | (a változási vázrajzon VII. számmal jelölve) |

#### Tetőtér:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| XXXIII. padlástér | (a változási vázrajzon XXIV. számmal jelölve) |
|-------------------|---|

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

A közös tulajdon 1.000/1.000, azaz Ezer/Ezer rész eszmei tulajdoni hányadból áll, és az egyes albetétekhez tartozó közös tulajdoni hányad mértéke az albetétek területével arányos (A számítás módját az 1. számú melléklet tartalmazza „*Feljegyzés*”).

## 2.2. Külön tulajdon

2.2.1. A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek – mint a társasházi tulajdoni illetőségük alkotórésze a 2.1. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonsrészek közös használatának jogával együtt – természetben megosztva az egyes építménysrészek, tartozékaikkal, felszerelésekkel és berendezésekkel együtt, az alább felsoroltak szerint. Az egyes helyiségekhez tartozó közös tulajdoni hányad mértéke az egyes helyiségek területével arányos.

2.2.2. Külön tulajdoni tartozék a nem nevesített tartozékokon túl minden olyan berendezés, felszerelési tárgy, épületszerkezet és épületrész, amely kifejezetten csak a külön tulajdont szolgálja.

### Külön tulajdonú helyiségek, épületrészek

1. A változási vázrajzon 1. számmal jelölt, pincszint 1. ajtószámú, **34220/0/A/1** hrsz. alatti, összesen 31 m<sup>2</sup> alapterületű „raktár” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
1,1	raktár	31,17 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		31 m <sup>2</sup>

### A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 32/1.000.

2. A változási vázrajzon 2. számmal jelölt, pincszint 2. ajtószámú, **34220/0/A/2** hrsz. alatti, összesen 95 m<sup>2</sup> alapterületű „egyéb helyiség” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
2,1	előtér	3,42 m <sup>2</sup>
2,2	iroda	4,30 m <sup>2</sup>
2,3	vendégtér	53,98 m <sup>2</sup>
2,4	mosogató	2,27 m <sup>2</sup>
2,5	konyha	17,42 m <sup>2</sup>
2,6	raktár	4,08 m <sup>2</sup>
2,7	raktár	2,74 m <sup>2</sup>

Ellenjegyzem Budapesten,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

2,8	mosdó	1,51 m <sup>2</sup>
2,9	mosdó	1,96 m <sup>2</sup>
2,10	WC	0,88 m <sup>2</sup>
2,11	WC	1,09 m <sup>2</sup>
2,12	öltöző	0,83 m <sup>2</sup>
2,13	zuhanyzó	0,83 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		95 m <sup>2</sup>

### A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 97/1.000.

3. A változási vázrajzon 3. számmal jelölt, földszint 1. ajtószámú, **34220/0/A/3** hrsz. alatti, összesen 61 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
3,1	előszoba	2,71 m <sup>2</sup>
3,2	konyha	4,97 m <sup>2</sup>
3,3	fürdő, WC	3,15 m <sup>2</sup>
3,4	nappali	16,15 m <sup>2</sup>
3,5	közkedő	5,35 m <sup>2</sup>
3,6	tároló	1,87 m <sup>2</sup>
3,7	szoba	15,02 m <sup>2</sup>
3,8	szoba	11,38 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		61 m <sup>2</sup>

### A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 63/1.000.

4. A változási vázrajzon 4. számmal jelölt, földszint 2. ajtószámú, **34220/0/A/4** hrsz. alatti, összesen 62 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
4,1	előszoba	2,83 m <sup>2</sup>
4,2	konyha	4,99 m <sup>2</sup>
4,3	WC	0,98 m <sup>2</sup>
4,4	fürdő	2,35 m <sup>2</sup>

Ellenjegyzem Budapesten,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

4,5	szoba	17,73 m <sup>2</sup>
4,6	szoba	20,68 m <sup>2</sup>
4,7	szoba	12,36 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		62 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 64/1.000.**

5. A változási vázrajzon 5. számmal jelölt, földszint 3. ajtószámú, **34220/0/A/5** hrsz. alatti, összesen 36 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
5,1	konyha	7,02 m <sup>2</sup>
5,2	fürdő, WC	2,78 m <sup>2</sup>
5,3	szoba	26,07 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		36 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 37/1.000.**

6. A változási vázrajzon 6. számmal jelölt, földszint 4. ajtószámú, **34220/0/A/6** hrsz. alatti, összesen 38 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
6,1	konyha	5,82 m <sup>2</sup>
6,2	fürdő, WC	3,45 m <sup>2</sup>
6,3	szoba	28,27 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		38 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 39/1.000.**

7. A változási vázrajzon 7. számmal jelölt, földszint 8. ajtószámú, **34220/0/A/7** hrsz. alatti, összesen 36 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
7,1	konyha	8,98 m <sup>2</sup>
7,2	fürdő	3,30 m <sup>2</sup>

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

7,3	WC	0,75 m <sup>2</sup>
7,4	szoba	23,20 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		36 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 37/1.000.**

8. A változási vázrajzon 8. számmal jelölt, földszint 6. ajtószámú, **34220/0/A/8** hrsz. alatti, összesen 26 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
8,1	konyha	6,17 m <sup>2</sup>
8,2	fürdő, WC	2,72 m <sup>2</sup>
8,3	szoba	17,41 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		26 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 27/1.000.**

9. A változási vázrajzon 9. számmal jelölt, I. emelet 9. ajtószámú, **34220/0/A/9** hrsz. alatti, összesen 45 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
9,1	konyha	6,97 m <sup>2</sup>
9,2	fürdő, WC	3,80 m <sup>2</sup>
9,3	szoba	12,50 m <sup>2</sup>
9,4	szoba	21,91 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		45 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 46/1.000.**

10. A változási vázrajzon 10. számmal jelölt, I. emelet 10. ajtószámú, **34220/0/A/10** hrsz. alatti, összesen 46 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
10,1	előszoba	3,91 m <sup>2</sup>
10,2	fürdő, WC	1,62 m <sup>2</sup>

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos



10,3	konyha	3,31 m <sup>2</sup>
10,4	szoba	23,62 m <sup>2</sup>
10,5	szoba	13,25 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		46 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 47/1.000.**

11. A változási vázrajzon 11. számmal jelölt, I. emelet 14. ajtószámú, **34220/0/A/11** hrsz. alatti, összesen 57 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
11,1	előszoba	5,25 m <sup>2</sup>
11,2	fürdő	3,88 m <sup>2</sup>
11,3	WC	1,26 m <sup>2</sup>
11,4	konyha	6,81 m <sup>2</sup>
11,5	szoba	17,59 m <sup>2</sup>
11,6	szoba	21,75 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		57 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 58/1.000.**

12. A változási vázrajzon 12. számmal jelölt, I. emelet 11. ajtószámú, **34220/0/A/12** hrsz. alatti, összesen 48 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
12,1	konyha	6,46 m <sup>2</sup>
12,2	fürdő, WC	3,72 m <sup>2</sup>
12,3	szoba	25,35 m <sup>2</sup>
12,4	szoba	12,63 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		48 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 49/1.000.**

13. A változási vázrajzon 13. számmal jelölt, I. emelet 12. ajtószámú, **34220/0/A/13** hrsz. alatti, összesen 52 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
13,1	konyha	6,79 m <sup>2</sup>
13,2	fürdő, WC	3,22 m <sup>2</sup>
13,3	szoba	18,08 m <sup>2</sup>
13,4	szoba	23,80 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		52 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 53/1.000.**

14. A változási vázrajzon 14. számmal jelölt, I. emelet 13. ajtószámú, **34220/0/A/14** hrsz. alatti, összesen 42 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
14,1	előszoba	3,83 m <sup>2</sup>
14,2	kamra	1,06 m <sup>2</sup>
14,3	konyha	4,08 m <sup>2</sup>
14,4	fürdő, WC	4,09 m <sup>2</sup>
14,5	szoba	18,80 m <sup>2</sup>
14,6	szoba	10,13 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		42 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 43/1.000.**

15. A változási vázrajzon 15. számmal jelölt, II. emelet 14. ajtószámú, **34220/0/A/15** hrsz. alatti, összesen 47 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
15,1	konyha	6,84 m <sup>2</sup>
15,2	fürdő, WC	4,24 m <sup>2</sup>
15,3	szoba	12,90 m <sup>2</sup>
15,4	szoba	22,65 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		47 m <sup>2</sup>

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 48/1.000.**

16. A változási vázrajzon 16. számmal jelölt, II. emelet 19. ajtószámú, **34220/0/A/16** hrsz. alatti, összesen 45 m<sup>2</sup> „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
16,1	konyha	8,88 m <sup>2</sup>
16,2	nappali	22,76 m <sup>2</sup>
16,3	fürdő, WC	4,80 m <sup>2</sup>
16,4	szoba	8,38 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		45 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 46/1.000.**

17. A változási vázrajzon 17. számmal jelölt, II. emelet 15. ajtószámú, **34220/0/A/17** hrsz. alatti, összesen 58 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
17,1	közlekedő	4,07 m <sup>2</sup>
17,2	fürdő, WC	4,38 m <sup>2</sup>
17,3	konyha	3,74 m <sup>2</sup>
17,4	szoba	18,40 m <sup>2</sup>
17,5	gardrób	4,61 m <sup>2</sup>
17,6	szoba	22,39 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		58 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 60/1.000.**

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

18. A változási vázrajzon 18. számmal jelölt, II. emelet 16. ajtószámú, **34220/0/A/18** hrsz. alatti, összesen 51 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
18,1	konyha	8,31 m <sup>2</sup>
18,2	fürdő, WC	3,10 m <sup>2</sup>
18,3	szoba	26,57 m <sup>2</sup>
18,4	szoba	12,85 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		51 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 52/1.000.**

19. A változási vázrajzon 19. számmal jelölt, II. emelet 17. ajtószámú, **34220/0/A/19** hrsz. alatti, összesen 29 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
19,1	konyha	7,09 m <sup>2</sup>
19,2	fürdő, WC	3,22 m <sup>2</sup>
19,3	szoba	18,75 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		29 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 30/1.000.**

20. A változási vázrajzon 20. számmal jelölt, II. emelet 18. ajtószámú, **34220/0/A/20** hrsz. alatti, összesen 70 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
20,1	előszoba	5,72 m <sup>2</sup>
20,2	kamra	1,12 m <sup>2</sup>
20,3	fürdő, WC	3,74 m <sup>2</sup>
20,4	konyha	3,49 m <sup>2</sup>
20,5	szoba	25,66 m <sup>2</sup>
20,6	szoba	19,42 m <sup>2</sup>

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

20,7	szoba	10,38 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		70 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 72/1.000.**

A jelen Alapító Okirat aláírásának időpontjában valamennyi külön tulajdonba kerülő önálló ingatlan az Alapító kizárólagos tulajdonában áll.

### 3. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Az Alapító feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, és kéri az illetékes hivatalt (ingatlanügyi hatóságot), szíveskedjen a jelen társasháztulajdont Alapító Okirat alapján – figyelemmel az Inyvt. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 53. §. (1). bek. alapján a Társasház törzslapját megnyitni, az 53.§.(2). bek alapján a társasház tulajdon létesítését bejegyezni, valamint az 54.§.(1).bek. alapján a társasházi különlapokat megnyitni és a jelen alapító okiratban foglalt albetéteket feltüntetni szíveskedjék..
- 3.2. Az Alapító ennek során kéri az illetékes hivatalt, hogy – a 2.1. pontban foglaltaknak megfelelően – a Társasház mindenkorai tulajdonostársai osztatlan közös tulajdonában maradó építményrészeket, felszereléseket és berendezéseket a közös telekkel/földrészlettel egyesítse, és azt a Társasház törzslapján szerepeltesse nyilvántartásában, míg a 2.2. pontban felsorolt lakásokat és egyéb helyiségeket, valamint a közösségben maradó vagyონrészekből ugyanott feltüntetett eszmei hányadokat önálló ingatlanként elkülönítve, külön albetétben, az egyes tulajdoni lapokon tüntesse fel, és azok mindegyikére az Alapító Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonjogát, majd az Alapító tulajdonjog-bejegyzési engedélyeinek kiadását követően – az egyes adásvételi szerződések és bejegyzési engedélyek alapján – az azokban vevőként megjelölt egyes tulajdonosok tulajdonjogát és a hasznélvezők hasznélvezeti jogát jegyezze be.
- 3.3. Mindegyik tulajdonostárs külön tulajdoni illetőségével a törvény, valamint tulajdonostársi jogainak korlátai között szabadon rendelkezik, azt elidegenítheti vagy megterhelheti.
- 3.4. Ha a tulajdonostárs a külön tulajdoni illetőségének használatát harmadik személynek átengedi, vagy azt más módon hasznosítja (pl. bérlet), úgy a harmadik személy magatartásáért s az általa okozott kárért úgy felel, mintha saját maga járt volna el.

### 4. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI VISZONYA

#### 4.1. A társasház-tulajdoni illetőségek egysége

- 4.1.1. A társasházban lévő lakások és egyéb helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei és azon berendezései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

Ellenjegyzem Budapest,  
2022. [...]. napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

- 4.1.2. A lakások és egyéb helyiségek a hozzájuk tartozó közös tulajdoni illetőséggel együtt önálló ingatlant alkotnak.
- 4.1.3. A lakások és egyéb helyiségek és a hozzátartozó közös tulajdonú illetőség egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni.

#### 4.2. A külön tulajdon birtoklása, használata, rendelkezési joga

- 4.2.1. Minden tulajdonostárs a saját külön tulajdoni illetőségét birtokolhatja, használhatja, azzal szabadon rendelkezhet, megterhelheti, elidegenítheti. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet. A használattal járó valamennyi költséget és közüzemi díjat a tulajdonos viseli. A biztosításról is a tulajdonos gondoskodik.

#### 4.3. Építkezés egyes építményrészekben

- 4.3.1. A tulajdonostársaknak jogukban áll a külön tulajdoni illetőségükben lévő építményrészekben építési munkát végezni az érvényes hatósági és műszaki előírásoknak megfelelően, a belső válaszfalakat – kivétel a fő- és tartófalakat – áthelyezni, lebontani, amennyiben ezáltal az épület állékonyságát és biztonságát nem veszélyeztetik. Tilos azonban olyan építkezés vagy átalakítás, amely a közös tulajdonú részek állagát, vagy a többi tulajdonostárs jogát vagy jogos érdekét sérti. A tervezett építkezésről köteles a tulajdonostárs a többi tulajdonostársat legalább 30 nappal előbb írásban értesíteni.

#### 4.4. A közös tulajdonban maradó épületrészek birtoklása, használata és jókarban-tartása

- 4.4.1. A közös tulajdonban maradó építményrészeket és berendezéseket, valamint a közös telket mindegyik tulajdonostárs – a mindenkorai jogszabályok, hatósági rendelkezések keretei között – szabadon használhatja, a többi tulajdonostárs jogának vagy jogos érdekeinek sérelme nélkül. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet megvonni vagy korlátozni. a használat során a tulajdonostársak az okszerű szükségesség mértékét nem léphetik túl. A közös tulajdonban maradó építményrészeket és berendezéseket jó karban kell tartani. Ha valamely közös vagyontárgy elpusztul vagy megsérül, annak pótlásáról, vagy kijavításáról gondoskodni kell.
- 4.4.2. A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a Közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt használ kizárólagosan, a többtelehasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.
- 4.4.3. A Közgyűlés a saját hatáskörében az ingatlan használatával kapcsolatos házirendet alkothat.
- 4.4.4. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 73. § (2) bekezdés f) alpontja és a Társasházi törvény 10. § (2) bekezdése alapján a tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az

Ellenjegyzem Budapest,  
2022. [...]. napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

elidegenítésről.

#### 4.5. A külön tulajdoni illetőségek használata, karbantartása

- 4.5.1. A tulajdonostárs köteles saját külön tulajdoni illetőségét – lakását, helyiségét – jó karban tartani. A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú ingatlanba a társasház-közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.
- 4.5.2. A külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészeket a tulajdonostársak szabadon használhatják. A használat bérbeadás, használatra való egyéb jogcímen történő átengedés formájában is megvalósulhat, melynek tényéről a tulajdonostársakat írásban értesíteni köteles a tulajdonostárs a bérlő vagy használó megnevezésével.
- 4.5.3. A tulajdonostárs köteles ingatlanának használóit (családtagjait, bérlőjét, stb.) e bekezdésben foglaltak betartására kötelezni.
- 4.5.4. A Társasházi törvény 18. § (1) bekezdése alapján a Társasház „külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához - a (3) bekezdés a) pontjában foglalt kivétellel, illetve a (3) bekezdés b) pontja szerinti eltéréssel - a közgyűlés hozzájáruló határozata nem szükséges.”
- 4.5.5. A Társasházi törvény 21. § (1) és (2) bekezdései alapján „az építető tulajdonostárs a közgyűlés hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és amely nem érinti az 1. § (2) bekezdésében meghatározott közös tulajdont. Ha az építető tulajdonostárs lakásában végzett építési munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.” A tervezett építkezéssel a tulajdonostárs köteles értesíteni a közös képviselőt.

#### 4.6. Közterhek és közös költségek viselése

- 4.6.1. Az 2.1. pontban felvett közös telek, építményrészek és berendezések fenntartási (karbantartási, felújítási) költségeit a tulajdonostársak egymás közötti viszonyukban – amennyiben jelen alapító okirat eltérően nem rendelkezik – a társasház-tulajdoni illetőségük (tulajdoni hányaduk) arányában kötelesek viselni.
- 4.6.2. A közös tulajdonú vagyontárgyak rendeltetésszerű használatából eredő vagy elpusztulás következtében szükségessé váló helyreállítási költségek a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli. Azonban az olya kár, amelyet valamely tulajdonostárs, illetve valamely tulajdonostárs jogán használó más személy felróható magatartása okozott, az illető tulajdonostársat terheli kizárólag.

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

- 4.6.3. Tulajdoni illetőségük szerint viselik továbbá a tulajdonostársak azokat a közterheket, közüzemi és egyéb, a közösséget terhelő költségeket, amelyek az egész ingatlant egységesen terhelik.

- 4.6.4. Az a tulajdonostárs, aki a külön tulajdonában álló lakás, vagy helyiség használatának módjával többletköltséget okoz, a többletköltséget, mint többlethasználati díjat a közös költségen felül, a tulajdonostársak határozata szerint, meg kell fizesse a társasháznak.

#### 4.7. A közös költségek rendezése

- 4.7.1. A közös költségek és kiadások céljára valamint az épület műszaki állapotának fenntartására és javítására a tulajdonostársak üzemeltetési alapot létesíthetnek, amelyre a tulajdonostársak tulajdoni illetőségük aránya szerint havonként, előre meghatározott összeget fizetnek be. A fizetendő összeg nagyságát és esedékességét a tulajdonostársak a társasházi törvény rendelkezései szerint határozzák meg.
- 4.7.2. Felújítási alap képzéséről és mértékről szintén a tulajdonostársak dönthetnek. Az a tulajdonostárs, aki a közös költség fizetési kötelezettségének a lejáratáig nem tesz eleget, a reá eső összesen felül a késedelem idejére a mindenkori törvényes kamatot is – és ha magatartásával kárt vagy többletköltséget is okozott, akkor azt is – köteles az üzemeltetési számla javára megfizetni.
- 4.7.3. A tulajdonostársak a jelen pontban foglalt, valamint általában a társasházi tulajdonközösségéből folyó, a közösség egészét terhelő tartozásaik teljesítéséért – jogutódaira (ingatlanjának vevője, örököse, stb.) is kiterjedő hatállyal – tulajdoni hányaduk szerint felelnek.
- 4.7.4. A tulajdonostárs, amennyiben ingatlanát bérbe adja, a bérlő a lakásingatlanl kapcsolatos üzemeltetési költségek vonatkozásában a bérbeadóval együtt egyetemlegesen felel. A tulajdonostárs tudomásul veszi, hogy a fentiekkel ellentétes szerződési kikötés érvénytelen.
- 4.8. Műemléki jelleg
- 4.8.1. A 1072 Budapest, Dob utca 4. szám alatti Társasház épülete 15577 törzsszám és 823 azonosító szám alatt 1958. évtől műemlék ház, 15001 törzsszám és 217 azonosító szám alatt 1989,2005. évi jelöléssel műemléki jelentőségű terület (Budapest műemléki jelentőségű területén fekszik), 1734 azonosító számmal jelölt műemléki környezet (ház ex-lege műemléki környezete).
- 4.8.2. A társasház épülete műemléki jelentőségű területen található, amelyet az ingatlanügyi hatóság 275175/1/2007/07.10.11. számú határozatával az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezt.
- 4.8.3. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata külön tulajdonban álló lakások tekintetében vételi jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „**Törvény**”) 45. § (2) bekezdésében megjelölt személyeket, amennyiben a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet.

#### 4.9. Elővásárlás

- 4.9.1. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata külön tulajdonban álló lakások

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

tulajdonjogának átruházása során más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „**Törvény**”) 49. § (1) bekezdésében meghatározott személyeket.

- 4.9.2. A 4.9.1. pontban rögzített elővásárlási jog gyakorlása és szabályai vonatkozásában a Törvény 50-61. §-ban foglaltak megfelelően irányadóak.
- 4.9.3. A tulajdonostársak megállapodása alapján a Társasházi törvény 5. § (3) bekezdése alapján – a fentebb írtakat kivéve – a külön tulajdonban álló lakásokra, nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségekre elővásárlási, előbérleti jogot NEM létesítenek.

## 5. A TÁRSASHÁZI TULAJDONKÖZÖSSÉG MEGSZÜNTETÉSE

- 5.1. A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen alapító okiratban megállapított feltételek mellett, a maguk és utódaik számára békés és zavartalan társastulajdont biztosítsanak. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételt súlyon, és a közösséget, vagy egyes tulajdonostárs érdekeit, személyét sértő magatartást tanúsítana, vagy kötelezettségeit következetesen nem teljesítené, illetve csak ismételtelen folyamatba tett peres eljárás folytán teljesítené, a tulajdonostársak többsége bírói úton kérheti a közösség megszüntetését.

## 6. KÖZGYŰLÉS, KÖZÖS KÉPVISELŐ, SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG

- 6.1. A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő vagy az intézőbizottság dönt. A közgyűlés működésének részletes szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.
- 6.2. A társasházközösség közös ügyeinek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselő vonatkozó részletes szabályokat (feladatok, kötelezettségek, jogosultságok, stb.) a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.
- 6.3. A társasházközösség, azaz a közgyűlés a közös ügyei vitelének ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot választhat, a számvizsgáló bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk. A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szótöbbséggel hozza meg, ügyrendjét maga határozza meg. A számvizsgáló bizottság működésének részletes szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.

## 7. A SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT (SZMSZ)

- 7.1. A társasház szervezetét, az egyes szervek hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költségek viselésének részletes szabályait, a társasház házirendjét, valamint a társasházakról szóló törvény által kötelező tartalmi elemként előírt kérdésköröket a tulajdonostársak a Szervezeti-működési Szabályzatban állapítják meg.

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

## 8. AZ ALAPÍTÓ OKIRAT ÉS AZ SZMSZ MÓDOSÍTÁSA

- 8.1. Az alapító okirat – a társasházakról szóló törvényben foglalt kivételekkel – csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával módosítható. A változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.
- 8.2. A Szervezeti-működési Szabályzatot a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával módosíthatja.
- 8.3. A módosításról rendelkező határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő – a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül – köteles a tulajdonostársakkal írásban közölni.
- 8.4. A Szervezeti-működési Szabályzat módosításának tervezetét, a közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző tizenöt munkanappal korábban a tulajdonostársak részére meg kell küldeni.
- 8.5. Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő a közgyűlést köteles összehívni.
- 8.6. Az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az alapító okirat és az SZMSZ változását az okiratok becsatolásával be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

## 9. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 9.1. A jelen Alapító Okiratba foglalt rendelkezések, illetve az esetleges későbbi okiratok módosító rendelkezései minden tulajdonostársra, illetőleg azok jogutódjaira is kihatnak, és kötelezik azokat.
- 9.2. A mindenkori tulajdonos köteles biztosítani, hogy jogutódja az Alapító Okirat rendelkezéseiről tudomást szerezzen.
- 9.3. A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy a jelen Alapító Okiratban foglaltakat nemcsak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, és lakásaik bérletiivel (használóival) is megtartatják.
- 9.4. A jelen Alapító Okiratban nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a Társasházi törvény, továbbá az ide vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadóak.
- 9.5. Az Alapító meghatalmazza a Dr. Takács Melinda Ügyvédi Irodát (székhely: 1114 Budapest Bartók Béla út 76 I/2.) és annak tagját Dr. Takács Melinda ügyvédet, a jelen Alapító Okirat elkészítésével, és annak az illetékes hivatalhoz benyújtásával, valamint azzal, hogy az Alapítót a jelen Alapító Okirattal kapcsolatban valamennyi – így különösen az illetékes hivatal előtti ingatlan-nyilvántartási – eljárásban bármely szerv vagy hatóság előtt korlátozás nélkül teljes jogkörrel képviselje.

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

Az Alapító a jelen Alapító Okiratot, annak elolvasása és megértése után, mint akaratával mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, cégszerűen aláírta.

Budapest, 2022. [...] napján

**Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  
**Niedermüller Péter, polgármester**  
**Alapító/Tulajdonos**

**Alulírott, Dr. Takács Melinda ügyvéd** (Dr. Takács Melinda Ügyvédi Iroda; 1114 Budapest, Bartók Béla út 76. 1. emelet 2.; KASZ-azonosító: 36069957; nyilvántartja: Budapesti Ügyvédi Kamara) **ellenjegyzem Budapesten, 2022. szeptember....napján**, amely ellenjegyzéssel – az Üttv. 34. § (2) bekezdése alapján – az Ingatlanügyi Hatóság előtti eljáráshoz szükséges meghatalmazás elfogadásáról is nyilatkozom:

Ellenjegyzem Budapesten,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

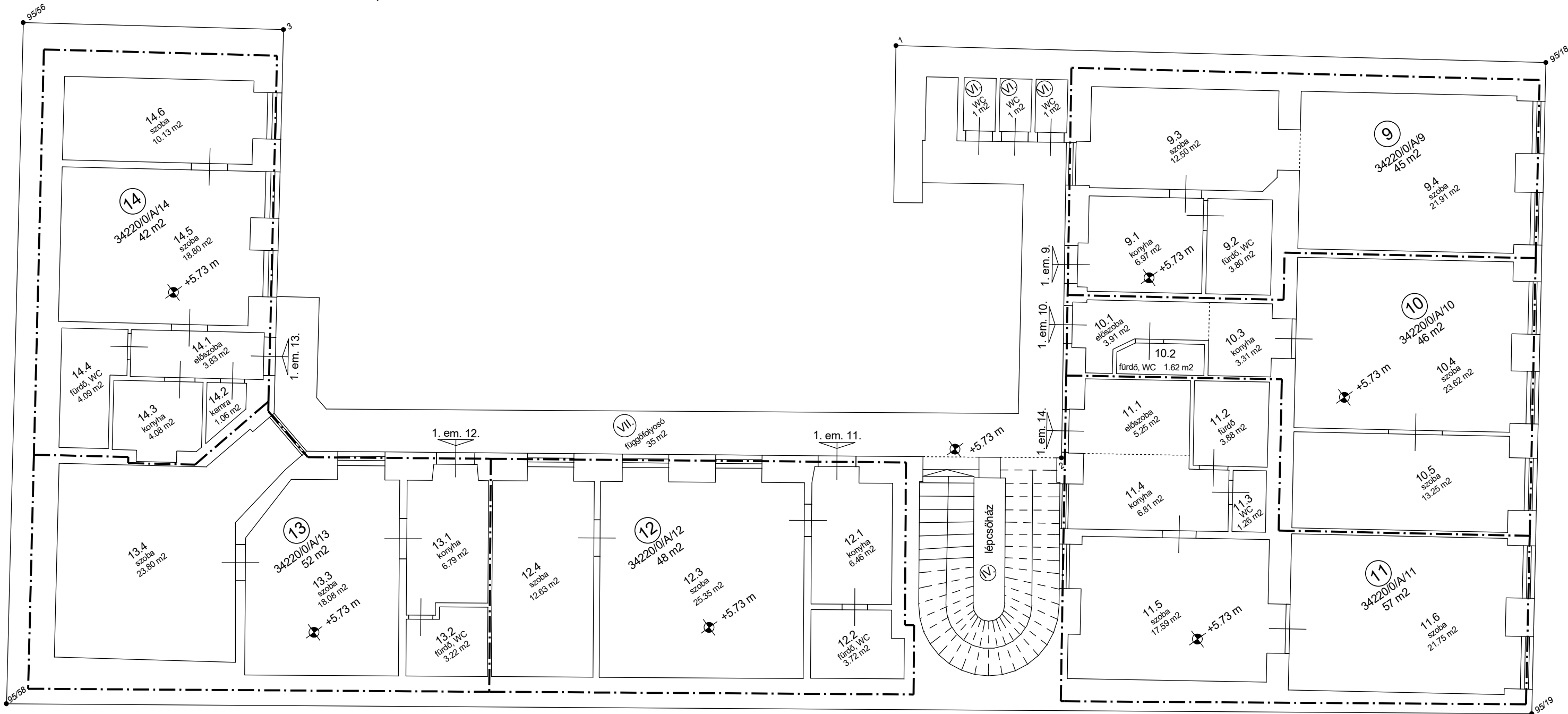
\_\_\_\_\_  
Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

\_\_\_\_\_  
Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ  
a 34220 helyrajzi számú földrésztlet társasház alapításához  
1072 Budapest, Dob utca 4.  
1. emelet

Méretarány=1:100

Lapok száma: 3/4



Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, 2022. augusztus 31.

Készítő: Müllner Tamás

földmérő ig. száma: 6689/2014  
Ing.rend.min. száma: 1459/1995

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.

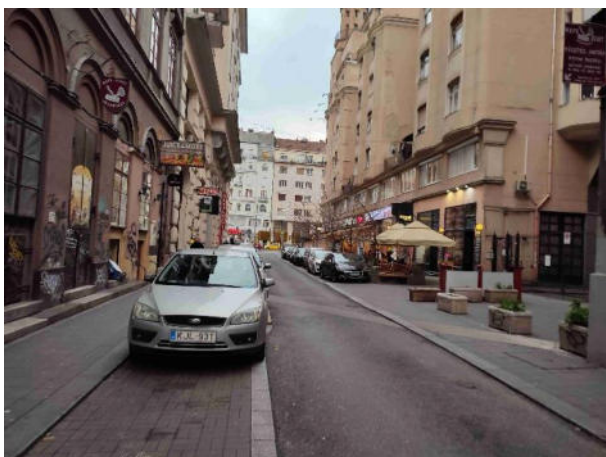
Nyilvántartásba véve.

Budapest, 2022. .... hó ..... nap

záradékoló

P.H.

Ing.rend.min.sz.:.....



utcakép



homlokzat



homlokzat, lakóház bejárata



épület utcafronti bejárata, házszám



kapualj



udvari homlokzat





udvari homlokzat



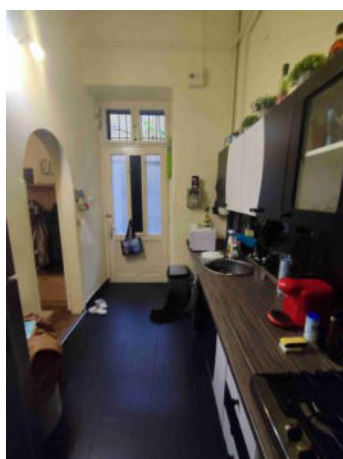
lépcsőház



lakás bejárat, szobai ablakok



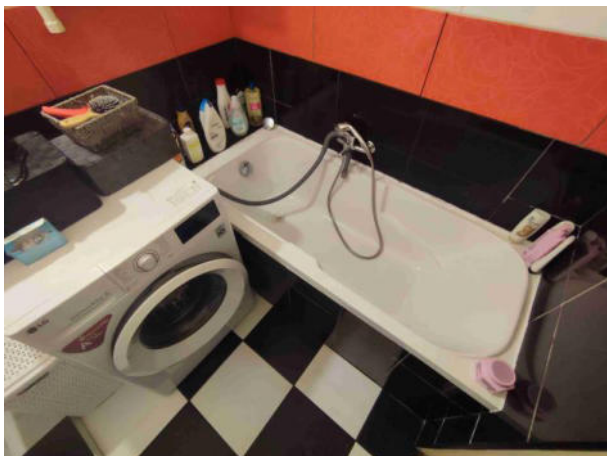
lakás számozása



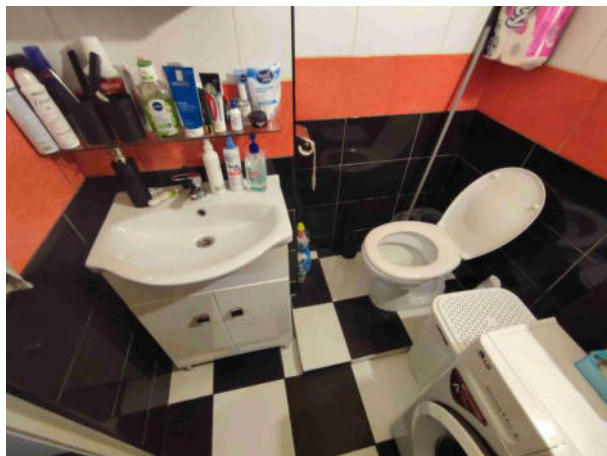
konyha



konyha



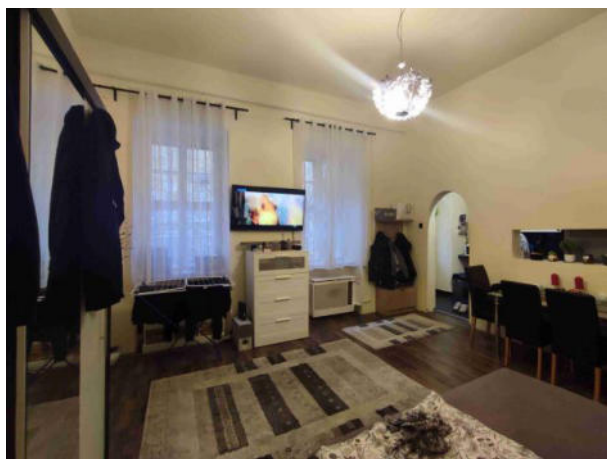
fürdőszoba-WC



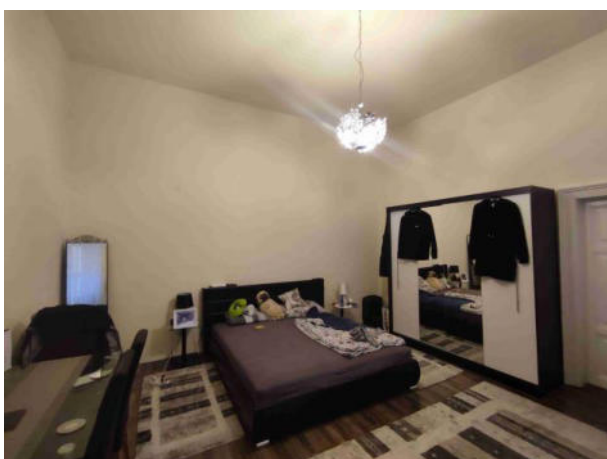
fürdőszoba-WC



gázüzemű átfolyós vízmelegítő



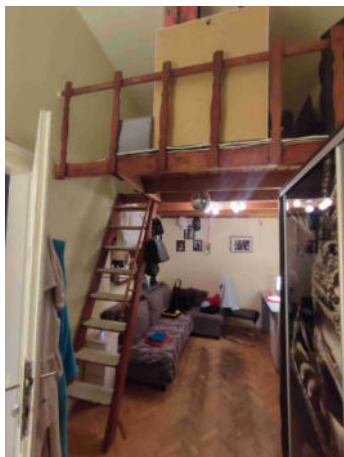
szoba (25,35 nm)



szoba (25,35 nm)



szobai konvektor



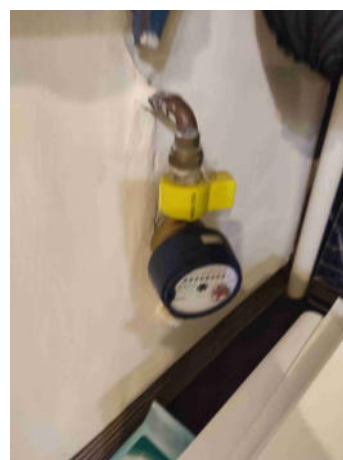
szoba



szobai hőleadó



szobai konvektor, ablak



vízóra



gázóra

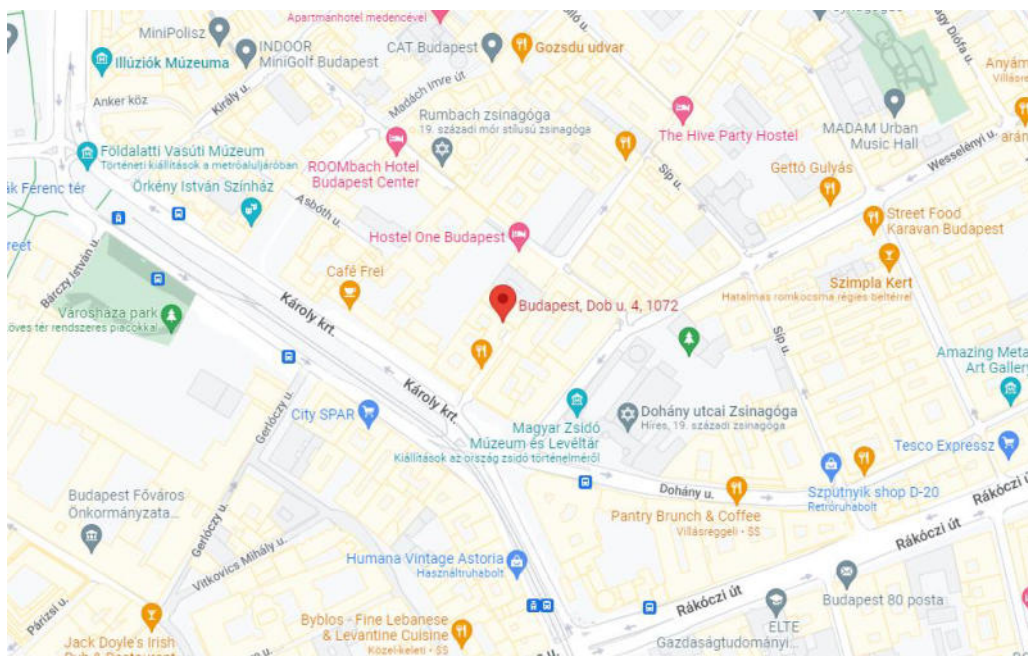


villanyóra



## TÉRKÉP MELLÉKLET

### INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



### AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

