

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**1074 Budapest, Dob utca 3. fsz. 5. szám alatti
34228/0/A/6 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 3.
Ingatlan címe (tervezett)	: 1074 Budapest, Dob utca 3. fsz. 5.
Helyrajzi száma (tervezett)	: 34228/0/A/6
Ingatlan megnevezése	: lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 70,0 m ²
Eszmei hányada (tervezett)	: 35/1000
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:

55 200 000 Ft


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

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

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

Értékelt tulajdoni hányad (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

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 Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS) értékelési irányelvek.

A helyszíni szemle során az ingatlant részletesen bejártuk, felmértük, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

Széljegy tartalma:	Nem tartalmaz bejegyzést
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1074 Budapest, Dob utca 3.
Ingatlan címe (tervezett):	1074 Budapest, Dob utca 3. fsz. 5.
Tulajdoni lap szerinti területe (tervezett):	70 m ²
Helyrajzi száma (tervezett):	34228/0/A/6
Ingatlan megnevezése:	lakás
Bejegyző határozat:	Műemlék, Műemlék jellegű terület
II. rész: Tulajdonviszony:	VII. kerületi Önkormányzat 1/1
III. rész: Bejegyző határozat:	III/1,2 VezetékJog. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

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 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 zártan határolva. A csak személyforgalmat lehetővé tévő utcafronti kapu Dob utca felől nyílik. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség biztosított, az infrastrukturális ellátottság kiváló.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A pincésint + földszint + 3 emelet szint kialakítású épület vélelmezhetően az 1900-as évek elején épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, fagerendás poroszsüveg födémmel. Az utcafronti homlokzat vakolata egységes, jelentősebb szerkezeti/esztétikai hiba – szemrevételezés útján, feltárás, vizsgálat nélkül – a tetőszerkezet és a homlokzat utcafronti un. ereszeszka omlása látható vm. a lépcsőházban több helyen nagyobb méretű vakolatomlás azonosítható. Az épület utcafronti bejárata zárt, a tetőszerkezet korának megfelelő állapotú, a felszíni csapadékelvezetés biztosított. A belső udvari homlokzat közepes-felújítandó, aládúcolás nem látható. Az értékelt ingatlan a társasház földszinten helyezkedik el, udvari bejárattal. Az albetét bejárati ajtaja üvegezett, műanyag szerkezetű, az ablakok szintén műanyag szerkezetűek, hőszigetelő üvegezéssel, udvari és utcai tájolással. Közműrendszerek közül víz- és villanyhálózat kiépített, gázhálózatot megszüntették, gázóra leszerelésre került. Fűtést a szobákban lévő falra fixen felszerelt villamosenergiával működött un. Nobo panelek biztosítják, vizeshelyiségekben törölközőszárítók vannak felszerelve. Melegvizet a fürdőszobában lévő villanybojler szolgáltatja. A gépészet működőképessége nem tesztelt a szemle során. Vízvételi lehetőség a konyhában és a fürdőszobában biztosított, WC a lakrészen belül kiépített. A padló- és falburkolatok felújítottak, a helyszín szemlén elhangzottak szerint 5 éven belül lettek kicserélve. Jelenleg a padozaton laminálparketta és kerámia van lehelyezve, a falazat festett, vizeshelyiségekben csempézett. Festett falazaton az egyik szobában vizesedés látható, vélelmezhetően az alapzat szigetelésének hiányából fakadóan. Összességében jó-felújított állapotú, felszereltsége és kialakítása alapján komfortos besorolású ingatlan, amely életvitelszerű lakhatásra jelen állapotában alkalmas. Az ingatlan tájoltsága és földszinti elhelyezkedéséből adódóan természetes benapozottsága mérsékelt. 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 34228 helyrajzi számú földrészlet társasház alapításához, illetve az alapító okirat tervezett példánya.

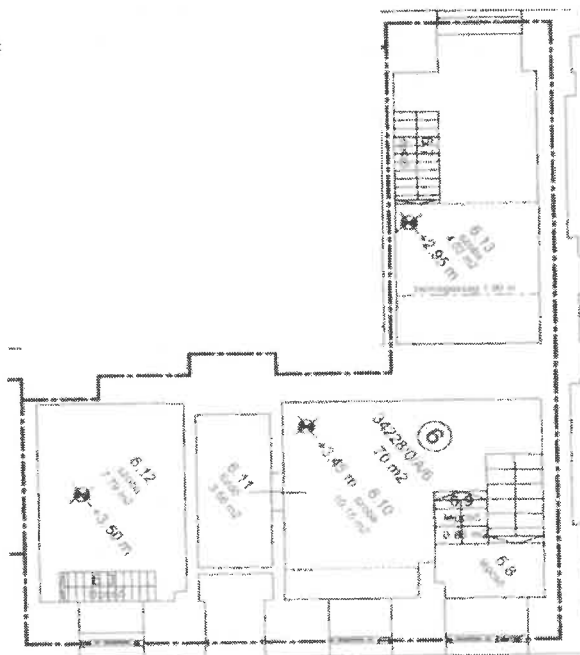
Épület építési éve:	1900-as évek eleje
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, nincs szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fagerendás, téglabéltestes
Tetőszerkezete:	összetett fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	laminálparketta, kerámia; festett-csempézett
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, üvegezett bejárati ajtó, műanyag szerkezetű hőszigetelő üvegezésű udvari-utcai tájolású ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	nobopanel, törölközőszárító
Melegvíz biztosítása:	villanybojler
Belső tér fizikai állapota:	felújított-jó állapot
Felújítás éve:	5 éven belüli
Felújítás tárgya:	burkolatcsere, gépészeti eszközök cseréje, szanitercsere

Az értékeléshez rendelkezésre állt a változási vázrajz a 34228 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. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport:	-		
			0,00
Összesen:	0,00		0,00

70,3 m²

Alaprajz:



galéria

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 3. fsz. 5.	VII. kerület, Dob utca	VII. kerület, Dob utca	VII. kerület, Akácfa utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	70	64	61	76
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		54 900 000	63 910 000	65 900 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		857 813	1 047 705	867 105
kínálat miatt korrekció		-10%	-10%	-10%
korr. fajlagos alapár (Ft/m ²)		772 031	942 934	780 395
KORREKCIÓK				
műszaki állapot		0%	-5%	5%
komfortfokozat		0%	0%	0%
alapterület		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
utcafronti kialakítás		0%	0%	0%
Összes korrekció:		0%	-15%	0%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		772 031	801 494	780 395
Átlagár kerekítve:		784 640 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		55 200 000 Ft		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/32861386>
2. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/33019507>
3. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/32883580>

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

55 200 000 Ft

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	1074 Budapest, Dob utca 3. fsz. 5.	VII. kerület, Akácfa utca	VII. kerület, Síp utca	VII. kerület, Nagydiófa u.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	70	68	63	62
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		200 000	200 000	220 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 941	3 175	3 548
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		0%	0%	0%
komfortfokozat		-5%	-5%	-5%
fekvése kerületen belül		0%	0%	0%
elhelyezkedés épületen belül		-5%	-5%	-5%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		2 500	2 698	3 016
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 740 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/kiado+lakas/tegl+epitesu-lakas/33266449>
2. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/kiado+lakas/tegl+epitesu-lakas/33249214>
3. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/kiado+lakas/tegl+epitesu-lakas/33249214>

Számítás:		
Használat szerinti hasznos terület:		70 m ²
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek egységára:		2 740 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		95%
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 196 828 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	8%	175 746 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4%	87 873 Ft
Költségek összesen:		263 619 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 933 209 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%	
Becsült érték:		25 780 000 Ft

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

25 800 000 Ft

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: 8000004/273268/2022

2022.08.25

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 53

Belterület 34228 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 3.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alaprészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll	kat.jöv ha m2 k.fíll

Kivett lakóház, udvar	0	740	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. - 291/1/2006. sz. beadvány
rangsorában.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 178550/1993.08.06./
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § (1) bek.
jogállás: tulajdonos
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71069/2/2010/10.10.18
Vezetékjog
12 m2 területre, VMB-142/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71080/2/2013/13.05.15
Vezetékjog
13 m2 területre, VMB-215/2012.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST VII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A 1074 BUDAPEST, DOB UTCA 3. SZÁM
ALATT TALÁLHATÓ HELYSÉGEK ÉS LAKÁSOK
TÁRSASHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan helyrajzi száma:

34228.

Az ingatlan címe:

1074 Budapest, Dob utca 3. szám

Az ingatlan terület:

740 m²

Alapító:

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros
Önkormányzata (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet
kört 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735704,
statisztikai számmal: 15735708-8411-321-01; adószám:
15735708-2-42; képviseli: Niedemüller Péter
polgármester)

1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet
kört 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735704; statisztikai számmal: 15735708-8411-321-01;
adószám: 15735708-2-42; képviseli: Niedemüller Péter polgármester) (a továbbiakban: „Alapító”), mint
a Budapesti 34228. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 1074 Budapest, Dob utca 3. szám alatti
ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”) jelenlegi 1:1 arányú, kizárólagos tulajdonosa, – amely 740 m²
területű telekből, és a telken felépítésre kerülő 23 db lakást és egyéb helyiséget magában foglaló épületből
áll – a mellékelt vázrajzoknak és alapítási szándékunknak megfelelően 1074 Budapest, Dob utca 3.
nével és címmel

t á r s a s h á z - t u l a j d o n t

alaptípus, 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 CXXVIII. törvény (a
továbbiakban: „Ttv.” vagy „Társasházi törvény”), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi I.
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: „Nyvtv.”) valamint jelen Alapító Okirat rendelkezései szerint.

A tulajdonosi részek az egyes lakásokat és egyéb helyiségeket – a vonatkozó jogszabályok, valamint a jelen
Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően – a közösségen maradó részek közös használatának
jogával külön-külön, mint külön tulajdonosi részek tulajdonosa és birtokosa azzal, hogy a mindenkori
tulajdonosi részek egymás közötti jogviszonyát a Társasházi törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint
jelen Alapító Okirat szabályozza.

A társasház tulajdonosainak közössége a – 1074 Budapest, Dob utca 3. szám alatti Társasház – közös
név alatt, az épületek fenntartása, felújítása, valamint a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése
során jogokat szerzhet 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 199/1999. (XII. 29.)
FM rendelet 73. § (1) bekezdése, és annak utolsó 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 mellékletül képezik a Műltner Tárás
(1459/1995) földmérő által 2022. július 17. napján keltezett záradékolt változási vázrajzok (MSZ.
37/2022.).

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata alapító kijelenti, hogy jogi személy, és a
Ptk. 3:1. § (1) értelmében a jogi személy jogképes jogot és kötelezettségei lehetnek. A jogi személy
jogképessége kiterjed minden olyan jogra és kötelezettségre, amely jellegénél fogva nem csupán az
enbérhez fűződhet. A jogi személy személyhez fűződő jogaira a személyiségi jogokra vonatkozó
szabályokat kell alkalmazni, kivéve, ha a védelem jellegénél fogva csupán az embert illeti meg. A

2022. [...].

Ellenjegyzem Budapest, 2022. 11. 3. napján:
KASZ. 3606987

Dr. Tóth Mária
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros
Önkormányzata
Niedemüller Péter, polgármester
Alapító társasház

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Alapító Kijelentí, hogy szerződéskötése korlátozva nincs, rendelkezési jogát jogszabály nem korlátozza, illetve nem akadályozza. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata kijelentí, hogy jelen alapító okirat aláírásához harmadik személy hozzájárulása nem szükséges, jelen szerződés megkötése nem jelentí harmadik személyekkel szemben fennálló szerződéses vagy törvényes kötelezettségek megsértését, továbbá, hogy jelen szerződés megkötéséhez a szükséges felhatalmazással rendelkezőnek.

2. A KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

2.1. Közös tulajdon

2.1.1. A tulajdonosiársak – a tulajdoni hányaduk szerinti arányban – osztatlan közös tulajdonába kerülí mindazon épíletrész, épíletrészerendezés, helyiség valamint földrészlet, amelyet a jelen fejezet 2.2. pontja nem külön tulajdonkéntí jelöl meg.

2.1.2. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok a jelen pontban nem nevesítetti épíletrészek, épíletrészerendezések és felszerelési tárgyak, melyek az épíletrészerendezet, illetve az épíletrésztítségát, a tulajdonosiársak közös célját szolgálják akkor is, ha azok a 2.2. pont alatt felsoroltí külön tulajdonba tartozó ingatlanrészen belülí vannak, illetve onnan közelíthetők meg.

2.1.3. Az alább felsoroltí épíletrészek síb. tekintetében az osztatlan közös tulajdonjog a mindenkori külön tulajdonnal rendelkező tulajdonosiársakat a 2.2. pontban meghatározottí tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illetí meg.

2.1.4. A Társasházi törvény meghatározásátí figyelembe véve, az ingatlannak a Társasház tulajdonosi osztatlan közös tulajdonába kerülí különösen kiemeltí és nevesített, I-XII. római számmal felsoroltí tárgyai – amelyek a mellékelt tervrajzon megjelölésre kerültek – a következők:

Közös tulajdonú helyiségek

Tulajdonosiársak megállapítják, hogy közös tulajdonban marad az a telek, amelyen a lakóépíletrület, valamint az épíletrület a műleírásban szereplő következő részeití:

- I. Telek (740 m²)
- II. Tetőn kívüli szellőzők, kémények, asztalos és lakatos szerkezetek
- III. Alapozás, talajnedvesség elleni szigetelések
- IV. Teherhordó falak és pillérek, lakáselválasztó falak
- V. földmék, földszintí padlószervezetek (hb-, hang- és talajnedvesség elleni szigetelésekkel, az aljzatbetonnal bezárólag)
- VI. Fedélzések és hejazásai; épíletrészbádogos szerkezetek
- VII. Homlokzati vakolatok és burkolatok
- VIII. Vízártakna, vízvezeték a közös mértőttől az egyes külön tulajdoni illetőségek egyedi almrőjéig
- IX. Szennyvíz- és csapadékvíz-csatárna
- X. Gázvezeték a Gázművek csatlakozási pontjától a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig

Ellenjegyzem Budapest-on,
2022. I. 1. napján:
KASZ.: 34069957

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

Dr. Tamas Melinda
ügyvéd

XI. Elektromos vezeték az elektromos-hálózati csatlakozási ponttól a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig

XII. Mindazon tárgyak, amelyek a fenti pontokban felsoroltí épíletrészek, épíletrészerendezések, berendezések, síb. kiegészítései, vagy egyéb közös célra közös költségen a jövőben beszerezhetni fognak

Pincszint:

- XIII. közlekedő (a változási vázrajzon XII. számmal jelölve)
- XIV. melléklepcső (a változási vázrajzon V. számmal jelölve)
- XV. tároló (a változási vázrajzon XIII. számmal jelölve)
- XVI. tároló (a változási vázrajzon XIV. számmal jelölve)
- XVII. tároló (a változási vázrajzon XV. számmal jelölve)
- XVIII. tároló (a változási vázrajzon XVI. számmal jelölve)
- XIX. tároló (a változási vázrajzon XVII. számmal jelölve)
- XX. tároló (a változási vázrajzon XVIII. számmal jelölve)
- XXI. tároló (a változási vázrajzon XIX. számmal jelölve)
- XXII. tároló (a változási vázrajzon XX. számmal jelölve)
- XXIII. tároló (a változási vázrajzon XXI. számmal jelölve)
- XXIV. tároló (a változási vázrajzon XXII. számmal jelölve)
- XXV. tároló (a változási vázrajzon XXIII. számmal jelölve)

Földszint:

- XXXVI. közös közlekedő (a változási vázrajzon III. számmal jelölve)
- XXXVII. kapubejáró (a változási vázrajzon I. számmal jelölve)
- XXXVIII. lépcsőház (a változási vázrajzon II. számmal jelölve)
- XXXIX. közös közlekedő (a változási vázrajzon IV. számmal jelölve)
- XXX. melléklepcső (a változási vázrajzon V. számmal jelölve)
- XXXI. légnávtar (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)

Első emelet:

- XXXII. közös előter (a változási vázrajzon VIII. számmal jelölve)
- XXXIII. lépcsőház (a változási vázrajzon II. számmal jelölve)
- XXXIV. függőfolyosó (a változási vázrajzon VII. számmal jelölve)
- XXXV. közös közlekedő (a változási vázrajzon IV. számmal jelölve)
- XXXVI. melléklepcső (a változási vázrajzon V. számmal jelölve)
- XXXVII. légnávtar (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)

Második emelet:

- XXXVIII. lépcsőház (a változási vázrajzon II. számmal jelölve)
- XXXIX. függőfolyosó (a változási vázrajzon VII. számmal jelölve)
- XL. közös közlekedő (a változási vázrajzon IV. számmal jelölve)
- XLI. melléklepcső (a változási vázrajzon V. számmal jelölve)

Ellenjegyzem Budapest-on,
2022. I. 1. napján:
KASZ.: 34069957

Dr. Tamas Melinda
ügyvéd

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

XLII. légudvar
(a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)
Harmadik emelet:

- XLIII. lépcsőház
(a változási vázrajzon II. számmal jelölve)
- XLIV. függőfolyosó
(a változási vázrajzon VII. számmal jelölve)
- XLV. közös közfekető
(a változási vázrajzon IV. számmal jelölve)
- XLVI. melléklépcső
(a változási vázrajzon V. számmal jelölve)
- XLVII. légudvar
(a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)
- XLVIII. közös előtér
(a változási vázrajzon IX. számmal jelölve)
- XLIX. közös WC
(a változási vázrajzon X. számmal jelölve)
- L. közös WC
(a változási vázrajzon XI. számmal jelölve)

Padlás:
LI. Padlástér

A közös tulajdon 1.000/1.000, azaz Ezer/Ezer rész színei tulajdoni hányadból áll, és az egyes alhatékokhoz tartozó közös tulajdoni hányad mértéke az alhatékok 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 illetőségű alkotórésze a 2.1. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonsrészek közös használatának jogával együtt – természetben megosztva az egyes építményrészek, 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 tulajdoni szolgálja.

Külön tulajdonú helyiségek, épületrészek

- 1. A változási vázrajzon 1. számmal jelölt, földszint 1. ajtószámú, 34228/0/A/1 hrsz. alatti, összesen 22 m² alapterületű „üzlet” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
1.1	üzlet	10,18 m ²
1.2	konyha	2,63 m ²
1.3	lépcső	1,77 m ²
1.4	tároló	5,48 m ²
1.5	mosdó	1,74 m ²

Ellenjegyzem Budapest, 2022. é. napján:
KASZ: 3606957

Dr. Takacs Mihály
helyesen

Budapest, Gödörös Vt. Kertész Erzsébet
Önkormányzat
Niedermüller Péter, polgármester
Alapító Társaság

1.6	WC	0,32 m ²
terület összesen, kerekítve:		22 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 11/1.000.

- 2. A változási vázrajzon 2. számmal jelölt, földszint 1/A. ajtószámú, 34228/0/A/2 hrsz. alatti, összesen 32 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
2.1	előszoba	6,37 m ²
2.2	fürdő	4,44 m ²
2.3	konyha	5,55 m ²
2.4	szoba	15,26 m ²
terület összesen, kerekítve:		32 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 16/1.000.

- 3. A változási vázrajzon 3. számmal jelölt, földszint 2. ajtószámú, 34228/0/A/3 hrsz. alatti, összesen 20 m² alapterületű „üzlet” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
3.1	üzlet	11,05 m ²
3.2	lépcső	1,64 m ²
3.3	tároló	7,54 m ²
terület összesen, kerekítve:		20 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 10/1.000.

- 4. A változási vázrajzon 4. számmal jelölt, földszint 3. ajtószámú, 34228/0/A/4 hrsz. alatti, összesen 64 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
4.1	előszoba	4,09 m ²
4.2	fürdő	7,00 m ²
4.3	étkező	6,47 m ²

Ellenjegyzem Budapest, 2022. é. napján:
KASZ: 3606957

Dr. Lukács Mihály
helyesen

Budapest, Ezerötszáz Vt. Kertész Erzsébet
Önkormányzat
Niedermüller Péter, polgármester
Alapító Társaság

8,9	mosdó	3,29 m ²
8,10	WC	1,66 m ²
8,11	mosogató	1,98 m ²
8,12	konyha	19,64 m ²
8,13	tépcső	1,35 m ²
8,14	vendéglát	10,67 m ²
terület összesen, kerekítve:		162 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 80/1.000.

9. A változási vázrajzon 9. számmal jelölt, I. emelet 9. ajtószámú, 34228/0/A/9 hrsz. alatti, összesen 74 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
9,1	előszoba	7,26 m ²
9,2	közlekedő	6,50 m ²
9,3	szoba	21,31 m ²
9,4	szoba	15,23 m ²
9,5	konyha	14,17 m ²
9,6	fürdő, WC	4,71 m ²
9,7	gardrób	4,69 m ²
terület összesen, kerekítve:		74 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 37/1.000.

10. A változási vázrajzon 10. számmal jelölt, I. emelet 10. ajtószámú, 34228/0/A/10 hrsz. alatti, összesen 80 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
10,1	előszoba	6,77 m ²
10,2	fürdő, WC	5,25 m ²
10,3	tároló	1,49 m ²
10,4	szoba	26,15 m ²

Ellenőrztem Budapest, 2022. é. . 1. napján:
KASZ: 3606987

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros
Önkormányzat
Siedermüller Péter polgármester
Alpolgájtudós

Dr. Takács Melinda
ügyvéd

10,5	szoba	29,63 m ²
10,6	konyha	3,05 m ²
10,7	gardrób	7,22 m ²
terület összesen, kerekítve:		80 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 39/1.000.

11. A változási vázrajzon 11. számmal jelölt, I. emelet 11/A. ajtószámú, 34228/0/A/11 hrsz. alatti, összesen 16 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
11,1	konyha	3,60 m ²
11,2	fürdő	2,87 m ²
11,3	szoba	9,80 m ²
terület összesen, kerekítve:		16 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 8/1.000.

12. A változási vázrajzon 12. számmal jelölt, I. emelet 11. ajtószámú, 34228/0/A/12 hrsz. alatti, összesen 50 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
12,1	előszoba	7,03 m ²
12,2	kamra	2,15 m ²
12,3	konyha	7,56 m ²
12,4	fürdő, WC	4,41 m ²
12,5	szoba	28,89 m ²
terület összesen, kerekítve:		50 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 25/1.000.

13. A változási vázrajzon 13. számmal jelölt, I. emelet 11/B. ajtószámú, 34228/0/A/13 hrsz. alatti, összesen 42 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
---	----------------------	-------------------

Ellenőrztem Budapest, 2022. é. . 1. napján:
KASZ: 3606987

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros
Önkormányzat
Siedermüller Péter polgármester
Alpolgájtudós

13.1	előszoba	7,87 m ²
13.2	konyha	3,43 m ²
13.3	kamra	1,62 m ²
13.4	fürdő, WC	2,79 m ²
13.5	szoba	26,72 m ²
terület összesen, kerekítve:		42 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 21/1.000.

14. A változási vázrajzon 14. számmal jelölt, I. emelet 12/A. ajtószámú, 34228/0/A/14 hrsz. alatti, összesen 60 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
14.1	előszoba	4,99 m ²
14.2	konyha	9,60 m ²
14.3	fürdő, WC	3,54 m ²
14.4	szoba	41,61 m ²
terület összesen, kerekítve:		60 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 30/1.000.

15. A változási vázrajzon 15. számmal jelölt, I. emelet 12. ajtószámú, 34228/0/A/15 hrsz. alatti, összesen 62 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
15.1	előszoba	3,78 m ²
15.2	étkező	17,86 m ²
15.3	konyha	7,25 m ²
15.4	szoba	28,73 m ²
15.5	fürdő, WC	4,51 m ²
terület összesen, kerekítve:		62 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 31/1.000.

16. A változási vázrajzon 16. számmal jelölt, I. emelet 13. ajtószámú, 34228/0/A/16 hrsz. alatti, összesen 52 m² „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Ellenjegyzem Budapest, 2022. I. 1. napján:
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda
Füvédt

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

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
16.1	konyha	11,80 m ²
16.2	fürdő	4,47 m ²
16.3	szoba	15,91 m ²
terület összesen, kerekítve:		32 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 16/1.000.

17. A változási vázrajzon 17. számmal jelölt, II. emelet 14. ajtószámú, 34228/0/A/17 hrsz. alatti, összesen 101 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
17.1	előszoba	11,09 m ²
17.2	konyha	7,47 m ²
17.3	gardrób	6,73 m ²
17.4	szoba	16,96 m ²
17.5	hall	25,62 m ²
17.6	fürdő, WC	4,49 m ²
17.7	szoba	29,68 m ²
terület összesen, kerekítve:		101 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 50/1.000.

18. A változási vázrajzon 18. számmal jelölt, II. emelet 15. ajtószámú, 34228/0/A/18 hrsz. alatti, összesen 69 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
18.1	előszoba	5,98 m ²
18.2	konyha	10,42 m ²
18.3	kamra	1,54 m ²
18.4	közkedő	4,83 m ²
18.5	fürdő, WC	3,31 m ²

Ellenjegyzem Budapest, 2022. I. 1. napján:
KASZ: 36069957

Dr. Fűzős Katalin
Füvédt

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

18,6	szoba	28,01 m ²
18,7	szoba	11,20 m ²
18,8	gardrób	3,21 m ²
terület összesen, kerekítve:		69 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 34/1.000.

19. A változási vázrajzon 19. számmal jelölt, II. emelet 16. ajtószámú, 34228/0/A/19 hrsz. alatti, összesen 105 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
19,1	előszoba	8,88 m ²
19,2	konyha	13,17 m ²
19,3	kamra	2,34 m ²
19,4	fürdő, WC	5,28 m ²
19,5	szoba	28,23 m ²
19,6	szoba	30,17 m ²
19,7	szoba	16,93 m ²
terület összesen, kerekítve:		105 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 52/1.000.

20. A változási vázrajzon 20. számmal jelölt, II. emelet 17. ajtószámú, 34228/0/A/20 hrsz. alatti, összesen 81 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
20,1	előszoba	6,86 m ²
20,2	konyha	7,46 m ²
20,3	kamra	2,69 m ²
20,4	fürdő	5,54 m ²
20,5	WC	1,60 m ²
20,6	szoba	29,92 m ²
20,7	szoba	26,74 m ²

Előnyegesen Budapestben,
2022. é. I. félévére,
KASZ: 3666957

Dr. Tóth Mária
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros
Önkormányzat
Nemzetiművelő Ismer, polgármester
Alapító: T. J. J. J. J.

terület összesen, kerekítve:	81 m ²
------------------------------	-------------------

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 40/1.000.

21. A változási vázrajzon 21. számmal jelölt, II. emelet 18. ajtószámú, 34228/0/A/21 hrsz. alatti, összesen 76 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
21,1	előszoba	8,21 m ²
21,2	közkedő	1,92 m ²
21,3	fürdő	4,67 m ²
21,4	mosdó, WC	2,43 m ²
21,5	konyha	12,40 m ²
21,6	kamra	2,26 m ²
21,7	szoba	28,30 m ²
21,8	szoba	15,59 m ²
terület összesen, kerekítve:		76 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 37/1.000.

22. A változási vázrajzon 22. számmal jelölt, III. emelet 19. ajtószámú, 34228/0/A/22 hrsz. alatti, összesen 71 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
22,1	előszoba	8,82 m ²
22,2	fürdő, WC	4,00 m ²
22,3	konyha	10,64 m ²
22,4	kamra	3,05 m ²
22,5	szoba	28,72 m ²
22,6	szoba	16,09 m ²
terület összesen, kerekítve:		71 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 35/1.000.

23. A változási vázrajzon 23. számmal jelölt, III. emelet 20. ajtószámú, 34228/0/A/23 hrsz. alatti, összesen 84 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Előnyegesen Budapestben,
2022. é. I. félévére,
KASZ: 3666957

Dr. Tóth Mária
ügyvéd

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros
Önkormányzat
Nemzetiművelő Ismer, polgármester
Alapító: T. J. J. J. J.

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
23.1	előszoba	7,48 m ²
23.2	konyha	11,14 m ²
23.3	fürdő, WC	5,31 m ²
23.4	tároló	1,70 m ²
23.5	szoba	31,39 m ²
23.6	közlekedő	4,03 m ²
23.7	szoba	9,08 m ²
23.8	szoba	13,62 m ²
terület összesen, kerekítve:		84 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 42/1.000.

24. A változási vázrajzon 24. számmal jelölt, III. emelet 21. ajtószámú, 34228/0/A/24 hrsz. alatti, összesen 108 m2 alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
24.1	előszoba	9,13 m ²
24.2	konyha	14,32 m ²
24.3	kamra	2,26 m ²
24.4	fürdő, WC	5,11 m ²
24.5	szoba	17,12 m ²
24.6	szoba	31,65 m ²
24.7	szoba	28,89 m ²
terület összesen, kerekítve:		108 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 53/1.000.

25. A változási vázrajzon 25. számmal jelölt, III. emelet 22. ajtószámú, 34228/0/A/25 hrsz. alatti, összesen 70 m2 alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
---	----------------------	-------------------

Llőnyszegem Budapest,
2022. I. 1. napján:
KASZ/360/0957

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

Dr. Takács Mária
Bíróvá

25.1	előszoba	6,47 m ²
25.2	konyha	9,63 m ²
25.3	kamra	2,25 m ²
25.4	közlekedő	4,79 m ²
25.5	fürdő, WC	3,54 m ²
25.6	szoba	28,48 m ²
25.7	szoba	14,87 m ²
terület összesen, kerekítve:		70 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 35/1.000.

26. A változási vázrajzon 26. számmal jelölt, III. emelet 23. ajtószámú, 34228/0/A/26 hrsz. alatti, összesen 76 m2 alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
26.1	előszoba	8,34 m ²
26.2	konyha	3,63 m ²
26.3	kamra	1,51 m ²
26.4	szoba	27,08 m ²
26.5	szoba	30,55 m ²
26.6	fürdő, WC	4,99 m ²
terület összesen, kerekítve:		76 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 37/1.000.

27. A változási vázrajzon 27. számmal jelölt, III. emelet 24. ajtószámú, 34228/0/A/27 hrsz. alatti, összesen 28 m2 alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
27.1	konyha	11,95 m ²
27.2	szoba	16,07 m ²
terület összesen, kerekítve:		28 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 14/1.000.

Llőnyszegem Budapest,
2022. I. 1. napján:
KASZ/360/0957

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

Dr. Takács Mária
Bíróvá

28. A változási vázrajzon 28. számmal jelölt, pinceszint 1. ajtószámú, 34228/0/A/28 hrsz. alatti, összesen 103 m2 alapterületű „egyéb helyiség” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
28.1	lépcső	6,41 m ²
28.2	vendégtér	49,10 m ²
28.3	raktár	1,46 m ²
28.4	konyha	15,59 m ²
28.5	raktár	4,17 m ²
28.6	raktár	3,36 m ²
28.7	raktár	8,45 m ²
28.8	gépezet	3,15 m ²
28.9	közlékedő	2,63 m ²
28.10	WC	0,80 m ²
28.11	zuhanyzó	2,34 m ²
28.12	mosdó	2,28 m ²
28.13	WC	1,12 m ²
28.14	mosdó	1,18 m ²
28.15	WC	0,94 m ²
terület összesen, kerekítve:		103 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 51/1.000.

29. A változási vázrajzon 29. számmal jelölt, pinceszint 2. ajtószámú, 34228/0/A/29 hrsz. alatti, összesen 80 m2 alapterületű „raktár” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
29.1	lépcső	3,58 m ²
29.2	raktár	47,64 m ²
29.3	raktár	23,34 m ²
29.4	lépcső	5,65 m ²

Ellenjegyzem Budapest, 2022. é. napján: KASZ/ 3406957

Dr. Takács Mihály ügyvéd

Budapest Főváros, VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Nádorvárosi Polgármesteri Hivatala

terület összesen, kerekítve:	80 m ²
------------------------------	-------------------

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 39/1.000.

30. A változási vázrajzon 30. számmal jelölt, pinceszint 3. ajtószámú, 34228/0/A/30 hrsz. alatti, összesen 97 m2 alapterületű „raktár” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
30.1	raktár	30,53 m ²
30.2	raktár	8,43 m ²
30.3	mosdó, WC	2,20 m ²
30.4	közlékedő	4,75 m ²
30.5	raktár	3,34 m ²
30.6	raktár	4,61 m ²
30.7	közlékedő	22,46 m ²
30.8	tároló	6,91 m ²
30.9	tároló	6,66 m ²
30.10	tároló	6,66 m ²
terület összesen, kerekítve:		97 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 48/1.000.

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 feltétel és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, és kéri az illetékes hivatal (ingatlanügyi hatóságot), szíveskedjen a jelen társasháztulajdoni Alapító Okirat alapján – figyelemmel az Inyvt. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FTM rendelet 53. §. (1). bek. alapján a Társasház törzslapját megnyitni, az 53.§ (2). bek. alapján a társasház tulajdon látsítást bejegyezni, valamint az 54.§ (1).bek. alapján a társasházi különlapokat megnyitni és a jelen alapító okiratban foglalt adatokat feltüntetni szíveskedjék.

3.2. Az Alapító ennek során kéri az illetékes hivatal, hogy – a 2.1. pontban foglaltaknak megfelelően – a Társasház mindenkorit tulajdonosiársai osztatlan közös tulajdonában maradó építményrészeket, felszereléseket és berendezéseket a közös telekkel/földiészlettel egyesítse, és azt a Társasház

Ellenjegyzem Budapest, 2022. é. napján: KASZ/ 3406957

Dr. Takács Mihály ügyvéd

Budapest Főváros, VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Nádorvárosi Polgármesteri Hivatala

törzslapján szerepeltesse nyilvántartásában, míg a 2.2. pontban felsorolt lakásokat és egyéb helyiségeket, valamint a közösségben maradó vagyontársaikból ugyanott feltüntetett eszmei hányadokat önálló ingatlanként elköltöztetve, külön albekezdésben, az egyes tulajdoni lapokon fűtessze fel, és azok mindegyikére az Alapító Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonjogát, majd az Alapító tulajdonjog-bejegyzési engedélyének kiadását követően – az egyes adásvételi szerződések és bejegyzési engedélyek alapján – az azokban vevőként megjelölt egyes tulajdonosok tulajdonjogát és a haszonélvezők haszonélvezeti jogát jegyezze be.

3.3. Mindegyik tulajdonos külön tulajdoni illetőségével a törvény, valamint tulajdonosi jogainak körülményei között szabadon rendelkezik, azt elidegenítheti vagy megterhelheti.

3.4. Ha a tulajdonos a külön tulajdoni illetőségének használatát harmadik személynek átengedi, vagy azt más módon hasznosítja (pl. bérlet), úgy a harmadik személy magatartásáért s az általa okozott kárvért úgy felel, mintha saját maga járt volna el.

3.5. Alapító rögzíti, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

4. A TULAJDONOSIÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI VISZONYA

4.1. A társasház-tulajdoni illetőségek egysége

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

4.1.2. A lakások és egyéb helyiségek a hozzájuk tartozó közös tulajdoni illetőséggel együtt önálló ingatlan alkalmak.

4.1.3. A lakások és egyéb helyiségek és a hozzájuk tartozó közös tulajdoni illetőség egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni.

4.2. A külön tulajdon birtoklása, használata, rendelkezési joga

4.2.1. Minden tulajdonos a saját külön tulajdoni illetőségét birtokolhatja, használhatja, azzal szabadon rendelkezhet, megterhelheti, elidegenítheti. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonos a tulajdonos viseli. A biztosítástól is a tulajdonos gondoskodik.

4.3. Építkezés egyes építményrészekben

4.3.1. A tulajdonosoknak jogukban áll a külön tulajdoni illetőségükben lévő építményrészekben építési munkát végezni az érvényes hatósági és műszaki előírásoknak megfelelően a belső válaszfalak – kivétel a fő- és tartófalakat – áthelyezni, lebontani, amennyiben szálal az épület állóképességét és biztonságát nem veszélyeztetik. Tilos azonban olyan építkezés vagy átalakítás, amely a közös tulajdoni részek állagát, vagy a többi tulajdonosok jogát vagy jogos érdekeit sérti. A tervezett

Ellenjegyzem Budapest,
2022. évi. I. napján:
KASZ: 3606/957

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

Dr. T. Kőrös Melinda
B. gyűjtő

építkezésről köteles a tulajdonosok a többi tulajdonosokat legálább 30 nappal előbb írásban értesíteni.

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

4.4.1. A közös tulajdonban maradó építményrészeket és berendezéseket, valamint a közös telket mindegyik tulajdonos – a mindenkori jogszabályok, hatósági rendelkezések keretei között – szabadon használhatja, a többi tulajdonosok jogának vagy jogos érdekeinek sérelme nélkül. Egyik tulajdonos használati jogát sem lehet megvonni vagy korlátozni. A használat során a tulajdonosok használati jogát az okzerű szükségesség mértékéig nem léptetik 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 tulajdonosok abban is megállapodhatnak, illetőleg a Közigyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt használni kizárólagosan, a többihasználat arányában a többi tulajdonosoknak térítést kell fizetnie.

4.4.3. A Közigyűlés 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) alponja és a Társasház törvény 10. § (2) bekezdése alapján a tulajdonosok megállapodhatnak abban, hogy közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kiadható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon bővíthető. Ebben az esetben a Közigyűlés az összes tulajdoni hányad legálább kétharmados többségével rendelkező tulajdonosok írásbeli szavazatával dönthet az elidegenítésről.

4.5. A külön tulajdoni illetőségek használata, karbantartása

4.5.1. A tulajdonosok kötelesek saját külön tulajdoni illetőségét – lakását, helyiségét – jó karban tartani. A tulajdonosok kötelesek lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdoni ingatlanba a társasház-közösség megbírtója a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonosok a külön tulajdonban álló építményekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonosok, illetőleg a bentlakó szükségletlen háborítása nélkül.

4.5.2. A külön tulajdoni illetőséghez tartozó opítményrészeket a tulajdonosok szabadon használhatják. A használat bérbeadás, használatra való egyéb jogon történő átengedése formájában is megvalósulhat, melynek tényéről a tulajdonosokat írásban értesíteni köteles a tulajdonosok a belső vagy használat megnevezésével.

4.5.3. A tulajdonosok kötelesek ingatlanuk használatát (családtagjait, bérletjét, stb.) e bekezdésben foglaltak betartására kötelezni.

4.5.4. A Társasház törvény 18. § (1) bekezdése alapján a Társasház „külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségnek megválasztott használatához: - a (3) bekezdés a) pontjában foglalt

Ellenjegyzem Budapest,
2022. évi. I. napján:
KASZ: 3606/957

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

Dr. T. Kőrös Melinda
B. gyűjtő

kivételül, illetve a (3) bekezdés b) pontja szerint a törvénnyel - a költségkészséghez tartozó határolásokról nem szükséges.

4.5.5. A Társasházi törvény 21. § (1) és (2) bekezdései alapján „az építendő tulajdonosok a költségkészséghez tartozó határolásokról nem kell megjelölniük, hanem az építendő tulajdonosok lakásukban végzett építési munkák olyan lakossági munkák vagy lakossági munkák elvégzését eredményezik, amelyek alapján a többi tulajdonosok alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányaduk változatlan marad, a költségkészséghez tartozó határolásokról pedig a törvényben meghatározottak szerint legalább egyszerű többségi határozattal az alapító okiratot módosítják.” A tervezett építkezéssel a tulajdonosok kötelesek értesíteni a közös képviselőt.

4.6. Közfizetés és közös költségek viselése

4.6.1. Az 2.1. pontban felvett közös telek, építményrészek és berendezések fenntartási (karbantartási, felújítási) költségeit a tulajdonosok egymás közötti viszonyukban – amennyiben jelen alapító okirat elterében nem rendelkeznek – a társasház-tulajdoni illetőségük (tulajdoni hányaduk) arányában kötelesek viselni.

4.6.2. A közös tulajdoni vagyontárgyak rendeltetésszerű használatából eredő vagy elpusztulás következtében szükségessé váló helyreállítási költségek a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában terhelik. Azonban az olyan kár, amelyet valamely tulajdonos, illetve valamely tulajdonos jogán használó más személy idézhető magatartása okozott, az illető tulajdonos terhelhet kifizetőleg.

4.6.3. Tulajdoni illetőségük szerint viselik továbbá a tulajdonosok azokat a közterheket, közüzemi és egyéb, a költségkészséghez tartozó költségeket, amelyek az egész ingatlan egységesen terhelik.

4.6.4. Az a tulajdonos, aki a külön tulajdonban álló lakás, vagy helyiség használatának módjával többletköltséget okoz, a többletköltséget, mint többlethasználati díjat a közös költségen felül, a tulajdonosok határozata szerint, meg kell fizessen 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 tulajdonosok üzemeltetési alapot létesíthetnek, amelyre a tulajdonosok tulajdoni illetőségük aránya szerint havonként, előre meghatározott összeget fizetnek be. A fizetendő összeg nagyságát és esedékességét a tulajdonosok a társasházi törvény rendelkezései szerint határozzák meg.

4.7.2. Felújítási alap képzéséről és mértékéről szintén a tulajdonosok dönthetnek. Az a tulajdonos, aki a közös költség fizetési kötelezettségének a lejáratig nem tesz eleget, a reá eső összegben 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 tulajdonosok a jelen pontban foglalt, valamint általában a társasházi tulajdonközösségből folyó, a költségkészséghez tartozó költségek teljesítéséért – jogutólaikra (ingatlanjának vevője, örököse, stb.) is kiterjedő hatállyal – tulajdoni hányaduk szerint felelnek.

4.7.4. A tulajdonosok, amennyiben ingatlanát bérbe adja, a bérleti a lakásingatlan kapcsolatos üzemeltetési költségek vonatkozásában a bérbeadóval együtt egyetemlegesen felel. A tulajdonos tudomásul veszi, hogy a fentiekkel ellentétes szerződési kikötés érvénytelen.

4.8. Műemléki jelleg

4.8.1. A társasház épülete műemlék épületnek minősül, amelyet az ingatlanügyi hatóság 1108/5/1/2005/04.09.15. számú határozatával az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezt.

4.8.2. A társasház épülete műemléki jelentőségű területen található, amelyet az ingatlanügyi hatóság 275/75/1/2007/07.10.11. 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 tulajdonjogának átruházása során más személy megelőző elővásárlási jog illeti meg a 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 irányadók.

4.9.3. A tulajdonosok 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 lehet érvényesíteni.

5. A TÁRSASHÁZI TULAJDONKÖZÖSSÉG MEGSZÜNTETÉSE

5.1. A tulajdonosok közös célja és törekvése az, hogy a jelen alapító okiratban megállapított feltételek mellett, a maguk és utódai számára békés és zavartalan társastulajdoni biztosítanak. Ha valamelyik tulajdonos ismételt súlyos, és a költségkészség, vagy egyes tulajdonosok érdekeit, személyes jogait megsértő magatartást tanúsít, vagy kötelezettségét következetesen nem teljesíti, illetve csak ismételt, folyamatos, tett peres eljárás folytán teljesítő, a tulajdonosok többsége bírói úton kérheti a közösség megszüntetését.

6. KÖZGYŰLÉS, KÖZÖS KÉPVISELŐ, SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG

- 6.1. A társasházközösség ügyeiben a tulajdonosársak 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 tulajdonosársaknak 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 költségviselésének részletes szabályait, a társasház házirendjét, valamint a társaságiakról szóló törvény által kötelező tartalmi elemként előírt kérdésköröket a tulajdonosársak a Szervezeti-működési Szabályzatban állapítják meg.

8. AZ ALAPÍTÓ OKIRAT ÉS AZ SZMSZ MÓDOSÍTÁSA

- 8.1. Az alapító okirat – a társaságiakról szóló törvényben foglalt kivetelekkel – csak valamennyi tulajdonosárs hozzájárulásával módosítható. A változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságoknak.
- 8.2. A Szervezeti-működési Szabályzatot a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyeszeri szavazati többségű határozatával módosíthatja.
- 8.3. A módosításról rendelkező határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonosársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő – a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül – köteles a tulajdonosársakkal írásban közölni.
- 8.4. A Szervezeti-működési Szabályzat módosításának tervzetét a közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kiűzött határidőt megelőző tizenöt munkanappal korábban a tulajdonosársak részére meg kell küldeni.
- 8.5. Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonosársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő a közgyűlést köteles összehívni.
- 8.6. Az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba

Ellenjegyzem Budapest, 2022. [...] napján:
KASZ: 3606957

Dr. Takács Melinda
Ügyvéd

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

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 tulajdonosársra, illetőleg azok jogutódjaira is kihatnak, és kötelezik azokat.
- 9.2. A mindenkorai tulajdonos köteles biztosítani, hogy jogutódja az Alapító Okirat rendelkezéseiről tudomást szerezzen.
- 9.3. A tulajdonosársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy a jelen Alapító Okirathoz foglaltakat nemcsak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, és lakásaik bérletivel (használatával) is megtartják.
- 9.4. A jelen Alapító Okirathoz nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a Társasházi törvény, továbbá az ide vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadók.
- 9.5. Az Alapító meghatalmazza a Dr. Takács Melinda Ügyvédi Irodát (székhely: 1114 Budapest Bartók Béla út 76 1/2.) 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.

Az Alapító a jelen Alapító Okiratot, annak előírása és megértése után, mint akaratával mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, egyszerűen 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: 3606957; nyilvántartja: Budapesti Ügyvédi Kamara) ellenjegyzem Budapest, 2022. [...] napján, amely ellenjegyzéssel – az Üttv. 34. § (2) bekezdése alapján – az ingatlanügyi Hatóság előtti eljárásához szükséges meghatalmazás elfogadásáról is nyilatkozom:

Ellenjegyzem Budapest, 2022. [...] napján:
KASZ: 3606957

Dr. Takács Melinda
Ügyvéd

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

University of York

Budapest VI. kerület város

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

1074 Budapest Dob utca 3.

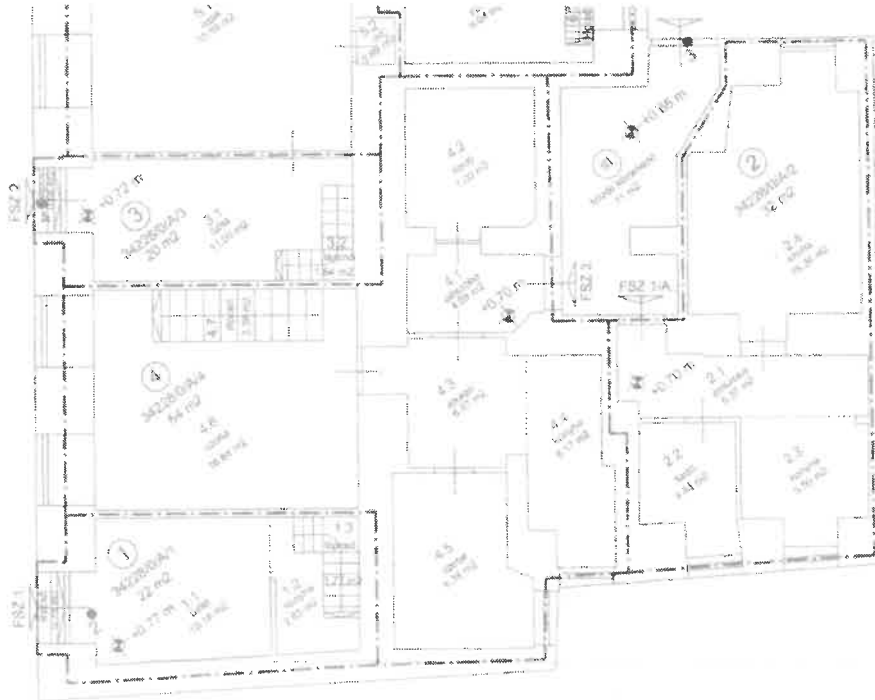
Öldszint

Méretarány=1:100

Adatszolgáltatás irat száma 7206/1187/2022

176 *Journal of Management Inquiry*

Grínkoordináták:			Kód	Hírz
Psz	Y	X		
1	650909	239183	5412	34228
2	650907	239185	5412	342280/A1
3	650913	239188	5412	342280/A2
4	650901	239173	5412	342280/A4
5	650904	239175	5412	342280/A3
6	650913	239171	5412	342280/A5
7	650925	239186	5412	342280/A7
8	650914	239180	5412	342280/A8



34226/0/1 Nrsz EÖ:	14,56 m ²	14,56 m ²	14,56 m ²
	galérián	galérián	galérián
	60,00 m ²	27,52 m ²	32 m ²
	keréklyes	keréklyes	keréklyes
34226/0/1/3 Hrsz EÖ:	12,99 m ²	12,99 m ²	12,99 m ²
	galérián	galérián	galérián
	7,54 m ²	7,54 m ²	7,54 m ²
	60,00 m ²	20,23 m ²	30 m ²
	keréklyes	keréklyes	keréklyes
34226/0/4 Hrsz EÖ:	54,13 m ²	54,13 m ²	54,13 m ²
	galérián	galérián	galérián
	9,54 m ²	9,54 m ²	9,54 m ²
	60,00 m ²	63,67 m ²	63,67 m ²
	keréklyes	keréklyes	keréklyes
34226/0/5 Hrsz EÖ:	39,07 m ²	39,07 m ²	39,07 m ²
	galérián	galérián	galérián
	17,29 m ²	17,29 m ²	17,29 m ²
	60,00 m ²	56,96 m ²	56,96 m ²
	keréklyes	keréklyes	keréklyes
34226/0/6 Hrsz EÖ:	43,94 m ²	43,94 m ²	43,94 m ²
	galérián	galérián	galérián
	26,38 m ²	26,38 m ²	26,38 m ²
	60,00 m ²	10,33 m ²	10,33 m ²
	keréklyes	keréklyes	keréklyes
34226/0/8 Hrsz EÖ:	149,68 m ²	149,68 m ²	149,68 m ²
	galérián	galérián	galérián
	12,57 m ²	12,57 m ²	12,57 m ²
	60,00 m ²	161,63 m ²	161,63 m ²
	keréklyes	keréklyes	keréklyes

Universitas Pendidikan Indonesia
Jl. Sekeloa Utara No. 2, Bandung 40132
Telp. (022) 25343131
Fax. (022) 25343131
Email: info@upi.edu
Website: www.upi.edu

Az ábrákraiz mérések kivételére nem alkalmas.

Burlington, 27th Sept 77.

[illegible]

27. Zuzana Zimová

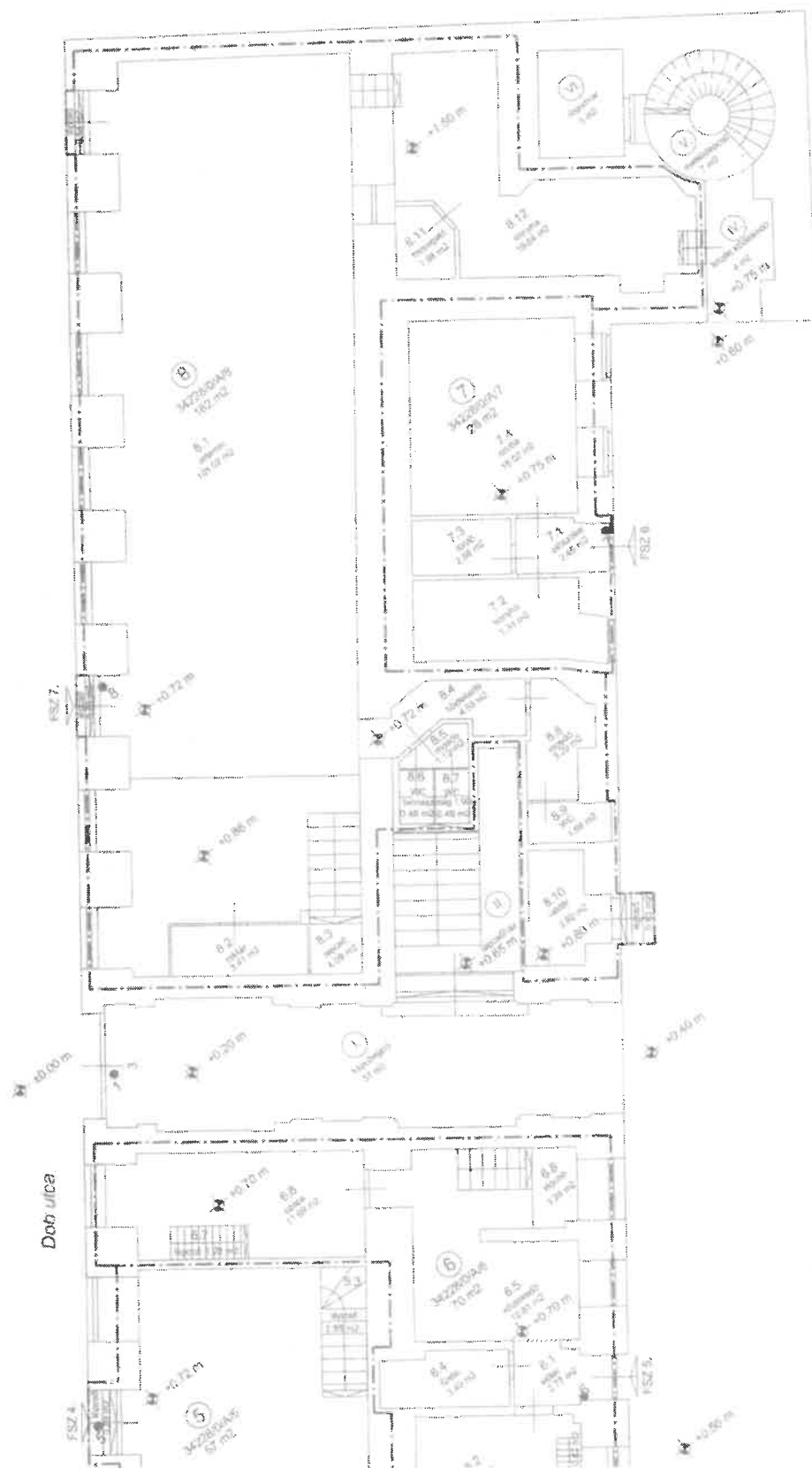
Выпуск 1999

Aug 1960 ...

[illegible]

24

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26



Budapest VII kerület
bellekút város

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

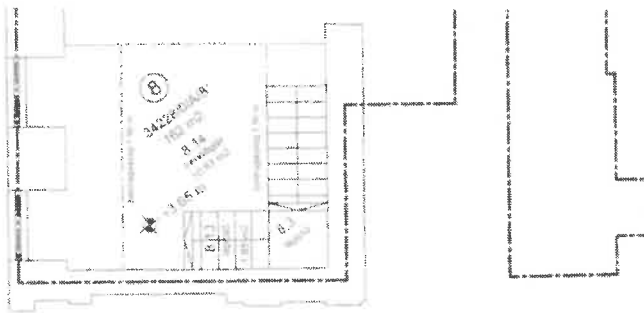
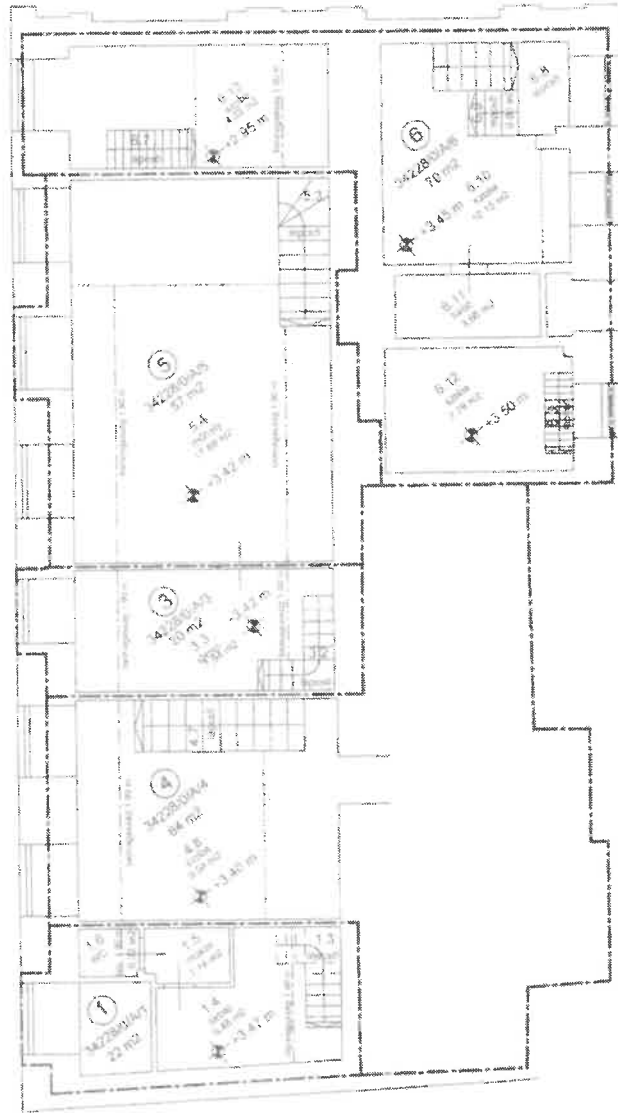
1074 Budapest, Dob utca 3.

földszint galéria

Magnifying=1:100

Adatszolgáltatás időpontja: 7206/1187/2022

2008.08.28

[illegible]

Áz alaprajz méretek feleltetés nem alkalmas
Budapest 2022. június 17.

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՏՐԱՆՍՊՈՐՏԱԿԱՆ ԻՆՖՐԱՍՏՐԱԿՏՐԱԿՏՈՐ

3

65210

AS Culture Tanks:
Gundorf # 2286 6059-20 (McGinnis Tank)
In good cond. S.Z. # 14501125 14501190
GB-T0112319

Melospiza

Zurück...



utcakép



homlokzat



homlokzat, lakóház bejárata



épület utcafronti bejárata, házszám



kapualj



udvari homlokzat



lépcsőház



udvari homlokzat



lakás bejárat



előtér



szoba



szoba



szobai hőleadó



szobai galéria



szobai fal vizesedése



fürdőszoba-WC



fürdőszoba-WC hőleadó



közlekedő/konyha



közlekedő/konyha hőleadó



szoba (11,69 nm), szobai hőleadó



szoba, szobai galériára (11,69 nm)



galéria szoba (10,15 nm)



galéria szoba (10,15 nm)



galéria szoba (10,15 nm)



fürdőszoba galéria (3,56 nm)



fürdőszoba galéria (3,56 nm)



villanybojler

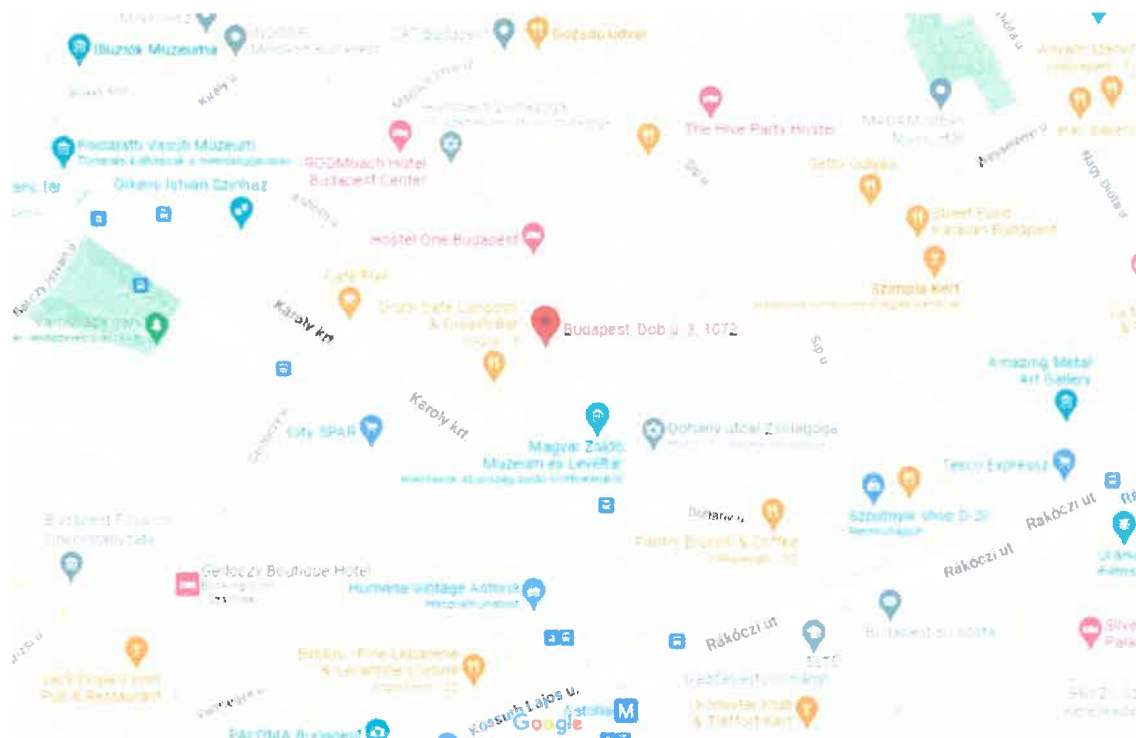


fürdőszoba galéria hőleadó (3,56 nm)



villanyóra

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

