



## ELŐTERJESZTÉS

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2022. április 25.-i rendes ülésére

Előterjesztő: dr. Toók Gabriella

Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Tárgy: Döntés a Budapest II. kerület **13520/0/A/22 hrsz-ú**, természetben a **1027 Budapest, Margit krt. 12.** szám alatt található **tetőtéri ingatlan** értékesítéséről.

Ügyintéző: Barna Julianna

Ügyiratszám: XI/35/2022.

Tisztelt Bizottság!

**Kaizinger Tamás társasházi társtulajdonos** [redacted] m  
[redacted] vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező **13520/0/A/22 helyrajzi számú 80 m<sup>2</sup> alapterületű tetőtéri albetétre**, amely természetben **1027 Budapest, Margit krt. 12.** szám alatti társasházban található. A tetőtéri ingatlan az ügyfél lakása felett helyezkedik el, melyet a saját lakásával szeretne összenyitni **lakás bővítés céljából**.

### Az ingatlant érintő tulajdoni jogviszonyok:

A **13520/0/A/22 helyrajzi számú „padlástér”** megnevezésű, 80 m<sup>2</sup> alapterületű albetét tulajdoni lapja értelmében az ingatlan 1/1 arányban a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában van, amely a 32/1969. (IX.30.) Kormányrendelettel létrehozott Társasházi Alapító Okirat szerint 80/1673 tulajdoni hányadot képvisel a társasházi tulajdonban. (1. számú melléklet)

A társasházi ingatlan tulajdoni lapja szerint a 13520 helyrajzi számú társasházi ingatlanra a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban az alábbi terhek kerültek bejegyzésre:

- Szervezeti és Működési Szabályzat csatolva;
- vezetékJog 8 m<sup>2</sup> területre vonatkozóan az ELMŰ Hálózati Kft. (székhely: 1132 Budapest, Váci út 72-74.), mint jogosult részére (határozat szám: 58694/1/2013.12.08.21);
- Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlés rendelete alapján.

A Budapest főváros építészeti örökségének fővárosi helyi védelméről szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 37/2013. (V.10.) számú önkormányzati rendelete 2017. október 1-től hatályon kívül helyezésre került a településképp védelméről szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017.(IX.29.) önkormányzati rendelete 47. § (2) bekezdésével. A helyi védelem azonban továbbra is fennáll a 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelete 20. § (3) bekezdése, valamint a rendelet 4. melléklete - Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzéke 2. Épületegyüttesek A 2.2.2. pontja – alapján, amely helyi védelem alá helyezte, illetve a helyi védelmet fenntartotta a Margit körút páros oldalán a Liphay utcától a

Bakfark Bálint utcáig, **megnevezve** a 13520 hrsz-ú ingatlan is.

A helyi önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján **elővásárlási jog** illeti meg.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) szabályozza az ingatlanok elidegenítését.

A **Vagyonrendelet 20. § (1)-(2) bekezdése** értelmében a vagyontárgy elidegenítéséről a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság (a továbbiakban: GTB) határozattal dönt, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényre. Önkormányzati vagyon, vagyontárgy tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet és a vagyontárgy - ha a törvény kivételt nem tesz - kizárólag nyilvános versenytárgyalás útján értékesíthető, ha a forgalmi értéke meghaladja a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt. Az értékhatár jelenleg a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdése b) pontja alapján 2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A **Vagyonrendelet 20. § (3) bekezdése** alapján az **értékhatár alatti forgalmi érték esetén pályázaton kívül elidegeníthető az üres lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség közvetlenül szomszédos – azonos társasházban található – ingatlan bővítése érdekében.**

A vételár a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével megjelölt összeg, amelyet a szerződés megkötésekor **egy összegben kell megfizetni.** A vásárlásra jogosult az eladási ajánlat kézhezvételétől számított **30 napon belül köthet adásvételi szerződést.**

A **Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése** értelmében a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül, illetőleg átruházott hatáskörben kizárólag ingó vagyon tekintetében nettó ötmillió forint értékhatárig a Polgármester, ezt meghaladó értékű ingó vagyon, továbbá egyéb vagyon tekintetében nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága gyakorolja.

A **Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdésében** és a **20. § (1) pontjában**, valamint a Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és tanácsosok feladatköréről szóló **24/2019. (XI.18.) önkormányzati rendelet 1. sz. mellékletének 3.3. pontjában** foglaltak alapján nettó ötven millió forint értékhatár felett a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület jogosult döntést hozni önkormányzati tulajdonú ingatlan elidegenítésének kérdésében.

Az Alapító Okirat IV. fejezetének 5. pontjában, amely a padlástérrel kapcsolatos előírásokat tartalmazza, rögzítésre került, hogy az Alapító Okiratban 21. sorszámmal jelölt és a **22. sorszámmal** (Önkormányzati tulajdonban lévő) 80,27 m<sup>2</sup> teljes alapterületű, külön tulajdonú beépíthető **padlástéri helyiségek beépítése, a szükséges engedélyek alapján a mindenkor jogszabályi előírások megtartásával végezhetők el.**

Az Épített Környezetért Felelős Igazgatóság, Településrendezési Osztály véleménye alapján (a **Főépítési állásfoglalás** iktatószáma: XXIV/66-4/2022) a jogszabályokkal nem ellentétes a beépítetlen padlástér beépítése, de a műszaki megvalósítást illetően egyedileg, tervek birtokában ítéltető meg. A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi építési előírásokat KÉSZ és mellékletei, valamint a TKR és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi

arculati kézikönyve tartalmazza. A beépítéssel megbízott tervező által készített építészeti-műszaki dokumentáció tartalmának alkalmasnak kell lennie arra, hogy az alapján a településképi követelményeknek és a településrendezési eszközöknek való megfelelés megítélhető és igazolható legyen a kérelem tárgyának vonatkozásában.

A **Vagyronrendelet 21. § (1) bekezdése** értelmében az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni. A helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi értékbecslő szakértőt kértünk fel. A Bering Stúdió Kft. által készített ingatlan forgalmi értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 11.100.000,- Ft. Az Immowell 2002 Kft. által készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján az ingatlan forgalmi értéke 13.600.000,- Ft. (Mellékletek: 6a., 6b., forgalmi értékbecslések).

Az értékbecslési szakvéleményekben a tárgyi tetőtéri ingatlan lakássá történő átalakítása, a tetőtér értéke nélkül számolva, 69 M Ft-ba kerülne. Az Önkormányzat által történő átalakítás gazdaságtalan, ezért **javasoljuk** a tetőtéri üres ingatlan értékesítését, amely alapján az Önkormányzatnak 13.600.000,- Ft bevétele keletkezik. A tetőtérre közös költséget is fizet az Önkormányzat, az értékesítéssel ez is megszűnik. (Közös költség összege+fűtés: 14.900,- Ft + 2400,- Ft/hó).

Fentiek alapján, tekintettel arra, hogy a tárgyi beépítetlen tetőtéri ingatlan bérbeadás útján nem hasznosítható **javasoljuk**, hogy a **13520/0/A/22** helyrajzi számú 80 m<sup>2</sup> alapterületű tetőtéri albetét, amely természetben **1027 Budapest, Margit krt. 12.** szám alatti társasházban található, **értékesítésre kerüljön** Kaizinger Tamás társasházi tulajdonos részére, **bruttó 13.600.000,- Ft** értéken.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

### Határozat

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező **13520/0/A/22** helyrajzi számú 80 m<sup>2</sup> alapterületű, 57,04 hasznos alapterületű, **padlástér megnevezésű ingatlant**, amely természetben **1027 Budapest, Margit krt. 12.** szám alatti társasházban található, és amelyhez a társasházi közös tulajdonból 80/1673 tulajdoni hányad tartozik, értékesítésre kerüljön **Kaizinger Tamás társasházi társtulajdonos** részére, a saját tulajdonát képező **1027 Budapest, Margit körút 13520/0/A/19 helyrajzi számú, 1027 Budapest Margit körút 12. 3. em. 1. szám alatti saját lakásával** történő összevonás céljára. Az ingatlant az Önkormányzat a forgalmi értékbecslők által megállapított forgalmi érték alapján, összesen **bruttó 13.600.000,- Ft vételáron**, pályázaton kívül értékesíti a társtulajdonos részére, a vételárát **egy összegben történő megfizetése** mellett.

A vevő a kézhezvételtől számított **30 napon belül köthet** adásvételi szerződést, ellenkező esetben a jelen határozat minden korábbi jogcselekmény nélkül hatályát veszti. A vételárát a vevő az adásvételi szerződés megkötésének napjáig fizetheti meg **egy összegben**.

A vevő köteles a tárgyi ingatlant műszakilag és jogilag a saját tulajdonát képező lakáshoz egyesíteni legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő 3 éven belül úgy, hogy a bővítéshez szükséges

építési, használatbavételi engedély, alapító okirat módosítás megszerzése, illetve elkészítése és azok költségei a vevőt terheli, az ezekkel kapcsolatos szavatossági jogait az eladó Önkormányzat kizárja.

Az Önkormányzat a vevővel megkötött adásvételi szerződésben visszavásárlási jogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztet, és amelynek kezdete a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése. Az Önkormányzat a visszavásárlási jogát abban az esetben gyakorolhatja a Polgári Törvénykönyvben meghatározott szabályok szerint, ha a vevő a tárgyi ingatlant a saját tulajdonát képező lakáshoz műszakilag és jogilag nem egyesítik. A visszavásárlási jog gyakorlása esetén a vevő köteles a saját kockázatára és költségére az eredeti állapotot helyreállítani. A visszavásárlási jog törlését akkor igényelheti a vevő, ha a bővítéshez szükséges jogerős használatbavételi engedélyt megszerezte, valamint a társasházi alapító okirat egyesítés, bővítés miatti módosítása az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre került. A visszavásárlási jog törléséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulást a fenti feltételek igazolása esetén a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozatában adja ki az erre irányuló kérelem előterjesztését követő első rendes ülésén, de legkésőbb 90 napon belül.

Az ingatlant magában foglaló Társasház Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékében szerepel.

A helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a Polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** Polgármester  
**Határidő:** 2022. május 30.

**Budapest, 2022. április 18.**

Örsi Gergely  
Polgármester megbízásából eljárva



dr. Toók Gabriella  
Osztályvezető

**Mellékletek:**

- 1./ Tulajdoni lapok
- 2./ Alapító Okirat
- 3./ Alaprajz, műszaki dokumentáció
- 4./ Kérelem
- 5./ Főépítési állásfoglalás
- 6a./ Ing. értébecslés (IMMOWELT 2002. Kft.)
- 6b./ Ing. értébecslés (BERING Kft.)



A 6.a és 6.b. sz. melléklet az értébecslést végző két cég korlátozó feltétele miatt nem nyilvános

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés száma: 8000084/61874/2022  
2022.02.04

BUDAPEST II.KER.

Beltérület 13520/0/A/22 helyrajzi szám

1020 BUDAPEST II.KER. Margit körút 12. "Felfülvizsgálat alatt"  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

nagysága	terület m2	szokás száma egész/éfé	eszméi hányad	tulajdoni forma
padiántér	80	0 0	80/1673	állami
Bejegyző határozat: 999997/1999/				

2. bejegyző határozat: 103861/1991/1991.07.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott felhatalmazások.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96050/1/2001/01.03.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II. KER. Machvart liget 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI, Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000004/61865/2022

2022.02.04

Szektor : 53

BUDAPEST II. KER.

Belterület 13520 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II. KER. Margit körút 12. "Földfelmérés adatai"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	alaprészlet terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.
- Kivett lakóház, udvar	0	712	0	00

2. Társasház  
A Földfelméréshez tartozó közös tulajdonban álló épületelemek adatait az alapító okirat tartalmazza.

II. RÉSZ

1. hányad: 0/0  
bejegyző határozat, érzékelési idő: 103861/1991.07.03./  
jogcími: eredeti felvétel  
jogállás: társasház tulajdon  
név: TÁRSASHÁZ TULAJDON  
cím: - - -  
A tulajdonjogot a 13520/0/A/1-22 számú különlapok tartalmazzák.

2. hányad: 0/0  
bejegyző határozat, érzékelési idő: 103861/1991.07.03.  
jogcími: eredeti felvétel  
jogállás: társasház tulajdon  
név: TÁRSASHÁZ TULAJDON  
cím: - - -  
A tulajdonjogokat a 13520/A/1-22 számú különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érzékelési idő: 103861/2005/05.10.10  
- szervezeti és működési szabályzat elfogadása.

2. bejegyző határozat, érzékelési idő: 58694/1/2013/12.08.21  
Vezetéskijog  
6 m2 területre, 7103/251/2012, 7103/252/2012.  
jogmúlt:  
név: ELNÖK ELŐZMÉNYI  
cím: 1132 BUDAPEST II. KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érzékelési idő: 79425/2/2014/14.03.28

Helyi építészeti önkormányzat a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest II. ker. Mártírok útja 12.  
Társasház  
alapító okirata

- 1 -

**I. Általános rendelkezések**

Főv. II. ker. Ingatlankezelő Vállalat, a Budapest, II. kerületi 4249. számú tulajdoni lapon 13520 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest II., Mártírok útja 12. szám alatti a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet, 2.§ (2) bekezdése alapján az 1.sz. alatt mellékelte tervrajz, valamint a 2.sz.alatt mellékelte műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet alapján értékesítve - a vevő személyi tulajdonába kerülnek, azzal, hogy mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

**II. Közös és külön tulajdon****A/ Közös tulajdon**

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti terveken I-XVIII. feltüntetett és a 2.szám alatt mellékelte műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések.

**A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása**

I.	Telek	712 m <sup>2</sup>
II.	Lépcsőházak, pihenőkkel, lépcsőkarokkal	118,17 m <sup>2</sup>
III.	Pincei közlekedők	80,42 m <sup>2</sup>
IV.	Pincei tárolók	189,70 m <sup>2</sup>
V.	Pinceszínti lépcsőház	8,18 m <sup>2</sup>
VI.	Közös pince	12,93 m <sup>2</sup>
VII.	Bejárati kapualj	20,29 m <sup>2</sup>
VIII.	Belső udvar	216,49 m <sup>2</sup>
IX.	Búvóterek (rég WC helyiségek)	5,23 m <sup>2</sup>



Budapest II. ker. Mártírok útja 12.  
Társasház  
alapító okirata

- 2

X.	Függőfolyosók	99,66 m <sup>2</sup>
XI.	Légudvar, légaknák	17,73 m <sup>2</sup>
XII.	Ovóhely	59,39 m <sup>2</sup>
XIII.	Alap, felmenő falak, kémények, áthidalók, kiváltók, földemek, erkélylemezek, homlokzati nyílászárók, függőfolyosók, lakatos szerkezetek.	
XIV.	Homlokzati vakolatok, burkolatok, belső udvar burkolata, épületbádogos szerkezetek, párkányok, tetőszerkezet, cserépfedés, hófogórács.	
XV.	Vizhálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig. Vizóra.	
XVI.	Csatornavezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.	
XVII.	Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.	
XVIII.	Gázvezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.	

A közös tulajdon 1673/1673-ad, azaz Egyezerhatszázhetvenhárom/Egyezerhatszázhetvenhamad tulajdoni hányadból áll.

**B/ Külön tulajdon**

Az egyes öröklakások leírása után a feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdonostársakat a megjelölt földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányadrészt tünteti fel.

Az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok felszerelésével az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonban maradó vagyont részek közös birtoklásának, használatának jogával.

1. A Magyar Államot illeti a terveken 1. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti üzlet: üzlet-tér, közlekedő, raktár, WC helyiségekből áll 69,62 m<sup>2</sup> (kerekítve: 70 m<sup>2</sup>) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 70/1673 hányadrész.

Budapest II. ker. Mártírok útja 12.

Társasház  
alapító okirata

+ 3

2. A Magyar Államot illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti üzlet: üzlettér, 2 raktár, WC helyiségekből áll 57,18 m<sup>2</sup> (kerekítve: 57 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 57/1673 hányadrész.
3. A Magyar Államot illeti a terveken 3. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti fszt 1. sz. lakás, szoba, konyha, előszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 41,80 m<sup>2</sup> (kerekítve: 42 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 42/1673 hányadrész.
4. A Magyar Államot illeti a terveken 4. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti fszt 4. sz. lakás, szoba, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás 38,92 m<sup>2</sup> (kerekítve: 39 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 39/1673 hányadrész.
5. A Magyar Államot illeti a terveken 5. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti fszt 5/a. sz. lakás, szoba, konyha, WC helyiségekből álló öröklakás 25,42 m<sup>2</sup> (kerekítve: 25 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 25/1673 hányadrész.
6. A Magyar Államot illeti a terveken 6. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti fszt 5/b sz. lakás, szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, előtér, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 30,28 m<sup>2</sup> (kerekítve: 30 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 30/1673 hányadrész.
7. A Magyar Államot illeti a terveken 7. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti fszt 6. sz. lakás, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 45,63 m<sup>2</sup> (kerekítve: 46 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 46/1673 hányadrész.
8. A Magyar Államot illeti a terveken 8. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti I. em. 7. sz. lakás, 2,5 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 93,85 m<sup>2</sup> (kerekítve: 94 m<sup>2</sup>) alapterülettel + erkély, összesen 95,48 m<sup>2</sup> (kerekítve: 95 m<sup>2</sup>) és a közös tulajdonból 95/1673 hányadrész.
9. A Magyar Államot illeti a terveken 9. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti I. em. 8. sz. lakás, 4 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 132,85 m<sup>2</sup> (kerekítve: 133 m<sup>2</sup>) alapterülettel + erkély, összesen 134,48 m<sup>2</sup> (kerekítve: 134 m<sup>2</sup>) és a közös tulajdonból 134/1673 hányadrész.

Budapest II. ker. Mártírok útja 12.  
Társasház  
alapító okirata

- 4

10. A Magyar Államot illeti a terveken 10. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti I. emelet 9. sz. lakás, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 46,08 m<sup>2</sup> (kerekítve: 46 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 46/1673 hányadrész.
11. A Magyar Államot illeti a terveken 11. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti I. emelet 10. sz. lakás, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 46,27 m<sup>2</sup> (kerekítve: 46 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 46/1673 hányadrész.
12. A Magyar Államot illeti a terveken 12. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti II. emelet 11. sz. lakás, 3,5 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 114,36 m<sup>2</sup> (kerekítve: 114 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 114/1673 hányadrész.
13. A Magyar Államot illeti a terveken 13. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti II. emelet 12. sz. lakás, 3 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 119,93 m<sup>2</sup> (kerekítve: 120 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 120/1673 hányadrész.
14. A Magyar Államot illeti a terveken 14. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatt II. em. 14. sz. lakás, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 49,17 m<sup>2</sup> (kerekítve: 49 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 49/1673 hányadrész.
15. A Magyar Államot illeti a terveken 15. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti II. em. 15. sz. lakás, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 49,64 m<sup>2</sup> (kerekítve: 50 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 50/1673 hányadrész.
16. A Magyar Államot illeti a terveken 16. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti III. emelet 16. sz. lakás, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás: 73,11 m<sup>2</sup> + 55,90 m<sup>2</sup> padlástér = összesen 129,01 m<sup>2</sup> (kerekítve: 129 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 129/1673 hányadrész.
17. A Magyar Államot illeti a terveken 17. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti III. emelet 17. sz. lakás, 1,5 szoba, konyha, kamra, előszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 60,32 m<sup>2</sup> (kerekítve: 60 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 60/1673 hányadrész.

18. A Magyar Államot illeti a terveken 18. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti III. emelet 18. sz. lakás, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás 98,22 m<sup>2</sup> (kerékítve: 98 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 98/1673 hányadrész.
19. A Magyar Államot illeti a terveken 19. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti III. emelet 19. sz. lakás, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás 49,21 m<sup>2</sup> (kerékítve: 49 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 49/1673 hányadrész.
20. A Magyar Államot illeti a terveken 20. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti III. emelet 20. sz. lakás, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás 51,46 m<sup>2</sup> + 47,91 m<sup>2</sup> padlástér = összesen 99,37 m<sup>2</sup> (kerékítve: 99 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 99/1673 hányadrész.
21. A Magyar Államot illeti a terveken 21. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti padlástér: teljes alapterület: 195,20 m<sup>2</sup> (kerékítve: 195 m<sup>2</sup>) hasznos alapterület: 175,57 m<sup>2</sup>, valamint a közös tulajdonból 195/1673 hányadrész.
22. A Magyar Államot illeti a terveken 22. sorszámmal jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti padlástér: teljes alapterület: 80,27 m<sup>2</sup> (kerékítve: 80 m<sup>2</sup>), hasznos alapterület: 57,04 m<sup>2</sup>, és a közös tulajdonból 80/1673 hányadrész.

Magyar  
Áll.

Ingatlanok  
részvénye

Ötöd.  
hét.  
1997.

### III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Főváros II. ker. Ingatlankezelő Vállalat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokkal a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba,

- a 1. számmal jelölt Bp. II., 4249/1. sz. társasházi különlapon 13520/A-1. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 2. számmal jelölt Bp. II., 4249/2. sz. társasházi különlapon 13520/A-2. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,



Budapest 11. ker. Mártírok útja 12.  
Társasház  
alapító okirata

- 6

- a 3. számmal jelölt Bp.11., 4249/3. sz. társasházi különla-  
pon 13520/A-3. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni  
illetőségre,
- a 4. számmal jelölt Bp.11., 4249/4. sz. társasházi különla-  
pon 13520/A-4. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni  
illetőségre,
- a 5. számmal jelölt Bp.11., 4249/5. sz. társasházi különla-  
pon 13520/A-5. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni  
illetőségre,
- a 6. számmal jelölt Bp.11., 4249/6. sz. társasházi különla-  
pon 13520/A-6. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni  
illetőségre,
- a 7. számmal jelölt Bp.11., 4249/7. sz. társasházi különla-  
pon 13520/A-7. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni  
illetőségre,
- a 8. számmal jelölt Bp.11., 4249/8. sz. társasházi különla-  
pon 13520/A-8. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni  
illetőségre,
- a 9. számmal jelölt Bp.11., 4249/9. sz. társasházi különla-  
pon 13520/A-9. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni  
illetőségre,
- a 10. számmal jelölt Bp.11., 4249/10. sz. társasházi kü-  
lönlapon 13520/A-10 hrsz. alatt felveendő társasház tu-  
lajdoni illetőségre,
- a 11. számmal jelölt Bp.11., 4249/11. sz. társasházi külön-  
lapon 13520/A-11. hrsz. alatt felveendő társasház tu-  
lajdoni illetőségre,
- a 12. számmal jelölt Bp.11., 4249/12. sz. társasházi külön-  
lapon 13520/A-12. hrsz. alatt felveendő társasház tu-  
lajdoni illetőségre,

Budapest II. ker. Mártírok útja 12.

Társasház  
alapító okirata

- 7

- a 13. számmal jelölt Bp.II., 4249/13. sz. társasházi külön-  
lapon 13520/A-13. hrsz. alatt felveendő társasház tu-  
lajdoni illetőségre,
- a 14. számmal jelölt Bp.II., 4249/14. sz. társasházi külön-  
lapon 13520/A-14. hrsz. alatt felveendő társasház tu-  
lajdoni illetőségre.
- a 15. számmal jelölt Bp.II., 4249/15. sz. társasházi külön-  
lapon 13520/A-15. hrsz. alatt felveendő társasház tu-  
lajdoni illetőségre
- a 16. számmal jelölt Bp.II., 4249/16. sz. társasházi külön-  
lapon 13520/A-16. hrsz. alatt felveendő társasház tu-  
lajdoni illetőségre,
- a 17. számmal jelölt Bp.II., 4249/17. sz. társasházi külön-  
lapon 13520/A-17. hrsz. alatt felveendő társasház tu-  
lajdoni illetőségre,
- a 18. számmal jelölt Bp.II., 4249/18. sz. társasházi külön-  
lapon 13520/A-18. hrsz. alatt felveendő társasház tu-  
lajdoni illetőségre,
- a 19. számmal jelölt Bp.II., 4249/19. sz. társasházi külön-  
lapon 13520/A-19. hrsz. alatt felveendő társasház tu-  
lajdoni illetőségre,
- a 20. számmal jelölt Bp.II., 4249/20. sz. társasházi külön-  
lapon 13520/A-20. hrsz. alatt felveendő társasház tu-  
lajdoni illetőségre,
- a 21. számmal jelölt Bp.II., 4249/21. sz. társasházi külön-  
lapon 13520/A-21. hrsz. alatt felveendő társasház tu-  
lajdoni illetőségre,
- a 22. számmal jelölt Bp.II., 4249/22. sz. társasházi külön-  
lapon 13520/A-22. hrsz. alatt felveendő társasház tu-  
lajdoni illetőségre.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások, a nem lakás céljára szolgáló he-  
lyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

Az épület azon részei és azon berendezései, felszerelései,  
amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonos  
társak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség és a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

## **2. Birtoklás, használat, rendelkezési jog**

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre megilleti a birtoklás, a használat, a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó, a közös tulajdonból ráeső hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

## **3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata**

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többiethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

## **4. Építkezés**

A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségében építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, előzetesen ki kell kérnie hozzájárulását.

5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

A tulajdonostársak az alapító okirat 11. fejezetének A/ pontja I-XVIII. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási alapot képeznek a felújítási munkák fedezetének biztosítására. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

#### A padlástérrel kapcsolatos előírások.

A jelen alapító okiratban 21. sorszámmal 195,20 m<sup>2</sup>, valamint 22. sorszámmal 80,27 m<sup>2</sup> teljes alapterületű, külön tulajdonú beépíthető padlástéri helyiségek szerepelnek.

Az öröklakás tulajdonosai kötelesek a fentiekben körülírt padlástéri helyiségek beépítését látni.

A hivatkozott tetőtéri egyéb helyiségek leendő tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a beépítési munkálatokat, a szükségek engedélyek alapján, a mindenkor érvényes jogszabályi előírások megtartásával végzik el.

6. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése dönt. A közgyűlés határoz:

- a/ a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásától, az ingatlan, épület felújításáról,



Budapest 11. ker. Mártírok útja 12.  
Társasház  
alapító okirata

10

- b/ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartástól, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszköz-  
lendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
- c/ év közben a terven kívül felmerült munkák elvégzéséről,
- d/ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- e/ az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- f/ az alapító okirat módosításáról,
- g/ a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h/ az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i/ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretel között a közös tulajdonban lévő telok vagy részének hasznosításáról,
- j/ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, általa vezetendő nyilvántartásról, azaz a tulajdonostársak részére történő bemutatásról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k/ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,
- l/ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgyszorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni.

Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli körözvény stb.) a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges.

Budapest 11. ker. Mártinok útja 12.  
Társasház  
alapító okirata

- 11 -

Minden külön tulajdoni illetőséget egy szavazat illet meg. A döntés a tulajdoni hányadok és nem pedig a hányadok tulajdonosainak száma szerint történik.

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviselheti magát.

A meghatalmazást írásban kell adni és a közgyűlés elnökének átadni.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre új közgyűlést kell összehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlés határozatait általában szótöbbséggel hozza - kivéve, ha a társasházzal szülő 1977.évi 11. sz. tvr., illetőleg a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik.

**Egyhangú határozat szükséges:**

- a/ alapító okirat módosításához,
- b/ az ingatlan teljes felújításáról szóló döntéshez,
- c/ a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- d/ az egész ingatlan megterheléséhez.

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazat egyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére egy, illetőleg két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

Budapest 11. ker. Mártírok útja 12.  
Társasház  
alapító okirata

- 12 -

7. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani.

A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

A közös képviselő a két közgyűlés közötti munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles az egész évi gazdálkodásról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezése után elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére, tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő megbízatása 3 évre szól.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészek, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek intézése, valamint mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadást igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemosolás végett a tulajdonostársak, illetőleg, ha a társasház-közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételt és kiadást.

A számadások, jóváhagyása és a közös képviselő részére a fel-

Budapest 11. ker. Mártírok útja 12.  
Társasház  
alapító okirata

- 13 -

mentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.

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

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogukat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt pert indított.

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával ügyvédi munkaközösséget is megbizhat a képviselőt ellátásával.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, a házfelügyelő, fűtő munkáltatója a közös képviselő.

#### 8. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást végző szervhez.

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az 1977. évi 11.sz. tvr. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaira.

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító oki-



Budapest II. ker. Mártírok útja 12.  
Társasház  
alapító okirata

- 14 -

rat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1992. május 15. napján

Ellenjegyezte:

DR. MARIASI KÁROLY  
VEZETŐ JOGÁBRÁNDOS

A Magyar Állam képviseletében  
a Főv. II. ker. Ingatlankezelő V.



EVETEXT Kft.

- 14 -

Műszaki leírás

A Budapest 11. Mártírok út 12.sz. 13520 hrsz. ingatlanhoz  
Tlsz: 4249

1. Telek területe:  $712\text{m}^2$
2. Beépített alapterület:  $498,36\text{m}^2$
3. Beépítés módja: zárt sorú  
Az épület U alaprajzu, a belső udvar negyedik oldalán  
12,20m hosszú 2,5m magas tömör téglakerítés áll/jó áll./
4. Szintek száma: 4
5. Összes szintterület:  $2304,74\text{m}^2$
6. Építés éve: 1896
7. Az épület szerkezeti leírása:
  - 7.1. Alapok: sávalap
  - 7.2. Függőleges falszerkezet: téglafalazat
  - 7.3. Födémek: szilárd földem  
zárófödém: csapos fafödém
  - 7.4. Lépcső: 2db lépcsőház, kő lépcső
  - 7.5. Fedélszerkezet: magastető cserépfedéssel
  - 7.6. Gépészet  
Elektromos hálózat: központi fővezetékéből  
Vízvezeték: központi vezetékes ivóvíz  
Csatornahálózat: közcsatornába kötve  
Gázvezeték: földgáz  
Fűtés: egyedi /gázkonvektor/  
Telefon: néhány lakásba bekötve
8. Teljes felújítás éve: 1959  
Részleges felújítás éve: 1979  
/homlokzat és tetőfelújítás/

## M Ű S Z A K I   L E I R Á S

A II. kerület, Mártírok útja 12. szám alatti társasház  
forgalmi értékbecsléséhez

A társasház zárt sorú beépítésű, belsőudvaros, pince, földszint, három emeletes, magastetős, cserépfedéses lakóépület. Az épületben 24 db albetét /18 db öröklakás és 6 db nem lakás céljára szolgáló helység - óvóhely, üzlet, beépíthető tetőtér/van.

A lakóház a főváros egyik kereskedelmi központjában, a Mártírok úton áll, melynek forgalma, és légszennyezése csökkenti az utcai lakások értékét. 1896-ban épült, téglafalazatos, szilárd földémes szerkezetekkel. Teherviselő szerkezetei kifogástalanok, gépészete karbantartással megfelel. 1959-ben teljes felújításban részesült.

Értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe a lakások sötét, zajos, szennyezett levegőjű voltát, kedvezőtlen alaprajzi elrendezését /bejárat a konyhán át, zsákszoba, belsőkonyha, szobából nyíló konyha, konyhából nyíló WC/fürdőszoba/, nedves voltát, és alacsonyabb komfortfokozatát.

Az értékcsökkentő tényezőket az egyes lakásoknál tételesen ismertetem.

Budapest, 1991. június 10.

/: Keve Károly :/  
ingatlanforgalmi szakértő

PATRONS  
Forgalmazó, Szervező  
és Szolgáltató Kft.

## M Ű S Z A K I    L E Í R Á S

a Budapest, II. kerület Mártírok utja 12. szám alatti  
lakóépület felmérési tervéhez

### I. Általános ismertetés

A telek területe 712 m<sup>2</sup>. Az épület 1910-ben épült. Beépíthetési módja zárt sorú. A házban 18 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló bérlemény van. Az épület teljesen alápincézett, de két harmadik emeleti lakás (16. és 20. albetét) fölé a beépítésre a terv engedélyeztetve van.

Az alapok feltehetőleg kő, vagy téglá, a felmenő falazat téglá, a földem a pincében téglaboltozat, a közbenső földemnek fagerendás földemnek. A fedélszék az utcai fronton kétállásos, függőszőlő nyeregű, épületek találkozásánál félnyeregű hód farku cserépfedéssel. Az épület két lépcsőházas, belső udvaros. A lakások a belső udvar felől nyílnak, az emeleten a lakások megközelítése függőfolyosókról történik.

A főbejáráshoz közelebb eső lépcsőházban a lépcső négykarú, működő lebegő lépcső. A korlát kovácsoltvas, fa fogódzóval. A lépcsőház alapzat fa, a falfelület festett, alsó harmadban olajozott. Az első és második emelet között a falon több m<sup>2</sup>-en kőműves javítás látható.

A hátsó lépcsőház kétkarú lebegő lépcső, a lépcsőfokok betonból készültek. A korlát kovácsoltvas. Az oldalfal festett, kissé elhanyagolt, alapzat nincs. A lépcsőház félemeleti pihenőről nyílnak a valamikori közös WC-k, amelyek már használaton kívüliek. A tervrajzon buvóterként van feltüntetve. A függőfolyosók burkolata működő mozaik. A korlát kovácsoltvas.

A pincébe a hátsó lépcsőháznál lehet lemenni, ahol a lakók pincerekeszei találhatóak. A pince burkolata döngölt agyag, az oldalfal vakolat nagyon rossz állapotú, nedves, penészes.

A gépészeti vezetékek szintén elavultak, a falon rögzített tartókonzolok teljesen elrozsdásodtak.

→ A padlás burkolata döngölt agyag, az ácsszerkezetek és bádogos szerkezetek állapota megfelelő.

Az utcai homlokzat tagolatlan, csak az első emelet erkélyes. A alapzat működő, a földszinti és a negyedik emeleti sávban a homlokzati felület kváderezett, a kettő között téglaburkolat és vakolt felület váltja egymást. A belső udvar burkolata pietra, illetve beton.

Az épület fűtése nem egységes. A nyílászárók hagyományos fatok szerkezetűek (kapcsolt gerébtok, hevedertok) sok helyen nem tökéletes a zárásuk.

A gépészeti alapvezetékek és ágvezetékek teljesen elavultak, cserélve nem voltak.

## II. Közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

I. Telek	712,00 m <sup>2</sup>
II. Lépcsőházak pihenőkkel, lépcsőkarokkal	118,17 m <sup>2</sup>
III. Pincei közlekedők	80,42 m <sup>2</sup>
IV. Pincei tárolók	189,70 m <sup>2</sup>
V. Pinceszinti lépcsőház	8,18 m <sup>2</sup>
VI. Közös pince	12,93 m <sup>2</sup>
VII. Bejárat kapualj	20,29 m <sup>2</sup>
VIII. Belső udvar	216,49 m <sup>2</sup>
IX. Buvóterek (régi WC helyiségek)	5,23 m <sup>2</sup>
X. Függőfolyosók	99,60 m <sup>2</sup>
XI. Légudvar, légaknák	17,73 m <sup>2</sup>
XII. Ovóhely	59,39 m <sup>2</sup>
XIII. Alap, felmenő falak, kémények, áthidalók, kiváltók, födémek, erkélylemez, homlokzati nyílászárók, függőfolyosók, lakatos szerkezetek.	
XIV. Homlokzati vakolatok, burkolatok, belső udvar burkolata, épületbádogos szerkezetek, párkányok, tetőszerkezet, cserépfedés, hófogórács.	
XV. Vízvezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig. Vizóra.	
XVI. Csatornavezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.	
XVII. Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.	
XVIII. Gázvezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.	

### III. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

#### 1. sz. albetét

##### Üzlet (Patyolat)

üzlettér	58,97 m <sup>2</sup>
közlekedő	1,60 m <sup>2</sup>
raktár	6,72 m <sup>2</sup>
WC	2,33 m <sup>2</sup>

---

$$69,62 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 70 \text{ m}^2$$

valamint a közös tulajdonból 70/1673 hányad.

#### 2. sz. albetét

##### Üzlet (Tapétabolt)

üzlettér	34,25 m <sup>2</sup>
raktár	15,39 m <sup>2</sup>
raktár + WC	7,54 m <sup>2</sup>

---

$$57,18 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 57 \text{ m}^2$$

valamint a közös tulajdonból 57/1673 hányad.

### IV. Lakás céljára szolgáló helyiségek

#### 3. sz. albetét

A terveken 3. sorszámmal jelölt földszint 1. sz. lakás:

szoba	23,42 m <sup>2</sup>
konyha	10,07 m <sup>2</sup>
előszoba	7,15 m <sup>2</sup>
WC	1,16 m <sup>2</sup>

---

$$41,80 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 42 \text{ m}^2$$

valamint a közös tulajdonból 42/1673 hányad.

#### 4. sz. albetét

A terveken 4. sorszámmal jelölt földszint 4. sz. lakás:

szoba	22,89 m <sup>2</sup>
konyha	12,00 m <sup>2</sup>
kamra	2,79 m <sup>2</sup>
WC	1,24 m <sup>2</sup>

---

$$38,92 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 39 \text{ m}^2$$

valamint a közös tulajdonból 39/1673 hányad.

### 5. sz. albetét

A terveken 5. sorszámmal jelölt földszint 5/a. lakás:

szoba	15,65 m <sup>2</sup>
konyha	8,01 m <sup>2</sup>
WC	1,74 m <sup>2</sup>

---

$$25,42 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 25 \text{ m}^2$$

valamint a közös tulajdonból 25/1673 hányad.

### 6. sz. albetét

A terveken 6. sorszámmal jelölt földszint 5/b. sz. lakás:

szoba	14,01 m <sup>2</sup>
konyha	5,23 m <sup>2</sup>
kamra	2,30 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	4,74 m <sup>2</sup>
előtér	2,17 m <sup>2</sup>
közlekedő	1,83 m <sup>2</sup>

---

$$30,28 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 30 \text{ m}^2$$

valamint a közös tulajdonból 30/1673 hányad.

### 7. sz. albetét

A terveken 7. sorszámmal jelölt földszint 6. sz. lakás:

szoba	15,31 m <sup>2</sup>
szoba	15,98 m <sup>2</sup>
konyha	5,05 m <sup>2</sup>
kamra	1,58 m <sup>2</sup>
előszoba	4,07 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	2,76 m <sup>2</sup>
WC	0,88 m <sup>2</sup>

---

$$45,63 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 46 \text{ m}^2$$

valamint a közös tulajdonból 46/1673 hányad.



### 8. sz. albetét

A terveken 8. sorszámmal jelölt l.em. 7. sz. lakás:

szoba	20,59 m <sup>2</sup>
szoba	32,48 m <sup>2</sup>
félszoba	11,62 m <sup>2</sup>
konyha	10,31 m <sup>2</sup>
kamra	1,23 m <sup>2</sup>
előszoba	10,21 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	4,12 m <sup>2</sup>
WC	1,47 m <sup>2</sup>
közlekedő	1,82 m <sup>2</sup>

---

erkély/2	93,85 m <sup>2</sup> = kerekítve: 94 m <sup>2</sup> 1,63 m <sup>2</sup>
----------	--

---

Összesen: 95,48 m<sup>2</sup> = kerekítve: 95 m<sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból 95/1673 hányad.

### 9. sz. albetét

A terveken 9. sorszámmal jelölt l.em. 8. sz. lakás:

szoba	16,15 m <sup>2</sup>
szoba	21,57 m <sup>2</sup>
szoba	16,07 m <sup>2</sup>
szoba	32,69 m <sup>2</sup>
konyha	11,98 m <sup>2</sup>
kamra	2,75 m <sup>2</sup>
előszoba	22,74 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	7,84 m <sup>2</sup>
WC	1,06 m <sup>2</sup>

---

erkély/2	132,85 m <sup>2</sup> = kerekítve: 133 m <sup>2</sup> 1,63 m <sup>2</sup>
----------	--

---

Összesen: 134,48 m<sup>2</sup> = kerekítve: 134 m<sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból 134/1673 hányad.

### 10. sz. albetét

A terveken 10. sorszámmal jelölt l.em. 9. sz. lakás:

szoba	15,68 m <sup>2</sup>
szoba	13,98 m <sup>2</sup>
konyha	8,07 m <sup>2</sup>
kamra	2,46 m <sup>2</sup>
előszoba	4,71 m <sup>2</sup>
WC	1,18 m <sup>2</sup>

---

46,08 m<sup>2</sup> = kerekítve: 46 m<sup>2</sup>  
valamint a közös tulajdonból 46/1673 hányad.

### 11. sz. albetét

A terveken 11. sorszámmal jelölt I.em. 10. sz. lakás:

szoba	15,30 m <sup>2</sup>
szoba	16,01 m <sup>2</sup>
konyha	6,57 m <sup>2</sup>
kamra	1,58 m <sup>2</sup>
előszoba	3,01 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	3,80 m <sup>2</sup>

---

$$46,27 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 46 \text{ m}^2$$

valamint a közös tulajdonból 46/1673 hányad.

### 12. sz. albetét

A terveken 12. sorszámmal jelölt II.em. 11. sz. lakás:

szoba	16,80 m <sup>2</sup>
szoba	33,50 m <sup>2</sup>
szoba	21,89 m <sup>2</sup>
félszoba	11,72 m <sup>2</sup>
konyha	11,17 m <sup>2</sup>
kamra	1,21 m <sup>2</sup>
előszoba	10,67 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	4,08 m <sup>2</sup>
WC	1,52 m <sup>2</sup>
közelkedő	1,80 m <sup>2</sup>

---

$$114,36 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 114 \text{ m}^2$$

valamint a közös tulajdonból 114/1673 hányad.

### 13. sz. albetét

A terveken 13. sorszámmal jelölt II. em. 12. sz. lakás:

szoba	21,94 m <sup>2</sup>
szoba	33,64 m <sup>2</sup>
szoba	16,74 m <sup>2</sup>
konyha	12,86 m <sup>2</sup>
kamra	2,78 m <sup>2</sup>
előszoba	22,80 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	7,94 m <sup>2</sup>
WC	1,23 m <sup>2</sup>

---

$$119,93 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 120 \text{ m}^2$$

valamint a közös tulajdonból 120/1673 hányad.

#### 14. sz. albetét

A terveken 14. sorszámmal jelölt II.em. 14. sz. lakás:

szoba	16,87 m <sup>2</sup>
szoba	14,88 m <sup>2</sup>
konyha	6,58 m <sup>2</sup>
kamra	1,86 m <sup>2</sup>
előszoba	5,10 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	3,88 m <sup>2</sup>

---

$$49,17 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 49 \text{ m}^2$$

valamint a közös tulajdonból 49/1673 hányad.

#### 15. sz. albetét

A terveken 15. sorszámmal jelölt II.em. 15. sz. lakás:

szoba	17,23 m <sup>2</sup>
szoba	16,95 m <sup>2</sup>
konyha	8,64 m <sup>2</sup>
kamra	1,53 m <sup>2</sup>
előszoba	4,53 m <sup>2</sup>
WC	0,76 m <sup>2</sup>

---

$$49,64 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 50 \text{ m}^2$$

valamint a közös tulajdonból 50/1673 hányad.

#### 16. sz. albetét

A terveken 16. sorszámmal jelölt III.em. 16. sz. lakás:

szoba	19,89 m <sup>2</sup>
szoba	22,96 m <sup>2</sup>
konyha	11,12 m <sup>2</sup>
kamra	1,23 m <sup>2</sup>
előszoba	10,47 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	4,12 m <sup>2</sup>
WC	1,51 m <sup>2</sup>
közlekedő	1,81 m <sup>2</sup>

---

$$73,11 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 73 \text{ m}^2$$

+ tetőtér (engedélyezett terv alapján):

szoba	15,50 m <sup>2</sup>
szoba	33,20 m <sup>2</sup>
alkov	7,20 m <sup>2</sup>

---

$$\text{Összesen: } 55,90 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 56 \text{ m}^2$$

---

$$\text{Mindösszesen: } 129,01 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 129 \text{ m}^2$$

valamint a közös tulajdonból 129/1673 hányad.

### 17. sz. albetét

A terveken 17. sorszámmal jelölt III.em. 17. sz. lakás:

szoba	29,17 m <sup>2</sup>
félszoba	11,97 m <sup>2</sup>
konyha	7,87 m <sup>2</sup>
kamra	1,30 m <sup>2</sup>
előszoba	8,43 m <sup>2</sup>
WC	1,58 m <sup>2</sup>

---

$$60,32 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 60 \text{ m}^2$$

valamint a közös tulajdonból 60/1673 hányad.

### 18. sz. albetét

A terveken 18. sorszámmal jelölt III.em. 18. sz. lakás:

szoba	33,71 m <sup>2</sup>
szoba	16,68 m <sup>2</sup>
konyha	12,88 m <sup>2</sup>
kamra	2,78 m <sup>2</sup>
előszoba	22,94 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	7,95 m <sup>2</sup>
WC	1,28 m <sup>2</sup>

---

$$98,22 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 98 \text{ m}^2$$

valamint a közös tulajdonból 98/1673 hányad.

### 19. sz. albetét

A terveken 19. sorszámmal jelölt III.em. 19. sz. lakás:

szoba	16,92 m <sup>2</sup>
szoba	15,07 m <sup>2</sup>
konyha	8,52 m <sup>2</sup>
kamra	2,55 m <sup>2</sup>
előszoba	4,99 m <sup>2</sup>
WC	1,16 m <sup>2</sup>

---

$$49,21 \text{ m}^2 = \text{kerekítve: } 49 \text{ m}^2$$

valamint a közös tulajdonból 49/1673 hányad.

## 20. sz. albetét

A terveken 20. sorszámmal jelölt III.em. 20. sz. lakás:

szoba	16,69 m <sup>2</sup>
szoba	17,22 m <sup>2</sup>
konyha	8,78 m <sup>2</sup>
kamra	2,00 m <sup>2</sup>
előszoba	2,36 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	3,84 m <sup>2</sup>
WC	0,57 m <sup>2</sup>

---

51,46 m<sup>2</sup> = kerekítve: 51 m<sup>2</sup>

+ tetőtér (engedélyezett terv alapján):

szoba	18,70 m <sup>2</sup>
félszoba	12,00 m <sup>2</sup>
félszoba	9,77 m <sup>2</sup>
WC	1,30 m <sup>2</sup>
egyéb (zuhanyozó)	0,90 m <sup>2</sup>
közlekedő	5,24 m <sup>2</sup>

---

Összesen: 47,91 m<sup>2</sup> = kerekítve: 48 m<sup>2</sup>

---

Mindösszesen: 99,37 m<sup>2</sup> = kerekítve: 99 m<sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból 99/1673 hányad.

**Nem lakás céljára szolgáló helyiségek**

## 21. sz. albetét

A terveken 21. sorszámmal jelölt padlástér:

teljes alapterület	195,20 m <sup>2</sup> = kerekítve: 195 m <sup>2</sup>
hasznos alapterület	175,57 m <sup>2</sup> = kerekítve: 176 m <sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból 195/1673 hányad.

## 22. sz. albetét

A terveken 22. sorszámmal jelölt padlástér:

teljes alapterület	80,27 m <sup>2</sup> = kerekítve: 80 m <sup>2</sup>
hasznos alapterület	57,04 m <sup>2</sup> = kerekítve: 57 m <sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból 80/1673 hányad.

Budapest, 1992. május

Vértesi Zoltán  
É/3 19-51

3.1. 1. 1. 1.



- 1. Kuchnia 10,00 m<sup>2</sup>
- 2. Łazienka 4,00 m<sup>2</sup>
- 3. Włazła 1,00 m<sup>2</sup>
- 4. Korytarz 1,00 m<sup>2</sup>
- 5. Hala 1,00 m<sup>2</sup>
- 6. Schowek 1,00 m<sup>2</sup>
- 7. Kuchnia 10,00 m<sup>2</sup>
- 8. Salon 10,00 m<sup>2</sup>
- 9. Sypialnia 10,00 m<sup>2</sup>
- 10. Łazienka 4,00 m<sup>2</sup>

Wzrost 1,80 m, waga 75 kg, ciemne włosy, ciemne oczy, ciemna skóra, ciemne zęby, ciemne paznokcie, ciemne włosy na głowie, ciemne włosy na twarzy, ciemne włosy na szyi, ciemne włosy na rękach, ciemne włosy na nogach, ciemne włosy na stopach, ciemne włosy na palcach, ciemne włosy na kciuku, ciemne włosy na sercu, ciemne włosy na piersi, ciemne włosy na brzuchu, ciemne włosy na biodrach, ciemne włosy na kolanach, ciemne włosy na łydkach, ciemne włosy na kostkach, ciemne włosy na piętach, ciemne włosy na łyżkach, ciemne włosy na kciuku, ciemne włosy na sercu, ciemne włosy na piersi, ciemne włosy na brzuchu, ciemne włosy na biodrach, ciemne włosy na kolanach, ciemne włosy na łydkach, ciemne włosy na kostkach, ciemne włosy na piętach, ciemne włosy na łyżkach.

Törzsi nyilvántartási szám: 81  
df. 2021. 02. 24.

## Szándéknyilatkozat albetét vásárlására vonatkozóan

Tisztelt Ramcsák Edina!

A 13250 helyrajzi számon található 22-es albetét megvásárlásával kapcsolatosan szeretném Önnek jelezni vételi szándékom. A helyrajzi számon található ingatlan természetben a 1027 Margit körút 12 szám alatt található meg. Az albetét legjobb tudomásom szerint egy 80m<sup>2</sup>-es beépítetlen tetőtér, amely közvetlen a lakásom felett helyezkedik el. Legjobb tudomásom szerint az albetét külön bejárattal nem rendelkezik.

[redacted] a nevemen lévő ingatlan jelenleg csupán 49m<sup>2</sup> alapterületű [redacted]. Az albetét megvásárlása esetén fizikailag és jogilag is egyesíteném a két betétet, amint erre lehetőségem nyílik.

Tisztelettel szeretnék érdeklődni, hogy az Önkormányzat listáján szerepel-e eladási szándékkal a tárgyban említett albetét. Ha nem, van-e arra lehetőség, hogy felvételre kerüljön az eladási listára az albetét és megvásároljam azt?

Amennyiben szükséges, úgy telefonon, vagy személyesen is állok rendelkezésére.

Üdvözlettel:  
Kaizinger Tamás

2021. 01. 12.

Budapesti Fővárosi Önkormányzat

Budapesti Fővárosi Önkormányzat

2021 JAN 13.

Szerelve  
Hábor-Cseke

xv/35-2 szám  
Előirat: 800

Melléklet: 1 db  
Előadó: B. B. B.

xv/57-1

2021. 02. 24.

2021. 05. 01.

Törzsi nyilvántartási

2022 FEBR 04.





Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság  
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Dr. Tóth Gabriella  
Osztályvezető Asszony

Ikt. szám: XXIV/66-2/2022

Hiv. szám: -

Ügyintéző: Sulán Gabriella

Gazdasági Igazgatóság  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-  
nyilvántartási Osztály

Tárgy: Tájékoztatás a 1027 Budapest II.  
kerület, Margit körút 12. szám alatti (hrs.:  
13520) ingatlan tetőterének beépítésével  
kapcsolatban

### Helyben

### **Tisztelt Osztályvezető Asszony!**

A 2022. január 31-én kelt elektronikus levelében megfogalmazott kérdésére válaszolva településrendezési szempontból az alábbi tájékoztatást adom:

1. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. számú melléklete szerint
  - 48. Helyiség: a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, járófelülettel rendelkező tér, a beépítetlen tetőtér kivételével.
  - 126. Tetőtér: az épület legfelső építményszintje feletti födémszerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti - minden irányból épületszerkezettel körülzárt - tér. A beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem minősül építményszintnek.
  - 127. **tetőtér-beépítés:** tetőtérben helyiség (helyiségek), helyiségesoport (helyiségesoportok) vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint (emeletszint) létrehozása.

Az Étv. 60/H. §-a és a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 33. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezések együttes értelmezése szerint, tetőtér-beépítés esetén, a KÉSZ-ben meghatározott maximálisan létesíthető szintterületi értékbe a tetőtér-beépítést nem kell beleszámítani és a KÉSZ-ben megállapított maximálisan létesíthető lakásszámba a tetőtér-beépítéssel létrejött lakás nem számít bele.

A tetőtér beépítés során XIX. század második és XX. század első felében megvalósult épületek esetén az Étv. 60/J. § előírásait is alkalmazni kell.

A tetőtérben új lakás (önálló rendeltetési egység) vagy helyiség (a szomszédos lakáshoz csatolása érdekében) kialakítása, esetén a többletgepjármű elhelyezéséről az Étv. 60/H. § d) pontja és a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének gépjármű várakozóhelyek megváltásáról szóló 38/2001.(X.24.) önkormányzati rendelete rendelkezik.

2. Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklete kiegészült az 1a. ponttal, miszerint építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közé tartozik a meglévő építmény hasznos alapterületet nem növelő bővítése.
3. A TKR „44. § (1) A Polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az építésügyi és építés-felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi





Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság  
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében nevezett építési engedélyhez nem kötött alábbi építési tevékenységek tekintetében:

„f) épületben a rendeltetés módjának, az önálló rendeltetési egységek számának és méretének változtatása.”.

A településképi bejelentési eljárás részletes szabályait, az eljárás lefolytatását és elbírálásának szempontjai a TKR 45 – 46. §-ai tartalmazzák.

A rendelet 10. mellékletében rögzített kérelemminta mellékleteként benyújtott, megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített építészeti-műszaki dokumentáció tartalmának alkalmasnak kell lennie arra, hogy az alapján a településképi követelményeknek és a településrendezési eszközöknek való megfelelés megítélhető és igazolható legyen a kérelem tárgyának vonatkozásában.

A településképi bejelentési kérelmet és a tervdokumentációt az e-papír rendszeren keresztül kell benyújtani a Budapest Főváros II. kerület Önkormányzatának. A könnyebb beazonosítás érdekében, kérjük a tárgyban feltüntetni: Településképi Bejelentési Osztály és a kérelem tárgyát.

A rendszer ezen a linken elérhető: <https://epapir.gov.hu/>

A fentieket összefoglalva általánosságban leszögezhető, hogy a jogszabályokkal nem ellentétes a beépítetlen padlástér beépítése, de a műszaki megvalósítást illetően egyedileg, tervek birtokában ítéltető meg.

Tájékoztatom továbbá, hogy tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi építési előírásokat KÉSZ és mellékletei, valamint a TKR és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése értelmében, a KÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetőek a II. kerület hivatalos oldalán, az alábbi linken: <https://net.jogtar.hu/rendelet-kereso/gyors?council=ii-kerulet>.

Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: [www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu) » Közérdekű » Hivatal » Szabályzatok » Településképi / KÉSZ]

A KÉSZ 1. számú melléklete (Szabályozási terv 27. szelvény) a tárgyi ingatlant az **Vt-V/Z-16** jelű **vegyes – településközponti –** területek építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó előírásokról a KÉSZ 104-108 §-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 109. § (1)-(2) bekezdése rendelkezik. A Vt-V/Z-16 jelű építési övezet paramétereit a levél 1. melléklete tartalmazza.

A KÉSZ 5/B „Védelemmel érintett területek” melléklete szerint:

- védetté nyilvánított régészeti lelőhely
- fővárosi egyedi védettségű épületegyüttes telke;
- világörökség várományos területek – a római birodalom határai, a dunai limes magyarországi szakasza, védőövezet.



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság  
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Jelen tájékoztatás szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. február 11.

Tisztelettel:



Melléklet:

Vt-V/Z-16 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 8. táblázat alapján]



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság  
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulasrendezes@masodikkerulet.hu

## 1. melléklet

A Vt-V/Z-16 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 8. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											8.			rövidítés
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek										az épület				
3.			legkisebb					legnagyobb					legnagyobb				
4.			területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	szélfülfületes aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója			épület-magassága (m)	Pmu v. legfeljebb homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)				
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZETI JELE:	m	T	Ysz	Ym	Z %	B <sub>max</sub> TF	B <sub>max</sub> TA	SZTM <sub>a</sub>	SZTM <sub>p</sub>	Ém	Pmu v. H <sub>h</sub> v. Élp	abszolút szintterületi arány	telekterület alapján	egyedireljáras alapján		
25.	Vt-V/Z-16	Z	1500			20	75	100	4 / KH 0.5	3 / PP 1		Pmu	100				
Béépítési mód		Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés		Alkalmazási feltétel		Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendezetési egységek száma							
SZ	= szabványosított	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézményi övezet	5	= előírásban szervező felhatalmazás	Ém	= épületmagasság	K	=						
O	= önkormányzati állás	EI	= intézmény dominans	I	= lakórendelkezés esetén	KH	= közhasználati terület kialakítása esetén közvetlen (többet)	Pmu	= utcái közlekedésmagasság		=						
Z	= zártkörű	Te	= templom	S	= szociális parkolóhely pótlás			H	= legmagasabb épületi magasság		=						
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terv jelölt ingatlan esetén			Élp	= épületi magasság pótlás	9/1	=						
		A	= állomás		= nincs előírás / nem alkalmazott paraméter			§	= előírás szerint	9/2	=						
		P	= parkoló						= nincs előírás / nem alkalmazott paraméter	§	=						
		B	= benzinkút														
											megjegyzés: OTÉK előírásait FRSZ 20. § (2) alapján						

