

Forgalmi érték meghatározása a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére

a 1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2. és a 1065 Budapest VI. ker.,
Nagymező utca 20-26. alatti, 29076/0/A/3, 29080/0/A/9, 29086/0/A/1-2,
29086/0/A/5 és 29087/0/A/1 helyrajzi számú ingatlanokról



Készítette:

Potocska Zoltán
ingatlanvagyon-értékelő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2020. augusztus 4.



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	3
1. <u>ELŐZMÉNYEK</u>	7
2. <u>AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	7
2.1. Az értékelés módszere	7
2.2. A piaci alapú értékelés	9
2.3. A költségalapú értékelés	11
3. <u>A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	11
4. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	12
4.1. A Tulajdoni Lapok adatai	12
4.2. Az ingatlanok helyszíni adatai	18
4.3. Az épület műszaki jellemzői	22
5. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	24
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	24
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	25
5.3. Összesítő adatok	25
6. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	25

M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázatok
- Fényképek
- Tulajdoni lapok
- Társasházi alapító okirat
- Csereszerződés
- Kormányhivatali határozat
- Használatbavételi engedélyek
- Alaprajzok

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
Megbízó címe:	1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20. fsz. 1. - 29076/0/A/3 hrsz. 1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2. - 29080/0/A/9 hrsz. 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 22-24. 1. em. 1. - 29086/0/A/1 hrsz. 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 22-24. 1. em. 2. - 29086/0/A/2 hrsz. 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 22-24. 1. em. 1. - 29086/0/A/5 hrsz. 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 26. fsz. 3. - 29087/0/A/1 hrsz.
címe természetben:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2., 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 22-24.
helyrajzi szám:	29076/0/A/3 29080/0/A/9 29086/0/A/1 29086/0/A/2 29086/0/A/5 29087/0/A/1
típusa:	egyéb helyiség - 29076/0/A/3 hrsz. lakás - 29080/0/A/9 hrsz. színház - 29086/0/A/1 hrsz. színház - 29086/0/A/2 hrsz. iroda - 29086/0/A/5 hrsz iroda, raktár - 29087/0/A/1 hrsz.
funkciója:	színház, kávézó

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Felépítmény tulajdoni lap szerinti alapterülete:	300 m ² - 29076/0/A/3 hrsz. 26 m ² - 29080/0/A/9 hrsz. 1053 m ² - 29086/0/A/1 hrsz. 2726 m ² - 29086/0/A/2 hrsz. 155 m ² - 29086/0/A/5 hrsz 399 m ² - 29087/0/A/1 hrsz. 4659 m ² - összesen
Felépítmény nettó alapterülete:	5262 m ²
Felépítmény redukált alapterülete:	4991 m ²
Értékelés határnapja:	2020. június 4.

Elfogadott végső érték 1/1-ed tulajdoni hányadra összesen:

Forgalmi érték:	3.450.000.000 Ft, azaz hárommilliárd-négyszázötvenmillió forint
-----------------	--

A meghatározott forgalmi érték helyrajzi számonkénti megosztása:

Helyrajzi szám	Forgalmi érték (eFt)
29076/0/A/3	200.000
29080/0/A/9	17.000
29086/0/A/1	744.000
29086/0/A/2	2.085.000
29086/0/A/5	109.000
29087/0/A/1	295.000
Összesen	3.450.000

A 29076/0/A/3 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékének tulajdonosok szerinti megosztását a következő táblázat tartalmazza:

Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Forgalmi érték (eFt)
Budapest Fővárosi Önkormányzat	43/50	172.000
Budapest Főváros Terézváros VI. kerület Önkormányzata	7/50	28.000
Összesen	1/1	200.000

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik, ÁFA-t nem tartalmaz.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembe vétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értéke teher, per és igénymentes állapotra vonatkozik.

A tulajdoni lapok szerint a 29076/0/A/3 és a 29080/0/A/9 helyrajzi számú ingatlanok műemlékek. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartásában 15975 és 15512 törzsszámon szerepel. A műemléki védettség az ingatlanok használatát és forgalmi értékét nem befolyásolják.

Az értékeléshez a Thália Színház Nonprofit Kft. rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlanok alaprajzát. A felépítmény teljes felmérése nem képezte a megbízás tárgyát, a kapott dokumentumok területi adatait elfogadtuk. Az ingatlanok többségénél az alaprajzokon szereplő, természetbeni állapotnak megfelelő alapterület eltér a tulajdoni lapok szerinti területtől, melyet az alábbi táblázatban foglaltunk össze:

Helyrajzi szám	Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	Természetbeni redukált alapterület (m ²)	Terület különbség (m ²)
29076/0/A/3	300	290	-10
29080/0/A/9	26	26	0
29086/0/A/1	1053	1082	29
29086/0/A/2	2726	3032	306
29086/0/A/5	155	157	2
29087/0/A/1	399	428	29
Összesen	4659	5015	356

A 29076/0/A/3 helyrajzi számú ingatlan alapterület eltérését az okozta, hogy a szomszéd albetét tulajdonosával területcserét végeztek, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban nem vezettek át. A területcserére vonatkozó csereszerződést és Kormányhivatali határozatot mellékeltek. A területcserére vonatkozó csereszerződést és Kormányhivatali határozatot mellékeltek. A 29086/0/A/1-2 és 29087/0/A/1 helyrajzi számú ingatlanoknál a belső átalakítások, falbontások miatt nőtt az alapterület, amely szintén nem szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Fenti ingatlanok esetében szükségesnek tartjuk az ingatlan-nyilvántartás módosítását.

A 29086/0/A/5 helyrajzi számú ingatlan területe azért tér el, mert a tulajdoni lapon szereplő alapterületbe nem számították be a loggia és az erkély területét. Ez nem igényel ingatlan-nyilvántartás módosítást.

Az értékelt ingatlanok egy egységet képeznek, egymásból átjárhatók, gépészeti (fűtési és szellőztető) rendszerük közös, illetve a színház funkció ellátásához szükségesek, ezért csak együtt hasznosíthatók és együtt forgalomképesek, így értékelésüket is együtt végeztük.

Az ingatlanok jellemző funkciójához hasonló, színház funkciójú ingatlanok adás – vétele nem jellemző, így színház összehasonlító adatok nem állnak rendelkezésre, ezért a számítások során a leginkább hasonló funkciónak megfelelően irodaként, irodaházként végeztük az értékelést. Az ingatlanokba beépített és a színház funkció ellátásához szükséges, de irodaként való hasznosításhoz nem szükséges beépített berendezéseket, mint például: színpadi emelő berendezés, díszlet mozgató rendszer, fény- és hangtechnika a számítások során figyelmen kívül hagytuk.

A Thália Színház az értékelt ingatlanokon túl, több megbízásban nem szereplő ingatlanon helyezkedik el, melyeket az értékelt helyrajzi számokkal egybenytva használnak. Az együttes használat ellenére az értébecslés csak a megbízásban szereplő ingatlanokra vonatkozik, a Thália Színház által használt, de a megbízásban nem szereplő ingatlanrészek értékét a meghatározott érték nem tartalmazza.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott

érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.


Jelen értékbecslés Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. megbízásából, Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlanok beazonosíthatók, a vizsgált ingatlanok jogilag rendezettnek tekinthetők. A helyszíni szemle során az ingatlanok külső és belső szemrevételezésére is egyaránt sor került.

A szakvéleményben ismertetett ingatlanok helyszíni szemléjén az alábbi vagyonértékelői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Potocska Zoltán	ingatlanvagyon-értékelő IVEK01/2010/0037
-----------------	--

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) 2020. május 19-én bízott meg, hogy a 1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2. és 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20-26., 29076/0/A/3, 29080/0/A/9, 29086/0/A/1-2, 29086/0/A/5 és 29087/0/A/1 helyrajzi szám alatti ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja: 2020. június 4.

Az ingatlanba való bejutást és a helyszíni szemlét a Thália Színház Nonprofit Kft. műszaki igazgatója, Német Tibor és épület-üzemeltetési vezetője, Rembeczki Fruzsina biztosította.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez nem bocsátott rendelkezésünkre dokumentumokat.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó

között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési

módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges

beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELEPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezéreltik, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti

területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közműekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata - csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közműekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A tulajdoni lapok adatai

29076/0/A/3 hrsz.:

Tulajdoni lap dátuma:	2020. június 5.
-----------------------	-----------------

Ingatlan címe:	1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20. földszint 1.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	29076/0/A/3

I. rész

Terület megnevezése	egyéb helyiség
Területe:	300 m ²
Eszmei hányad:	2408/10000
I/2.	Műemlék. Műemlék védettség.
I/3.	Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.
I/4.	Színház.

II. rész

II/1.	
Tulajdoni hányad:	43/50
Jogcím:	eredeti felvétel
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest Fővárosi Önkormányzat
Cím:	1052 Budapest V. ker., Városház utca 9-11.

II/2.	
hányad:	7/50
Jogcím:	csere
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest Főváros Terézváros VI. kerület Önkormányzata
Cím:	1067 Budapest VI. ker., Eötvös utca 3.

III. rész

III/2.	
Elővásárlási jog	
Jogosult neve:	MAGYAR ÁLLAM
Jogosult címe:	- - -

29080/0/A/9 hrsz.:

Tulajdoni lap dátuma:	2020. június 5.
Ingatlan címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. földszint 2.
Ingatlan fekvése	belterület

Helyrajzi száma:	29080/0/A/9
------------------	-------------

I. rész

Terület megnevezése	lakás
Területe:	26 m ²
Eszmei hányad:	155/10000
I/2.	Műemlék.
I/3.	Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész

II/4.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	jogutódlás
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest Fővárosi Önkormányzat
Cím:	1052 Budapest V. ker., Városház utca 9-11.

II/2.	
hányad:	7/50
Jogcím:	csere
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest Főváros Terézváros VI. kerület Önkormányzata
Cím:	1067 Budapest VI. ker., Eötvös utca 3.

III. rész

A tulajdoni lap III. része nem tartalmaz bejegyzést.

29086/0/A/1 hrsz.:

Tulajdoni lap dátuma:	2020. június 5.
Ingatlan címe:	1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 22-24. 1. emelet 1.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	29086/0/A/1

I. rész

Terület megnevezése	színház
Területe:	1053 m ²
Eszmei hányad:	1601/10000
I/1.	Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellék helyiségek.

II. rész

II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	eredeti felvétel
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest Fővárosi Önkormányzat
Cím:	1052 Budapest V. ker., Városház utca 9-11.

III. rész

III/1.	
Elővásárlási jog	
Jogosult neve:	MAGYAR ÁLLAM
Jogosult címe:	- - -

29086/0/A/2 hrsz.:

Tulajdoni lap dátuma:	2020. június 5.
Ingtalan címe:	1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 22-24. 1. emelet 2.
Ingtalan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	29086/0/A/2

I. rész

Terület megnevezése	színház
Területe:	2726 m ²
Eszmei hányad:	4143/10000
I/1.	Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész

II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	eredeti felvétel
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest Fővárosi Önkormányzat
Cím:	1052 Budapest V. ker., Városház utca 9-11.

III. rész

III/2.	
Elővásárlási jog	
Jogosult neve:	MAGYAR ÁLLAM

Jogosult címe:	- - -
----------------	-------

29086/0/A/5 hrsz.:

Tulajdoni lap dátuma:	2020. július 31.
Ingatlan címe:	1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 22-24. 1. emelet 1.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	29086/0/A/5

I. rész

Terület megnevezése	iroda
Területe:	155 m ²
Eszmei hányad:	236/10000
I/1.	Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész

II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	eredeti felvétel
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	VI. ker. Önkormányzat
Cím:	1067 Budapest VI. ker., Eötvös utca 3.

III. rész

III/1.	
Elővásárlási jog	
Jogosult neve:	MAGYAR ÁLLAM
Jogosult címe:	- - -

29087/0/A/1 hrsz.:

Tulajdoni lap dátuma:	2020. június 5.
Ingatlan címe:	1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 26. földszint 3.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	29087/0/A/1

I. rész

Terület megnevezése	iroda, raktár
Területe:	399 m ²
Eszmei hányad:	2393/10000

I/1.	Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.
------	--

II. rész

II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	eredeti felvétel
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest Fővárosi Önkormányzat
Cím:	1052 Budapest V. ker., Városház utca 9-11.

III. rész

III/1.	
Elővásárlási jog	
Jogosult neve:	MAGYAR ÁLLAM
Jogosult címe:	- - -

A tulajdoni lapok szerint a 29076/0/A/3 és a 29080/0/A/9 helyrajzi számú ingatlanok műemlékek. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartásában 15975 és 15512 törzsszámon szerepel. A műemléki védettség az ingatlanok használatát és forgalmi értékét nem befolyásolja.

Az értékeléshez a Thália Színház Nonprofit Kft. rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlanok alaprajzát. A felépítmény teljes felmérése nem képezte a megbízás tárgyát, a kapott dokumentumok területi adatait elfogadtuk. Az ingatlanok többségénél az alaprajzokon szereplő, természetbeni állapotnak megfelelő alapterület eltér a tulajdoni lapok szerinti területtől, melyet az alábbi táblázatban foglaltunk össze:

Helyrajzi szám	Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	Természetbeni redukált alapterület (m ²)	Terület különbség (m ²)
29076/0/A/3	300	290	-10
29080/0/A/9	26	26	0
29086/0/A/1	1053	1082	29
29086/0/A/2	2726	3032	306
29086/0/A/5	155	157	2
29087/0/A/1	399	428	29
Összesen	4659	5015	356

A 29076/0/A/3 helyrajzi számú ingatlan alapterület eltérését az okozta, hogy a szomszéd albetét tulajdonosával területcserét végeztek, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban nem vezettek át. A területcserére vonatkozó csereszerződést és Kormányhivatali határozatot

mellékeljük. A 29086/0/A/1-2 és 29087/0/A/1 helyrajzi számú ingatlanoknál a belső átalakítások, falbontások miatt nőtt az alapterület, amely szintén nem szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Fenti ingatlanok esetében szükségesnek tartjuk az ingatlan-nyilvántartás módosítását.

A 29086/0/A/5 helyrajzi számú ingatlan területe azért tér el, mert a tulajdoni lapon szereplő alapterületbe nem számították be a loggia és az erkély területét. Ez nem igényel ingatlan-nyilvántartás módosítást.

Az értékelt ingatlanok egy egységet képeznek, egymásból átjárhatók, gépészeti (fűtési és szellőztető) rendszerük közös, illetve a színház funkció ellátásához szükségesek, ezért csak együtt hasznosíthatók és együtt forgalomképesek, így értékelésüket is együtt végeztük.

Az ingatlanok jellemző funkciójához hasonló, színház funkciójú ingatlanok adás – vétele nem jellemző, így színház összehasonlító adatok nem állnak rendelkezésre, ezért a számítások során a leginkább hasonló funkcionak megfelelően irodaként, irodaházként végeztük az értékelést. Az ingatlanokba beépített és a színház funkció ellátásához szükséges, de irodaként való hasznosításhoz nem szükséges beépített berendezéseket, mint például: színpadi emelő berendezés, díszlet mozgó rendszer, fény- és hangtechnika a számítások során figyelmen kívül hagytuk.

A Thália Színház az értékelt ingatlanokon túl, több megbízásban nem szereplő ingatlanon helyezkedik el, melyeket az értékelt helyrajzi számokkal egybenytva használnak. Az együttes használat ellenére az értékbecslés csak a megbízásban szereplő ingatlanokra vonatkozik, a Thália Színház által használt, de a megbízásban nem szereplő ingatlanrészek értékét a meghatározott érték nem tartalmazza.

4.2. Az ingatlanok helyszíni adatai

A település jellemzése, elhelyezkedése

Budapest VI. kerülete Budapest kerületei közül a második legkisebb területű. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Terézváros.

A pesti oldal egyik kerülete. Északról Budapest XIII. kerülete, északkeletről a XIV. kerület, délkeletről a VII. kerület, végül nyugatról az V. kerület határolja.

Jelenleg a Dózsa György út, a MÁV váci vonalának felüljárója, a Városligeti fasor, a Lövölde tér, a Király utca, a Deák Ferenc tér, a Bajcsy-Zsilinszky út, a Nyugati tér, a Váci út, a Lehel és a Bulcsú utca valamint a MÁV terület által közbezárt területet nevezik Terézvárosnak.

Talaja: folyóhordalék (homok, kavics, agyag: a mai Nagykörút vonalában húzódó Duna holtágának és a Rákos-pataknak volt árterülete). Átlagos tengerszint feletti magassága 103-104

méter.

Jelentős különbségek vannak a kerület egyes részei (például az Andrássy úti villanegyed és a Nyugati pályaudvar környéke) között. A Nyugati pályaudvar – Nagykörút – Podmaniczky utca – Izabella utca vonalától nyugatra (a Belváros felé) eső terület a Belső-Terézváros, míg ettől keletre (a Városliget felé) a Külső-Terézváros, avagy Pacsirtamező található. Ingatlanhirdetéseken a sok nagykövetség miatt gyakran "Diplomatanegyedként" emlegetik a Szondi utca - Dózsa György út - Városligeti fasor - Bajza utca által közrefogott elegáns villanegyedet.

Mind a felszíni járatoknak, mind a metrónak illetve a Földalatti Vasútnak köszönhetően a közösségi közlekedéssel legjobban ellátott kerületek egyike. Itt van a Nyugati pályaudvar, amelynek elődjétől, az Indóháztól indult 1846-ban hazánk első vasútvonala.

A kerület Fővároson belüli fekvését a következő térkép mutatja:

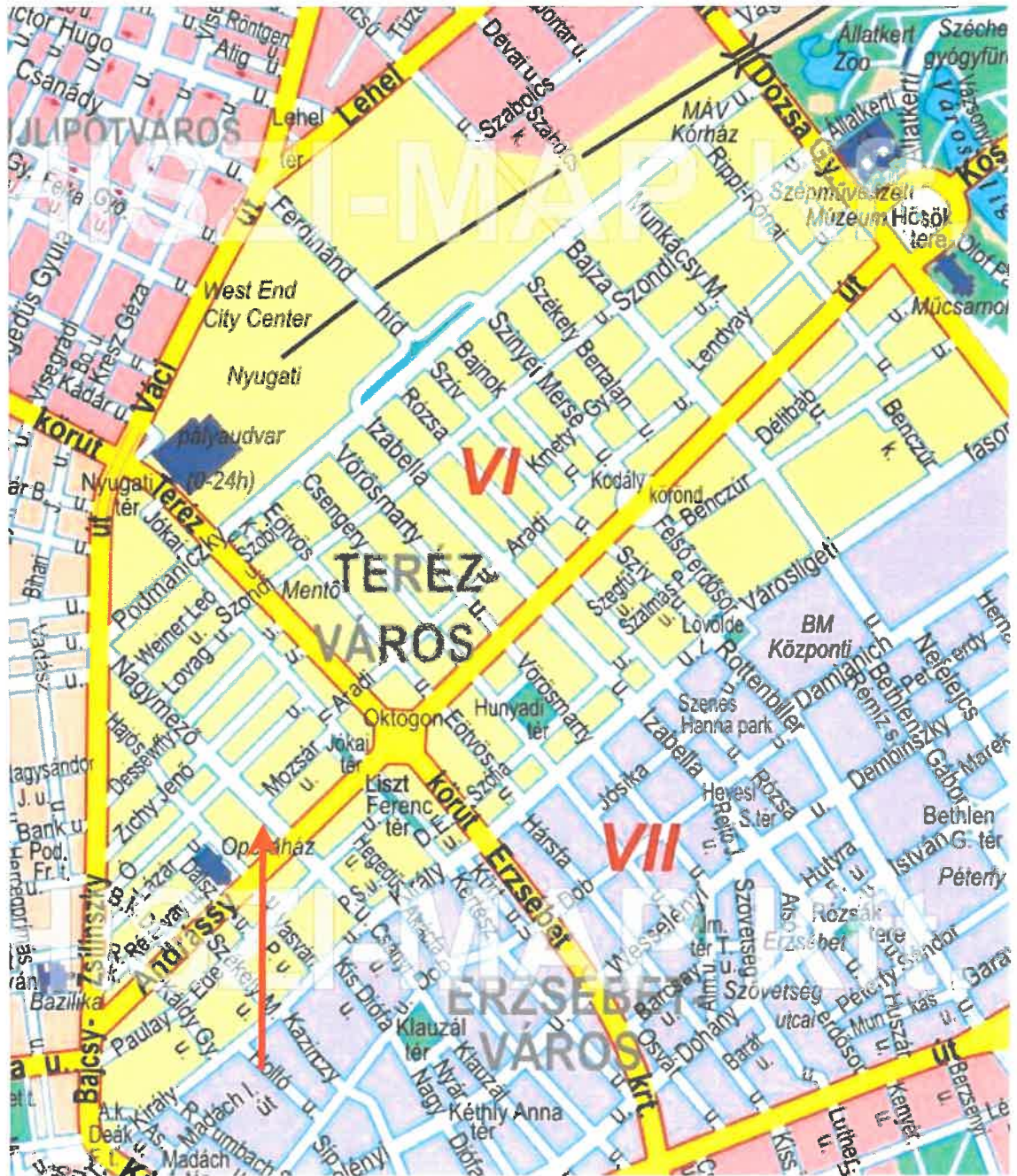


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanok Budapest VI. kerületének DNy-i, Körúton belüli, Belső - Terézváros elnevezésű részén, az Erzsébet tértől kb. 600 méterre ÉK-re, az Oktogontól kb. 300 méterre DNy-ra, az Andrássy úttól kb. 50 méterre ÉNy-ra, a Nagymező utca – Andrássy út – Hajós utca - Ó utca által határolt tömbben fekszenek. Az ingatlanok környezetében hasonló korú, többszintes társasházak láthatók. A környező utcákon díjfizető parkolás.

Tömegközlekedési szempontból elhelyezkedésük jónak nevezhető. Az ingatlanoktól kb. 100 méterre, a Nagymező utcában és az Andrássy úton, illetve kb. 300 méterre, az Oktogonon elérhetők a BKK autóbuszok, trolibuszok, villamosok és földalatti járatai, melyekkel Budapest több tömegközlekedési csomópontjába is eljuthatunk.

Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését, környezetét a következő térkép és műholdfelvétel mutatja:





Infrastrukturális ellátottság

A szolgáltatási hálózat az ingatlanoktól kb. 500 méteres körzetben teljes körűen elérhető. A mindennapi bevásárlás lehetősége biztosított a közelben található nagyobb kereskedelmi létesítményekben, vagy kisebb élelmiszer boltokban.

Közműellátottság

Az értékelt ingatlanokat a víz, a villany, a földgáz és a szennyvízcsatorna közműre csatlakoztatták.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Az értébecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nem vélelmezhető.

Ingatlanpiaci elemzés

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyesítő Fóruma (BRF) szerint 2020 első negyedében két irodaépülettel bővült a budapesti modern bérroda állomány. Átadásra került a BudaPart Gate és a Budapest One (18.160 és 27.400 m², mindkettő a Dél-Buda alpiacón). A Lánchíd Palota bekerült a tulajdonosi használatú irodaállományba egy befektetési tranzakció keretében (5.120 m², Központi Buda részpiac).

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.740.990 m²-t tesz ki, melyen belül 3.131.100 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 609.890 m² saját

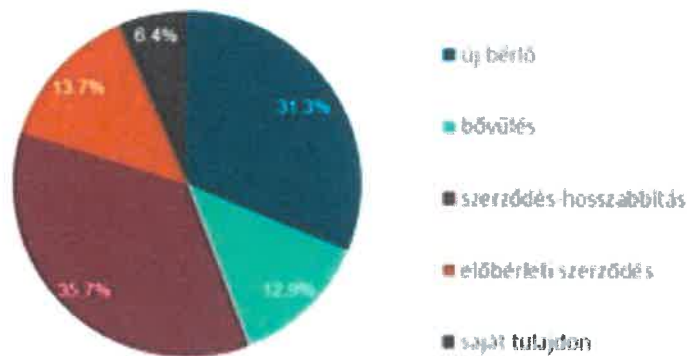
tulajdonú iroda található. Az irodaállomány évente történő felülvizsgálata során 40 irodaház mérete változott.

Az üresedési ráta 6.2%-ra nőtt, ami 0,6 százalékpontos negyedéves emelkedésnek felel meg. A 2019-es év végi trendet követve 2020 első negyedévében ismét a Nem-központi Pest alpiacon regisztráltuk a legalacsonyabb üresedési rátát, 1,3%-ot, míg a legmagasabb üresedési ráta (33,6%) még mindig az Agglomerációban mérhető. A nettó abszorpció az első negyedév során 22 790 m²-t tett ki (területváltozásokkal módosított érték).

A bruttó kereslet 2020 első negyedévében 79 660 m²-t tett ki, ami az előző év azonos időszakához mérten stagnálást jelent. A teljes keresleten belül a szerződeshosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen 36%-ával, az új szerződések a kereslet 31%-át tették ki. A bővülések részaránya 13%-ot, az előbérleti szerződések 14%-ot tettek ki, míg a tulajdonos által elfoglalt területek 6%-ot értek el ebben a negyedévben. A korábbi negyedévektől eltérően a Pest Központ alpiacon volt mérhető a legmagasabb bérlői aktivitás, a teljes volumen 26%-a. A második helyen a Váci úti folyosó bérlői aktivitását mértük (22%), ezt a Buda Központ alpiac követte a keresleten belüli 19%-kal.



**Az iroda kereslet megoszlása
2020 I. negyedévében**



A BRF összesen 118 irodahasználati szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 675 m² volt. 15 szerződést kötöttek 1.000 m²-nél nagyobb területre: 6 új megállapodást, 5 hosszabbítást, 2 előbérleti szerződést, 1 terület bővítést és egy tulajdonosi használatba-vételt. Három megállapodás vonatkozott 5.000 m²-nél nagyobb területre. A legnagyobb ügylet egy 7.450 m²-es előbérleti megállapodás volt, amit a Váci Greens E-ben kötöttek. A legnagyobb bérlet-hosszabbítást 6.300 m²-re írták alá a Park Atrium épületében, és a legnagyobb új szerződést a frissen átadott Budapest One-ban zárták le, 4.730 m²-re.

4.3. Az épület műszaki jellemzői

A Thália Színház magánba foglaló épületegyüttes az 1800-as évek végén épült, 1913 óta használják színházként.

A Nagymező utca 22-24. alatt található épületet Wabitsch Lujza építtette. Bérházának alsó traktusában 1913-ban nyitott meg Jardin d'Hiver nevű lokálja – melyet később Télikertre magyarítottak. 1920-ban – a Radius Filmipari Rt. bérelte ki és – mozivá alakították. Előbb a Renaissance Filmszínház, majd a második világháborúig hol színházként, hol moziként Radius néven működött. 1945–1949 között a Vígszínház társulata vette birtokba, majd eztán 1971-ig néhány évenként váltották egymást az intézmények.

A magánszínházak államosításakor, 1949 szeptemberében itt hozták létre – a moszkvai Komszomol Színház példájára megalakult – Ifjúsági Színházat, melynek neve 1954-ben Petőfi Színházra változott. 1956-ban művészi profilja átalakul, majd 1960 után saját, Jókai Színház néven működő Paulay Ede utcai kamaraszínháza lett a jogutódja, amely 1963-ban kapta a Thália Színház nevet, 1971-ben pedig visszaköltözött a Nagymező utcába. Addig átmenetileg egy másik, önálló zenés színház, a szintén Petőfi Színház (1960–1964) nevű társulat, majd a Nemzeti (1964–1966) és az Operettszínház (1966–1971) is megkapta az épületet.


A szintén a Wabitsch Lujza által építtetett bérpalotában 1967-től működött politikai kabarét játszó Mikroszkóp Színpad 2012-ben egyesült a Thália Színházzal, majd jogutódlással megszűnt, azóta annak részeként működik Mikroszínpad néven.

A Színház legjelentősebb rekonstrukciójára, átépítésére 1996-97-ben került sor, ekkor nyerte el jelenlegi kialakítását. További jelentős átépítéseket és felújításokat végeztek még 2009-ben és 2019-ben az épületen. Az átépítések használatbavételi engedélyeit mellékeltük.

Az átépítések és a rendszeres, tervszerű felújítások következtében az épületegyüttes összességében jó műszaki állapotban van, felújítást a kiszolgáló helyiségek némelyikében a falak festése igényel.

A Thália Színház épületének szerkezeti bemutatását a következő táblázat ismerteti.

Thália Színház	
Építés éve:	1800-as évek vége
Nettó alapterület:	5.318 m ²
Redukált alapterület:	5.014 m ²
Szintek (épület):	pince + földszint + 3 félemelet + 5 emelet
Funkció:	színház, kávézó
Beépítési mód:	zárt sorú beépítés
Alapozás módja:	tégla és vb. sávalapozás
Talajnedvesség elleni szigetelés	van
Szerkezeti rendszer	hagyományos



Födém anyaga:	vasbeton födém
Határoló falak:	tégla falak
Belső válaszfalak:	tégla és gipszkarton falak
Tető és fedése:	lapostető, bitumenlemez fedés és nyeregtető, fémlemez fedés
Nyílászárók:	kétrétegű, hőszigetelő üvegezésű ablakok, fa és fém szerkezetű bejárati ajtók, fa és fém szerkezetű beltéri ajtók
Padlóburkolatok:	mázás kerámia, PVC, parketta és padlószőnyeg
Falfelületek:	festett és csempézett
Külső felület:	nemes színvakolat
Vízellátás:	városi hálózatra csatlakoztatva
Csatornázás:	városi hálózatra csatlakoztatva
Gázellátás:	városi hálózatra csatlakoztatva
Fűtés és melegvíz ellátás:	gáz, központi fűtés és melegvíz ellátás, radiátor hőleadók
Elektromos áramellátás:	Elektromos Művek hálózatáról
Állapot:	jó és felújított állapotú
Egyéb:	szellőztető rendszer, légkondicionáló, személyfelvonó, tűzjelző rendszer

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlanok jellemző funkciójához hasonló, színház funkciójú ingatlanok adás – vétele nem jellemző, így színház összehasonlító adatok nem állnak rendelkezésre. Előzőek miatt az ingatlanokat forgalmi értékük meghatározásánál leginkább hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló irodák és irodaházak ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlanok forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

3.450.000.000 Ft-ban, azaz hárommilliárd-négyszázötvenmillió forintban határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer meghatározásánál az ingatlanok környezetében lévő hasonló adottságú irodaházak és irodák kínálati bérleti díjait vettem figyelembe, melyek részletes ismertetését a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, a fenntartási, a kezelési és a felújítási költségekkel, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határozom meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket, amelyet a mellékelt számítási táblázatok ismertetnek. Ennek eredményeképpen az ingatlanok forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel, kerekítve

3.440.000.000 Ft-ban, azaz hárommilliárd-négyszáznegyvenmillió forintban határozta meg.

5.3. Összesítő adatok

Végző érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	3 450,0 MFt	súly:	100%	3 450,0 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	3 440,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				3 450,0 MFt

A választott értékelési módszer indoklása: Figyelembe véve az ingatlan jellegét és funkcióját, a végző értéket legjobban a piaci alapú forgalmi érték reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira: az elkövetkezendő időszakban a hasonló adottságú ingatlanok iránt keresletnövekedés várható. Tekintettel az értékelt ingatlanok funkciójára, földrajzi és településen belüli elhelyezkedésére a közeljövőben értéktartás, illetve az ingatlanok forgalmi értékének mérsékelt növekedése várható.

Az ingatlanok forgalomképessége: forgalomképes


6. MEGJEGYZÉSEK


- 6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határozta meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltségem nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.

- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Bizonyítvány másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.
- 6.7. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Budapest, 2020. augusztus 4.

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
IB: 10102244-05684100-01003002


.....
Potocska Zoltán
ingatlanvagyon-értékelő


.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető igazgató
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Ingtalan címe: 1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2.,
1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20-26.
29076/0/A/3,
29080/0/A/9,
Helyrajzi szám: 29086/0/A/1-2, **Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:** 4659
29086/0/A/5,
29087/0/A/1

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2] 0
Értékelt tul. hányad: 1 / 1 **Albetét esetén értékelt terület [m2]** 4 659
Telekből értékelt terület [m2] 0
Értékbecslés dátuma: 2020. június 4.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
belső lépcső	földszint	4,62	jó	1	29076/0/A/3 hrsz.
díszlettér	földszint	32,61	jó	1	29076/0/A/3 hrsz.
színpad+nézőtér	földszint	107,93	jó	1	29076/0/A/3 hrsz.
raktár	földszint	17,11	jó	1	29076/0/A/3 hrsz.
galéria	félemelet	24,13	jó	1	29076/0/A/3 hrsz.
galéria	félemelet	33,15	jó	1	29076/0/A/3 hrsz.
belső lépcső	pincszint	1,60	jó	3	29076/0/A/3 hrsz.
közlekedő	pincszint	3,01	jó	3	29076/0/A/3 hrsz.
raktár	pincszint	3,89	jó	3	29076/0/A/3 hrsz.
szellőző gépház	pincszint	18,37	jó	3	29076/0/A/3 hrsz.
közlekedő	pincszint	7,88	jó	3	29076/0/A/3 hrsz.
öltöző	pincszint	23,78	jó	3	29076/0/A/3 hrsz.
zuhanyzó	pincszint	1,93	jó	3	29076/0/A/3 hrsz.
WC	pincszint	2,67	jó	3	29076/0/A/3 hrsz.
előtér	pincszint	2,67	jó	3	29076/0/A/3 hrsz.
gépészeti hely.	pincszint	4,32	jó	3	29076/0/A/3 hrsz.
öltöző	pincszint	28,58	jó	3	29076/0/A/3 hrsz.
zuhanyzó	pincszint	1,81	jó	3	29076/0/A/3 hrsz.
porta - előtér	földszint	26,00	jó	1	29080/0/A/9 hrsz.
előtér	földszint	13,70	jó	1	29086/0/A/1 hrsz.
közlekedő	földszint	5,50	jó	1	29086/0/A/1 hrsz.
lépcsőtér	földszint	15,18	jó	1	29086/0/A/1 hrsz.
közlekedő	földszint	12,33	jó	1	29086/0/A/1 hrsz.
kávézó	földszint	43,81	jó	1	29086/0/A/1 hrsz.
vizesblokk	földszint	4,13	jó	1	29086/0/A/1 hrsz.
közlekedő	1. félemelet	12,43	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
lépcsőtér	1. félemelet	14,19	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
iroda	1. félemelet	13,91	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
fogyasztótér	1. félemelet	35,36	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
tak. szer.	1. félemelet	5,26	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
mosdó	1. félemelet	4,10	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
gépészet	1. félemelet	20,16	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
lépcsőtér	2. félemelet	4,86	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
előtér	2. félemelet	14,14	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
lépcsőtér	2. félemelet	14,55	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
előcsarn.-rendez.	2. félemelet	170,80	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
ruhatár	2. félemelet	27,01	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
különterem	2. félemelet	48,48	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
büfé előkészítő	2. félemelet	29,38	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.

közlekedő	2. félemelet	9,40	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
előtér, raktár	2. félemelet	30,44	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
tartózkodó	2. félemelet	8,20	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
közlekedő	2. félemelet	7,82	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
WC	2. félemelet	1,49	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
WC	2. félemelet	1,48	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
öltöző	2. félemelet	5,51	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
zuhanyzó	2. félemelet	1,53	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
nézőtér-rendezv.	2. félemelet	136,88	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
oldalszínpad	2. félemelet	11,47	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
oldalszínpad	2. félemelet	28,37	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
hangtechnika	2. félemelet	4,35	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
előtér	3. félemelet	12,95	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
váró-tartózkodó	3. félemelet	14,00	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
galéria	3. félemelet	112,88	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
előtér	3. félemelet	5,16	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
női WC	3. félemelet	23,78	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
férfi WC	3. félemelet	15,43	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
fény	3. félemelet	3,13	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
hang	3. félemelet	3,55	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
fix nézőtér	3. félemelet	8,01	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
gépészet	3. félemelet	13,31	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
tirisztor	3. félemelet	10,34	jó	2	29086/0/A/1 hrsz.
lépcsőtér	pinceszint	10,22	jó	3	29086/0/A/1 hrsz.
liftakna	pinceszint	3,44	jó	3	29086/0/A/1 hrsz.
közlekedő	pinceszint	9,61	jó	3	29086/0/A/1 hrsz.
öltöző	pinceszint	6,93	jó	3	29086/0/A/1 hrsz.
vizesblokk	pinceszint	2,66	jó	3	29086/0/A/1 hrsz.
búvótér	pinceszint	6,93	jó	3	29086/0/A/1 hrsz.
rekreációs hely.	pinceszint	40,84	jó	3	29086/0/A/1 hrsz.
szaunatér	pinceszint	7,78	jó	3	29086/0/A/1 hrsz.
vizesblokk	pinceszint	5,27	jó	3	29086/0/A/1 hrsz.
tak. szer.	pinceszint	2,98	jó	3	29086/0/A/1 hrsz.
fsz-i kávézó rakt.	pinceszint	6,14	jó	3	29086/0/A/1 hrsz.
fsz-i kávézó rakt.	pinceszint	8,28	jó	3	29086/0/A/1 hrsz.
vizesblokk	pinceszint	6,86	jó	3	29086/0/A/1 hrsz.
közlekedő	pinceszint	15,73	jó	3	29086/0/A/1 hrsz.
asztalos műhely	pinceszint	14,20	jó	3	29086/0/A/1 hrsz.
szélfogó	földszint	9,97	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
előcsarnok	földszint	46,83	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
pénztár	földszint	10,04	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
előtér	földszint	16,13	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
technikai helyis.	földszint	8,28	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
stúdió helyiség	földszint	15,87	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
mosdó	földszint	2,06	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
raktár, gépészet	földszint	11,35	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
közlekedő	földszint	168,20	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
ruhatár	földszint	82,50	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
nézőtéri felügyel.	földszint	2,86	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
közlekedő	földszint	4,11	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
női mosdó	földszint	25,74	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
férfi mosdó	földszint	13,48	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
tak. szer.	földszint	2,36	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
közlekedő	földszint	8,88	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.

foyer	földszint	254,10	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
raktár	földszint	24,17	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
nézőtér	földszint	189,67	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
előtér	földszint	11,83	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
mikroport helyis.	földszint	5,59	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
közlekedő-foly.	földszint	10,94	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
előtér	földszint	11,88	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
technikai helyis.	földszint	5,96	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
színpad	földszint	154,37	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
előszínpad	földszint	78,78	jó	1	29086/0/A/2 hrsz.
közlekedő	1. félelelet	69,24	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
büfé	1. félelelet	76,60	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
páholy folyosó	1. félelelet	216,61	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
mosdó	1. félelelet	12,43	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
mosdó	1. félelelet	7,34	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
raktár	1. félelelet	11,24	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
erkély	1. félelelet	64,12	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
bal I. páholy	1. félelelet	3,94	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
bal II. páholy	1. félelelet	4,52	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
bal III. páholy	1. félelelet	4,34	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
bal IV. páholy	1. félelelet	5,31	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
bal V. páholy	1. félelelet	6,77	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
jobb I. páholy	1. félelelet	4,17	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
jobb II. páholy	1. félelelet	4,71	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
jobb III. páholy	1. félelelet	4,51	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
jobb IV. páholy	1. félelelet	5,50	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
jobb V. páholy	1. félelelet	6,96	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
technikai helyis.	1. félelelet	15,89	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
technikai helyis.	1. félelelet	16,11	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
közlekedő	2. félelelet	4,15	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
közlekedő	2. félelelet	4,53	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
közlekedő	2. félelelet	17,77	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
előtér	2. félelelet	13,11	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
hangosító műhely	2. félelelet	11,75	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
hangszízbályzó	2. félelelet	16,07	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
videó projektor	2. félelelet	2,90	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
fényszabályzó	2. félelelet	14,95	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
közlekedő	2. félelelet	3,59	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
páholy folyosó	2. félelelet	59,79	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
páholy folyosó	2. félelelet	55,75	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
Vil. páholy	2. félelelet	3,94	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
bal I. páholy	2. félelelet	4,52	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
bal II. páholy	2. félelelet	4,34	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
bal III. páholy	2. félelelet	5,46	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
bal IV. páholy	2. félelelet	6,76	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
bal V. páholy	2. félelelet	5,84	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
Vil. páholy	2. félelelet	4,17	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
jobb I. páholy	2. félelelet	4,71	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
jobb II. páholy	2. félelelet	4,51	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
jobb III. páholy	2. félelelet	5,65	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
jobb IV. páholy	2. félelelet	6,95	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
jobb V. páholy	2. félelelet	6,01	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
közlekedő	2. félelelet	3,06	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
technikai helyis.	2. félelelet	6,11	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.

technikai helyis.	2. félelemet	12,37	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
közlekedő	2. félelemet	10,34	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
WC	2. félelemet	2,24	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
WC	2. félelemet	2,26	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
WC	2. félelemet	2,37	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
munkakarzat	2. félelemet	47,35	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
lépcsótér	2. félelemet	0,22	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
tirisztor	2. félelemet	14,82	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
raktár	2. félelemet	4,20	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
lépcsótér	3. félelemet	3,27	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
férfi öltöző	3. félelemet	8,87	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
férfi vizesblokk	3. félelemet	3,77	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
női öltöző	3. félelemet	13,66	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
női zuhanyzó	3. félelemet	4,05	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
közlekedő	3. félelemet	31,64	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
helyiség	3. félelemet	3,86	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
női mosdó	3. félelemet	3,44	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
férfi mosdó	3. félelemet	5,89	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
előtér	3. félelemet	8,57	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
szabályozó	3. félelemet	12,58	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
hangstúdió	3. félelemet	21,58	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
iroda	3. félelemet	21,59	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
iroda	3. félelemet	20,26	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
közlekedő	3. félelemet	52,04	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
iroda	3. félelemet	6,09	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
iroda	3. félelemet	7,64	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
iroda	3. félelemet	18,19	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
irattár	3. félelemet	3,51	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
irattár	3. félelemet	3,52	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
iroda	3. félelemet	56,35	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
iroda	3. félelemet	6,55	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
konyha-étkező	3. félelemet	10,02	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
helyiség	3. félelemet	9,62	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
iroda	3. félelemet	12,25	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
belső udvar	3. félelemet	11,65	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
világítási munka	3. félelemet	81,93	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
munkakarzat	3. félelemet	46,98	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
lépcsótér	3. félelemet	0,51	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
szoenikai gépház	3. félelemet	19,32	jó	2	29086/0/A/2 hrsz.
klíma gépház	gépészeti szint	47,73	jó	4	29086/0/A/2 hrsz.
szoenikai gépház	gépészeti szint	15,98	jó	4	29086/0/A/2 hrsz.
szoenikai gépház	gépészeti szint	19,35	jó	4	29086/0/A/2 hrsz.
szoenikai gépház	zsinórpadlás szint	36,01	jó	4	29086/0/A/2 hrsz.
közlekedő folyosó	pinceszint	113,25	jó	3	29086/0/A/2 hrsz.
hidrofór	pinceszint	37,79	jó	3	29086/0/A/2 hrsz.
színpadi raktár	pinceszint	14,42	jó	3	29086/0/A/2 hrsz.
szellőző gépház	pinceszint	47,46	jó	3	29086/0/A/2 hrsz.
raktár	pinceszint	16,66	jó	3	29086/0/A/2 hrsz.
öltöző	pinceszint	16,80	jó	3	29086/0/A/2 hrsz.
öltöző	pinceszint	16,44	jó	3	29086/0/A/2 hrsz.
öltöző	pinceszint	9,85	jó	3	29086/0/A/2 hrsz.
öltöző	pinceszint	14,54	jó	3	29086/0/A/2 hrsz.
zuhanyzó	pinceszint	2,00	jó	3	29086/0/A/2 hrsz.
átemelő	pinceszint	4,00	jó	3	29086/0/A/2 hrsz.

közlekedő folyosó	pinceszint	32,70	jó	3	29086/0/A/2 hrsz.
erősítő	pinceszint	8,08	jó	3	29086/0/A/2 hrsz.
szinpad gépház	pinceszint	4,85	jó	3	29086/0/A/2 hrsz.
alsószinpad I	pinceszint	94,07	jó	3	29086/0/A/2 hrsz.
alsó gépház	pinceszint	67,35	jó	3	29086/0/A/2 hrsz.
stúdió szinpad	földszint	152,37	jó	1	29087/0/A/1 hrsz.
raktár	földszint	21,92	jó	1	29087/0/A/1 hrsz.
előtér, raktár	földszint	28,10	jó	1	29087/0/A/1 hrsz.
férfi mosdó	földszint	8,73	jó	1	29087/0/A/1 hrsz.
női mosdó	földszint	5,87	jó	1	29087/0/A/1 hrsz.
orvosi szoba	földszint	5,22	jó	1	29087/0/A/1 hrsz.
előtér	földszint	9,54	jó	1	29087/0/A/1 hrsz.
mosdó, WC	földszint	3,66	jó	1	29087/0/A/1 hrsz.
közlekedő	1. félemelet	8,19	jó	2	29087/0/A/1 hrsz.
nézőtéri dolgozó	1. félemelet	14,25	jó	2	29087/0/A/1 hrsz.
ügyelő	1. félemelet	11,80	jó	2	29087/0/A/1 hrsz.
ügyelő	1. félemelet	12,68	jó	2	29087/0/A/1 hrsz.
munkakarzat	1. félemelet	18,99	jó	2	29087/0/A/1 hrsz.
raktár	1. félemelet	21,84	jó	2	29087/0/A/1 hrsz.
közlekedő	1. félemelet	9,13	jó	2	29087/0/A/1 hrsz.
bútor raktár	pinceszint	35,19	jó	3	29087/0/A/1 hrsz.
szellőző gépház	pinceszint	36,44	jó	3	29087/0/A/1 hrsz.
kellékraktár	pinceszint	64,78	jó	3	29087/0/A/1 hrsz.
előszoba	1. emelet	19,69	jó	2	29086/0/A/5 hrsz.
közlekedő	1. emelet	4,56	jó	2	29086/0/A/5 hrsz.
iroda	1. emelet	21,97	jó	2	29086/0/A/5 hrsz.
iroda	1. emelet	19,70	jó	2	29086/0/A/5 hrsz.
iroda	1. emelet	28,25	jó	2	29086/0/A/5 hrsz.
iroda	1. emelet	18,51	jó	2	29086/0/A/5 hrsz.
tartózkodó	1. emelet	15,62	jó	2	29086/0/A/5 hrsz.
iroda	1. emelet	11,25	jó	2	29086/0/A/5 hrsz.
irattár	1. emelet	4,62	jó	2	29086/0/A/5 hrsz.
étkező	1. emelet	6,93	jó	2	29086/0/A/5 hrsz.
mosdó	1. emelet	1,44	jó	2	29086/0/A/5 hrsz.
WC	1. emelet	1,44	jó	2	29086/0/A/5 hrsz.
erkély	1. emelet	2,80	jó	5	29086/0/A/5 hrsz.
loggia	1. emelet	2,64	jó	5	29086/0/A/5 hrsz.
Összesen:		5 318,16			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	földszint	1 751,6	1,0	1 751,6
K=2	emeleti szintek	2 557,0	1,0	2 557,0
K=3	pinceszint	885,1	0,7	619,5
K=4	gépészeti szint	119,1	0,7	83,3
K=5	erkély, loggia	5,4	0,5	2,7
K=6				
	összesen:	5 318,2		5 014,2

1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2.,
 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20-26., 29076/0/A/3, 29080/0/A/9, 29086/0/A/1-2, 29086/0/A/5,
 29087/0/A/1 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingotlan címe:		Bp. VI. ker., Terézváros részén	Bp. XIII. ker., Újlipótváros részén	Bp. XIII. ker., Visegrádi utca
Tagolása:	pince+fsz.+emelet	pince+földszint+7 emelet	főemelet	pince+fsz.+emelet
Környezete:	belvárosi lakó	belvárosi lakó	nagyvárosias lakó	nagyvárosias lakó
Jelleg, funkció:	Thália Színház	irodaház	iroda	iroda
Infrastrukturális adottságok (közútvévek, utak, kerfetteség, stb.):	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	1800-as évek vége	2012	~1950	~1950
Műszaki állapot:	jó és felújított	jó állapotú	felújított állapotú	felújított állapotú
Megjegyzés:		Westend City Center közelében, "A" kategóriás irodaház, lifttel, központi klímával, pinceszinti teremgarázzsal	Szt. István park közelében, 18 irodahelyiséget tartalmazó iroda	"A" kategóriás irodaház, központi klímával, riasztó és kamera rendszerrel
Adat forrása:		ingatlan.com/31458125	ingatlan.com/31615086	ingatlan.com/29680316
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		1 912 560 000	599 000 000	1 495 300 000
redukált alapterület (m2)	5014,2	2382,0	592,0	1574,0
fajlagos ár (Ft/m2)		802 922	1 011 824	950 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. június	2020. június	2020. június
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		722 630	910 642	855 000

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
alapterület	1,10	1,10	1,10
műszaki állapot	kisebb	kisebb	kisebb
építési mód, építés éve	0,90	0,80	0,85
megközelíthetőség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
műemléki védettség	0,95	0,90	0,90
fűtési mód	kedvezőbb	hasonló	hasonló
felszereltség, extrák	0,95	1,00	1,00
épületen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
	hasonló	kedvezőbb	hasonló
	1,00	0,95	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE SÚLYOZÁS

650 367	682 981	726 750
33%	33%	34%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	5 014,20
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	687 100
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	687 100
becsült érték (Ft)	3 445 259 568
becsült érték kerekítve (Ft)	3 450 000 000

1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2.,

1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20-26., 29076/0/A/3, 29080/0/A/9, 29086/0/A/1-2, 29086/0/A/5, 29087/0/A/1 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Bp. VI. ker., Nagymező utca	Bp. VI. ker., Külső-Terézváros részen	Bp. VI. ker., Belső-Terézváros részen
Tagolása:	pince+fsz.+emelet	pince+fsz.+emelet	pince+fsz.+emelet+tetőtér	pince+fsz.+4 emelet
Környezete:	belvárosi lakó	belvárosi lakó	belvárosi lakó	belvárosi lakó
Jelleg, funkció:	Thália Színház	iroda	iroda	iroda
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	1800-as évek vége	1905	~1900	~1900
Műszaki állapot:	jó és felújított	jó állapotú	jó állapotú	jó állapotú
Megjegyzés:		"A" kategóriás, 2010-ben felújított iroda, légkondicionálóval, mélygarázzsal	jó állapotú, gáz, központi fűtésű, önálló villaépület, 4-5 udvari gk. beállóval	Oktogon közelében, "A" kategóriás, felújított iroda, légkondicionálóval, parkolóházi gk. beállókkal
Adat forrása:		ingatlan.com/4376313	ingatlan.com/30546769	ingatlan.com/31535706
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		15 444 352	6 894 800	4 039 663
nettó alapterület (m2)	5318,2	3200,0	1200,0	868,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 826	5 746	4 654
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2020. június	2020. június	2020. június
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		4 585	5 458	4 421

ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
településen belüli elhelyezkedés	1,00	1,05	1,00
alapterület	hasonló	kisebb	kisebb
	1,00	0,95	0,95
műszaki állapot	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
fűtési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
épületen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
felszereltség, extrák, kategória	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
önálló telek, parkolási lehetőség	hasonló	kedvezőbb	hasonló
	1,00	0,85	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE SÚLYOZÁS

4 585	4 640	4 200
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	5 318,16
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	4 476
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	4 480
becsült bérleti díj (Ft/hó)	23 825 357
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	23 825 400

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

Ingatlan alapadatai I.

**1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2.,
1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20-26.**

Tulajdonos:	Budapest Fővárosi Önkormányzat, Budapest Főváros Terézváros VI. ker. Önkormányzata	
Helyrajzi szám:	29076/0/A/3, 29080/0/A/9, 29086/0/A/1- 2, 29086/0/A/5,	színház, iroda, raktár, lakás, egyéb helyiség
Teleknagyság [m²]:	0	Thália Színház

Ingatlan alapadatai II.

Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m ²]	Összes bérbeadható terület [m ²] [nap] [szoba]	Bérleti díj		Bérleti szerződés lejáratát [év]	Kihasz-náltság [%]	Bevételek	
			[€/m ² /hó]	[Ft/m ² /hó]			Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
földszint	1752	1752	4 480	4 480		90%	7 062 290 Ft	84 747 479 Ft
emeleti szintek	2557	2557	4 480	4 480		90%	10 309 985 Ft	123 719 823 Ft
pincszint	885	885	3 136	3 136		90%	2 497 965 Ft	29 975 581 Ft
gépezési szint	119	119	3 136	3 136		90%	336 063 Ft	4 032 758 Ft
erkély, loggia	5	5	2 240	2 240		90%	10 967 Ft	131 604 Ft
							0 Ft	0 Ft
							0 Ft	0 Ft
Összesen:	5 318	5 318					20 217 271 Ft	242 607 246 Ft

Input adatok II.

MNB aktuális deviza árfolyama	HUF / EUR
Vizsgált periódus hossza	5 év
EURO HICP évi %	1,00%
Diszkont tényező	7,00%
Exit kamattírb	6,00%
	0,070

RENDSZERES KIADÁSOK

	Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]
Behajtási veszteség	404 345 Ft	4 852 145 Ft
Fenntartási alap	404 345 Ft	4 852 145 Ft
Egyéb költség	404 345 Ft	4 852 145 Ft
Iparűzési adó	0 Ft	0 Ft
Ingatlanadó	664 770 Ft	7 977 240 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS	1 877 806 Ft	22 533 675 Ft

IDŐSZAKONKENT KELETKEZŐ KÖLTSEGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE

Beruházások	Időszakos kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]
Beruházások	53 181 600 Ft	9 247 785 Ft
Ingatlanügynöki díjak	20 217 271 Ft	3 515 595 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSEGEK ÖSSZESEN		12 763 381 Ft

KÖLTSEGEK ÖSSZESEN

	35 297 055 Ft
--	----------------------

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

CASH-FLOW					
	1. év 2020	2. év 2021	3. év 2022	4. év 2023	5. év 2024
BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTÁSG FÜGGVÉNYÉBEN					
földszint	84 747 479 Ft	85 594 954 Ft	86 450 903 Ft	87 315 412 Ft	88 188 567 Ft
emeleti szintek	123 719 823 Ft	124 957 022 Ft	126 206 592 Ft	127 468 658 Ft	128 743 344 Ft
pincszint	29 975 581 Ft	30 275 337 Ft	30 578 091 Ft	30 883 872 Ft	31 192 710 Ft
gépészeti szint	4 032 758 Ft	4 073 086 Ft	4 113 816 Ft	4 154 955 Ft	4 196 504 Ft
erkély, loggia	131 604 Ft	132 921 Ft	134 250 Ft	135 592 Ft	136 948 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
ÖSSZES BEVÉTEL	242 607 246 Ft	245 033 319 Ft	247 483 652 Ft	249 958 489 Ft	252 458 073 Ft
RENDSZERES KIADÁSOK					
Behajtási veszteség miatti díjkiesés	4 852 145 Ft	4 900 666 Ft	4 949 673 Ft	4 999 170 Ft	5 049 161 Ft
Fenntartási alap	4 852 145 Ft	4 900 666 Ft	4 949 673 Ft	4 999 170 Ft	5 049 161 Ft
Bérbeadót terhelő egyéb költség	4 852 145 Ft	4 900 666 Ft	4 949 673 Ft	4 999 170 Ft	5 049 161 Ft
Bérbeadót terhelő iparüzési adó	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	7 977 240 Ft	8 057 012 Ft	8 137 583 Ft	8 218 958 Ft	8 301 148 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS	22 533 675 Ft	22 759 012 Ft	22 986 602 Ft	23 216 468 Ft	23 448 632 Ft
MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	220 073 572 Ft	222 274 307 Ft	224 497 050 Ft	226 742 021 Ft	229 009 441 Ft
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUIÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE					
Beruházások	9 247 785 Ft	9 247 785 Ft	9 247 785 Ft	9 247 785 Ft	9 247 785 Ft
Ingatlanügynöki díjak	3 515 595 Ft	3 515 595 Ft	3 515 595 Ft	3 515 595 Ft	3 515 595 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	12 763 381 Ft	12 763 381 Ft	12 763 381 Ft	12 763 381 Ft	12 763 381 Ft
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT	207 310 191 Ft	209 510 927 Ft	211 733 670 Ft	213 978 640 Ft	216 246 060 Ft
	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS	0,93458	0,87344	0,81630	0,76290	0,71299
	193 747 842 Ft	182 994 957 Ft	172 837 745 Ft	163 243 280 Ft	154 180 452 Ft
				maradvány:	2 569 674 208 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	3 440 000 000 Ft				

fényképek	Ingatlan címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2., 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20-26.		
	Dátum:	2020.06.04	HRSZ.:	29076/0/A/3, 29080/0/A/9, 29086/0/A/1-2, 29086/0/A/5, 29087/0/A/1



1.

a Nagymező utca látképe



2.

a Nagymező utca látképe



3.

a Hajós utca látképe



4.

a Hajós utca látképe



5.

a Nagymező utca 20-26. alatti társasház az utca felől



6.

a Hajós utca 7. alatti társasház az utca felől

fényképek	Ingatlan címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2., 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20-26.	
	Dátum:	2020.06.04	HRSZ.: 29076/0/A/3, 29080/0/A/9, 29086/0/A/1-2, 29086/0/A/5, 29087/0/A/1



7. a Hajós utca 7. alatti társasház udvari homlokzata



8. a Thália Színház főbejárata (29086/0/A/2 hrsz.)



9. a Télikert Café bejárata (29086/0/A/2 hrsz.)



10. a Thália Színház művészbejárója (29080/0/A/9 hrsz.)



11. földszint, előcsarnok (29086/0/A/2 hrsz.)



12. földszint, közlekedő (29086/0/A/2 hrsz.)

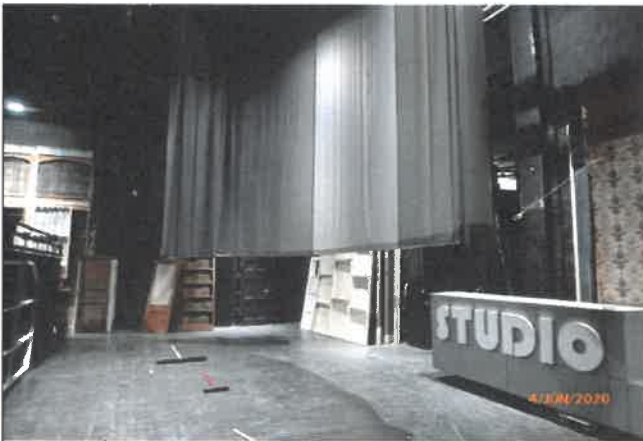
fényképek	Ingtalan címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2., 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20-26.	
	Dátum:	2020.06.04	HRSZ.: 29076/0/A/3, 29080/0/A/9, 29086/0/A/1-2, 29086/0/A/5, 29087/0/A/1



13. földszint, nézőtér (29086/0/A/2 hrsz.)



14. földszint, nézőtér (29086/0/A/2 hrsz.)



15. földszint, színpad (29086/0/A/2 hrsz.)



16. földszint, előszínpad (29086/0/A/2 hrsz.)



17. földszint, foyér (29086/0/A/2 hrsz.)



18. földszint, porta-előtér (29080/0/A/9 hrsz.)

fényképek	Ingtalan címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2., 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20-26.	
	Dátum:	2020.06.04	HRSZ.: 29076/0/A/3, 29080/0/A/9, 29086/0/A/1-2, 29086/0/A/5, 29087/0/A/1



19. földszint, porta-előtér (29080/0/A/9 hrsz.)



20. földszint, kávézó (29086/0/A/1 hrsz.)



21. földszint, kávézó (29086/0/A/1 hrsz.)



22. földszint, előtér (29086/0/A/1 hrsz.)



23. földszint, stúdió színpad (29087/0/A/1 hrsz.)



24. földszint, stúdió színpad (29087/0/A/1 hrsz.)

fényképek	Ingatlan címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2., 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20-26.	
	Dátum:	2020.06.04	HRSZ.: 29076/0/A/3, 29080/0/A/9, 29086/0/A/1-2, 29086/0/A/5, 29087/0/A/1



25. 1. félelelet, páholy folyosó (29086/0/A/2 hrsz.)



26. 1. félelelet, büfé (29086/0/A/2 hrsz.)



27. 1. félelelet, fogyasztótér (29086/0/A/1 hrsz.)



28. 1. félelelet, ügyelő (29087/0/A/1 hrsz.)



29. 1. félelelet, nézőtéri dolgozók (29087/0/A/1 hrsz.)



30. 1. félelelet, ügyelő (29087/0/A/1 hrsz.)

fényképek	Ingtalan címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2., 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20-26.	
	Dátum:	2020.06.04	HRSZ.: 29076/0/A/3, 29080/0/A/9, 29086/0/A/1-2, 29086/0/A/5, 29087/0/A/1



31. 2. félelelet, páholy folyosó (29086/0/A/2 hrsz.)



32. 2. félelelet, páholy (29086/0/A/2 hrsz.)



33. 2. félelelet, hangszabályozó (29086/0/A/2 hrsz.)



34. 2. félelelet, fényszabályozó (29086/0/A/2 hrsz.)



35. 2. félelelet, előcsarnok-rendezvénytér (29086/0/A/1 hrsz.)



36. 2. félelelet, előcsarnok-rendezvénytér (29086/0/A/1 hrsz.)

fényképek	Ingatlan címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2., 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20-26.	
	Dátum:	2020.06.04	HRSZ.: 29076/0/A/3, 29080/0/A/9, 29086/0/A/1-2, 29086/0/A/5, 29087/0/A/1



37. 2. félelelet, különterem (29086/0/A/1 hrsz.)



38. 2. félelelet, öltöző (29086/0/A/1 hrsz.)



39. 2. félelelet, WC (29086/0/A/1 hrsz.)



40. 3. félelelet, világítási munkakarzat (29086/0/A/2 hrsz.)



41. 3. félelelet, közlekedő (29086/0/A/2 hrsz.)



42. 3. félelelet, közlekedő (29086/0/A/2 hrsz.)

fényképek	Ingatlan címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2., 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20-26.	
	Dátum:	2020.06.04	HRSZ.: 29076/0/A/3, 29080/0/A/9, 29086/0/A/1-2, 29086/0/A/5, 29087/0/A/1



43. 3. félelelet, iroda (29086/0/A/2 hrsz.)



44. 3. félelelet, iroda (29086/0/A/2 hrsz.)



45. 3. félelelet, iroda (29086/0/A/2 hrsz.)



46. 3. félelelet, konyha-étkező (29086/0/A/2 hrsz.)



47. 3. félelelet, női öltöző (29086/0/A/2 hrsz.)



48. 3. félelelet, férfi öltöző (29086/0/A/2 hrsz.)

fényképek	Ingtalan címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2., 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20-26.	
	Dátum:	2020.06.04	HRSZ.: 29076/0/A/3, 29080/0/A/9, 29086/0/A/1-2, 29086/0/A/5, 29087/0/A/1



49. 3. félelelet, férfi vizesblokk (29086/0/A/2 hrsz.)



50. 3. félelelet, előtér (29086/0/A/1 hrsz.)



51. 3. félelelet, galéria (29086/0/A/1 hrsz.)



52. 3. félelelet, női WC (29086/0/A/1 hrsz.)



53. 3. félelelet, férfi WC (29086/0/A/1 hrsz.)



54. gázüzemű fűtőkészülékek

fényképek	Ingatlan címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2., 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20-26.	
	Dátum:	2020.06.04	HRSZ.: 29076/0/A/3, 29080/0/A/9, 29086/0/A/1-2, 29086/0/A/5, 29087/0/A/1



55.

tűzjelző rendszer központja



56.

1. emelet, 29086/0/A/5 hrsz. Bejárata



57.

1. emelet, előszoba (29086/0/A/5 hrsz.)



58.

1. emelet, iroda (29086/0/A/5 hrsz.)



59.

1. emelet, iroda (29086/0/A/5 hrsz.)



60.

1. emelet, iroda (29086/0/A/5 hrsz.)

fényképek	Ingtalan címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2., 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20-26.	
	Dátum:	2020.06.04	HRSZ.: 29076/0/A/3, 29080/0/A/9, 29086/0/A/1-2, 29086/0/A/5, 29087/0/A/1



61. 1. emelet, étkező (29086/0/A/5 hrsz.)



62. 1. emelet, mosdó - WC (29086/0/A/5 hrsz.)



63. légkondicionáló az irodában



64. riasztó kezelője az irodában



65. Pincszint, közlekedő folyosó (29086/0/A/2 hrsz.)



66. Pincszint, közlekedő folyosó (29086/0/A/2 hrsz.)

fényképek	Ingtalan címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós utca 7. fsz. 2., 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 20-26.	
	Dátum:	2020.06.04	HRSZ.: 29076/0/A/3, 29080/0/A/9, 29086/0/A/1-2, 29086/0/A/5, 29087/0/A/1



67. Pincszint, öltöző (29086/0/A/2 hrsz.)



68. Pincszint, szellőző gépház (2986/0/A/2 hrsz.)



69. Pincszint, hidrofór (2986/0/A/2 hrsz.)



70. Pincszint, bútor raktár (29087/0/A/1 hrsz.)



71. Pincszint, rekreációs helyiség (29086/0/A/1 hrsz.)



72. Pincszint, asztalos műhely (29086/0/A/1 hrsz.)

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/150787/2020

2020.06.05

BUDAPEST VI.KER.

Belterület 29076/0/A/3 helyrajzi szám

1065 BUDAPEST VI.KER. Nagymező utca 20. földszint. ajtó:1.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	300	0 0	2408/10000	önkormányzati
----------------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999983/1999/

2. bejegyző határozat: 213039/1996/1996.10.21

Műemlék

Műemlék védettség.

3. bejegyző határozat: 108633/1994/1994.05.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

4. bejegyző határozat: 108366/1994/1994.05.07

Színház.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 43/50

bejegyző határozat, érkezési idő: 108633/1994/1994.05.07

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 30096/3/2010/10.01.04

2. tulajdoni hányad: 7/50

bejegyző határozat, érkezési idő: 30096/3/2010/09.07.03

jogcím: csere

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS TERÉZVÁROS VI. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1067 BUDAPEST VI.KER. Eötvös utca 3.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 65702/2/2009/09.07.03

törlő határozat: 30096/3/2010/10.01.04

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

csere jogcímen az ingatlan 7/50 tulajdoni hányadára.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS TERÉZVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1067 BUDAPEST VI.KER. Eötvös utca 3.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/150787/2020

2020.06.05

BUDAPEST VIKER.

Belterület 29076/0/A/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39116/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/150766/2020

2020.06.05

BUDAPEST VI.KER.

Belterület 29080/0/A/9 helyrajzi szám

1065 BUDAPEST VI.KER. Hajós utca 7. földszint. ajtó:2.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	26	1 0	155/10000	magán
Bejegyző határozat: 999993/1999/			törölő határozat: 132969/1/2000/00.05.03	
lakás	26	1 0	155/10000	magán
Bejegyző határozat: 132969/1/2000/00.05.03				

2. bejegyző határozat: 172082/1993/1993.07.20

Műemlék

3. bejegyző határozat: 114242/1994/1994.05.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

~~2.~~ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 125583/1999/1997.03.05

bejegyző határozat, érkezési idő: 197060/1993/1993.10.30

törölő határozat: 125583/1999/1997.03.05

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Behán Józsefné

sz.név: Nagy Rózsa

szül. : 1942

a.név : Baqó Ágnes

cím : 1056 BUDAPEST V.KER. Belgrád rakpart 27 4. emelet 2

~~3.~~ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 120678/3/2014/14.10.20

bejegyző határozat, érkezési idő: 125583/1999/1997.03.05

törölő határozat: 120678/3/2014/14.10.20

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: THÁLIA SZINHÁZ

cím: 1065 BUDAPEST VI. KER Nagymező utca 22-24

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 120678/3/2014/14.08.18

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/150766/2020

2020.06.05

BUDAPEST VI.KER.

Belterület 29080/0/A/9 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 197060/1993/1993.10.30

törölő határozat: 125583/1999/1997.03.05

Holtig tartó hasznélvezeti jog

utalás: II /2.

jogosult:

név : Nagy Sándorné

sz.név: Bagó Ágnes

szül. : 1918

a.név : Vén Borbála

cím : 1065 BUDAPEST VI.KER. Hajós utca 7 földszint 2

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 116538/1/2014/14.10.07

törölő határozat: 120678/3/2014/14.10.20

Fellebbezés

a 102617/1/2014 számú elutasító végzéssel szemben.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/150793/2020

2020.06.05

BUDAPEST VI.KER.

Belterület 29086/0/A/1 helyrajzi szám

1065 BUDAPEST VI.KER. Nagymező utca 22-24. - 1. emelet. ajtó:1.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

színház	1053	0 0	1601/10000	önkormányzati
---------	------	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999998/1999/1999.01.26

1. bejegyző határozat: 43890/5/1998/98.09.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43890/5/1998/98.09.15

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39116/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/150797/2020

2020.06.05

BUDAPEST VI.KER.

Belterület 29086/0/A/2 helyrajzi szám

1065 BUDAPEST VI.KER. Nagymező utca 22-24. - 1. emelet. ajtó:2.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

színház	2726	0 0	4143/10000	önkormányzati
---------	------	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999998/1999/1999.01.26

1. bejegyző határozat: 43890/5/1998/98.09.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43890/5/1998/98.09.15

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 169683/2/1999/99.06.22

törölő határozat: 135597/1/2012/04.02.06

Elutasítás szolgálmi jog bejegyzésre vonatkozóan..

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAMI OPERAHÁZ

cím : 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 22.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39116/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/208353/2020

2020.07.31

BUDAPEST VI.KER.

Belterület 29086/0/A/5 helyrajzi szám

1065 BUDAPEST VI.KER. Nagymező utca 22-24. 1. emelet. ajtó:1.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

iroda	155	0 0	236/10000	önkormányzati
-------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999998/1999/1999.01.26

1. bejegyző határozat: 43890/5/1998/98.09.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43890/5/1998/98.09.15

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1067 BUDAPEST VI.KER. Eötvös utca 3.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39116/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/150799/2020

2020.06.05

BUDAPEST VI.KER.

Belterület 29087/0/A/1 helyrajzi szám

1065 BUDAPEST VI.KER. Nagymező utca 26. földszint. ajtó:3.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

iroda, raktár	399	0 0	2393/10000	önkormányzati
---------------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 51671/1/1997/1996.04.26

1. bejegyző határozat: 51671/1/1997/97.02.13

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 51671/1/1997/97.02.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

I I I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39116/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

ALAPÍTÓ OKIRAT

módosítása

a 2013.06.28. napján bekövetkezett változásokkal egységes szerkezetbe foglalva

BUDAPEST, VI., Hajós u 7. számú Társasház

Király és Társa Kft.

közös képviselő

1066 Bp., Ó u. 39.

Tel.: 312-8391



DR. RÉVFALVI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Révfalvi Gergely ügyvéd
1027 Budapest, Horvát utca 2-12.
Adószám: 16093861-1-41



ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapesti VI. Kerületi 884. számú tulajdoni lapon felvett 29080 helyrajzi számú 730 m² területű, ténylegesen a Budapest, VI., Hajós u. 7. szám alatt fekvő és a

BUDAPEST FŐVÁROS TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZATA

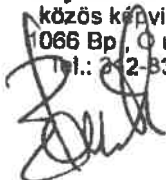
tulajdonát képező belterületi ingatlanon álló házingatlant a tulajdonostársak a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet szabályainak megfelelően a jelen okiratnak és a mellékelt alaprajznak megfelelően

társasházzá

alakítják.

A Magyar Állam, Budapest Főváros Terézvárosi Önkormányzata a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakásokat, valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően – természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használati jogával – a vevők személyi tulajdonába kívánja adni. Ezért került sor az épület társasházzá alakítására.

Király és Társa Kft.
közös képviselő
1066 Bp., O. u. 39.
Tel.: 2-2-3391



DR. RÉVFALVI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Révfalvi Gergely ügyvéd
1027 Budapest, Horvát utca 2-12.
Adószám: 18033861-1-41



II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon:

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2. szám alatt mellékelt műszaki leírásban körülírt ingatlan római számokkal jelölt következő részletei:

I. Telek: 730 m²

Pinceszinten:

II. Pincerekészek 183.08 m² 58.99
III. Közlekedők m²

Összesen: 242.07 m²

Földszinten:

IV. Kapualj
V. Udvar az előlépcsőkkel és az óvóhely feljáróval 30.54 m²
VI. Lépcsőházak 140.70 m²
VII. Atjáró 53.63 m²
VIII. Közlekedő 10.45 m²
3.70 m²
IX. Mosókonyha
X. Légudvarok 11.86 m²
45.30 m²
XI. Előtér 1.37 m²
XII. Közös WC-k 2.44 m²
Összesen: 299.99 m²

I. emeleten:

XIII. Lépcsőházak 43.48 m²
XIV. Független folyosó 22.90 m²
XV. Légudvarok 12.55 m²
XVI. Atjáró 10.60 m²

Összesen: 89.54 m²

II. emeleten:

XVII. Lépcsőházak	43.48 m ²
XVIII. Független folyosó	22.90 m ²
XIX. Atjáró	11.10 m ²
XX. Légudvar	2.28 m ²

Összesen: 79.76 m²

III emeleten .

XXI. Lépcsőházak	43.48 m ²
XXII. Független folyosó	22.90 m ²
XXIII. Atjáró	11.10 m ²

Összesen: 77.48 m²

IV emeleten .

XXIV. Lépcsőházak	45.37 m ²
XXV Független folyosó	22.90 m ²
XXVI. Atjáró	11.10 m ²

Összesen: 79.37 m²

Padlástérben:

XXVII. Lépcsőház	17.55 m ²
XXVIII. Padlástér	335.41 m ²

Összesen: 352.96 m²

- XXIX. Alapozás és felmenő falak
- XXX. Födém szerkezetek
- XXXI. Tetőszerkezetek, héjalások, kéményseprő járdák
- XXXII. Lépcsők szerkezete
- XXXIII. Külső homlokzatképzés, légudvari homlokzatok
- XXXIV. Közös helyiségek és területek burkolatai, berendezései, nyílászárói
- XXXV. Kottátok, épületbádogos és lakatosszerkezetek
- XXXVI. Víz és csatorna alapvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig

Király és Társa Kft.
Közös képviselő
1065 Bp., Ó u. 39
Tel: 312-8391

DR. RÉVFALVI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Révfalvi Gergely ügyvéd
1027 Budapest, Horvát utca 2-12.
Adószám: 18033861-1-41

- XXXVII. Gáz alap- és felszállóvezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig
- XXXVIII. Méretlen elektromos fővezetékek, főbiztosító, elosztók, lépcsőházi világítási hálózat
- XXXIX. Postaládák
- XL. Üveg előtetők

Az osztatlan közös tulajdon 10000/10000 eszmei hányadból áll.

B. Külön tulajdon:

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével /födém, szerkezeti fal, kéménypillér, stb./ mindazok a szerkezeti elemek, amelyek az öröklakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) szerves egységét képezik. Ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg- és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési-, felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az öröklakáshoz (nem lakás céljára szolgáló helyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezeték.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból való hányaddal együtt az alábbiak szerint illeti meg:

1./

Az 1. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt pincei óvóhely, amely áll 5 tartózkodó, 3 tároló, 2 közlekedőből, összesen: 104 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 622/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/1. hrsz. alatt,

2./

A 2. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 2. sorszámai jelölt üzlet a Hajós utcáról nyílóan, amely áll: 1 üzlethelyiségből, összesen: 18 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 106/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/2. hrsz. alatt.

3./

A 3. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt üzlet a Hajós utcáról nyilván, amely áll: 1 üzlethelyiségből, összesen: 17 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 102/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/3. hrsz. alatt.

4./

A 4. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt üzlet a Hajós utcáról nyilván, amely áll: üzlethelyiség, iroda, 2 közlekedő, WC-ből, összesen: 46 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 275/10000 részből, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/4. hrsz. alatt.

5./

Az 5. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt fszt. 20. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, konyha, fürdőszoba, közlekedő, WC-ből, összesen: 34 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 203/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/5. hrsz. alatt.

6./

A 6. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt fszt. 1. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, konyha, kamra, tároló, fürdőszobából, összesen: 69 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 412/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/6 hrsz. alatt.

7./

A 7. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 7. sorszámmal jelölt fsz. 3/A. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, főzőfülkéből, összesen: 16 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 96/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/7. hrsz. alatt.

8./

A 8. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 8. sorszámmal jelölt fsz.-i raktár, amely áll: 1 raktárból, összesen: 11 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 66/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/8. hrsz. alatt.

Király és Társa Kft.
közös képviselő
1066 Budapest, u. 39.
Tel.: 372-8391

DR. RÉVFALVI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Révfalvi Gergely ügyvéd
1027 Budapest, Horvát utca 2-12.
Adószám: 18033861-1-41

9./

A 9. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 9. sorszámú jelölt fsz. 2. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, konyha, fürdőszobából, összesen: 26 m² alapterülettel a közös tulajdonból 155/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/9. hrsz. alatt.

10./

A 10. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 10. sorszámmal jelölt fsz. 7. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, konyhából, összesen: 27 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 161/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/10. hrsz. alatt.

11./

A 11. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 11. sorszámmal jelölt I. em. 5. ajtószámú öröklakás, amely áll: 1 1/2 szoba, konyha, közlekedő, fürdőszoba, WC-ből, összesen 54 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 323/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/11. hrsz. alatt.

12./

A 12. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 12. sorszámmal jelölt I. em. 4. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, előtér, WC-ből, összesen: 99 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 592/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29030/A/12. hrsz. alatt.

13./

A 13. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 13. sorszámmal jelölt I. em. 5/A. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, főzőfülke, kamra, fürdőszoba, WC-ből, összesen: 69 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 412/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/13. hrsz. alatt.

14./

A 14.-sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 14. sorszámmal jelölt I. em. 6. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, főzőfülke, kamra, fürdőszobából, összesen: 44 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 263/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/14. hrsz. alatt.

15./

A 15. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 15. sorszámmal jelölt I. em. 7. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, közlekedőből, összesen: 55 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 329/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/15. hrsz. alatt.

16./

A 16. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 16. sorszámmal jelölt II. em. 8. ajtószámú öröklakás, amely áll: 4 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, tároló, 3 közlekedő, 4 erkélyből (fél alapterület), összesen: 154 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 921/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/16. hrsz. alatt.

17./

A 17. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 17. sorszámmal jelölt II. em. 9. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, főzőfülke, kamra, fürdőszobából, összesen: 71 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 424/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/17. hrsz. alatt.

18./

A 18. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 18. sorszámmal jelölt II. em. 10. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 45 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 269/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/18. hrsz. alatt.


19./

A 19. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 19. sorszámmal jelölt II. em. 11. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, közlekedő, kamrából, összesen: 55 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 329/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/19. hrsz. alatt.

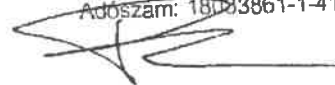
20./

A 20. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 20. sorszámmal jelölt III. em. 12/A. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, közlekedőből, összesen: 56 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 335/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/20. hrsz. alatt.

Király és Társa Kft.
közös képviselő
1066 Bp., Ó u. 39.
Tel.: 312-8391



DR. RÉVFAI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Révfalvi Gergely ügyvéd
1027 Budapest, Horvát utca 2-12.
Adószám: 18083861-1-41



21./

A 21. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 21. sorszámmal jelölt III. 12. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, hali, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 99 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 592/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/21. hrsz. alatt.

22./

A 22. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 22. sorszámmal jelölt III. em. 13. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, főzőfülke, kamra, fürdőszobából, összesen: 71 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 424/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/22. hrsz. alatt.

23./

A 23. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 23. sorszámmal jelölt III. em. 14. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 46 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 275/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/23. hrsz. alatt.

24./

A 24. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 24. sorszámmal jelölt III. em. 15. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, közlekedőből, összesen: 55 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 329/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/24. hrsz. alatt.

25./

A 25. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 25. sorszámmal jelölt IV. 16/A. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC-ből, összesen: 58 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 347/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/25. hrsz. alatt.

26./

A 26. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 26. sorszámmal jelölt IV. em. 16. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, 3 közlekedőből, összesen: 97 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 580/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/26. hrsz. alatt.

27./

~~A 17. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 17. sorszámmal jelölt II. em. 9. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, főzőfülke, kamra, fürdőszobából, összesen: 71 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 425/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/17. hrsz. alatt,~~

A 27. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 27. sorszámmal jelölt IV. em.17/1. ajtószámú öröklakás, amely áll: 1 szoba, 1 ½szoba, konyha, fürdőszobából, összesen: 43 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 257/10000 résszel (az újonnan nyitandó tulajdoni lapon) 29080/0/A/27. hrsz. alatt.

28./

A 28. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 28. sorszámmal jelölt IV. em. 18. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 48 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 287/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/28. hrsz. alatt.

29./

A 29. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 29. sorszámmal jelölt IV. em. 19. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, közlekedőből, összesen: 55 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 329/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/A/29. hrsz. alatt.

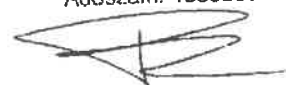
30./

A 30. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 27. sorszámmal jelölt IV. em.17/2. ajtószámú öröklakás, amely áll: 1 szoba, konyha, zuhanyzó, wc, előtérből összesen: 31 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 185/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29080/0/A/30. hrsz. alatt.

Király és Társa Kft.
közös képviselő
1066 Bp., Ó u. 39
Tel.: 312-8391



DR. RÉVVALVI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Révvalvi Gergely ügyvéd
1027 Budapest, Horvát utca 2-12.
Adószám: 18033861-1-41



III.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

1. A társasháztulajdon egysége:

A társasházban lévő lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek /továbbiakban: helyiség/ a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás).

Az épületek azon részei, továbbá azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető hányaddal együtt önálló ingatlan.

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

2. A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga:

A tulajdonostársat a társasház-öröklakás, helyiségre megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is léphet.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata:

Az épületrészhez 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 tulajdonostárs 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 telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

4. Építkezés:

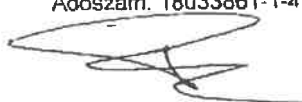
A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni hozzájárulásukat.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat 11. fejezetének A. pont alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.


Király és Társa Kft.
közös képviselő
1065 Bp., Ó u. 39.
TEL: 312-8391


DR. RÉVFALVI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Révfalvi Gergely ügyvéd
1027 Budapest, Horvát utca 2-12
Adószám: 18033861-1-41

A közgyűlés többségi határozattal dönt a felújítási munkák fedezetének biztosítására szolgáló felújítási alapok képzéséről, melynek mértékét a hatályos jogszabályok határozzák meg.

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

6. Öröklakás, (helyiség) karbantartási, felújítási költségeinek viselése:

A külön tulajdonban lévő öröklakások (helyiségek) berendezések, felszerelések karbantartásával, felújításával, pótlásával járó költségek az öröklakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás, helyiség bérletjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás, helyiség mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja az öröklakás, helyiség vagy közös tulajdonban álló épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érintett tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7. A közös költségek biztosítása:

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően, a közgyűlés állapítja meg. Az előirányzatot késedelmesen fizető tulajdonostársat kamatfizetési kötelezettség terheli.

A közös költségtartozásért – tulajdonátruházás esetében – a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. Tulajdonátruházás esetében a közös képviselőt az átruházásról tájékoztatni kell. A közös képviselő írásban köteles – kérelemre – az új tulajdonostárs felé nyilatkozni, az átruházó tulajdonostársat terheli-e költségtartozás, illetőleg folyamatban van-e a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák szükségessége, előkészítése.

8. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

A közgyűlés határoz:

- a./ a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, felszerelések éves szintű karbantartására fordítható költségeiről és az egész épület, épületrészek berendezések, felszerelések felújításáról.
A karbantartás és felújítás elrendeléséhez szótöbbséges határozat kell.
- b./ az éves előirányzatban (költségvetésben) megállapított közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulásról, a befizetés módjáról és esedékességéről.
- c./ évközben az előirányzaton kívül felmerült és a közgyűlés által évenként meghatározott forint összeget meghaladó munkák elvégzéséről.
- d./ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- e./ az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- f./ az alapító okirat módosításáról,
- g./ közös tulajdon megszüntetéséről,

Király és Társa Kft.
közös képviselő
1066 Budapest, Ó u. 39.
Tel.: 512-8391



DR. RÉVFAI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Révfalvi Gergely ügyvéd
1027 Budapest, Horvát utca 2-12
Adószám: 18033861-1-41



- h./ az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i./ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban álló telek vagy egy részének hasznosításáról,
- j./ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, az általa vezetendő nyilvántartásokról, azok tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k./ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás /felmentvény/ elfogadásáról, s azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart,
- l./ a társasház ügyrendjéről.

A közgyűlést – a szükségeshez képest, de évente legalább egy alkalommal – 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 a tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni.

Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli körözhvény stb.) a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, az értesítés legalább 8 nappal a közgyűlés előtt történjen. Ez azonban a rendkívüli közgyűlés összehívására nem vonatkozik.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak – tulajdoni hányaduk arányában számított – legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. Ha a szabályszerűen összehívott közgyűlés határozatképtelen volt, a megismételt közgyűlés – azonos napirenddel – a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül határozatképes. Egy öröklakás (helyiség) tulajdonostársát, tulajdonostársait csak egy hányad szerinti szavazati jog illeti meg.

Ha valamely öröklakásnak több tulajdonosa van, a tulajdonostársak közötti véleménykülönbség esetében a közgyűlés dönt, melyik véleményt tekinti többséginek.

A közgyűlésen a tulajdonostársak meghatalmazott útján is képviseltethetik magukat. A meghatalmazást írásba kell adni és azt a közgyűlés kezdetekor az elnöknek átadni.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére egy, illetőleg két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni és a jelenlévőkkel ismertetni kell. A határozat távollévőkkel való kézbesítésének módját a közgyűlés határozza meg.

Egyhangú határozat szükséges:

- a./ az alapító okirat módosításához,
- b./ a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- c./ az egész ingatlan elidegenítéséhez.

Ha a közgyűlés határozata a jogszabályt vagy alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges 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 azonban nem gátolja. A bíróság a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét.


Király és Társa Kft.
közös képviselő
1066 Bp., Ó u. 39
Tel.: 612-8391

DR. RÉVFALVI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Révfalvi Gergely ügyvéd
1027 Budapest, Horvát utca 2-12.
Adószám: 18033861-1-41



9. 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 időszakról a közgyűlésnek köteles elszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról előirányzatot, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezéséről elszámolást készíteni.

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

A közös képviselő megbízása 3 évre szól.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közgyűlés által adott hatáskörben a területek és helyiségek hasznosítása, továbbá a közösségből adódó 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 lehetőségekhez képest teljesítheti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűlés elé fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat a közgyűlés által meghatározott időben, évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés és esetleges elszámolás végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház-közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A közgyűlés előtt a számadásnak fel kell ölelni az összes bevételeket és kiadásokat. A bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését. A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legalább március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.

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

A közös képviselő – a társasházközösség ügyeiben eljárva – a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.


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

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

10. Egyéb rendelkezések:

A társasháztulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervhez.

Király és Társa Kft
közös képviselő
1066 Bp., Ó u. 39.
Tel.: 372-8391



DR. RÉVFALVI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Révfalvi Gergely ügyvéd
1027 Budapest, Horvát utca 2-12
Adószám: 18033861-1-41



A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. sz. Tvr.-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

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

Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben a közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. sz. Tvr. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.


A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

11. Illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó utalás:

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, minden tulajdonostárs olyan tulajdoni hányaddal rendelkezik az alapítás után, mint amilyen a társasház alapítása előtt tulajdonában volt.

Budapest, 2013. július 15.

A tulajdonosok képviseletében:


Király és Társa Kft.
Bauer Gábor ügyvezető
közös képviselő

Király és Társa Kft.
közös képviselő
1056 Bp.: C/1-39
Tel.: 372-8397

Alulírott Dr. Révfalvi Gergely ügyvéd (Dr. Révfalvi Ügyvédi Iroda; 1027 Budapest, Horvát utca 2-12. 2. em. 13.) a jelen Alapító Okiratot a mai napon, azaz 2013. június 15. napján Budapesten készítettem és ellenjegyzem. Az Alapító Okirat módosítására a külön tulajdonról szóló rendelkezések (9. old.) 27./ és 30./ pontjai adtak okot és kizárólag azok módosítására került sor.


Dr. Révfalvi Gergely
ügyvéd

DR. RÉVFALVI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Révfalvi Gergely ügyvéd
1027 Budapest, Horvát utca 2-12.
Adószám: 18033861-1-41

1.055

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi VI. kerületi Ingatlankezelő Vállalat és a Budapest Főváros Önkormányzata, mint a 29076 hrsz. alatt felvett 880 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Bp. VI. ker. Nagymező utca 20. sz. alatti Magyar Állam és Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló házingatlan 7592/10000 (1-2. és 4-14. számú különtulajdoni lapig) és 2408/10000 (3. számú különtulajdoni lap) arányban kezelője, illetve tulajdonosa a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2.§. /2/ bek. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az Alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

- | | | |
|------|--|--------------------|
| I. | Telek: | 357 m ² |
| II. | Az épület alapja, a fő, határoló és teherhordó falak, födémek, kiváltók, szigetelések, gépészeti berendezések, erkély burkolatlan lemeze és valamennyi egyéb közös rendeltetésű szerkezeti rész. | |
| III. | Az épületben lévő összes közmű, elektromos, víz, gáz, csatorna hálózata a rákötéstől a külön tulajdoni részek fogyasztás-mérőjéig. | |

Pinceszinten közös tulajdonba kerül:

IV.	Pincerekeszek	52.08 m ²
V.	Közlekedők	32.19 m ²
VI.	Pincelépcső	5.76 m ²
VII.	Légaknak	2.00 m ²
		<u>92.03 m²</u>

Földszinten közös tulajdonba kerül:

VIII.	Kapualj	29.92 m ²
	Összesen:	<u>29.92 m²</u>

Félemeleten közös tulajdonba kerül:

IX.	Főlépcsők	18.97 m ²
	Összesen:	<u>18.97 m²</u>

I. emeleten közös tulajdonba kerül:

IX.	Főlépcsők	10.54 m ²
X.	Fedett folyosó	9.99 m ²
XI.	Szélfogó	3.11 m ²
XII.	Függőfolyosó	10.64 m ²
XIII.	Lépcsőház	15.34 m ²
XIV.	Udvar, nem járható	40.24 m ²
	Összesen:	<u>89.86 m²</u>

II. emeleten közös tulajdonba kerül:

VII.	Légakna	4.42 m ²
XII.	Függőfolyosó	10.64 m ²
XIII.	Lépcsőház	15.54 m ²
	Összesen:	<u>30.60 m²</u>

III. emeleten közös tulajdonba kerül:

XII. Független folyosó	18.02 m ²
XIII. Lépcsőház	14.00 m ²
XV. Melléklépcső	2.21 m ²
Összesen:	<u>34.23 m²</u>

IV. emeleten közös tulajdonba kerül:

X. Fedett folyosó	16.25 m ²
XV. Melléklépcső	3.75 m ²
XVI. Padlástér	38.57 m ²
XVII. Közös tároló	4.59 m ²
Összesen:	<u>63.16 m²</u>

V. emeleten közös tulajdonba kerül:

XV. Melléklépcső	2.01 m ²
Összesen:	<u>2.01 m²</u>
Mindösszesen:	360.78 m²

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál fel-tüntetett hányadrész arányában.

III.

Külön tulajdon

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásá-nak, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, fel-szerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Magyar Államot illeti a tervrajzon ① sorszámmal jelölt pincészíni 1 raktárhelyiségből álló 25 m² alapterületű raktár, valamint a közös tulajdonból 201/10000 hányad.
2. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 2. sorszámmal jelölt pincészíni 3 raktárból, 3 közlekedőből álló 86 m² alapterületű raktár, valamint a közös tulajdonból 690/10000 hányad.
3. Budapest Főváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt pincészínen: 2 raktárból, lépcsőházból; földszinten: szinpadból, nézőtérből, 3 előtérből, raktárból, pissoárból, 2 WC-ből, beépített szekrényből; félemeleten: öltözőből, közlekedőből, 2 WC-ből, hangosító helyiségből, világosító helyiségből, karzattól álló 300 m² alapterületű színház, valamint a közös tulajdonból 2408/10000 hányad.
4. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt földszinti üzlettérből, raktárból álló 39 m² alapterületű üzlet, valamint a közös tulajdonból 313/10000 hányad.
5. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 5. sorszámmal jelölt félemeleti műteremből, előtérből, garderobeból álló 30 m² alapterületű műterem, valamint a közös tulajdonból 241/10000 hányad.
- ⑥ A Magyar Államot illeti a tervrajzon 6. sorszámmal jelölt I. emeleten: 2 előtérből, 2 vendégtérből, öltözőből, 2 közlekedőből, ruhatárból, irodából, raktárból, 2 mosdóból, pissoárból, 3 WC-ből; II. emeleten: lépcsőből, társalgóból, vendégtérből, büféből, közlekedőből, raktárból, 2 előtérből, 3 WC-ből, pissoárból, 2 erkélyből álló 335 m² alapterületű klubhelyiség, valamint a közös tulajdonból 2688/10000 hányad.
7. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 7. sorszámmal jelölt II. emelet 1. szám alatti, I. emeleten: kamrából, II. emeleten: 1 szobából, konyhából, WC-ből álló 28 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 225/10000 hányad.
8. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 8. sorszámmal jelölt II. emelet 2. szám alatti, 1 szobából, konyhából, fürdőszobából, közlekedőből, kamrából álló 44 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 353/10000 hányad.
9. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 9. sorszámmal jelölt III. emelet 3. szám alatti, 1 szobából, előszobából, konyhából, WC-ből álló 40 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 321/10000 hányad.

10. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 10. sorszámmal jelölt III. emelet 4. szám alatti, 2 szobából, előszobából, konyhából, garderobéból, fürdőszobából, kamrából, teraszból álló 84 m^2 alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 674/10000 hányad.
11. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 11. sorszámmal jelölt III. emelet 5. szám alatti, 1 szobából, előszobából, hálófülkéből, főzőfülkéből, WC-ből, teraszból álló 47 m^2 alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 377/10000 hányad.
12. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 12. sorszámmal jelölt IV. emelet 1. szám alatti, 2 szobából, előszobából, konyhából, WC-ből álló 62 m^2 alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 498/10000 hányad.
13. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 13. sorszámmal jelölt IV. emelet 2. szám alatti, 1 szobából, előszobából, konyhából, előtérből, WC-ből, közlekedőből álló 52 m^2 alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 417/10000 hányad.
14. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 14. sorszámmal jelölt V. emelet 1. szám alatti, előszobából, műteremből, 2 garderobéból, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, nyitott folyosóból álló 74 m^2 alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 594/10000 hányad.

Az ingatlan 10000/10000 tulajdoni hányadból áll.

IV.

Ingatlannyilvántartási rendelkezések

A Fővárosi VI. kerületi Ingatlankezelő Vállalat és a Budapest Főváros Önkormányzata a Fővárosi Kerületek Földhivatalától kéri fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlannyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket I-XIV. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint különkülön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

V.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. §.

A társasház tulajdon egysége

- /1/ A társasházban lévő lakások (ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is) az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.
- /2/ Az épületek azon része, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
- /3/ Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

2. §.

Birtoklás, használat, rendelkezés joga

- /1/ A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, használat, és rendelkezés joga.
- /2/ A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.
- /3/ A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3. §.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

- /1/ 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.

- /2/ A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyონrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak abban is megállapodnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

4. §.

Építkezés

- /1/ A tulajdonostárs az öröklésben építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklés tulajdonosának jogát sértené, ki kell kérnie annak hozzájárulását.

- /2/ Közös tulajdonban lévő vagyónrészen építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

5. §.

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

- /1/ A tulajdonostársak az Alapító okirat II. fejezetében I-XVII. szám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.
- /2/ A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek a hatályos jogszabályok alapján. A felújítási alap képzéséről a közgyűlés dönt. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások, kezelési, üzemeltetési költség, lakóházjavítás, közüzemi díjak, a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6. §.

Öröklakások költségeinek viselése

- /1/ A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkori tulajdonosát terhelik.
- /2/ Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget a lakás bérlőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más öröklakás, vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.
- /3/ Ha az érdekelt tulajdonostárs a kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7.§.

Közös költségek biztosítása

- /1/ A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg.
- /2/ Bármelyik tulajdonostársnak a társasháztulajdon fenntartásából eredő közös költségek tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemben felelős.

8.§.

Az állami tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön jogszabályok

Az állami tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket vagy hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

VI.

A társasház ügyeinek intézése

9.§.

A Közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

/1/ A közgyűlés határoz:

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

- b/ az éves tervben költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
 - c/ év közben a terveken kívül felmerült, és a közgyűlés által meghatározott mértéket meghaladó munkák elvégzéséről,
 - d/ a felújítási alap képzéséről és annak jogszabály szerinti mértékéről,
 - e/ az építkezéseiről, ha az közgyűlési döntést igényel,
 - f/ az Alapító okirat módosításáról,
 - g/ a közös tulajdon megszüntetéséről,
 - h/ az egész ingatlan elidegenítéséről,
 - i/ jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek vagy egy részének hasznosításáról,
 - j/ a közös képviselő, illetve intéző bizottság elnöke és tagjai jogköréről, megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról,
 - k/ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról, továbbá a felmentvény megadásáról,
 - l/ számvizsgáló bizottság megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról,
 - m/ az egyes albetétekhez rendelt közös tulajdon biztosításáról,
 - n/ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében tart fenn.
- /2/ A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer, május 31-ig, - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti, az össztulajdon egyharmadának megbízása alapján.
- /3/ A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével kell meghívni. Az összehívás módját a közgyűlés állapítja meg (levél, ajánlott levél, írásbeli körözvény stb.). A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közgyűlésről az értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

- /4/ A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. Egy külön tulajdont egy szavazat illet meg. A döntés a tulajdoni hányadok és nem a szavazatok száma szerint történik.
- /5/ A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés elnökének kell átadni.
- /6/ Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött napirendi pontok tekintetében határozatképes, kivéve, ha a határozathozatalhoz az 1977. évi 11.sz.tvr. vagy az Alapító okirat szerint valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.
- /7/ A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11.sz.tvr., illetőleg a jelen Alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. 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 legalább két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.
- /8/ Egyhangú határozat szükséges:
- a/ az Alapító okirat módosításához,
 - b/ az ingatlan, épület teljes felújításához. A teljes felújítás fogalmát, míg az ingatlan vegyes tulajdonban van, az ingatlan kezelésére vonatkozó jogszabályok határozzák meg, míg kizárólagos személyi tulajdon esetén a közgyűlés,
 - c/ a társasházi közös tulajdon megszüntetéséhez,
 - d/ az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez, vagy állagának megváltoztatásához.
- /9/ Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az Alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges 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.
- /10/ 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.

10.§.

A közös képviselő

- /1/ A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A tulajdonostársaknak jogukban áll a közös képviselő helyett azonos jogkörrel Intéző Bizottságot választani.
- /2/ A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közti időszokról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja. A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezésekor elszámolást készíteni.
- /3/ A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének a terhére kell megállapítani. A közös képviselő megbízása 3 évre szól.
- /4/ A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.
- /5/ A közös képviselő köteles az Alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.
- /6/ A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségekhez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs a közgyűlés elé fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.
- /7/ A közös képviselő köteles a számadásokat évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház közgyűlés Számvizsgáló Bizottságot választ, a Számvizsgáló Bizottság rendelkezésére bocsájtani. A számadásnak fel kell ölelnie az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

- /8/ A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.
- /9/ A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személlyel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.
- /10/ A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhets és kötelezettségeket vállalhat.
- /11/ A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
- /12/ 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 indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képvisellel egyéni ügyvédet, vagy társas ügyvédi irodát is megbízhat.

VII.

11. §.

Egyéb rendelkezések

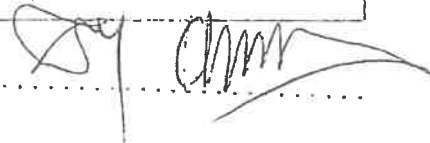
- /1/ A társasháztulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlanilvántartást vezető szervnek.
- /2/ Az Alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés, és felszerelés, amely az 1977.évi 11.tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.

- /3/ A társasháztulajdonosra az 1977. évi 11. tvr.-ben és a jelen Alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
- /4/ Jelen alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.
- /5/ A tulajdonos társak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.

Budapest, 1994. február 4.

A Magyar Állam Képviseletében:
Főv. Városi Önkormányzatok
Bp. VI. ker. Nagymező u. 81-83.

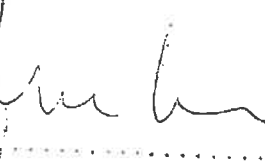


Ellenjegyezte:



dr. Pacsika István
ügyvéd
1133 Bp., Visegrádi u. 89/c.
Telefon : 129 - 6334

Budapest Főváros Önkormányzatának képviseletében a Főváros
Közgyűlés Tulajdonosi Bizottság megbízásából:



TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi VI. kerületi Ingatlankezelő Vállalat, és a Fővárosi Thália Színház, 5857/10000 és 4143/10000 részben, mint a 29086 hrsz. alatt felvett 890 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Bp. VI. ker. Nagymező u. 22-24. sz. alatti Magyar Állam tulajdonában álló házingatlan kezelői, a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet 2.§. /2/ bek. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11.tvr. rendelkezései és az Alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 1575 m²
- II. Az épület alapja, a fő, határoló és teherhordó falak, födémek, kiváltók, szigetelések, gépészeti berendezések, erkély burkolatlan lemeze és valamennyi egyéb közös rendeltetésű szerkezeti rész.

PATRONUS KFT

III. félemeleten közös tulajdonba kerül:

XI.	Főlépcsőház	19.66 m ²
XIV.	Melléklépcsőház	8.97 m ²
XV.	Függőfolyosó	14.25 m ²
XVII.	Nem járható tagolt lapostető	350.58 m ²
	Összesen:	393.46 m ²

I. emeleten közös tulajdonba kerül:

XI.	Főlépcsőház	19.66 m ²
XIV.	Melléklépcsőház	8.97 m ²
XV.	Függőfolyosó	61.72 m ²
XVI.	Fedett folyosó	9.28 m ²
VII.	Légakna	9.01 m ²
XVII.	Tagolt lapostető	194.92 m ²
XVIII.	Nem járható udvar	101.74 m ²
	Összesen:	405.30 m ²

II. emeleten közös tulajdonba kerül:

XI.	Főlépcsőház	19.58 m ²
XIV.	Melléklépcsőház	8.79 m ²
XV.	Függőfolyosó	60.13 m ²
XVI.	Fedett folyosó	9.33 m ²
VI.	Közös tároló	3.56 m ²
	Összesen:	101.39 m ²

III. emeleten közös tulajdonba kerül:

XI.	Főlépcsőház	19.66 m ²
XIV.	Melléklépcsőház	8.87 m ²
XV.	Függőfolyosó	60.10 m ²
XVI.	Fedett folyosó	9.68 m ²
VI.	Közös tároló	3.56 m ²
VII.	Légakna	1.73 m ²
	Összesen:	103.60 m ²

IV. emeleten közös tulajdonba kerül:

XI.	Főlépcsőház	16.58 m ²
XIV.	Melléklépcső	8.87 m ²
XV.	Függőfolyosó	60.09 m ²
XVI.	Fedett folyosó	9.65 m ²
	Összesen:	95.19 m ²

V. emeleten közös tulajdonba kerül:

XI.	Főlépcsőház	7.00 m ²
XIV.	Melléklépcsőház	8.94 m ²
XV.	Függőfolyosó	37.19 m ²
XVI.	Fedett folyosó	3.67 m ²
XXII.	Közös WC blokk	3.21 m ²
XIX.	Tetőtér	167.72 m ²
	Összesen:	227.73 m ²

Tetőszinten közös tulajdonba kerül:

XVI.	Fedett folyosó lépcsővel	5.29 m ²
XVII.	Nem járható lapostető	118.51 m ²
XIX.	Padlástér	16.70 m ²
XX.	Tetőtéri gázkazánház	46.64 m ²
XXI.	Felvonó gépház	20.48 m ²
	Összesen:	207.62 m ²

Mindösszesen: 2252.05 m²

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

III.

Külön tulajdon

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 1. sorszámmal jelölt pinceszinten 7 raktárból, közlekedőből, pincelépcsőből, földszinten szelfogóból, előtérből, 2 előcsarnokból, irodából, pénztárból, portából, földlépcsőből, első félemeleten 2 raktárból, öltözőből, lépcsőházból, második félemeleten irodából, TV szobából, földlépcsőből, 4 közlekedőből, konyhából, 4 raktárból, 4 előtérből, 2 mosdóból, 7 WC-ből, színpad-nézőtérből, 3 öltözőből, zuhanyozóból, lépcsőházból, harmadik félemeleten 2 lépcsőből, raktárból, 4 előtérből, mosdóból, 2 WC-ből, 2 páholyból, 2 erkélyből, világosítóból, tekereslőből, vetítőlől, hangosítóból, közlekedőből, 4 irodából, pénztárból álló 1053 m² alapterületű színház, valamint a közös tulajdonból 1601/10000 hányad.

Thalia
Színház

2. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 2. sorszámmal jelölt pinceszinten 3 előtérből, 14 raktárból, 6 közlekedőből, 2 öltözőből, öltözőblokkból, büféből, műhelyből, 2 lépcsőből, elektromos kapcsoló és mérőhelyiségből, földszinten szelfogóból, 4 előtérből, előcsarnokból, irodából, portából, 2 pénztárból, 6 raktárból, büféaktrából, 3 ruhatárból, 5 közlekedőből, mosdóból, 2 WC blokkból, 2 pihenőből, 14 páholyból, nézőtérből, színpadból, hátsólépcsőből, első félemeleten 2 lépcsőből, 4 előtérből, 5 raktárból, 6 közlekedőből, hátsólépcsőházból, 14 páholyból, erkélyből, világosító erkélyből, fővilágosítóból, hangosítóból, hangtechnikából, mosdóból, 2 WC-ből, belépőből, műhelyből, második félemeleten 2 földlépcsőből, 5 közlekedőből, 4 raktárból, 14 páholyból, tilisztorházból, fejjépházból, hátsólépcsőházból, harmadik félemeleten 2 közlekedőből, 7 irodából, 3 mosdóból, 2 WC-ből, konyhából, melléklépcsőből, raktárból, V. emeleti szinten szellőzőgépházból, teraszból álló 2726 m² alapterületű színház, valamint a közös tulajdonból 4143/10000 hányad.

3. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt I. félemelet 1. sz. alatti 1 szobából, előszobából, konyhából, WC-ből álló 43 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 65/10000 hányad.

4. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt I. félemelet 2. sz. alatti 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából álló 48 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 73/10000 hányad.

5. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 5. sorszámmal jelölt I. emelet 1. sz. alatti 5 irodából, előszobából, tartózkodóból, közlekedőből, irattárból, étkezőből, mosdóból, WC-ből, loggiából, erkélyből álló 155 m² alapterületű iroda, valamint a közös tulajdonból 236/10000 hányad.

Thalia
Színház

6. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 6. sorszámmal jelölt I. emelet 2. sz. alatt lévő 3 szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, kamrából, loggiából, erkélyből álló 111 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 169/10000 hányad.

562 - TÖBBSZÖR
2281 m² = 4379 - THALIA

PATRONUS KFT

7. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 7. sorszámmal jelölt I. emelet 3. sz. alatt lévő 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából álló 59 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 90/10000 hányad.
8. *Tudlija Szinbó* A Magyar Államot illeti a tervrajzon 8. sorszámmal jelölt I. emelet 4. sz. alatt lévő 2 szobából, 1 félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 74 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 112/10000 hányad.
9. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 9. sorszámmal jelölt I. emelet 5. sz. alatt lévő 2 szobából, alkoból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló 63 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 96/10000 hányad.
10. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 10. sorszámmal jelölt I. emelet 6. sz. alatt lévő 2 szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 76 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 115/10000 hányad.
11. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 11. sorszámmal jelölt I. emelet 7. sz. alatt lévő 1 szobából, konyhából, fürdőszobából álló 25 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 38/10000 hányad.
12. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 12. sorszámmal jelölt II. emelet 1. sz. alatt lévő 2 szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló 77 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 117/10000 hányad.
13. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 13. sorszámmal jelölt II. emelet 1/a. sz. alatt lévő 2 szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából, loggiából álló 83 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 126/10000 hányad.
14. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 14. sorszámmal jelölt II. emelet 2. sz. alatt lévő 3 szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, kamrából, loggiából álló 116 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 176/10000 hányad.
15. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 15. sorszámmal jelölt II. emelet 3. sz. alatt lévő 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló 62 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 94/10000 hányad.
16. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 16. sorszámmal jelölt II. emelet 4. sz. alatt lévő 2 szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából, erkélyből álló 68 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 103/10000 hányad.

17. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 17. sorszámmal jelölt II. emelet 5. sz. alatt lévő 2 szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló 69 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 105/10000 hányad.
18. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 18. sorszámmal jelölt II. emelet 6. sz. alatt lévő 2 szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 76 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 115/10000 hányad.
19. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 19. sorszámmal jelölt II. emelet 7. sz. alatt lévő 1 szobából, konyhából, fürdőszobából álló 28 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 43/10000 hányad.
20. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 20. sorszámmal jelölt III. emelet 1. sz. alatt lévő 3 szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából, erkélyből álló 98 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 149/10000 hányad.
21. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 21. sorszámmal jelölt III. emelet 2. sz. alatt lévő 2 szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából, erkélyből álló 79 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 120/10000 hányad.
22. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 22. sorszámmal jelölt III. emelet 3. sz. alatt lévő 2 szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 92 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 140/10000 hányad.
23. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 23. sorszámmal jelölt III. emelet 4. sz. alatt lévő 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló 62 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 94/10000 hányad.
24. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 24. sorszámmal jelölt III. emelet 5. sz. alatt lévő 2 szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából, erkélyből álló 69 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 105/10000 hányad.
25. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 25. sorszámmal jelölt III. emelet 6. sz. alatt lévő 2 szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló 69 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 105/10000 hányad.
26. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 26. sorszámmal jelölt III. emelet 7. sz. alatt lévő 2 szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 76 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 115/10000 hányad.

27. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 27. sorszámmal jelölt III. emelet 8. sz. alatt lévő 1 szobából, konyhából, fürdőszobából, álló 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 41/10000 hányad.
28. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 28. sorszámmal jelölt IV. emelet 1. sz. alatt lévő 3 szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló 99 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 150/10000 hányad.
29. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 29. sorszámmal jelölt IV. emelet 2. sz. alatt lévő 2 szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló 79 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 120/10000 hányad.
30. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 30. sorszámmal jelölt IV. emelet 3. sz. alatt lévő 2 szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, kamrából álló 90 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 137/10000 hányad.
31. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 31. sorszámmal jelölt IV. emelet 4. sz. alatt lévő 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló 63 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 96/10000 hányad.
32. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 32. sorszámmal jelölt IV. emelet 5. sz. alatt lévő 2 szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából, erkélyből álló 70 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 106/10000 hányad.
33. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 33. sorszámmal jelölt IV. emelet 6. sz. alatt lévő 2 szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából, külső kamrából álló 73 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 111/10000 hányad.
34. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 34. sorszámmal jelölt IV. emelet 7. sz. alatt lévő 2 szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 77 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 117/10000 hányad.
35. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 35. sorszámmal jelölt IV. emelet 8. sz. alatt lévő 1 szobából, konyhából, fürdőszobából álló 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 41/10000 hányad.
36. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 36. sorszámmal jelölt V. emelet 1. sz. alatt lévő 3 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, közlekedőből, kamrából, loggiából, tetőtéri hálófülkéből álló 97 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 147/10000 hányad.

37. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 37. sorszámmal jelölt V. emelet 1/a. sz. alatt lévő 1 szobából, lakó-főzdelőtérből, fürdőszobából, tetőtérben 2 félszobából, fürdőszobából, közlekedőből, lépcsőből, erkélyből álló 110 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 167/10000 hányad.
38. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 38. sorszámmal jelölt V. emelet 1/b. sz. alatt lévő 1 szobából, hallból, előtérből, konyhából, garderoobe-ból, WC-ből, közlekedőből, kamrából, loggiából álló 54 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 82/10000 hányad.
39. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 39. sorszámmal jelölt V. emelet 2. sz. alatt lévő 1 szobából, 1 félszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló 47 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 71/10000 hányad.
40. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 40. sorszámmal jelölt V. emelet 3. sz. alatt lévő 1 szobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló 31 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/10000 hányad.
41. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 41. sorszámmal jelölt V. emelet 4. sz. alatt lévő 1 szobából, előszobából, főzőfülkéből, fürdőszobából, WC-ből álló 26 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 400/10000 hányad.
42. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 42. sorszámmal jelölt V. emelet 5. sz. alatt lévő 1 szobából, 1 félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából álló 54 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 82/10000 hányad.

Az albetétek alapterületének kiszámításánál a loggiák 50%-át vettük figyelembe.

Az ingatlan 10000/10000 tulajdoni hányadból áll.

IV.

Ingatlannyilvántartási rendelkezések

A Fővárosi VI. kerületi Ingatlankezelő Vállalat és a Fővárosi Thália Színház a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlannyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket I-XXII. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

PATRONUS KFT

V.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1.§.

A társasház tulajdon egysége

- /1/ A társasházban lévő lakások (ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is) az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.
- /2/ Az épületek azon része, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
- /3/ Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

2.§.

Birtoklás, használat, rendelkezés joga

- /1/ A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, használat, és rendelkezés joga.
- /2/ A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.
- /3/ A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3.§.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

- /1/ 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.

- /2/ A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyონrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak abban is megállapodnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többléhasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

4.§.

Építkezés

- /1/ A tulajdonostárs az öröklakásban építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát sértené, ki kell kérnie annak hozzájárulását.

- /2/ Közös tulajdonban lévő vagyónrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

5. §.

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

- /1/ A tulajdonostársak az Alapító okirat II. fejezetében I-XXII szám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.
- /2/ A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak, lakóházjavítás stb.) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6. §.

Öröklakások költségeinek viselése

- /1/ A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkori tulajdonosát terhelik.
- /2/ Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget a lakás bérlőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más öröklakás, vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.
- /3/ Ha az érdekelt tulajdonostárs a kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7.§.

Közös költségek biztosítása

- /1/ A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg.
- /2/ Bármelyik tulajdonostársnak a társasháztulajdon fenntartásából eredő közös költségek tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemben felelős.

8.§.

Az állami tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön jogszabályok

Az állami tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket vagy hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

VI.

A társasház ügyeinek intézése

9.§.

A Közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

PATRONUS KFT

/1/ A közgyűlés határozza:

- a/ A közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,
- b/ az éves tervben költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközzendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
- c/ év közben a terveken kívül felmerült 10.000,-Ft-ot meghaladó munkák elvégzéséről,
- d/ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- e/ az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel,
- f/ az Alapító okirat módosításáról,
- g/ a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h/ az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i/ jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek vagy egy részének hasznosításáról,
- j/ a közös képviselő, illetve intéző bizottság elnöke és tagjai jogköréről, megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról,
- k/ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) megadásáról,
- l/ számvizsgáló bizottság megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról és tagjai díjazásáról,
- m/ az egyes albetétekhez rendelt közös tulajdoni hányadok biztosításáról,
- n/ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében tart fenn.

/2/ A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kezdeményezhet, ha legalább az össztulajdon egyharmadát képviseli.

/3/ A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját a közgyűlés állapítja meg (levél, ajánlott levél, írásbeli körözüvény stb.). A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közgyűlésről az értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

- /4/ A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. A külön tulajdont egy szavazat illeti meg, a döntés a hányadok és nem a hányadokat képező tulajdonostársak száma szerint történik.
- /5/ A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés elnökének kell átadni.
- /6/ Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött napirendi pontok tekintetében határozatképes, kivéve, ha a határozathozatalhoz az 1977. évi 11.sz tvr. vagy az Alapító okirat szerint valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.
- /7/ A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11.sz.tvr., illetőleg a jelen Alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. 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 legalább két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.
- /8/ Egyhangú határozat szükséges:
- a/ az Alapító okirat módosításához,
 - b/ az ingatlan, épület teljes felújításához. A teljes felújítás fogalmát, míg az ingatlan vegyes tulajdonban van, az ingatlan kezelésére vonatkozó jogszabályok határozzák meg, míg kizárólagos személyi tulajdon esetén a közgyűlés,
 - c/ a társasházi tulajdon megszüntetéséhez,
 - d/ az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez, vagy állagának megváltoztatásához.
- /9/ Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az Alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges 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.

/10/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.

10. §.

A közös képviselő

- /1/ A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A tulajdonostársaknak jogukban áll a közös képviselő helyett azonos jogkörrel Intéző Bizottságot választani.
- /2/ A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja. A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezésekor elszámolást készíteni.
- /3/ A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének a terhére kell megállapítani. A közös képviselő megbízása 3 évre szól.
- /4/ A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.
- /5/ A közös képviselő köteles az Alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.
- /6/ A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségekhez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs a közgyűlés elé fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

- /7/ A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház közgyűlés Számvizsgáló Bizottságot választ, a Számvizsgáló Bizottság rendelkezésére bocsájtani. A számadásnak fel kell ölelnie az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.
- /8/ A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.
- /9/ A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személlyel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.
- /10/A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat.
- /11/A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
- /12/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 indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselővel egyéni ügyvédet, vagy társas ügyvédi irodát is megbízhat.

VII.

11. §.

Egyéb rendelkezések

- /1/ A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervnek.


- 2/ Az Alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés, és felszerelés, amely az 1977.évi 11.tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.
- 3/ A társasháztulajdonosra az 1977.évi 11.tvr.-ben és a jelen Alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
- 4/ Jelen alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.
- 5/ A tulajdonos társak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.

Budapest, 1993. november 24.

A Magyar Állam képviseletében:
Vállalat
Bp. VI. ker. Fórsa F. u. 81 - 83.

Ellenjegyezte:


Dr. Pácsi István
Ügyvéd
1133 Bp., Visegrádi u. 89/c.
Telefon : 129 - 6334

PATRONUS KFT

III. Az épületben lévő összes közmű, elektromos, víz, gáz, csatorna hálózata a rákötéstől a külön tulajdoni részek fogyasztásmérőjéig.

Pinceszinten közös tulajdonba kerül:

IV.	Pincelépcső	8.58 m ²
V.	Közlekedők	137.06 m ²
VI.	Közös tárolók	396.93 m ²
VII.	Légakna	5.15 m ²
VIII.	Belső függőfolyosó	2.00 m ²
	Összesen:	549.72 m ²

Földszinten közös tulajdonba kerül:

IX.	Kapualj	21.43 m ²
X.	Udvar	30.70 m ²
XI.	Főlépcső	11.03 m ²
XII.	Felvonó süllyeszték	1.80 m ²
XIII.	Postásfülke	3.19 m ²
XIV.	Melléklépcső	8.83 m ²
	Összesen:	76.98 m ²

I. félemeleten közös tulajdonba kerül:

XI.	Főlépcsőház	17.66 m ²
XIV.	Melléklépcső	8.97 m ²
XV.	Függőfolyosó	9.20 m ²
XVI.	Fedett folyosó	8.23 m ²
VI.	Közös tároló	13.17 m ²
	Összesen:	57.23 m ²

II. félemeleten közös tulajdonba kerül:

XI.	Főlépcsőház	17.66 m ²
XIV.	Melléklépcső	8.97 m ²
XV.	Függőfolyosó	7.20 m ²
	Összesen:	33.83 m ²

ALAPÍTÓ OKIRAT

BUDAPEST, VI., Nagymező u. 26.

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapesti VI. Kerületi 891. számú tulajdoni lapon felvett 29078 helyrajzi számú 721 m² területű, ténylegesen a Budapest, VI., Nagymező út 26. szám alatt fekvő és a

BUDAPEST FŐVÁROS TERÉZVÁROSI

ÖNKORMÁNYZATA,

VALAMINT A

FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

tulajdonát képező belterületi ingatlanon álló házingatlant a tulajdonostársak a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet szabályainak megfelelően a jelen okiratnak és a mellékelt alaprajznak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítják.

A Fővárosi Önkormányzat az 1. sz. albetét tulajdonosa az 1993. március 23-án kelt XXIII/76/1993/VÁB/A. sz. határozat alapján.

A Magyar Állam, Budapest, Fővárosi Terézvárosi Önkormányzata a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakásokat, valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használati jogával - a vevők személyi tulajdonába kívánja adni. Ezért került sor az épület társasházzá alakítására.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon:

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradniak az 1. szám alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2. szám alatt mellékelt műszaki leírásban körülírt ingatlan római számokkal jelölt következő részletei:

I. Telek: 721 m²

Pinceszinten:

II. Lakók rekeszei 72.07 m²

III. Közlekedők 23.49 m²

IV. Pincei lépcső 11.55 m²

Összesen: 107.11 m²

Földszinten:

V. Kapualj 23.76 m²

VI. Fedett folyosó lépcsővel 6.23 m²

VII. Főlépcsőház 11.39 m²

VIII. Felvonótorony 2.19 m²

IX. Udvar 81.35 m²

X. Melléklépcső 9.80 m²

XI. Közös WC. 1.39 m²

XII. Mosókonyha 9.24 m²

XIII. Légakna 5.51 m²

XIV. Közös tároló 3.90 m²

Összesen: 154.76 m²

I. emeleten:

XV.	Főlépcsőházak	20.47 m2
XVI.	Fedett folyosó	7.98 m2
XVII.	Függőfolyosó	20.89 m2
XVIII.	Melléklépcső	12.17 m2
XIX.	Légakna	0.77 m2
XX.	Nem járható lapostető	123.05 m2

Összesen: 185.33 m2

II. emeleten:

XXI.	Főlépcsőház	20.37 m2
XXII.	Fedett folyosó	8.10 m2
XXIII.	Függőfolyosó	20.96 m2
XXIV.	Melléklépcső	12.03 m2
XXV.	Légakna	4.62 m2

Összesen: 66.08 m2

III emeleten .

XXVI.	Főlépcsőház	20.34 m2
XXVII.	Fedett folyosó	8.03 m2
XXVIII.	Függőfolyosó	20.95 m2
XXIX.	Melléklépcső	12.25 m2

Összesen: 61.57 m2

Tetőtérben:

XXX.	Tetőterek	234.16 m2
XXXI.	Szárítóhelyiség	7.74 m2
XXXII.	Padláslépcső	6.20 m2
XXXIII.	Felvonógépház lépcsővel	7.84 m2

Összesen: 255.94 m2

- XXXIV. Alapozás és felmenő falak
- XXXV. Födémszerkezetek
- XXXVI. Tetőszerkezetek, héjalások, kéményseprő járdák
- XXXVII. Lépcsők szerkezete
- XXXVIII. Fügőfolyosók és fedett folyosók szerkezete
- XXXIX. Utcai, udvari és légudvari homlokzatok felületképzése, erkélyek szerkezetei
- XL. Közös helyiségek burkolatai, berendezései, nyílászárói
- XLI. Korlátok, vasoszlopok, épületbádogos - és lakatosszerkezetek
- XLII. Víz-és csatorna alapvezetékek a külön illetőségek leágazásáig
- XLIII. Gáz alap- és felszállóvezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig
- XLIV. Méretlen elektromos fővezetékek, házvilágítási hálózat, főbiztosító, elosztók
- XLV. Személyfelvonó teljes berendezése

Az osztatlan közös tulajdon 10000/10000 eszmei hányadból áll.

B. Külön tulajdon:

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével /födém, szerkezeti fal, kéménypillér, stb./ mindazok a szerkezeti elemek, amelyek az öröklakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) szerves egységét képezik. Ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg- és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési-, felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az öröklakáshoz (nem lakás céljára szolgáló helyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezeték.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból való hányaddal együtt az alábbiak szerint illeti meg:

1./

Az 1. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt albetét, mely a pincében, földszinten és 1/2 emeleten helyezkedik el, amely áll: pincében: 3 raktárból és 1 fürkéből, fsz.-en: 4 raktár, 2 előtér, közlekedő, mosdó, zuhanyozó, 2 WC-ből, 1/2 emeleten: előtér, iroda, raktárból, összesen: 399 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 2393/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/1. hrsz. alatt.

A Fővárosi Önkormányzat az I. sz. albetét tulajdonosa az 1993. március 23.-án kelt XXIII/76/1993/VÁB-A. sz. határozat alapján.

2./

A 2. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt pincei polgárvédelmi óvóhely, amely áll: 4 tartózkodóból és 1 előtérből, összesen: 89 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 534/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/2. hrsz. alatt.

3./

A 3. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt utcáról megközelíthető üzlet, amely áll: üzlettér, öltöző, előtér, WC, zuhanyozóból, összesen: 48 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 288/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/3. hrsz. alatt.

4./

A 4. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt utcáról megközelíthető üzlet, amely áll: 1 üzletből, összesen: 13 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 78/10000 részből, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/4. hrsz. alatt.

5./

Az 5. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt utcáról megközelíthető üzlet, amely áll: üzlet, alkov, mosdó, WC-ből, összesen: 21 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 126/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/5. hrsz. alatt.

6./

A 6. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt fsz. 1 ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, főzőfülke, étkező, fürdőszobából, összesen: 35 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 210/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/6 hrsz. alatt.

7./

A 7. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 7. sorszámmal jelölt fsz. 2. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszobából, összesen: 53 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 318/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/7. hrsz. alatt.

8./

A 8. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 8. sorszámmal jelölt félemeleti iroda, amely áll: 1 irodából, összesen: 13 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 78/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/8. hrsz. alatt.

9./

A 9. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 9. sorszámmal jelölt I. em. 1. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, főzőfülke, hall, fürdőszobából, összesen: 44 m² alapterülettel a közös tulajdonból 264/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/9. hrsz. alatt.

10./

A 10. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 10. sorszámmal jelölt I. em. 2. ajtószámú öröklakás, amely áll: 3 1/2 szoba, hall, előszoba, fürdőszoba, konyha, kamra, WC, erkélyből /fél alapter./, összesen 111 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 666/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/10. hrsz. alatt.

11./

A 11. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 11. sorszámmal jelölt I. em. 3. ajtószámú öröklakás, amely áll: 1 1/2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen 45 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 270/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/11. hrsz. alatt.

12./

A 12. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 12. sorszámmal jelölt I. em. 4. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, konyha, előszoba, közlekedő, kamra, WC, fürdőszobából, összesen: 56 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 336/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/12. hrsz. alatt.

13./

A 13. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 13. sorszámmal jelölt I. em. 5. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 1/2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamrából, összesen: 69 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 414/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/13. hrsz. alatt.

14./

A 14. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 14. sorszámmal jelölt II. em. 1. ajtószámú öröklakás, amely áll: 4 1/2 szoba, konyha, 2 hall, előtér, előszoba, fürdőszoba, gardrob, lomtár, 2 kamra, WC, erkélyekből 1/2 alapter./, összesen: 172 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 1031/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/14. hrsz. alatt.

15./

A 15. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 15. sorszámmal jelölt II. em. 2. ajtószámú öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, fürdőszoba, konyha, kamrából, összesen: 35 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 210/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/15. hrsz. alatt.

16./

A 16. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 16. sorszámmal jelölt II. em. 3. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszobából összesen: 59 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 354/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/16. hrsz. alatt.

17./

A 17. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 17. sorszámmal jelölt II. em. 4. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 1 /2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 72 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 432/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/17. hrsz. alatt.

18./

A 18. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 18. sorszámmal jelölt III. em. 1. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC.-ből, összesen: 68 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 40810000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/18. hrsz. alatt.

19./

A 19. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 19. sorszámmal jelölt III. em. 1/A. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, hálófülke, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, WC.-ből, összesen: 73 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 438/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/19. hrsz. alatt.

20./

A 20. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 20. sorszámmal jelölt III. em. 2. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 1/2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 61 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 366/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/20. hrsz. alatt.

21./

A 21. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 21. sorszámmal jelölt III. em. 3. ajtószámú öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC.-ből, összesen: 60 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 360/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/21. hrsz. alatt.

22./

A 22. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 22. sorszámmal jelölt III. em. 4. ajtószámú öröklakás, amely áll: 3 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, kamrából, összesen: 71 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 426/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 29078/A/22. hrsz. alatt.

III.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

1. A társasháztulajdon egysége:

A társasházban lévő lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek /továbbiakban: helyiség/ a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás).

Az épületek azon részei, továbbá azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető hányaddal együtt önálló ingatlan.

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

2./ A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga:

A tulajdonostársat a társasház-öröklakás, helyiségre megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is léphet.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata:

Az épületrészhez 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 tulajdonostárs 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 telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többi felhasználó arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

4. Építkezés:

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell térnie hozzájárulásukat.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat 11. fejezetének A. pont alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A közgyűlés többségi határozattal dönt a felújítási munkák fedezetének biztosítására szolgáló felújítási alapok képzéséről, melynek mértékét a hatályos jogszabályok határozzák meg.

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

6./ Öröklakás (helyiség) karbantartási, felújítási költségeinek viselése:

A külön tulajdonban lévő öröklakások (helyiségek) berendezések, felszerelések, karbantartásával, felújításával, pótlásával járó költségek az öröklakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás, helyiség bérletjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás, helyiség mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja az öröklakás, helyiség vagy közös tulajdonban álló épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érintett tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7./ A közös költségek biztosítása:

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát esedékességét a szükségletnek megfelelően, a közgyűlés állapítja meg. Az előírányt késedelmesen fizető tulajdonostársat kamatfizetési kötelezettség terheli.

A közös költségtartozásért - tulajdonátruházás esetében - a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. Tulajdonátruházás esetében a közös képviselőt az átruházásról tájékoztatni kell. A közös képviselő írásban köteles - kérelemre - az új tulajdonostárs felé nyilatkozni, az átruházó tulajdonostársat terheli-e költségtartozás, illetőleg folyamatban van-e a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák szükségessége, előkészítése.

8./ A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

A közgyűlés határoz:

- a./ a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, felszerelések éves szintű karbantartására fordítható költségeiről és az egész épület, épületrészek berendezések, felszerelések felújításáról.
A karbantartás és felújítás elrendeléséhez szótöbbséges határozat kell.
- b./ az éves előirányzatban (költségvetésben) megállapított közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulásról, a befizetés módjáról és esedékességéről,
- c./ évközben az előirányzaton kívül felmerült és a közgyűlés által évenként meghatározott forint összeget meghaladó 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/ sz egész ingatlan elidegenítéséről,
- i/ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban álló telek vagy egy részének hasznosításáról,
- j/ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, az általa vezetendő nyilvántartásokról, azok tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással, kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k/ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás / felmentvény / elfogadásáról, s azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart,
- l/ a társasház ügyrendjéről

A közgyűlést - a szükségeshez képest, de évente legalább egy alkalommal - 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 a tárgysorozat 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, az értesítés legalább 8 nappal a közgyűlés előtt történjen. Ez azonban a rendkívüli közgyűlés összehívására nem vonatkozik.

Ha a közgyűlés határozata a jogszabályt vagy alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges 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 azonban nem gátolja. A bíróság a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét.

9. 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 időszakra a közgyűlésnek köteles elszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról előirányzatot, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezéséről elszámolást készíteni.

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

A közös képviselő megbízása 3 évre szól.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közgyűlés által adott hatáskörben a területek és helyiségek hasznosítása, továbbá a közösségből adódó 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. Kívánságait azonban meghallgatja, és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségekhez képest teljesítheti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűlés elé fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat a közgyűlés által meghatározott időben, évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés és esetleges elszámolás végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház-közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A közgyűlés előtt a számadásnak fel kell ölelni az összes bevételeket és kiadásokat. A bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését. A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legalább március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.

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

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

Thalia
Nagyecsi u 28

TULAJDONI LAP MÁSOLAT

Fedőlap

Inggatlan azonosító: BUDAPEST VI.KER. belterület 29087

Ügyirat azonosító: 6000001/3036/2000

Ügyintéző: TASNADPE

Másolat típus: TELJES

Megrendelés dátuma: 2000.02.14

Teljesítés dátuma: 2000.02.14

Kért példány: 1 db

Átadott példány: 1 db

Átvevő: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

címe: 1364 BUDAPEST 4. Pf: 1.

Megrendelő: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

címe: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

TULAJDONILAP I. RÉSZ
 2000.02.14

BUDAPEST VIKER. belterület
 község (város)

29087
 helyrajzi szám

Cím: 1060 BUDAPEST VIKER. Nagy-mező utca 26

1. Társasház 1997.10.21-től Bejegyző hat.: 51671/1/1997/96.04.26
 A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

Földrészlet adatok
 sorszám szektor

térképszelvény terület kat.tiszta jöv.

1 Önkormányzatok 226 721 m2 0 Bejegyző hat.: 950000/1999/1999.09.02

Alr. jele	Művelési ág	Minőségi osztály	Művelés alól kivett területének megnevezése	Az alrészlet		Az alosztály		Jegyzet, utalás a változásra
				területe ha	kat.tiszta jöv. ha	területe ha	kat.tiszta jöv. ft	
kivett		0	lakóház udvar	721	0			
			Alrészlet összesen:					

TULAJDONI LAP II. RÉSZ
2000.02.14

BUDAPEST VI.KER. belterület
község (város)

29087
helyrajzi szám


sorszám	Jogcím, határozat száma beadvány érkezési ideje	Tulajdonos neve, születési dátuma, anyja neve a kezelő, használó termelőszövetkezet megnevezése, székhelye	Tulajdoni hányad	Jegyzet (utalás a III. rész sorszámaira, stb)
1	1991.XXXIII tv. Bh: 222244/1995/1993.IV.9. Th: 51671/1/1997/96.04.26	tulajdonos BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.	399/2315	
4	1991.XXXIII tv. Bh: 222244/1995/1993.IV.9. Th: 51671/1/1997/96.04.26	tulajdonos VI.KER. ÖNKORMÁNYZAT 1067 BUDAPEST VI.KER. Eötvös utca 3.	1916/2315	
5	Eredeti felvétel Bh: 51671/1/1997/96.04.26	társasháztulajdon A tulajdonjogot 29087/0/A/1-22 hrsz-ú ingatlanok különlapjai tartalmazzák, TÁRSASHÁZ TULAJDON	1/1	
		A III. RÉSZ BEJEGYZÉST NEM TARTALMAZ		
A másolat kiadását megelőző napig - a szerződésazonosító kivételével - az eredetivel meggyezik		Ez a tulajdoni lap technikai okokból 2 vagy több oldalból áll. melyek kizárólag együtt érvényesek. Felhasználáskor kérjük győződjünk meg az egyes tulajdoni lap részek (II-III) sorozatszámának folytonosságáról.		

INGATLAN CSERESZERZŐDÉS (I.)

MEGÁLLAPODÁS KÖZÖS TULAJDONBAN TÖRTÉNŐ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG TÁRGYÁBAN (II.)

ELŐSZERZŐDÉSES MEGÁLLAPODÁS TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSÁRA (III.)

CZÉL ÜGYVÉDI IRODA
2009



 Fővárosi Önkormányzat

 Thália Színház Kft.



 VI. Kerületi Önkormányzat
 Varók István dr. Sajtos Cella
 polgármester jegyző



 Magyar Fotográfusok Háza Kft.

ZAJTOR ZOLTÁN
ALPOLGÁRMESTER

amely létrejött egyrészről:

Budapest Főváros Önkormányzata

székhely: H-1052 Budapest, Városház u. 9-11.

Képviselő: Somlyódy Csaba a Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottságának elnöke

Adószám: 15490012-2-41

KSH szám: 15490012751132101

- a továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat - mint cserélő fél

másrészről:

Budapest Főváros Terézváros VI. kerület Önkormányzata

székhely: 1067 Budapest, Eötvös u. 3.

Képviselő: Verók István polgármester, *VEROK ISTVAN ELNÖK*

Adószám: 155-06007-2-42

KSH szám: ~~155060070751132101~~

15506007751132101

- a továbbiakban: VI. kerületi Önkormányzat - mint cserélő fél;

- Fővárosi Önkormányzat és VI. kerületi Önkormányzat a továbbiakban együtt: Cserélő Felek-

valamint a

Thália Színház Kht.

székhely: 1065 Budapest, Nagymező u. 22-24.

Képviselő: dr. Kolosi Tamásné ügyvezető

Adószám: 21114146-2-42

KSH szám: 21114146-9231-571-01

Cégjegyzékszám: 01-14-000350

- továbbiakban: Thália Színház Kht.- mint használó

és a

Magyar Fotográfusok Háza Kht.

székhely: 1065 Budapest, Nagymező u. 20.

Képviselő: Körösi Orsolya ügyvezető

Adószám: 20221971-2-42

KSH szám: 20221971-9252-571-01

Cégjegyzékszám: 01-14-000181

- továbbiakban: Magyar Fotográfusok Háza Kht. - mint használó;

- Fővárosi Önkormányzat, VI. kerületi Önkormányzat, Thália Színház Kht. és Magyar Fotográfusok Háza Kht., a továbbiakban: együtt Szerződő Felek - között, a keltezés szerinti napon az alábbi feltételek szerint:

[Signature]
.....
Fővárosi Önkormányzat
.....
Thália Színház Kht.

[Signature]
.....
VI. Kerületi Önkormányzat
Varók István dr. Sajtó Csilla
polgármester/ügyvezető

[Signature]
.....
Előzetes ügyvéd
.....
Magyar Fotográfusok Háza Kht.

BÁTOR ZOLTÁN
ALPOLGÁRMESTER



JAVÍTOTTÁ


.....
SZEL ÜGYVÉDI IRODA
1128 Budapest, Dolgos u. 2
1/B ép. II/8.

CSERESZERZŐDÉS

I/A

A CSERESZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1./ Fővárosi Önkormányzat és VI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban együtt: Cserélő Felek) rögzítik, hogy 1065 Budapest, VI. kerület, Nagymező u. 20. szám alatt, a Budapesti 2. sz. Körzeti Földhivatalnál 29076 helyrajzi számon nyilvántartott társasházban található 29076/0/A/1 és 29076/0/A/2, valamint 29076/0/A/4-től 29076/0/A/14-ig terjedő helyrajzi számmal rendelkező önálló társasházi albetétként nyilvántartott ingatlanoknak 1/1 arányban a VI. kerületi Önkormányzat; míg a 29076/0/A/3 önálló társasházi albetétként nyilvántartott ingatlanok a Fővárosi Önkormányzat 1/1 arányban a tulajdonosa.
- 2./ Cserélő Felek rögzítik, hogy az I./A/1. pontban meghatározott ingatlanok a tulajdonos önkormányzat rendeletében meghatározott korlátozottan forgalomképes vagyonkörbe tartoznak.
- 3./ Cserélő Felek rögzítik, hogy a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában áll, a 29076/0/A/3 helyrajzi számú, egyéb helyiség megnevezésű, az alapító okirat III. Külön Tulajdon fejezetében 3. számmal jelzett, pincszinten: 2 raktárból, lépcsőházból; földszinten színpadból, nézőtérből, 3 előtérből, raktárból, pissoárból, 2 WC-ből, beépített szekrényből; félemeleten: öltözőből, közlekedőből, 2 WC-ből, hangosító helyiségből, világosító helyiségből, karzatból álló 300 m² alapterületű színház, valamint a közös tulajdonból 2408/10000-ed hányad.
- 4./ Fővárosi Önkormányzat kijelenti, hogy az I./A/3 pontban meghatározott ingatlan 7/50 tulajdoni hányadát, (továbbiakban: *Fővárosi Önkormányzat csereingatlan tulajdoni hányada*), melyet természetben a jelen szerződés 1. sz. Mellékleteként csatolt vázrajzon vastag fekete vonallal körülhatárolt részének (öltöző 42,06 m²) kizárólagos használati, hasznosítási és hasznok szedésére irányuló joga testesít meg, el kívánja cserélni.
- 5./ Cserélő Felek rögzítik, hogy a VI. kerületi Önkormányzat tulajdonában áll, a 29076/0/A/2 helyrajzi számú, raktár megnevezésű, az alapító okirat III. Külön Tulajdon fejezetében 2 számmal jelzett pincszinten: 3 raktárból, 3 közlekedőből álló 86 m² alapterületű raktár, valamint a közös tulajdonból 690/10000-ed tulajdoni hányad.


Fővárosi Önkormányzat
Thália Színház Kft.



VI. Kerületi Önkormányzat
Verók István polgármester


dr. Sallós Csilla jegyző


Magyar Fotográfusok Háza Kft.

BAJCS ZOLTÁN
ALPOLGÁRMESTER

- 6./ VI. kerületi Önkormányzat kijelenti, hogy az I./A/5 pontban meghatározott ingatlan 67/86 tulajdoni hányadát (továbbiakban: VI. kerületi Önkormányzat csereingatlan tulajdoni hányada), melyet természetben a jelen szerződés 2. sz. Mellékleteként csatolt vázrajzon vastag fekete vonallal körülhatárolt részének (24,42 m2 raktár, 24,50 m2 raktár, 12,45 m2 közlekedő, 5,22 m2 közlekedő helyiségek, összesen 67 m2) kizárólagos használati, hasznosítási, és hasznok szedésére irányuló joga testesít meg, el kívánja cserélni.
- 7./ Cserélő Felek rögzítik, hogy az I./A/3 és I./A/5 pontban felsorolt ingatlanok műemléki védettség alatt állnak.
- 8./ Cserélő Felek rögzítik, hogy az I./A/1 pontban megjelölt társasház 1994. február 4-én aláírt alapító okiratát ismerik, irányadónak tekintik, és kijelentik, hogy azt a mai napig nem módosították. A mellékelt műszaki rajzokat irányadónak fogadják el.
- 9./ Cserélő Felek kijelentik, hogy az 1. és 2. sz. Melléklet szerinti, a jelen csere szerződés által megszerzett tulajdoni hányaduk alapján a természetben a vastag vonallal körülhatárolt rész tekintetében fennálló kizárólagos használati, hasznosítási és hasznok szedésére jogosító jogosultságukat (továbbiakban: használat) jogutódaikra nézve is kölcsönösen tudomásul veszik, s azt annak megfelelően gyakorolják. E körben kijelentik, hogy – eléterő megállapodásuk hiányában – a III. fejezet szerinti építkezéssel kapcsolatban kiadásra kerülő építéshatósági használatbavételi engedély jogerőre emelkedéséig, a VI. Kerületi Önkormányzat által jelen csere szerződés által megszerzett területre a bejárás a lépcsőház félemeleti szintjéről nyíló bejárati ajtón keresztül történik, míg a Fővárosi Önkormányzat által megszerzett területre a bejárás a közös tulajdonú pince terület felől, a 29076/0/A/2 hrsz-ú ingatlan VI. kerületi Önkormányzat kizárólagos használatában maradó területrészen keresztül történik.
- 10./ Cserélő Felek kijelentik, hogy a csere tárgyait a szerződés megkötése előtt képviselőik útján megtekintették és azt az annak megfelelő állapotban cserélik el. Mindkét cserélő fél szavatol a csere tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadok per-, igény és tehermentességéért.
- 11./ Cserélő Felek kijelentik, hogy a csereingatlanok tulajdoni hányada úgy került kiszámításra, hogy az megfelel, a megszerzésre kerülő terület kerekített hasznos alapterülete, és a cserével érintett, önálló ingatlanként nyilvántartott helyiségcsoport összes kerekített hasznos alapterületek hányadosának.
- 12./ Cserélő Felek kijelentik, hogy a csereingatlanok 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatait kölcsönösen megtekintették.


 Fővárosi Önkormányzat
 Thália Színház Kht.

I/B

 VI. Kerületi Önkormányzat
 Verók István
 polgármester
 dr. Csontos Csilla
 jegyző


 Eljáró ügyvéd
 Magyar Fotográfusok Háza Kht.

BAJNOK ZOLTÁN
 B. I. R. A. H. M. U. E. S. T. E. N.

INGATLAN CSERE

- 1./ Cserélő Felek megállapodnak abban, hogy az I./A/3 pontban részletesen körülírt, 29076/0/A/3 helyrajzi számú ingatlan 7/50-ed tulajdoni hányadát (Fővárosi Önkormányzat csereingatlan tulajdoni hányada) és az I./A/5 pontban részletesen körülírt, 29076/0/A/2 helyrajzi számú ingatlan 67/86-od tulajdoni hányadát (VI. Kerületi Önkormányzat csereingatlan tulajdoni hányada), jelen okirat alapján egymással elcserélik.


- 2./ Cserélő Felek megállapodnak abban, hogy csereérték a Fővárosi Önkormányzat csereingatlan tulajdoni hányada esetén: 5.035.000.-Ft.+ÁFA, azaz ötmillió-harmincezter Ft+ÁFA; míg a VI. kerületi Önkormányzat csereingatlan tulajdoni hányada esetén: 4.970.000.-Ft.+ÁFA, azaz négy millió-kilencszázhetven ezer Ft+ÁFA. Felek kijelentik, hogy az 2007. évi CXXVII tv. 142. § (1) bek. alapján az ügylet a fordított adózás alá tartozik.


- 3./ Cserélő Felek kijelentik, hogy a csereérték VI. Kerületi Önkormányzatot terhelő különbözetének megfizetésére, mely mindösszesen 65.000.- Ft, azaz Hatvanötezer Ft, a VI. kerületi Önkormányzat és a Magyar Fotográfusok Háza Kht. között létrejött külön megállapodás alapján, a Magyar Fotográfusok Háza Kht. köteles, a VI. Kerületi Önkormányzat készfizető kezességvállalása mellett, a jelen csereszerződés megkötését követő 8 napon belül a Fővárosi Önkormányzat részére, a Fővárosi Önkormányzat OTP Bank Zrt.-nél vezetett 11784009-15490012 számú bankszámlaszámra. Fővárosi Önkormányzat kijelenti, hogy a csereérték VI. Kerületi Önkormányzatot terhelő különbözetének megfizetése Magyar Fotográfusok Háza Kht. általi átvállalásához, mint tartozás átvállalásához hozzájárul.

- 4./ Cserélő Felek megállapodnak abban, hogy a csereingatlan tulajdoni hányadaik tekintetében tulajdonjogukat, a csereérték különbözetének megfizetéséig fenntartják.

- 5./ Cserélő Felek kijelentik, hogy a csereérték meghatározásánál kölcsönösen, a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (1091 Budapest, Üllői út 45.) értékbecslését vették irányadónak.

- 6./ Cserélő Felek jelen okirat alapján, hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy - az I./A/3 pontban részletesen körülírt, 29076/0/A/3 helyrajzi számú ingatlan 7/50-ed tulajdoni hányada (Fővárosi Önkormányzat csereingatlan tulajdoni hányada) tekintetében, a VI. Kerületi Önkormányzat javára;


 Fővárosi Önkormányzat
 Tibor Szabó
 Tábla Színház Kht.


 VI. Kerületi Önkormányzat
 Verőcs István
 polgármester



 Eljáró ügyvéd
 dr. Sajtó Csilla
 Magyar Fotográfusok Háza Kht.


Sajtor Zoltán
 ALPOLGÁRMESTER

- az I./A/5 pontban részletesen körülírt, 29076/0/A/2 helyrajzi számú ingatlan 67/86-od tulajdoni hányada (VI. Kerületi Önkormányzat csereingatlan tulajdoni hányada) tekintetében a Fővárosi Önkormányzat javára tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét mindkét cserélő fél javára, a megszerzésre kerülő csereingatlan tulajdoni hányad tekintetében bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

- 7./ Cserélő Felek külön okiratban, a csereérték különbözet megfizetésének igazolt teljesítésétől számított 30 napon belül kötelesek hozzájárulásukat adni ahhoz, hogy a csereingatlan tulajdoni hányadot megszerző fél tulajdonjoga, a megszerzett tulajdoni hányad tekintetében, csere jogcímén bejegyzést nyerjen az ingatlan-nyilvántartásba (bejegyzési engedély). Cserélő Felek tudomással bírnak arról, hogy ezen bejegyzési engedélyt, egyidejűleg, közösen egyeztetett időpontban, írásban kötelesek megtenni.
- 8./ Cserélő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen csereszerződés által kötöttük, a csereingatlan tulajdoni hányadok alapjául szolgáló önálló társasházi albetétek tekintetében, albetétenként külön-külön, a jelen szerződés szerinti feltételekkel és a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseinek megfelelő közös tulajdonok jönnek létre.
- 9./ Cserélő Felek megállapodnak, hogy a csere tárgyainak birtokbaadása, a csereérték különbözet megfizetését, és mindkét csereingatlan tulajdoni hányadra vonatkozó bejegyzési engedély kiállítását követő 15 napon belül esedékes. A birtokbaadást követően, a közös tulajdon szabályainak megfelelően, a birtokost terhelik a megszerzett ingatlan tulajdoni hányaddal kapcsolatos kötelezettségek, illetve viselik a tulajdonost terhelő kárveszélyt. Amennyiben a kötelezettségek kizárólag az ingatlan használt területével kapcsolatosan merülnek fel, azok kizárólag a terület használatját terhelik.
- 10./ Cserélő Felek a birtokbaadás napján kötelesek ingóságaitól kiírítva, kitakarítva, a rendeltetésszerű használathoz szükséges berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, lakatlanul átadni a másik cserélő fél számára a csere tárgyát (birtokba bocsátás), továbbá ezen időpontot követően a használt területre a bejutást korlátlanul biztosítani.
- 11./ A birtokbaadás napján a cserélő felek kölcsönösen leolvassák a fogyasztásmérőket, és megállapodnak a közműdíjak fizetésének módjáról. A birtokbaadást követően felmerült közműdíjak, és társasház közös költség, tulajdoni hányaduk arányában a csereingatlan tulajdoni-hányadot szerző Cserélő Feleket terhelik.


Fővárosi Önkormányzat
Thalia Szilvási Kbt.


VI. Kerületi Önkormányzat
Verók István
polgármester


dr. Balázs Csilla
ügyvéd


Eljáró ügyvéd
Magyar Fotográfusok Háza Kft.


BAJCS ZOLTÁN
ALPOLGÁRMESTER

II./

MEGÁLLAPODÁS KÖZÖS TULAJDONBAN TÖRTÉNŐ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG TÁRGYÁBAN

- 1./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Fővárosi Önkormányzat használatába kerülő terület a Thália Színház Régi Stúdió ötözlök, mellékhelyiségek, infrastrukturális funkciók kialakítása céljára, míg a VI. kerületi Önkormányzat használatába kerülő terület a Magyar Fotográfusok Háza Kht. kiállító terem, bemutató terem funkciók kialakítására fog szolgálni.
- 2./ Fővárosi Önkormányzat vállalja, hogy az I. fejezet szerinti csereszerződés által használatába került területen megvalósítja, a jelen szerződés 3. sz. Mellékleteként csatolt leírás szerinti építési tevékenységet.
- 3./ A VI. kerületi Önkormányzat mint társtulajdonos, a 3. sz. Mellékletben foglalt építési tevékenységhez, a jelen szerződés aláírásával hozzájárul, illetve kijelenti, hogy amennyiben az külön nyilatkozatot igényel, az építési engedélyezési eljárásban, illetve a szakhatóságok eljárásában, mint tulajdonostárs a hozzájárulását megadja.
- 4./ VI. kerületi Önkormányzat vállalja, hogy az I. fejezet szerinti csereszerződés által használatába került területen megvalósítja, a jelen szerződés 4. sz. Mellékleteként csatolt leírás szerinti építési tevékenységet.
- 5./ Fővárosi Önkormányzat mint társtulajdonos, a 4. sz. Mellékletben foglalt építési tevékenységhez, a jelen szerződés aláírásával hozzájárul, illetve kijelenti, hogy amennyiben az külön nyilatkozatot igényel, az építési engedélyezési eljárásban, illetve a szakhatóságok eljárásában, mint tulajdonostárs a hozzájárulását megadja.
- 6./ Cserélő Felek vállalják, hogy az I. fejezet szerinti csereszerződés alapján használatukba került területek – III. fejezetben részletezetteknek megfelelő - önálló ingatlanná történő alakításával kapcsolatos feltételeket megteremtik.


 Fővárosi Önkormányzat
 Thália Színház Kht.


 VI. Kerületi Önkormányzat
 Verók István polgármester
 dr. Sajtos Csilla jegyző


 Eljáró Elvona
 Magyar Fotográfusok Háza Kht.


BAZFOR ZOLTÁN
 ALPOLGÁRMESTER


- 7./ Cserélő Felek megállapodnak abban, hogy a 3. és 4. sz. Melléklet és a II./6. pont szerinti építési tevékenységet úgy kötelesek végezni, hogy azok alapján legkésőbb 2009. december 31-ig jogerős használatba-vételi engedéllyel rendelkezzenek.
- 8./ Cserélő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a bármely építési tevékenységet csak jogerős engedélyek birtokában, a munkavédelmi és tűzvédelmi szabályok szigorú betartásával, és betartatásával lehet végezni.
- 9./ Cserélő Felek megállapodnak abban, hogy a II./1 pontban meghatározott funkciótól, a II./6 szerinti kialakítástól, és a 3. illetve 4. sz. Mellékletben meghatározott műszaki tartalomtól, lényeges mértékben csak a másik fél előzetes hozzájárulásával térhetnek el.
- 10./ Cserélő Felek kijelentik, hogy az építési tevékenységgel érintett ingatlan jogi és természetbeni (műszaki, fizikai) adottságaival, az elvégzendő munkálatok volumenével, költség- és időigényével, valamint a tervezett munkálataira irányuló jogszabályokkal, önkormányzati rendeletekkel minden tekintetben tisztában vannak.
- 11./ Fővárosi Önkormányzat és a Thália Színház Kht. az építkezés költségviselése tekintetében az alábbiakban állapodnak meg:


11.1./ A 3. sz. mellékletben meghatározott építési tevékenység és a II./1 pontban meghatározott funkció, illetve II./6 pont szerinti kialakítással járó építkezés teljes költsége, valamint az egyéb felmerülő költségek fele részben (ügyvédi-, értébecslési, stb.) a Thália Színház Kht.-t terheli. Az építkezés során beruházóként, a Főv. Kgy. 2185/2007 (XII. 20.) határozata értelmében a Thália Színház Kht. jár el.

- 12./ A VI. Kerületi Önkormányzat és a Magyar Fotográfusok Háza Kht. az építkezés költségviselése tekintetében az alábbiakban állapodnak meg:

12.1./ A 4. sz. Mellékletben meghatározott építési tevékenység és a II./1 pontban meghatározott funkció, illetve a II./6 pont szerinti kialakítással járó építkezés teljes költsége, valamint az egyéb felmerülő költségek fele részben (ügyvédi-, értébecslési, stb.) a Magyar Fotográfusok Háza Kht.-t terheli.


Fővárosi Önkormányzat
Thália Színház Kht.


VI. Kerületi Önkormányzat
polgármester


dr. Sajtos Csilla
jegyző



Eljáró ügyvéd
Magyar Fotográfusok Háza Kht.

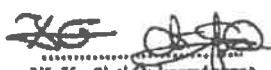
Bajor János

III.

ELŐSZERZŐDÉSES MEGÁLLAPODÁS TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSÁRA

- 1./ Cserélő Felek előszerződéses kötelezettségként megállapodnak abban, hogy az I./A/8 pontban meghatározott, jelenleg hatályos alapító okiratot, a csere útján megszerzett tulajdoni hányadok alapján használt ingatlanrészek funkcióváltására, illetve átépítésére vonatkozó jogerős használatba-vételi engedélyek kézhezvételét követő 30 napon belül, a jelen szerződés 5. sz. Mellékletét képező alapító okirat módosítás tervezetnek megfelelően módosítják.
- 2./ Cserélő Felek megállapodnak, hogy a III./1 pontban meghatározott alapító okirat módosítás eredményeképp, a jelen csereszerződés által a 29076/0/A/3 és a 29076/0/A/2 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében, a Cserélő Felek közt létrehozott közös tulajdonaikat megszüntetik az alábbiak szerint:
- 2.1./ A Fővárosi Önkormányzat csereingatlan tulajdoni hányadát természetben megtestesítő ingatlan rész, melyet a jelen csereszerződés alapján a VI. kerületi Önkormányzat megszerzett, az alapító okiratba önálló albetétként, 29076/0/A/16 helyrajzi számmal, a VI. kerületi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzésével felvételre kerül;
- 2.2./ A VI. kerületi Önkormányzat csereingatlan tulajdoni hányadát megtestesítő ingatlanrész, melyet a jelen csereszerződés alapján a Fővárosi Önkormányzat megszerzett, a Fővárosi Önkormányzat jelenleg 29076/0/A/3 helyrajzi számmal jelölt önálló albetétjéhez kerül csatolásra, és bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonjogának fenntartásával.
- 3./ Felek a III./2 pontban meghatározottakon túl megállapodnak abban, hogy a 29076/0/A/3 helyrajzi számú albetétből a földszinten 42 m² alapterületű helyiség kerül leválasztásra, felvételre 29076/0/A/15 helyrajzi számmal, a Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzésével.
- 4./ Cserélő Felek tudomással bírnak arról, hogy az alapító okirat módosítása során, az esetleges új felmérés, vagy a közös tulajdont is érintő, de legfeljebb a jelen szerződés keretei közt maradó építkezés miatt, az egyes külön tulajdonban álló önálló albetétek alapterülete, és az ahhoz kapcsolódó közös tulajdoni hányad kismértékben módosulhat, melyet a Cserélő Felek a jelen megállapodás aláírásával előzetesen jóváhagynak, és kijelentik, hogy ilyen esetben értékkiegyenlítésre nem tartanak igényt.


Fővárosi Önkormányzat
Tibor Székely
Tibor Székely Kht.


VI. Kerületi Önkormányzat
Verók István
polgármester

BAJÓZ ZOLTÁN
ALPOLGÁRMESTER


Eljáró/jele
Magyar Fotográfusok Háza Kft.

IV./

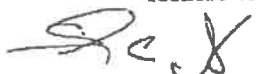
A SZERZŐDÉS HATÁLYA


- 1./ Jelen szerződés I. fejezetében foglalt csereszerződés, - a szerződésszegés esetét ide nem értve – visszamenőleges hatállyal csak a Cserélő Felek kölcsönös megállapodása alapján kerülhet felbontásra. A Csereszerződés felbontása – felek eltérő rendelkezése hiányában – a II. fejezetben foglalt építkezéssel kapcsolatos megállapodást is felbontja.
- 2./ Amennyiben valamelyik szerződő fél a II. fejezetben általa vállalt építési tevékenység tekintetében 2009. december 31-ig nem rendelkezik olyan jogerős használatba vételi engedéllyel, amely alapján a II./1 pont szerinti funkciók kielégíthetők lennének, és az akadályozza a másik fél által, annak használatába kerülő ingatlanrészekben a II./1 pontban meghatározott funkciók szerinti tevékenységét, a mulasztó fél köteles a másik fél ebből eredő kárát megtéríteni.
- 3./ Jelen szerződés II. és III. fejezetében foglalt megállapodás, csak a felek súlyos szerződésszegésére hivatkozással mondható fel.
- 4./ Amennyiben a szerződés valamelyik félnek felróható okból szűnik meg, a szerződésszegésért felelős fél köteles a másik fél kárát megtéríteni.

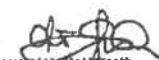
V./

EGYEBEK

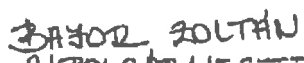
- 1./ Fővárosi Önkormányzat kijelenti, hogy tulajdonában álló, 29076/0/A/3 helyrajzi számú önálló albetétet jelenleg a Thália Színház Kht. használja. A VI. kerületi Önkormányzat kijelenti, hogy a tulajdonában álló, 29076/0/A/2 helyrajzi számú önálló albetét bérlője a Magyar Fotográfusok Háza Kht. Cserélő Felek a birtokbaadás időpontjára vállalják, hogy a használó használati jogát, ill. a bérleti jogviszonyát a csereingatlan tulajdoni hányadok másik cserélő fél által használatba vételre kerülő részére megszüntetik, továbbá kijelentik, hogy ezen időponttól kezdődően a cseréje


 Fővárosi Önkormányzat
 Thália Színház Kht.


 VI. Kerületi Önkormányzat
 Verók István polgármester

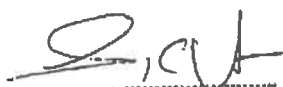

 dr. Sajtó Csilla
 jegyző.



 Eljáró ügyész
 Magyar Fotográfusok Háza Kht.



 Bajnai Zoltán

kerülő ingatlan tulajdoni hányadok per-, teher- és igénymentesek, arra harmadik személynek semmilyen korlátozó joga, vagy jogos igénye nem áll fenn.

- 2./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségek teljesítéséhez illetve végrehajtásához valamint célok eléréséhez további szerződéseket kell kötni, nyilatkozatot vagy hozzájárulást kell adni, azt a másik fél vagy hatóság felhívás kézhezvételétől számított harminc (30) munkanapon belül, de legfeljebb a Szerződő Felek munkarendjének előírásaira figyelemmel a lehető legrövidebb időn belül megteszik, illetve megkötik.
- 3./ Jogaik gyakorlása, kötelezettségeik teljesítése és együttműködési célkitűzéseik elérése során, valamint a jelen szerződésben rögzített ügyletek lebonyolítása és végrehajtása során a Szerződő Feleknek jóhiszeműen és tisztességesen kell eljárniuk és kötelesek egymással együttműködni, továbbá kötelesek tartózkodni a jelen szerződésben vagy a jogszabályokban előírt jogok bármely megsértésétől és rendszeresen, valamint szükséges lehet kötelezettségeik teljesítéséhez vagy bármely fél jogainak gyakorlásához, vagy a jelen szerződésben előírányzott célkitűzések eléréséhez, vagy a jelen szerződésben rögzített ügyletek teljesítéséhez és megvalósításához.
- 4./ A jelen szerződés képezi a jelen megállapodás tárgyával kapcsolatos Szerződő Felek közötti teljes megállapodást és ez lép az összes korábbi tárgyalás, írásos emlékeztető, ajánlat és a Felek közötti szerződések és bármely megállapodások helyére, valamint azon személyek közötti megállapodások helyére, akik a Szerződő Felek nevében folytattak tárgyalásokat a jelen szerződés tekintetében.
- 5./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ha a jelen szerződés bármely rendelkezése teljesen vagy részben érvénytelenné vagy más módon jogellenessé válna,
- akkor a fennmaradó rendelkezések érvényessége, jogszerűsége és érvényesíthetősége továbbra is változatlanul fennmarad, és
 - a Szerződő Feleknek a lehető leghamarabb jóhiszemű tanácskozásokat kell folytatniuk egy olyan helyettesítő rendelkezésről, amely jogilag érvényes és amely a lehető legközelebb áll a megállapodás célkitűzéseinek eléréséhez és egyenértékű gazdasági hatást eredményez. A helyettesítő rendelkezést attól az időponttól kezdve kell alkalmazni, amikor a helyettesített rendelkezés érvénytelenné vagy törvénytelené vált.
- 6./ VI. kerületi Önkormányzat kijelenti, hogy a Fővárosi Önkormányzat felé nincs lejárt csedékességű tartozása.


 Fővárosi Önkormányzat
 Thalia Szilváczki
 Társaság Kft.


 VI. Kerületi Önkormányzat
 Verók István
 polgármester

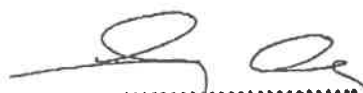

 dr. Sáros Csilla
 ügyvéd


 Eljárt ügyvéd
 Magyar Fotográfusok Háza Kft.

BÁTOR ZOLTÁN
 ALPOLGÁRMESTER

- 7./ Felek megbízzák a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző Dr. Czél István ügyvédet, (Czél Ügyvédi Iroda; 1126 Budapest, Dolgos u. 2.), hogy az iratokat az illetékes földhivatalhoz benyújtsa és őket a bejegyzési eljárás során az ügyvédi törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje. Jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak tekintik, az teljes körűen tartalmazza az általuk előadottakat, és megállapodásuk tartalmát. Az eljáró ügyvéd teljes körű tájékoztatást adott az adásvétel és járulékos kérdései jogszabályi háttéréről.
- 8./ Ez a szerződés tetszőleges példányszámban elkészíthető, s ezek mindegyike eredetinek tekintendő, ha ezt a Szerződő Felek hivatalosan aláírták és szolgáltatták.
- 9./ Jelen szerződés a mellékletekkel együtt, 37 számozott oldalból áll.
- 10./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyarországi jogi személyek és szerződéskötési képességük az alapul fekvő ügylet vonatkozásában nincsen korlátozva.

Budapest, ...2009.06.19. ...



.....
Fővárosi Önkormányzat
cserélő fél képviselőjében

Somlyódy Csaba
Fővárosi Közgyűlés Gazdasági
Bizottságának elnöke

Ellenjegyezte:



.....
Antal Ilona

Ügyosztályvezető
Főpolgármesteri Hivatal
Vagyonynyilvántartási Ügyosztály
A Főjegyző felhatalmazása
alapján

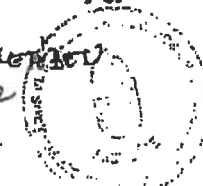


.....
VI. kerületi Önkormányzat
cserélő fél képviselőjében

Verók István h.
Polgármester

dr. Sajtos Csilla
jegyző

BAJOR ZOLTÁN
ALPOLGÁRMESTER




.....
Fővárosi Önkormányzat
.....
Thália Színház Kft.



.....
VI. Kerületi Önkormányzat
Verók István
polgármester

.....
dr. Sajtos Csilla
jegyző



.....
Eljáró Ügyvéd
Magyar Fotográfusok Háza Kft.

BAJOR ZOLTÁN
ALPOLGÁRMESTER

JKSTÉ
.....
Thália Színház Kht.
használó képviselőjében

Dr. Kolosi Tamásné
ügyvezető

[Handwritten Signature]
.....
Magyar Fotográfusok Háza Kht.
használó képviselőjében
Kőrösi Orsolya
ügyvezető

Ellenjegyzem:

[Handwritten Signature]
.....
Dr. Czél István ügyvéd
Czél Ügyvédi Iroda
1126 Budapest, Dolgos u. 2. I/B. II/8.

.....
CZÉL ÜGYVÉDI IRODA
1126 Budapest, Dolgos u. 2.
1/B ép. II/8.

Kelt: Budapest, 2009.....*06.19.*.....

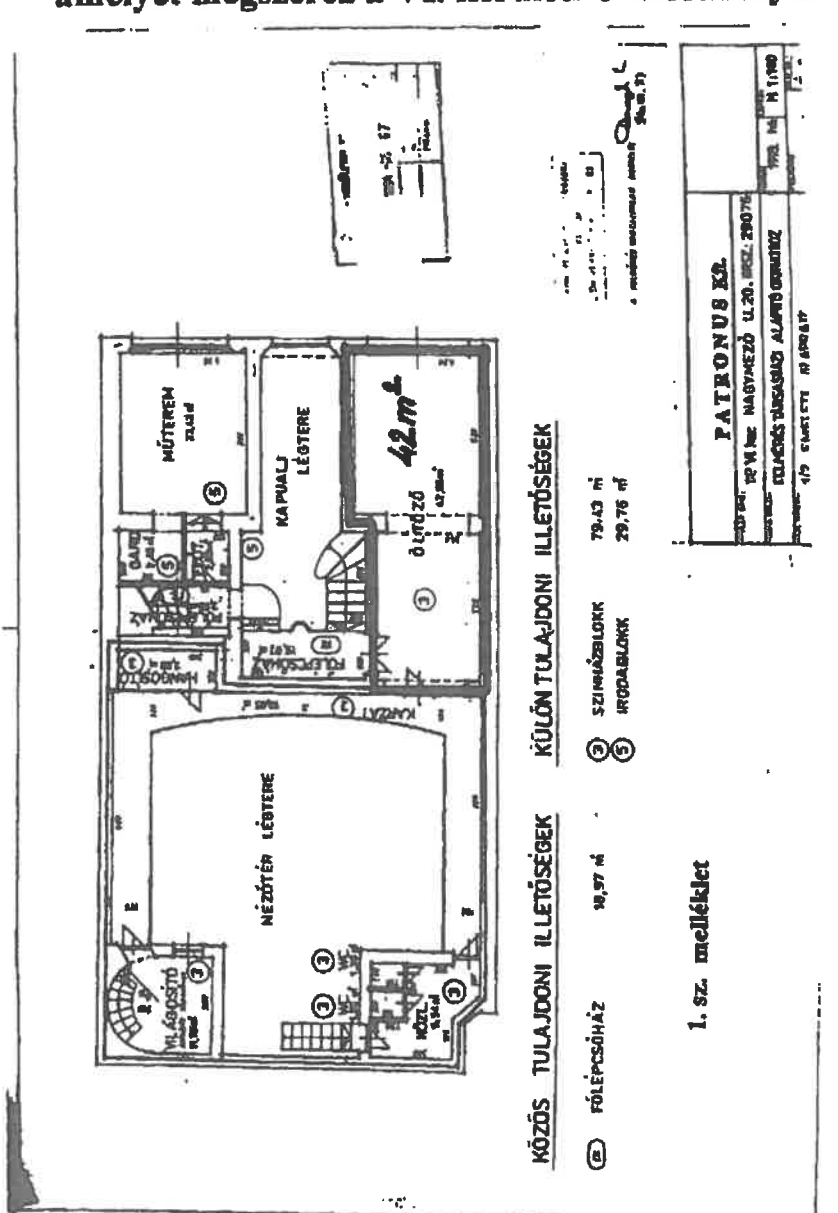
[Handwritten Signature]
.....
Fővárosi Önkormányzat
JKSTÉ
.....
Thália Színház Kht.

[Handwritten Signature]
.....
VI. Kerületi Önkormányzat
Verók István polgármester
.....
dr. Sajtos Csilla
.....
jegyző

.....
Eljáró ügyvéd
[Handwritten Signature]
.....
Magyar Fotográfusok Háza Kht.

BAJAZ SOLTAN
ALPAINA DUKETID

1.sz. Melléklet: Fővárosi Önkormányzat csere ingatlan-tulajdoni hányadát természetben megtestesítő ingatlanrész vázrajza, amelyet megszerez a VI. kerületi Önkormányzat



PATRONUS Kft.
 1052 Budapest, VI. kerület, Nagyvárad utca 20. sz. 2907/6
 ELŐKÉSZÍTÉS: ELŐKÉSZÍTŐ ALAPÍTÓ ÖNKORMÁNYZAT
 1998. máj. 11. napján

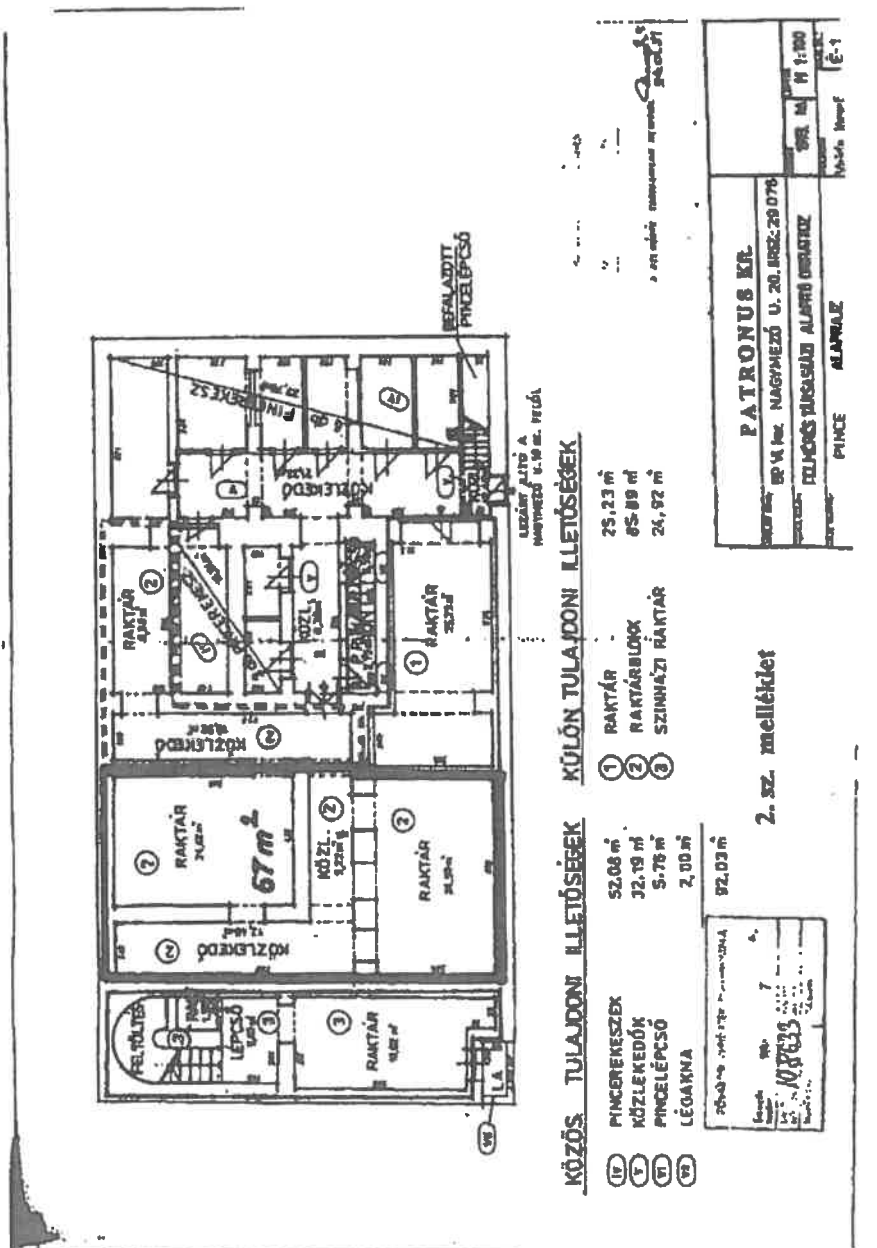
[Signature]
 Fővárosi Önkormányzat
 Társas Színház Kft.

[Signature]
 VI. Kerületi Önkormányzat
 Verók István polgármester
[Signature]
 dr. Sajtos Csilla jegyző

[Signature]
 Eljáró Bizottság
 Magyar Fotográfusok Háza Kft.

[Signature]
 BAJOR SOLTÁN
 Alpolgármester

2. sz. Melléklet: VI. kerületi Önkormányzat csere ingatlan-tulajdoni hányadát természetben megtestesítő ingatlanrész vázrajza, amelyet megszerez a Fővárosi Önkormányzat



[Signature]
 Fővárosi Önkormányzat
 Thália Színház Kht.

[Signature]
 VI. Kerületi Önkormányzat
 Verók István polgármester
 dr. Sejtő Csilla jegyző

BÁJÓR ZOLTÁN
 ALPOLGÁRMESTER

[Signature]
 Eljáró
 Magyar Fotográfusok Háza Kht.


3. sz. Melléklet: Fővárosi Önkormányzat által vállalt építési tevékenység leírása.

Lásd: A Siklós és Társa tervező Kft. által készített, 2007. december 20-án kelt építési engedélyezési tervdokumentációban foglalt műszaki tartalom.



 Fővárosi Önkormányzat

 Thália Színház Kft.



 VI. Kerületi Önkormányzat
 Verók István polgármester
 dr. Sajtos Csilla jegyző

BAJÓZ ZOLTÁN
 ALPOLGÁRMESTER



 Eljáró ügyvéd
 Magyar Fotográfusok Háza Kft.

5. sz. Melléklet: Társasházi Alapító okirat módosítás tervezet

A Budapest, VI. kerület Nagymező u. 20. sz. Helyrajzi szám: 29076 TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATÁNAK 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

I.

Általános rendelkezések

A Budapest VI. kerületi 29076 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VI. ker. Nagymező u. 20. szám alatti társasház alulírott tulajdonosai :

A Budapest Főv. VI. kerület Terézváros Önkormányzata (székhelye: 1067 Budapest, VI. Eötvös u 3. adószáma:; KSH száma:.....; képviselőjében)

és a Budapest Főváros Önkormányzata (székhelye: 1052 Budapest, Városház u 9-11., adószáma:; KSH száma:; képviselőjében:), továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat

az 1994. február 4.-én kelt társasház alapító okiratot a 2003. évi CXXXIII törvény alapján (a továbbiakban tv), a mellékelt:


- területi határozatok,
--n kelt csere szerződés,
-sz. építés hatósági engedélyek,
- módosított pince(M-1),
- módosított földszint(M-2) és
- módosított félemeleti szint(M-3) alaprajzai,


szerint egyhangú akaratnyilvánítással az alábbiak szerint módosítják:

A tulajdonosok a hatályos társasházi törvénynek megfelelően az alapító okiratot módosítják, az okirat V-VII. fejezetét hatálytalanítják és helyette egyidejűleg Szervezeti Működési Szabályzatot alkotnak. Az alapító okirat közös és külön tulajdon fejezetét pontosítják.

A társasház neve: Budapest, VI. ker. Nagymező u 20. Társasház


.....
Fővárosi Önkormányzat
.....
Thália Színház Kht.


.....
VI. Kerületi Önkormányzat
Verók István polgármester
dr. Sajtos Csilla jegyző


.....
Elnök
.....
Magyar Fotográfusok Háza Kht.


BAJÓZ SOLTÁN
ALPOLGÁRMESTER

4. sz. Melléklet: VI. kerületi Önkormányzat által vállalt építési tevékenység leírása.


A Thália Régi Stúdió félemeleti helyiségének a Magyar Fotográfusok Háza Kht. általi használata

Szakmai indoklás

Mai Manó császári és királyi udvari fényképész 1896-ban építette műteremházát a Nagymező utca 20. szám alatt. Az Andrásy út közelében álló ház nem csupán francia hatást tükröző, különlegesen szép neoreneszánsz stílusú főhomlokzatával, hanem belső kialakításával is kiemelkedett korának fényképész műtermei közül. A Mai Manó épített műteremházban működik a Magyar Fotográfusok Háza, amely – az érvényben lévő társasági szerződésben megfogalmazott szándékai szerint - a magyar fényképezés szellemi és szakmai központja. Rendezvények, előadások szervezésével, információs szolgáltatásokkal, könyvtár, video tár, hangtár és archívum működtetésével, műtárgy kereskedelemmel segíti a fotográfus szakma művészi, tudományos és kulturális tevékenységét. A Kht. a klasszikus és kortárs értékek bemutatásával, népszerűsítésével hozzájárul a fotográfia társadalmi elismertetéséhez, nemzetközi elfogadtatásához. A Magyar Fotográfusok Háza – Mai Manó Háznak szándékában áll a bejárati fölépcsőház korszerűsítése, háromkarú lépcső építésével a félemelet szintjétől. A Régi Thália Stúdió földszinti előcsarnoka fölött található 42,06 m²-es félemeleti helyiség hasznosítása egyértelműen kulturális célra történne. A helyiség kiállítóhelyként és közösségi/közművelődési térként szolgálna. Jelenleg nincs alkalmas hely fotográfiai témájú workshopok, fotótörténeti-képelemző előadások megtartására, fotográfiai témájú filmvetítések lebonyolítására, pedig nagyon nagy szakmai igény van a fotográfiai professzionális és műkedvelő művelői körében is a XXI- századi vizuális kultúrával kapcsolatos elmélet és gyakorlat megfogalmazására. A múzeumpedagógiai programjainkat jelenleg nagyon nehezen szervezzük a kiállítások látogatóinak sérelme nélkül, a félemeleti helyiség kiváló alkalmat teremt fiatalok kreatív foglalkozásainak rendszeres megtartására. A Mai Manó Ház jelenlegi kapacitása nem elegendő nagyobb életművek befogadására, a bővítés lehetővé tenné igazán nagyszabású, rendhagyó tematikájú kiállítások megrendezését, összművészeti bemutatók szervezését. A félemeleti elhelyezkedés régi problémánkat, a ház akadálymentesítésének nehézségeit is segítené csökkenteni, mert a félemeleti helyiség könnyebben megközelíthető, így rendszeres könyvbemutatóinkon, kerekasztal beszélgetéseinken részt vehetnének azok a személyek, akik eddig az akadálymentesítés hiánya miatt nem fértek hozzá ezekhez a kulturális programokhoz.



 Fővárosi Önkormányzat,
 Thália Színház Kht.



 VI. Kerületi Önkormányzat
 Verók István polgármester, Csilla Csillag jegyző



 Eljáró Elővéd
 Magyar Fotográfusok Háza Kht.

BAJCS ZOLTÁN
 ALPOLGÁRMESTER

Fenti név alatt, az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg. A társasháznak, vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
A társasház a tulajdonostársak kizárólagos tulajdonában áll.

Közös és külön tulajdon

A társasház tulajdona közös, illetve külön tulajdonra oszlik meg. Ennek megfelelően:

II.

Közös tulajdon

A társasház a budapesti VI. kerület 29076 hrsz. törzslapján van nyilvántartva. A társasház közös tulajdonába tartozik mindazon épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség, valamint földrészlet, amelyet jelen fejezet nem külön tulajdonként jelöl meg.

Közös tulajdonba tartoznak, továbbá azok az e pontban nem nevesített épületrészek, épület-berendezés és felszerelési tárgyak, melyek az épületszerkezet, illetve az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgálják akkor is, ha azok a III. fejezetben felsorolt külön tulajdonba tartozó ingatlanrészen belül vannak.

A közös tulajdon a mindenkori külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársakat a III fejezetben meghatározott tulajdoni hányad részben osztatlanul illeti meg.

Az alapító okiratban valamint a tervrajzokon I-XVII.-ig római számmal felsorolt telek, épületrészek és helyiségek nem változnak.

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ed, azaz tízezred/tízezred eszmei hányadrészből áll.


A tulajdoni hányad számításának módszere:



A kizárólagos külön tulajdonba kerülő öröklakások és helyiségek kerekített hasznos alapterületének és az összes kerekített hasznos alapterület hányadosának tízezredekben kifejezett értéke. Az erkély területe a hasznos alapterület számításánál nem lett figyelembe véve.

III.

Külön tulajdon

A társasház tulajdonosainak név szerinti külön tulajdonába tartozik az alapító okiratban és a tervrajzokon arab sorszámmal jelölt albetét a részletes felsorolás szerinti helyiségekkel, az ott meghatározott területtel, és a külön tulajdon megillető II. fejezetben felsorolt közös tulajdoni hányaddal, mely a külön tulajdontól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.


Fővárosi Önkormányzat
Tibor Szabó Kbt.


VI. Kerületi Önkormányzat
Verőc István polgármester

dr. Sajtos Csilla jegyző


Eljáró jegyző
Magyar Fotográfusok Háza Kbt.

BAJOC ZOLTÁN
ALPOLG. H.F. STP.

Külön tulajdoni tartozék a nem nevesített tartozékon túl, minden olyan berendezés, felszerelési tárgy, épületszerkezet és épületrész, amely kifejezetten csak a külön tulajdont szolgálja, így különösen:

- a lakások, helyiségek árammérőjétől az elektromos vezetékek és szerelvények,
- a lakások, helyiségek gázmérőjétől, a gázvezetékek és szerelvények,
- a lakások, helyiségek nyomóvíz ágvezetékei az alap, illetve felszálló vezetékébe való csatlakozásig,
- a lakások, helyiségek egyedi gázfűtés szellőző szerelvényei, elvezető vezetékei és tartozékai, beleértve az utca és udvar frontra kivezetett szellőzőket, illetve a külön tulajdonhoz egyedileg tartozó kémény elvezetés belső vakolatát és béléseit,
- a lakások, helyiségek (alap, teherhordó, lakáselválasztó) falainak belső vakolata és azok festése, tapétázása, burkolata,
- a külön tulajdonok nem teherhordó válaszfalai,

Külön tulajdonban lévő módosítással érintett albetétek az alábbiak szerint változnak:

A csereszerződés által a 29076/0/A/3 és a 29076/0/A/2 helyrajzi számú albetétek tekintetében, a Budapest Főváros Önkormányzata és Budapest Főv. VI. kerület Terézváros Önkormányzata tulajdonostársak közt létrehozott közös tulajdonaikat megszüntetik az alábbiak szerint:

- Budapest Főváros Önkormányzata csereingatlan tulajdoni hányadát természetben megtestesítő ingatlan rész, melyet a csereszerződés alapján a Budapest Főv. VI. kerület Terézváros Önkormányzata megszerzett, az alapító okiratba önálló albetétként, 29076/0/A/16 helyrajzi számmal, a Budapest Főv. VI. kerület Terézváros Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzésével felvételre kerül;

- A Budapest Főv. VI. kerület Terézváros Önkormányzata csereingatlan tulajdoni hányadát megtestesítő ingatlanrész, melyet a csereszerződés alapján Budapest Főváros Önkormányzata megszerzett, Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló jelenleg 29076/0/A/3 helyrajzi számmal jelölt önálló albetéjtéhez kerül csatolásra, és bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, a Budapest Főváros Önkormányzatát 1/1 arányú tulajdonjogának fenntartásával.

- A fentiekben túl a 29076/0/A/3 helyrajzi számú albetétből a földszinten 42 nm alapterületű helyiség kerül leválasztásra, felvételre 29076/0/A/15 helyrajzi számmal, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzésével.

Albetétek kiosztása az alapító okirat szerinti számozással:

2.sz. albetét: Budapest Főv. VI. kerület Terézváros Önkormányzatát illeti a M-1 jelű tervrajzon 2. számmal jelölt 29076/0/A/2 hrsz-ú, természetben Bp. VI., Nagymező u 20 pincszinti raktárból, közlekedőből álló 19 m² alapterületű raktár, valamint a közös tulajdonból 152/10.000 hányad.

3.sz. albetét: Budapest Főváros Önkormányzatát illeti a M-1, M-2, M-3 jelű tervrajzon 3. számmal jelölt 29076/0/A/3 hrsz-ú, természetben Bp. VI., Nagymező u 20

.....
Fővárosi Önkormányzat
.....
Thália Színház Kft.

.....
VI. Kerületi Önkormányzat
Verók István dr. Sajtos Csilla
polgármester Jegyző

.....
Eljáró Igazgató
Magyar Fotográfusok Háza Kft.

BÁTOR ZOLTÁN

.....ből álló, összesen: 283 m² alapterületű színház, valamint a közös tulajdonból 2272/10.000 hányad.

15. sz. albetét: Budapest Főváros Önkormányzatát illeti a M-2 jelű tervrajzon 15. számmal jelölt 29076/0/A/15 hrsz-ú, természetben Bp. VI., Nagymező u 20 földszinti helyiségből álló 42 m² alapterületű egyéb helyiség, valamint a közös tulajdonból 337/10.000 hányad.

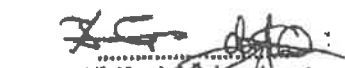
16. sz. albetét: Budapest Főv. VI. kerület Terézváros Önkormányzatát illeti a M-3 jelű tervrajzon 16. számmal jelölt 29076/0/A/16 hrsz-ú, természetben Bp. VI., Nagymező u 20 félemelet szinti helyiségből álló 42 m² alapterületű egyéb helyiség, valamint a közös tulajdonból 337/10.000 hányad.

Az 1., 4.,- 14.,-es sorszámú albetétek tulajdonosa, alapterülete, hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányad nem változik.

Fentiek következtében az önálló albetétekhez tartozó közös tulajdoni hányadok az alábbiak szerint módosulnak:

Helyrajzi szám	Cím	Menevezés	Régi	Új	Régi tulajdoni hányad /10.000	Új tulajdoni hányad /10.000
			Ker. Alap	Ker. Alap		
			Terület (m ²)	Terület (m ²)		
29096/0/A/1	Pince	Raktár	25	25	201	201
29096/0/A/2	Pince	Raktár	86	19	690	152
29096/0/A/3	Pi, fszt, félem.	Színház	300	283	2408	2272
29096/0/A/4	fszt	üzlet	39	39	313	313
29096/0/A/5	félem	műterem	30	30	241	241
29096/0/A/6	I.	klub	335	335	2688	2688
29096/0/A/7	II:em.1.	lakás	28	28	225	225
29096/0/A/8	II.em. 2.	lakás	44	44	353	353
29096/0/A/9	III.em.3	lakás	40	40	321	321
29096/0/A/10	III.em.4	lakás	84	84	674	674
29096/0/A/11	III.em.5.	lakás	47	47	377	377
29096/0/A/12	IV.em.1.	lakás	62	62	498	498
29096/0/A/13	IV.em.2	lakás	52	52	417	417
29096/0/A/14	V.em.1.	lakás	74	74	594	594
29096/0/A/15	Fszt	egyéb h.	0	42	0	337
29096/0/A/16	Félem	egyéb h.	0	42	0	337
Összesen			1246	1246	10000	10000


Fővárosi Önkormányzat
Tibor Színház Kft.


VI. Kerületi Önkormányzat
Veróka István polgármester
dr. Baljós Csilla jegyző


Eljáró Ügyvéd
Magyar Fotográfusok Háza Kft.

BAJÓR ZOLTÁN
ALJAV HÍRŐRŐS

IV.

Ingtalan-nyilvántartási rendelkezések

Alulírott és megnevezett tulajdonosok kéri a Budapesti 2.sz.Körzeti Földhivaltól, hogy a társasház alapító okirat 1.sz. módosítás előző pontjaiban foglalt változásokat az ingatlannyilvántartásba vezesse be.

A Tulajdonosok az alapító okirat V., VI., fejezetében foglalt Tulajdonosok egymás közötti jogviszonyát, valamint a társasház ügyeinek intézésére vonatkozó rendelkezéseket a szervezeti és működési szabályzatban állapítják meg.

VII.

Egyéb rendelkezések

A társasház tulajdon megszűntetését be kell jelenteni a Budapesti 2.sz. Körzeti Földhivatalhoz.

A társasház alapító okirat és jelen 1.sz.módosítás - a társasháztulajdon szabályozó 2003. évi CXXXIII. Törvény, valamint abban nem szabályozott kérdésekben, a Polgári Törvénykönyv - figyelembevételével, mint a tulajdonostársak egymással kötött szerződéseként érvényes.

Az alapító okirat és 1.sz.módosítása hatályos a társasház mindenkori tulajdonosaira ill. azok jogutódaira.

Joghatálya elsődlegesen a mindenkori tulajdonostársakra terjed ki, akik a törvényben meghatározott felelősséggel és az Alapító Okiratban elfogadott szerződési szabadságjogaik korlátozásaival felelnek a végrehajtásért. Jogutódlás bármilyen formája esetén az Alapító Okiratban foglaltakat érvényesen kizárni nem lehet. Az Alapító Okiratban foglaltak a törvényben előírt módosítás lehetőségeit kivéve a jogutódokra is hatályosak.


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

A társasház alapító okirat jelen okirat módosítással érintett részei a módosító okirattal együtt érvényes, míg a módosítással nem érintett részei változatlanul hatályosak.

Felek megbízzák a jelen alapító okirat módosítást szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy az iratokat az illetékes földhivatalhoz benyújtsa és őket a bejegyzési eljárás során az ügyvédi törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje.

A társasház alulírott tulajdonosai a társasház alapító okirat módosítását elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal megegyezőt tudomásul veszik és aláírják.


Fővárosi Önkormányzat
Tibor Színház Kft.


VI. Kerületi Önkormányzat
Verók István polgármester
dr. Sajtos Csilla jegyző


Egyéb ügyvédek
Magyar Fotográfusok Háza Kft.

BAYZOL ZOLTÁN
ALPOLGÁRMESTER



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

V. KERÜLETI HIVATALA

Ügyiratszám: BP-05/107/00933-5/2020
ÉTDR azonosító: 201900070083
ÉTDR iratazonosító: IR-000648283/2020
Ügyintéző: Benkőné Sziklai Judit
Telefon: +36-1-328-58-08
E-mail: epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu

Tárgy: Budapest VI. kerület, Nagymező utca 22-24. szám alatti 29086 helyrajzi számú ingatlan.

A meglévő társasházi lakóépületben a 29086/0/A/1 és a 29086/0/A/2 helyrajzi számokon felvett színház megvalósított belső átalakítására és abban létesített 1 db gépészeti személyfelvonó és 1 db gépészeti személy és teherfelvonó berendezésre vonatkozó **használatbavételi engedély iránti kérelem ügye.**

Műemléki jelentőségű terület: 15001
Világörökségi helyszín: [30479]

Ügyfél neve: Thália Színház Nonprofit Kft
Ügyfél címe: 1065 Budapest, Nagymező utca 22-24.
Melléklet: –
Hiv. szám: –

Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala (a továbbiakban BFKH V. Kerületi Hivatala) hatáskörében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozó közigazgatási hatósági ügyében meghozom az alábbi döntést.

H A T Á R O Z A T

A 2019. december 18-án kelt, BP-05/107/04757-12/2019. számú végzésem alapján a 2019. december 17. napjától szünetelő eljárást 2020. február 25. napjával folytatom.

A Thália Színház Nonprofit Kft (1065 Budapest, Nagymező utca 22-24. szám, a továbbiakban Építető) által az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban ÉTDR) előterjesztett kérelmére, Budapest VI. kerület, Nagymező utca, 22-24. szám alatti 29086 helyrajzi számú – társasházi közös tulajdonban lévő és az ELMŰ Hálózati Kft (1132 Budapest Váci út 72-74.) vezetékjogával terhelt – 1575,0 m² alapterületű, kivett lakóház, színház művelési ágú ingatlanon, a BFKH V. Kerületi Hivatalának a 2016. szeptember 12-én kelt, BP-05/07/03191-19/2016. számú (jogerős: 2016. december 28.) építési engedélye, valamint az azokhoz tartozó záradékolt építészet-műszaki tervdokumentációkban foglaltak alapján a meglévő társasházi lakóépületben a 29086/0/A/1 és a 29086/0/A/2 helyrajzi számon felvett – Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest, Városház utca 9-11. szám) külön tulajdonában lévő – színház, valamint a társasházi közös tulajdonban lévő pincszint 320,13 m² alapterületén, azok műszaki egyesítését követően megvalósított színház belső átalakítására és abban létesített 1 db új gépészeti személyfelvonó berendezésre és 1 db új gépészeti személy és teherfelvonó berendezésre vonatkozóan

a használatbavételi engedélyt megadom.

Tájékoztatom, hogy a 2019. december 06-án kelt, BP-05/107/04757-3/2019. számú függő hatályú döntésemhez joghatások nem kapcsolódnak, mivel a tárgyi ügyben az érdemi döntést 25 napon belül, a szünetelés időtartamának figyelmen kívül hagyásával számított 2020. év március hó 01. napját megelőzően meghoztam.

Jelen használatbavételi engedély határozatlan ideig hatályos.

Hatósági Főosztály

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

cím/levelezési cím: 1051 Budapest, Sas u. 19. szám - postafiók: 1368 Bp. Pf. 205.-Telefon:+36 (1) 485-6906

E-mail: epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Az átalakítást követően a színház érintett nettó alapterülete a következő:

pinceszint:	456,48 m ² ,
földszint:	110,33 m ² ,
I. félemelet:	122,08 m ² ,
II. félemelet:	573,25 m ²
III. félemelet:	340,91 m ²
Összesen:	1603,05 m²

Jelen használatbavételi engedély az alábbi 1 db gépészeti személyfelvonó berendezésre vonatkozik:

A felvonó típusa	Gépészeti felvonó berendezés
A felvonó azonosító száma:	06-1733
Darabszám:	1 db
Alkalmassági nyilatkozat:	a Marton Kft. által kiadott 2019. 10. 15-én kelt, FU-4186/2019. számú tanúsítvány

Jelen használatbavételi engedély az alábbi 1 db gépészeti személy- teherfelvonó berendezésre vonatkozik:

A felvonó típusa	Gépészeti felvonó berendezés
A felvonó azonosító száma:	06-1735
Darabszám:	1 db
Alkalmassági nyilatkozat:	EMI-TUV SUD Kft. által kiadott, 2019.szeptember 30-án kelt, EMI-TUV/MT-012/19. számú használatbavételi alkalmassági nyilatkozat

Jelen építésügyi hatósági engedélyezési eljárásba Építető által előzetesen bevont szakhatóság állásfoglalása a következő:

1. A Fővárosi Katasztrófavédelmi Főigazgatóság Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltsége (1081 Budapest, Dologház utca 3. szám) által kiadott, 2019. november 11-én kelt, 35150/13464-9/2019.ált. számú előzetes szakhatósági állásfoglalásában a használatbavételi engedély kiadásához feltételek nélkül hozzájárult, amely állásfoglalás rendelkező része szerint:

„A Thália Színház Nonprofit Kft. (1065 Budapest, Nagymező u. 22-24.) megbízásából eljáró Szabados Gyula kérelmére a Budapest VI. kerület, Nagymező u. 22-24. (hrsz.: 29086) sz. alatti Mikroszkóp Színpad átalakítását követő használatbavételi engedély megadásához tűzvédelmi szempontból hozzájárulok. A szakhatósági állásfoglalás önálló jogorvoslatnak helye nincs, az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

I. Műszaki biztonsági szempontból tett kikötéseim a 06-1733 azonosító számú személyfelvonó és a 06-1735 azonosító számú teherfelvonó berendezésekre vonatkozóan a következők:

1. A gyártó, illetve felvonószerelő vállalkozás a műszaki terveknek megfelelően hiteles adatokkal kitöltött gépkönyvet a berendezés leszállítása során köteles szolgáltatni. A gépkönyvbe az adott berendezés üzemeltetésével kapcsolatos minden lényeges adatot, körülményt, megállapítást, intézkedést és beavatkozást be kell jegyezni.
2. Elveszett, megrongálódott, hiányos gépkönyv helyett, továbbá a berendezések főbb műszaki adatainak megváltoztatásával járó átalakítása esetén a régít helyettesítő új gépkönyvet csak a nyilvántartott szervezet ellenőre hitelesíthet.
3. A gépkönyvek folyamatos vezetéséért és megőrzéséért az üzemeltető felel. A gépkönyveket a berendezések beépítési helyén, a műszaki-biztonsági hatóság, a nyilvántartott szervezet, az ellenőr, a szerelő, a felvonó karbantartója és képzett vagy betanított vezetője számára hozzáférhető helyen kell tartani.
4. A gépészeti felvonó berendezések engedélyezett műszaki tervének és műszaki leírásának egy példányát a gépkönyvhöz kell csatolni, egy építménybe beépített több azonos típusú berendezés esetében típusonként csak egy-egy helyen.

5. A gépészeti felvonó berendezések szerelését, karbantartását a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő személy végezheti.
6. A más karbantartó vállalkozás megbízása előtt – a felelősség egyértelművé tétele érdekében – az üzemeltetőnek a nyilvántartott szervezet általi ellenőrző vizsgálatot kell végeztetnie.
7. Ha a gépészeti felvonó berendezést a karbantartó vállalkozás szerelője állította le, a berendezés ismételt üzembe helyezéséig másik karbantartó vállalkozás nem bízható meg.
8. Ha az üzemeltető a berendezéssel kapcsolatos kötelezettségét nem teljesíti, Budapest Főváros Kormányhivatal XII. Kerületi Hivatala Műszaki Engedélyezési Főosztály, Műszaki Biztonsági Osztálya őt a teljesítéshez szükséges cselekmények megtételére – beleértve a gépészeti felvonó berendezés leállítását is – valamint munkálatok elvégzésére (elvégeztetésére) kötelezi olyan esetekben, amikor azt az életveszély meg-előzése vagy elhárítása, a biztonság védelme, jelentős vagy helyrehozhatatlan kár elhárítása indokolja, illetőleg közigazgatási bírságot szab ki.

II. Élelmiszerbiztonsági szempontból tett kikötésem a következő:

- Zöldség- és húselőkészítő helyiség hiányában kizárólag konyhakész, tisztított alapanyagokat használhatnak fel.
- A tiszta és szennyes övezet nem keresztezheti egymást, a technológia egyirányúságát biztosítani kell a keresztszennyeződés elkerülése érdekében.
- A működés megkezdéséhez 30 napnál nem régebbi negatív vízminta vizsgálati jegyzőkönyv bemutatása szükséges.

Az építésügyi hatósági engedély feltételei, figyelemfelhívásai és tájékoztatásai a következők:

1. Az épített környezet elemeit (építményeket, építményrészeket, burkolt és zöldfelületeket) – a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett – csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó hatósági előírásoknak és engedélyeknek megfelelő célra és módon szabad használni.
2. A tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.
3. Felhívom az **Építető** figyelmét, hogy jelen használatbavételi engedély kézhezvételét követő harminc napon belül - **jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén** - köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet az illetékes környezetvédelmi hatósághoz (Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály) kell benyújtania.

Döntésem ellen a jogorvoslati kérelem előterjesztésére jogosult ügyfél a fellebbezését, a 30.000,- Ft fellebbezési illeték előzetes megfizetését követően – Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztályához címzett (1056 Budapest, Váci utca 62-64. szám), és **BFKH V. Kerületi Hivatala** ügyfélszolgálati irodáján (1051 Budapest, Sas u. 19. II. em.), az integrált ügyfélszolgálaton vagy az Építésügyi Szolgáltatási Pontnál papír alapon, vagy közvetlen feltöltéssel az **ÉTDR** rendszeren keresztül – a **döntés közzétételétől számított 15 napon belül nyújthatja be.**

Az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

Ha a fellebbező jogorvoslati kérelmének benyújtásakor már rendelkezik az **ÉTDR** rendszerben elektronikus tárhellyel, akkor a fellebbezésében meg kell jelölnie, hogy az elektronikus tárhelyén tárolt dokumentumok közül melyeket mellékeli fellebbezéséhez, amelyhez hozzáférést kell biztosítania **BFKH V. Kerületi Hivatalának** és a másodfokon eljáró hatóságnak (Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály).

A fellebbezés és mellékletei beérkezésüket követően elektronikus mappába kerülnek.

Az elektronikus tárhelyen lévő dokumentumoknak a fellebbezés benyújtása előtt a fellebbező a gazdája, a fellebbezés benyújtását követően az elektronikus mappa gazdája az eljáró első fokú hatóság, mely a mappához és tartalmához csak a külön jogszabályban meghatározottak szerint biztosít hozzáférést és betekintést.

Az illetékfizetés módja a következő:

A fellebbezés papír alapon, vagy ÉTDR rendszerben történő benyújtása esetén az illetéket készpénz-átutalási megbízással a Magyar Államkincstár által vezetett **10032000-01012107-00000000 számú eljárási illeték bevételi számlaszámára** történő átutalási megbízással kell megfizetni. A közlemény rovatban fel kell tüntetni az érintett ügyirat számát.

Az eljárási illeték megfizetését az átutalási megbízás elfogadásáról szóló nyilatkozat másolatával kell igazolni, amely igazolást a jogorvoslati kérelemhez csatolni kell.

Az illeték Építésügyi Fizetési Portálon (a továbbiakban: ÉFP — elérhetősége: <https://efp.e-epites.hu/>) keresztül is megfizethető (készpénz-átutalási megbízással, bankkártyás utalással, elektronikus fizetési rendszerrel) a Magyar Államkincstárnál vezetett **10032000-01012107-00000000 eljárási illeték bevételi számlaszámra**.

Az ÉFP használatával az **Elektronikus Fizetési és Elszámolási Rendszeren (EFER)** keresztül megfizetett eljárási illeték megfizetését nem kell igazolni, mivel az, az ÉTDR rendszerben automatikusan megjelenik.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésére nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációt az ÉTDR rendszeren keresztül tekintheti meg.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésére nem jogosult ügyfél jelen építésügyi hatósági eljárásban elmulasztott nyilatkozatételre vonatkozóan igazolási kérelmet terjeszthet elő az előzőekben ismertetettek szerint BFKH V. Kerületi Hivatalánál, amelynek illetéke 3.000,- Ft.

A határidő elmulasztása esetén az igazolási kérelemmel egyidejűleg pótolni kell az elmulasztott cselekményt is, amennyiben ennek feltételei fennállnak.

A fellebbezés benyújtásának a döntés véglegessé válására halasztó hatálya van.

A fellebbezés papíralapon és elektronikus úton is benyújtható.

Eljárásomban egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

I N D O K O L Á S

Az **Építető** az ETDR rendszerben 2019. november 18-án **Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Jegyzőjénél** (1067 Budapest, Eötvös utca 3 szám, a továbbiakban **Jegyző**) előtt **Budapest VI. kerület, Nagymező utca 22-24. szám alatti 29086 helyrajzi számú ingatlanon** a meglévő társasházi lakóépületben a **29086/0/A/1** és a **29086/0/A/2** helyrajzi számon felvett színház, valamint a társasházi közös tulajdonban lévő pinceszint a 320,13 m² alapterületén, azok műszaki egyesítését követően megvalósított színház belső átalakítására és abban létesített 1 db gépészeti személyfelvonó berendezés és 1 db gépészeti személy-teherfelvonó berendezés használatbavételére vonatkozóan **építésügyi hatósági engedély iránti kérelmet terjesztett elő.**

A **Jegyző** az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló **343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **343/2006. R.**) **1. § (2) bekezdésének f)** pontjában előírtak szerint a 2019. november 28-án kelt, **XI/29309-2/2019.** számú végzésével az **eljárást az ÉTDR rendszerben BFKH V. Kerületi Hivatalához áttette.**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: **Étv.**) **53/C. § (1) bekezdése** az alábbiak szerint rendelkezik:

„53/C. § (1) A kérelemre indult építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás esetében az ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.”

BFKH V. Kerületi Hivatala előtt a tárgyi használatbavételi engedélyezési eljárás **2019. november 29-én indult.**

Az **Étv. 53/C. § (1)** bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„53/C. § (1) A kérelemre indult építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás esetében az ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.”

Az **Építető** az **ÉTDR** rendszerben, **2019. december 16-án előterjesztett** kérelmében **kérte az eljárás szünetelését.**

A tárgyi ügyben az eljárás az **Építető** kérelmére **2019. december 17. napjától 2020. február 24. napja** között szünetelt.

Az **Építető** a **2020. február 24-én** előterjesztett beadványával **kérte az eljárás folytatását.**

Az **Ákr. 43. § (5) és (4)** bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„43. § (5) Az eljárás szünetelése, felfüggesztése vagy függőben tartása esetén az eljáró hatóság - a (7) bekezdés megfelelő alkalmazásával - legkésőbb a szünetelés, felfüggesztés vagy függőben tartás időtartamának végét követő nyolcadik napon függő hatályú döntést hoz, amelyben rendelkezik az eljárás folytatásáról és a (4) bekezdés szerinti, a szünetelés, felfüggesztés vagy függőben tartás időtartamának figyelmen kívül hagyásával számított időpontról.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott döntéshez akkor kapcsolódnak joghatások, ha az ügyintézési határidő elteltével a hatóság a hatósági ügy érdemében nem döntött és az eljárást nem szüntette meg. A felfüggesztést elrendelő vagy szünetelést megállapító döntést megelőzően hozott függő hatályú döntéshez joghatás nem kapcsolódik.”

Az **Ákr. 43. § (7) bekezdés c)** pontja értelmében az (1) bekezdésben meghatározott döntést mellőzi a hatóság, ha az eljárás megindításától számított nyolc napon belül érdemben dönt.

Az **Ákr. 50. § (5) bekezdés a)** pontja alapján az ügyintézési határidőbe nem számít be az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének és időtartama.

A fent hivatkozott jogszabályhelyek alapján jelen döntésem rendelkező részében rendelkeztem az eljárás folytatásáról, és tekintettel arra, hogy az érdemi döntést nyolc napon belül meghoztam, a függő hatályú döntés hozatalát mellőztem. A 2019. december 06-án kelt, **BP-05/107/04757-3/2019.** számú függő hatályú döntésemben rögzített joghatást kiváltó naptári dátum 2019. év december hó 23. napja volt, de tekintettel az eljárás szünetelésére, amelynek időtartama az **Ákr. 50. § (5) bekezdés a)** pontja szerint a 25 napos ügyintézési határidőbe nem számít bele, az érdemi döntés hozatalra az ügyintézési határidőn, 25 napon belül, 2020. március 01. napját megelőzően sor került.

Előzmények:

BFKH V. Kerületi Hivatala az **Építető** kérelmére a 2016. szeptember 12-én kelt, **BP-05/107/03191-19/2016.** számú határozattal (jogerős: 2016. december 28-án) **építési engedélyt adott** a tárgyi ingatlanon a meglévő társasházi lakóépületben a **29086/0/A/1** és a **29086/0/A/2** helyrajzi számon felvett színház, valamint a pinceszinten a társasházi osztatlan közös tulajdonú 320,13 m² alapterületén, azok műszaki egyesítésével a **színház belső átalakítására és abban 1 db új gépészeti személyfelvonó és 1 db új gépészeti személy-teherfelvonó berendezés létesítésére.**

A kérelmet és mellékleteit megvizsgálva, az elvégzett építési munkák tekintetében a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályi előírásokban foglaltakra figyelemmel a következőket állapítottam meg:

Országos Építésügyi Nyilvántartás elektronikus építési napló alkalmazásban (a továbbiakban **e-napló**) foglaltak szerint a tervezett építési munkákkal összefüggésben a **2018/1658/18** számú elektronikus építési naplóba feltöltött, a munkaterület átadásáról készült jegyzőkönyvben foglaltak szerint **Építető** az építési munkákkal összefüggésben az építési munkaterület a **2018. május 07-én kivitelezőnek átadásra került, az építési munkák megkezdődtek.**

Az építési engedélyben foglaltak szerint, valamint az építési tevékenység megkezdésének időpontját figyelembe véve az építési engedély 2023. év május hónap 07. napjáig hatályos. Építető a használatbavételi engedély iránti kérelmét az építési engedély hatályosságán belül nyújtotta be.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban **Étv.**) **44. § (1)** bekezdése a következőképpen szabályoz:

„44. § (1) Az építetőnek minden olyan építményről, építményrészről, amelyre építési engedélyt kellett kérnie, annak használatbavétele előtt – az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – használatbavételi engedélyt kell kérnie, vagy az építmény elkészültét be kell jelentenie.”

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló **312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben** (a továbbiakban **312/2012. R.**) **312/2012. R. 39. § (1)** bekezdése szerint:

„39. § (1) Használatbavételi engedély alapján vehető használatba a rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmas építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel érintett építmény, építményrész, ha
b) annak használatbavételi engedélyezési eljárásába szakhatóságot szükséges bevonni, vagy
c) a 11/A. § (1) bekezdés szerinti építésügyi hatóság építési engedélye a 6. melléklet III. táblázatában meghatározott valamely szakkérdés tekintetében kikötést vagy feltételt tartalmazott, vagy ha az építési tevékenységgel az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a vizsgált szakkérdést érinti.”

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló **531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **531/2017. R.**) **4. § (1)** bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

„4. § (1) Szakhatóságot kell bevonni a használatbavételi engedélyezési eljárásba, ha az építési engedélyezési eljárás lefolytatásához a szakhatóság kikötéssel vagy feltételekkel járult hozzá, vagy ha az építési tevékenység folyamán az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a szakhatóság állásfoglalásának tartalmát érinti.”

A **Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltsége** a 2016. augusztus 16-án kelt, **35150/2769-4/2016.ált.** számú **szakhatósági állásfoglalásában** a **BP-05/107/03191-19/2016.** számú **építési engedély** kiadásához **tűzvédelmi szempontból kikötésekkel járult hozzá.**

A felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló **146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **146/2014. R.**) **3.§ (1)** bekezdése szerint:

*„3. § (1) Ha a felvonó vagy a mozgólépcső létesítéséhez, áthelyezéséhez, átalakításához, **használatbavételéhez** vagy bontásához az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendelet szerinti építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési, bontási tevékenység is szükséges, - az (5) bekezdésben foglalt kivétellel - a létesítést, az áthelyezést, az átalakítást, **a használatbavételt**, a bontást érintő engedélyt és **az építésügyi hatósági engedélyt együttes kérelemben** az általános vagy a sajátos építésügyi hatóságtól kell kérni. A fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosban a kerületi) hivatal által lefolytatott építésügyi engedélyezési eljárásban a műszaki biztonsági szakkérdés elbírálásában a fővárosi és megyei kormányhivatal műszaki biztonsági feladatkörében eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatala szakértőként működhet közre.*

(5) Nem szükséges az (1) és a (2) bekezdésben meghatározottak szerint hatósági engedélyt kérni kisteherfelvonó, valamint a 0,15 m/s-nál nem nagyobb névleges sebességű, 3 méternél kisebb emelőmagasságú, személyszállításra is szolgáló felvonó (emelő) létesítése, áthelyezése, e rendeletben felsorolt főbb műszaki adatainak megváltoztatásával járó átalakítása, használatbavétele, veszélytelenítés utáni ismételt üzemeltetése és bontása (megszüntetése) esetében.”

A fentiek alapján az **Építetőnek a 1 db gépészeti személyfelvonó berendezésre és 1 db gépészeti személy-teherfelvonó berendezésre vonatkozóan használatbavételi engedélyt kell kérnie.**

Jelen kérelem a **312/2012. R. 39. § (1), (4)** bekezdései, és a **(8) bekezdés a) pontjának aa) és ab) alpontjaiban**, valamint **b) pontjában** előírt tartalmi követelményeknek megfelel.

Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban az **Ákr. 55. § (1)** bekezdése és az **531/2017.R. 1. § (1)** bekezdésében és az abban megjelölt 1. számú mellékletének 4. pontja alapján szakhatósági állásfoglalást igénylő kérdésekben csak az érdekelt szakhatóság hozzájárulásának figyelembevételével rendelkezhet.

Az **Ákr. 81. § (1)** bekezdésének figyelembevételével a határozatom rendelkező részének tartalmaznia kell a használatbavételi engedélyezési eljárásba **BFKH V. Kerületi Hivatala** által bevont szakhatóság állásfoglalásának rendelkező részét.

Az **Ákr. 81. § (1)** bekezdésének figyelembevételével a használatbavételi engedélyezési eljárásba az Építető által bevont szakhatóság állásfoglalásának indokolása a következő:

1. A Fővárosi Katasztrófavédelmi Főigazgatóság Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltsége (1081 Budapest, Dologház utca 3. szám) által kiadott, 2019. november 11-én kelt, **35150/13464-9/2019.ált.** számú előzetes **szakhatósági állásfoglalásában a használatbavételi engedély kiadásához feltételek nélkül hozzájárult**, amely állásfoglalás indoklási része szerint:

„A Thália Színház Nonprofit Kft. megbízásából Szabados Gyula kérelmére a Budapest VI. kerület, Nagymező u. 22-24. (hrsz.: 29086) sz. alatti Mikroszkóp Színpad átalakítását követő használatbavételi engedélyezési ügyében megkereste a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltséget, mint első fokú tűzvédelmi szakhatóságot szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából.

A kérelmező csatolta az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (ÉTDR) a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges iratokat, nyilatkozatokat, amely dokumentumok és a megtartott helyszíni szemle alapján a használatbavételi engedély megadásához hozzájárultam.

Szakhatósági állásfoglalásom az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (1) bekezdésén alapul. Hatáskörömet az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázat 16. sora, illetékességemet a katasztrófavédelmi kirendeltségek illetékességi területéről szóló 43/2011. (XI. 30.) BM

rendelet 1. §-a, valamint ugyanezen rendelet 1. melléklete határozza meg.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki.”

A 312/2012. R. 39. § (1) bekezdés c) pontja az alábbiak szerint szabályoz:

„39. § (1) Használatbavételi engedély alapján vehető használatba az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas építmény, építményrész, amelyre az építetőnek építési engedélyt kellett kérnie, ha c) a 11/A. § (1) bekezdés szerinti építésügyi hatóság építési engedélye a 6. melléklet III. táblázatában meghatározott valamely szakkérdés tekintetében kikötést vagy feltételt tartalmazott, vagy ha az építési tevékenységgel az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a vizsgált szakkérdést érinti.”

A 312/2012. R. 11/A. § (1) bekezdése és annak a) pontja az alábbiak szerint szabályoz:

„11/A. § (1) Ha az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (2)-(3) és (5)-(6) bekezdésében kijelölt építésügyi hatóság (a továbbiakban: kiemelt építésügyi hatóság) engedélyezési eljárásában a 6. melléklet III. táblázatában meghatározott valamely szakkérdés vizsgálatának van helye,

a) a kérelemhez csatolni kell az 5. mellékletben az adott szakkérdéssel összefüggésben meghatározott dokumentációt,”

A 312/2012. R. 11/A. § (2) bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

„11/A. § (2) A kiemelt építésügyi hatóság az engedélyezési eljárásban — az adott eljárásra vonatkozó különös szabályokban meghatározott szempontok mellett — a 6. melléklet III. táblázatában meghatározott feltételek esetén vizsgálni kell az ott megjelölt szakkérdést.”

A 312/2012. R. 6. melléklet III. táblázata szerint az engedélyezési eljárásokban az építésügyi hatóságnak kell vizsgálnia meghatározott feltételek esetén az ott megjelölt szakkérdéseket.

I. A műszaki biztonsági szakkérdést vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötést tettem, a benyújtott mellékletek és a helyszínen megtartott szemle tapasztalatai alapján megállapítottam, hogy a megvalósított átalakítás műszaki biztonsági érdeket nem sért.

Jelen döntésem rendelkező részében a műszaki biztonsági szempontból tett kikötéseket, figyelemfelhívásokat az alábbi jogszabályhelyek alapján tettem:

A benyújtott villamos kivitelezési átvizsgálva, a rendelkezésre álló dokumentációt elbírálva, a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján, a jogszabályi előírások, valamint feltételek betartásával balesetelhárítási-, élet-, testi épség-, egészség-, vagyonvédelem és üzembiztonság szempontból a tárgyi létesítés nem kifogásolható, villamos biztonságtechnikai és műszaki biztonsági szempontból az épület **használatbavételének nincs akadálya.**

A gépészeti felvonó berendezésekkel összefüggésben szakkérdés vizsgálatomat a benyújtott felvonók kivitelezési tervdokumentációkat átvizsgálva, a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján, a **312/2012. 5. melléklet IV. rész 3. pontjában, a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban 146/2014. R.) 2. melléklet II. részében meghatározottak alapján készített műszaki dokumentációban foglaltak, a gépészeti személyfelvonó berendezésre vonatkozóan a Marton Kft. által kiadott 2019. 10. 15-én kelt, FÜ-4186/2019. számú tanúsítvány és a gépészeti személyteherfelvonó berendezésre vonatkozóan az ÉMI-TÜV SÜD Kft. által kiadott, 2019. 09. 30-án kelt, ÉMI-TÜV/MT-012/19. számú használatbavételi alkalmassági nyilatkozata alapján, műszaki biztonsági szempontból tárgyi berendezések **használatbavételének nincs akadálya.****

A felvonókra vonatkozó figyelem felvívás 1.; 2.; 3.; 4. pontját a **146/2014. R. 21. §. (1); (2); (3); (4)** bekezdései, az 5.; 6.; 7. pontját a **20. § (1); (6); (7)** bekezdései, valamint a 8. pontját a **16. § (4)** bekezdése alapján határoztam meg.

II. Az élelmiszerlánc biztonsági szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötéseket tettem, a megvalósított épület a kikötésekben foglaltak figyelembevételével, élelmiszerlánc biztonsági érdeket nem sért.

Jelen döntésem rendelkező részében élelmiszerlánc biztonsági szempontból tett kikötéseket, figyelemfelhívásokat az alábbi jogszabályhelyek alapján tettem:

- az Európai Parlament és a Tanács 2004. április 29-i élelmiszer-higiéniáról szóló **852/2004/EK rendelete,**
- a vendéglátó-ipari termékek előállításának és forgalomba hozatalának élelmiszerbiztonsági feltételeiről szóló **62/2011. (VI. 30.) VM rendelet**

A közegészségügyi szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötéseket nem tettem, a megvalósított épület közegészségügyi érdeket nem sért.

A megtartott helyszíni szemlén megállapítást nyert, hogy az építési engedélyben előírt közegészségügyi feltételeket teljesítették. Az ivóvízhálózatról vett negatív bakteriológiai vizsgálat eredménye bemutatásra került.

A higiénés és egészségvédelmi, az ivóvíz minőségi, a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos szakkérdések vizsgálatát a közegészségügyi, járványügyi követelmények figyelembevételével a következő jogszabályi előírásokra alapoztam:

1. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet;**
2. A nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló **1999. évi XLII. törvény;**
3. A kémiai biztonságról szóló **2000. évi XXV. törvény;**
4. A hulladékokról szóló **2012. évi CLXXXV. törvény;**
5. A Legionella által fokozott fertőzési kockázatot jelentő közegekre, illetve létesítményekre vonatkozó közegészségügyi előírásokról szóló **49/2015. (XI. 6.) EMMI rendelet;**
6. A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló **239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet.**

Az örökségvédelmi szakkérdést vizsgáltam, döntésem rendelkező részében kikötést nem tettem, az elvégzett építési munka örökségvédelmi érdeket nem sértett.

A 312/2012. R. 6. számú melléklet III. számú táblázat 15. és 17. sorai szerint jelen eljárásban az örökségvédelmi szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötéseket nem tettem.

A 312/2012. R. 6. számú melléklet III. számú táblázat 17. sora szerint:

A vizsgálat feltétele: „A kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szereplő nyilvántartott műemléki értéket, műemléket érintően, továbbá műemlék telkén, műemléki jelentőségű területen, műemlék történeti tájon vagy világörökségi helyszínen vagy világörökségi területen új épület építése vagy meglévő épület építésügyi hatósági engedélyhez kötött bővítése, átalakítása vagy bontása esetén.”

A vizsgálandó szakkérdés: „Annak elbírálása kérdésében, hogy az építési tevékenység a kulturális örökség vagy a világörökség védelme jogszabályban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.”

A kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles nyilvántartás adatai szerint a kérelemmel érintett Budapest VI. kerület, Nagymező utca 22-24. helyrajzi számú ingatlan a 15001 törzsszámon nyilvántartott műemléki jelentőségű területen, és a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 1. számú melléklete szerinti, [30479] azonosító számú (Budapest - a Duna-partok, a Budai Vámegyed és az Andrassy út védőövezet) világörökségi helyszínen található.

A 312/2012. R. 11/C. §-a szerint:

„11/C. § A kiemelt építésügyi hatóság a világörökségi helyszínen vagy világörökségi területen új épület építésére vagy meglévő épület bővítésére, átalakítására vagy bontására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban az örökségvédelmi szakkérdést, a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendelet szerint vizsgálja.”

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 68/2018. R.) 87. § (3) bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

„87. § (3) A világörökségi helyszínt vagy világörökségi területet érintő szakhatósági eljárásban vagy az örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata során a hatóság - legalább tíznapos határidő kifizetésével - **kikérheti** a miniszter véleményét, állásfoglalását ennek figyelembevételével adja meg.”

A 2016. szeptember 12-én kelt, BP-05/107/03191-19/2016. számú, 2016. december 28-án jogerőre emelkedett, az építési engedély határozat kiadásának időpontjában az örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata – hogy a tervezett építési tevékenység a világörökség védelme jogszabályban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e – BFKH V. Kerületi Hivatala hatáskörében, a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ véleményének figyelembevételével történhetett. A 2016. augusztus 26-án kelt, 801/83-4/2016. számú véleményében a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ megállapította: „a tervezett átalakítás nem befolyásolja hátrányosan a világörökségi területen lévő utcakép megjelenését és nem áll ellentétben a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 3. § (4) bekezdésében rögzített előírásokkal.”

A tárgyi használatbavételi engedélyezési eljárásban a kérelem mellékleteként benyújtásra került megvalósulási tervek vizsgálata során megállapítható, hogy az építési engedélyek mellékletét képező elektronikus záradékkal ellátott tervektől való eltérés csak a belső alaprajzi elrendezést érinti, az épület külső megjelenése – homlokzatok, tömeg, tetőidom – a záradékolt tervekkel megegyezik.

Mindezen tények, valamint az előzőekben hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján a tárgyi használatbavételi engedélyezési eljárásban az örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata során a **Miniszter véleményét nem kértem ki.**

Az elvégzett építési munka a Kötv. és a 68/2018. R. vonatkozó rendelkezéseivel nem ellentétes, védett örökségi elemet nem semmisített meg, a védett műemléki jelentőségű terület jellege, egysége, összképe hátrányosan nem változott meg, valamint a védett terület érvényesülését az elvégzett építési munka károsan nem befolyásolta, továbbá az elvégzett építési munka megfelel az örökségvédelmi követelményeknek és a védetté nyilvánítás céljának, ezért jelen döntésem rendelkező részében **örökségvédelmi szempontból kikötéseket nem tettem.**

A **312/2012. R. 40. § (2)** bekezdése rendelkezik arról, hogy a használatbavételi engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóságnak miről kell meggyőződnie.

BFKH V. Kerületi Hivatala illetékes építésügyi szakügyintézői **2019. év december hó 16.** napján a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottak, ahol megállapították és jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a tárgyi ingatlanon a meglévő épületben a **színház belső átalakítása**, valamint abban a **1 db gépészeti személyfelvonó berendezés és 1 db gépészeti személy-teherfelvonó berendezés elkészült**, az építési engedélyhez kötött építési tevékenységet a jogerős határozatban és az ahhoz tartozó záradékolt építésügyi-műszaki tervdokumentációknak, valamint a megvalósulási terveknek megfelelően végezték el.

Az e-naplóban foglaltak szerint a tervezett építési munkákkal összefüggésben a **2018/1658/18.** számú elektronikus építési napló 2018. április 12-én létrehozásra került és az **Építető az építési munkaterületet az e-napló tanúsága szerint a 2018. május 07-én a kivitelezőnek átadta** és az építési munkák megkezdődtek.

A **2018/1658/18.** számú e-naplóban rendelkezésre áll a fővállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének a külön jogszabályban előírtak szerinti nyilatkozata.

Kivitelező a munkaterületet a 2018/1658/18. számú e-naplóban rögzítettek szerint az **Építetőnek 2019. november 17-én visszaadta.**

A **BP-05/107/03191-19/2016.** számú építési engedély határozatban foglaltak szerint **Építetőnek a színház belső átalakításával összefüggésben többlet gépjármű elhelyezési kötelezettsége nem keletkezett.**

A gépészeti felvonók használatbavételi engedélyezési dokumentációja megfelel a **146/2014. R. 2.** számú melléklet II. pontjában előírtaknak, mivel a kérelem melléklete tartalmazta a felvonó berendezéseket gyártó és a felvonószerelő-vállalkozás nevét és címét, a gyártó vagy a felelős forgalmazó nyilatkozatát arról, hogy az általa szállított és felszerelt (felszereltetett) berendezések megfelelnek az engedélyezett terveknek, továbbá a szükséges beállításokat és a legalább 24 órás próbaüzemeltetést elvégezte, a **gépészeti személyfelvonó berendezés a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas** (Marton Kft. által kiadott 2019. 10. 15-én kelt, FÜ-4186/2019. számú üzembe helyezési vizsgálati tanúsítvány), illetve azt az iratot, amely szerint a **gépészeti személyfelvonó berendezés karbantartója és üzemgyelete** a **Kone Felvonó Kft.** (1138 Budapest, Madarász Viktor utca 47-49. szám) **lesz**, valamint a **gépészeti személy-teherfelvonó berendezés a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas** (az ÉMI-TÜV SÜD Kft. által kiadott, 2019. 09. 30-án kelt, ÉMI-TÜV/MT-012/19. számú használatbavételi alkalmassági nyilatkozata), illetve a **gépészeti személy-teherfelvonó berendezés karbantartója és üzemgyelete** a **Dream Parking Kft.** (1119 Budapest, Fehérvári út 131. szám) **lesz.**

A **312/2012. R. 19. § (6)** bekezdésében foglaltakra figyelemmel az emberi élet- és vagyónbiztonság követelményeinek teljesülését a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló **2015. évi CCXI.** törvényben foglaltakat figyelembe véve vizsgáltam és megállapítottam, hogy az, az **Építetőre** vonatkozóan kötelezettséget nem állapít meg.

Az **Étv 44. § (2)** bekezdése alapján:

„44. § (2) A használatbavételi engedélyt meg kell adni, ha az építményt vagy egy részét - építési engedélyhez kötött építési munka esetén - az engedélynek megfelelően, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg.”

Tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlanon a meglévő épületben lévő **színház belső átalakítása és abban létesített 1 db gépészeti személyfelvonó berendezés és 1 db gépészeti személy-teherfelvonó berendezés az építési engedélyben foglaltak szerint elkészült**, valamint az - a fővállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének nyilatkozatában foglaltakat figyelembe véve - a biztonságos és rendeltetésszerű használatra alkalmas, illetve az ügyben érintett szakhatóság a használatbavételi engedély megadásához hozzájárult, a fővállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetője nyilatkozata az építési naplóban rendelkezésre áll és a fővállalkozó kivitelező az építési munkaterületet - az építési naplóban igazoltan - visszaadta az **Építetőnek**, ezért az előzőekben rögzített tényállást figyelembe véve a **használatbavételi engedély megadásához szükséges**, a **312/2012. R. 39. §-ban** vonatkozó jogszabályhelyein rögzített feltételek a fenti részletezés szerint teljesültek.

A fent idézett jogszabályokban foglaltaknak az elvégzett építési munka jelen határozatom rendelkező részében meghatározott feltételek figyelembevételével teljes körűen megfelel.

Jelen döntésem rendelkező részében ismertetettek szerint az Étv. 44. § (2) bekezdésében és a 312/2012. R. 40. § (3) bekezdésében előírtak, illetve a 146/2014. R-ben előírtak alapján a használatbavételi engedélyt megadtam.

A 312/2012. R. alábbiakban hivatkozott jogszabályhelye szerint:

„40. § (5) Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását csak akkor tagadhatja meg és az építmény használatát csak akkor tilthatja meg, ha

d) az építető a 39. § (8a) bekezdésében foglaltaknak nem tett eleget,

39. § (8a) Az építetőnek a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásáig az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó épületek esetében az energetikai tanúsítványt az OÉNY-ben ki kell állíttatnia.”

A 312/2012. 39. § (10) bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

„39. § (10) Meglévő épület bővítése esetén, ha a bővítés mértéke meghaladja a bővítenő épület hasznos alapterületének 100%-át, igazolni kell az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendeletben meghatározott követelményeknek való megfelelést.”

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: 176/2008. R.) 1. § (1) és (3) bekezdései az alábbiak szerint szabályoznak:

1. § (1) E rendeletet a (3) bekezdésben meghatározott esetekben – a (2) bekezdés szerinti kivételekkel – épületek és az épület önálló rendeltetési egységei energetikai jellemzőinek tanúsítási eljárására kell alkalmazni.

(3) Az épület energetikai jellemzőit e rendelet előírásai szerint - amennyiben nem rendelkezik hatályos energetikai tanúsítvánnyal - tanúsítani kell a rendelet hatálya alá tartozó

b) meglévő épület vagy önálló rendeltetési egység

ba) ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása, vagy

bb) bérbeadása;

esetén.”

A meglévő épület belső átalakítása nem tartozik a 176/2008. R. esetköreibe, ezért a 312/2012. 39. § (10) bekezdésében meghatározottak szerinti igazolás sem szükséges.

A 312/2012. R. 39. §. (5) és (6) bekezdései az alábbiak szerint rendelkeznek:

„39. §. (5) Új épület építése vagy meglévő épület – az ingatlan-nyilvántartásban változást eredményező – bővítése esetén a használatbavételi engedély iránti kérelem előterjesztésével egyidőben a földhivatal által hatályos záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez külön jogszabályban előírt változási vázrajzot az Országos Építésügyi Nyilvántartásba (a továbbiakban: OÉNY) elektronikusan fel kell tölteni.

(6) Az (5) bekezdésben meghatározott változási vázrajz feltöltésének hiánya a használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatását és a használatbavételi engedély kiadását nem akadályozza, azonban ha az (5) bekezdésben leírt kötelezettségének az Építető nem tesz eleget, az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély rendelkező részében határidő megjelölésével kötelezi az építetőt a változási vázrajznak az OÉNY-be történő elektronikus feltöltésére.”

A 312/2012. R. alábbiakban hivatkozott jogszabályhelye szerint:

„40. § (7) A határozat rendelkező része az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül tartalmazza:

d) - eljárási bírság kiszabásának kilátásba helyezése mellett - kötelezést

dc) arról, hogy a használatbavételi engedély véglegessé válását követő hatvan napon belül – amennyiben erre korábban nem került sor – a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése, valamint az OÉNY-ben történő feltüntetés érdekében a megvalósult állapotról a hatályos földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajzot kell az OÉNY-be feltölteni.”

A meglévő épületben lévő színház megvalósított belső átalakítása az ingatlan-nyilvántartásban változást nem eredményez.

Jelen döntésem rendelkező részében tett figyelemfelhívásokat és tájékoztatásokat a következők jogszabályi előírások alapján tettem:

1. A 312/2012. R. 40. § (4) bekezdése alapján:

„40. § (4) Ha a használatbavételi engedélyezéskor az építésügyi hatóság a rendeltetésszerű és biztonságos építményhasználatot nem gátló hiányosságokat tapasztal, a használatbavételi engedélyt megadja és ezzel egyidejűleg megfelelő teljesítési határidő megjelölésével és a nem teljesítés esetén alkalmazható szankciók alkalmazására való figyelmeztetéssel - a kötelezésre vonatkozó, e rendeletben foglalt előírások szerint - kötelezi az építetőt a még fennálló hibák, hiányosságok megszüntetésére, a kulturális örökség védelme érdekében szükséges munkálatok elvégzésére.

2-3. Az Étv. 54. § (1) és (2) bekezdései alapján.

„Étv. 54. § (1) Az épített környezet elemeit (a közterületet, az építési telkeket és területeket, építményeket, építményrészeket, építményegyütteseket, burkolt és zöldfelületeket) — a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett — csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó hatósági előírásoknak és engedélyeknek megfelelő célra és módon szabad használni.

(2) A tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.”

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban Itv.) 29. § (1) bekezdése alapján, valamint annak mellékletének XV. címében foglaltak szerint az építésügyi hatósági eljárásért illetéket kell fizetni.

Az Itv. XV. melléklet 9. pontjában foglaltak figyelembevételével jelen építésügyi hatósági eljárásban az Építető az eljárásért járó illetéket megfizette.

Eljárásom során más eljárási költség nem merült fel, annak viseléséről az Ákr. 129. § (1) – (3) bekezdéseiben foglaltak figyelembevételével rendelkezniem nem kellett.

Határozatomat a fenti jogszabályok, valamint az Ákr. 80. § (1) bekezdése alapján hoztam meg.

A jogorvoslati lehetőséget az Ákr. 43. § (6) bekezdése szabályozza.

A fellebbezéssel megtámadott döntésben foglalt jogok gyakorolhatóságára vonatkozó tájékoztatás az Ákr. 117. § (1) bekezdése szerint tettem.

A fellebbezési jogot az Ákr. 116. § (1) és (2) bekezdése értelmében biztosítottam.

A fellebbezés előterjesztésére rendelkezésre álló határidőt az Ákr. 118. § (3) bekezdése határozza meg.

A fellebbezési illeték mértékéről az Itv. 29. § (1) bekezdése, és ugyanezen jogszabály mellékletének XV. cím III. pontja rendelkezik.

A fellebbezési illeték megfizetési módját az Itv. 73. § (2) és (5) bekezdései szabályozzák.

A fellebbezés indoklási kötelezettségéről az Ákr. 118. § (1) - (2) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

Az eljárás során az ügyfél elmulasztott nyilatkozatának tekintetében az igazolási kérelem benyújtásának lehetőségéről az Ákr. 53. §-a alapján adtam tájékoztatást.

Az Ákr. 50. § a következőképpen szabályoz:

„50. § [Az ügyintézési határidő]

(1) Ha törvény eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő az eljárás megindulásának napján kezdődik.

(2) Az ügyintézési határidő

a) automatikus döntéshozatal esetén huszonnégy óra,

b) sommás eljárásban nyolc nap,

c) teljes eljárásban hatvan nap.

(3) A (2) bekezdés c) pontjában meghatározott ügyintézési határidőnél hosszabb határidőt törvény, rövidebb határidőt jogszabály állapíthat meg.

(4) Az ügyintézési határidőn belül a döntés közlése iránt is intézkedni kell.

(5) Az ügyintézési határidőbe nem számít be

a) az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének és

b) – ha függő hatályú döntés meghozatalának nincs helye – az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama.

(6) Ha törvény vagy kormányrendelet valamely eljárási cselekmény teljesítésének határidejéről nem rendelkezik, a hatóság, az ügyfél és az eljárás egyéb résztvevője azonnal, de legkésőbb nyolc napon belül gondoskodik arról, hogy az eljárási cselekményt teljesítse vagy a végzést meghozza.

(7) Ha a hatóság testületi szerv, a hatáskörébe tartozó ügyben az ügyintézési határidőn belül, vagy ha ez nem lehetséges, a határidő letelte utáni első testületi ülésen határoz.

(8) Az ügyet soron kívül kell elintézni, ha

a) a kiskorú ügyfél érdekeinek veszélyeztetettsége indokolja,

b) életveszéllyel vagy súlyos kárral fenyegető helyzet elhárítása indokolja,

c) a hatóság ideiglenes biztosítási intézkedést rendelt el, vagy

d) a közbiztonság, a közrend vagy a nemzetbiztonság érdekében egyébként szükséges.

(9) Ha a határidőből kevesebb mint tizenöt nap van hátra, a további eljárási cselekményeket soron kívül kell elvégezni.”

Az Étv. 53/C. § (1) bekezdése értelmében a kérelemre indult építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás esetében az ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.

A 312/2012.R. 14/A. § (1) és (2) bekezdései alapján:

„14/A. § (1) Ha jogszabály az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások tekintetében eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - **25 nap**.

(2) Ha az eljárás során szakhatóságot kell megkeresni, és jogszabály az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások tekintetében eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő **35 nap**.”

Az Építető kérelme tartalmazott előzetes szakhatósági állásfoglalást, ezért a fentiek alapján jelen ügyben az ügyintézési határidő 25 nap.

Az ügyintézési határidőbe nem számítanak be az Ákr. 50. § (5) bekezdésében meghatározott időtartamok.

Az Ákr. 49. § (1)-(2) bekezdései szerint:

„49. § (1) Az eljárás szünetel, ha azt - jogszabály kizáró rendelkezésének hiányában - az ügyfél kéri, több ügyfél esetén az ügyfelek együttesen kéri.

(2) Az eljárást bármelyik ügyfél kérelmére folytatni kell. Hat hónapi szünetelés után a csak kérelemre folytatható eljárás megszűnik. A megszűnés tényéről a hatóság értesíti azokat, akikkel a határozatot közölné.”

Az Ákr. 43. § (5) bekezdése értelmében az eljárás szünetelése, felfüggesztése vagy függőben tartása esetén az eljáró hatóság - a (7) bekezdés megfelelő alkalmazásával - legkésőbb a szünetelés, felfüggesztés vagy függőben tartás időtartamának végét követő nyolcadik napon függő hatályú döntést hoz, amelyben rendelkezik az eljárás folytatásáról és a (4) bekezdés szerinti, a szünetelés, felfüggesztés vagy függőben tartás időtartamának figyelmen kívül hagyásával számított időpontról.

BFKH V. Kerületi Hivatala előtt a tárgyi használatbavételi engedélyezési eljárás 2019. november 29-én indult.

Az Építető kérelmére a tárgyi eljárás 2019. december 17. és 2020. február 24. között szünetelt.

A fentiek alapján a tárgyi ügy tekintetében az ügyintézési határidő 2020. március 01-jén jár le.

Jelen döntésem az előzőekben hivatkozott jogszabályokban előírt ügyintézési határidőn belül 2020. február 26-án hoztam meg.

Az Ákr. 43. § (1) és (7) bekezdése c) pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

„43. § [Függő hatályú döntés]

(1) A hatóság –az e §-ban meghatározottak szerint – az eljárás megindításától számított nyolc napon belül függő hatályú döntést hoz.

(7) Az (1) bekezdésben meghatározott döntést mellőzi a hatóság, ha az eljárás megindításától számított nyolc napon belül

c) érdemben dönt”

Az eljárás ismételt megindításától - 2020. február 25. - számított nyolc napon belül a tárgyi kérelem ügyében érdemben döntöttem, ezért az ismételt függő hatályú döntés meghozatalát mellőztem.

Az **Ákr. 43. § (4)** bekezdésben a következőképpen szabályoz:

„43. § (4) Az (1) bekezdésben meghatározott döntéshez akkor kapcsolódnak joghatások, ha az ügyintézési határidő elteltével a hatóság a hatósági ügy érdemében nem döntött és az eljárást nem szüntette meg. A felfüggesztést elrendelő vagy szünetelést megállapító döntést megelőzően hozott függő hatályú döntéshez joghatás nem kapcsolódik.”

Jelen döntésem rendelkező részében 2019. december 06-án kelt, **BP-05/107/04757-3/2019.** számon kiadott függő hatályú döntéssel összefüggésben a joggyakorlásra vonatkozóan az előzőekben idézett jogszabályi rendelkezések alapján az **Építettőt** tájékoztattam.

BFKH V. Kerületi Hivatala döntési hatásköre és illetékessége az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontján, a 343/2006 R. 1. § (2) bekezdés f) pontján, és az I. melléklet II. rész 20. során, a kormányzati igazgatásról szóló 2018. évi CXXV. törvény 39. § (2) bekezdésén, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (6) bekezdésén és a 35. § b) pontján alapul.

Budapest, 2020. február 26.

dr. Nagy Júlia
hivatalvezető megbízásából:

Kosztju Anikó
főosztályvezető

A BP-05/107/00933-5/2020. számú határozatomról ÜGYFÉLI MINŐSÉGBEN értesül:

- | | | | | | | |
|---|----------|----------|------|-------|------|--|
| 1. Szabados Gyula – az Építető képviselője | ETDR | | | | | |
| 2. Budapest Főváros Önkormányzata – 29086/0/A/1 és 29086/0/A/2 albetétek tulajdonosa | Budapest | Városház | utca | 9-11. | 1052 | |
| 3. Budapest VI. kerület Nagymező u. 22-24. szám alatti Társasház tulajdonosai, Király és Társa Kft, Budapest Kovács Gáborné – mint közös képviselőn keresztül | Budapest | O | utca | 39. | 1066 | |

A BP-05/107/00933-5/2020. számú határozatomról TÁJÉKOZTATÁSUL értesül:

- | | | | | | | |
|---|----------|--------|------|------|------|--|
| 4. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség – véglegessé válás után | ETDR | | | | | |
| 5. Nemzeti Adó- és Vámhivatal Közép-magyarországi Regionális Főigazgatósága – véglegessé válás után az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 86. § (2) bekezdése alapján | Budapest | Váci | út | 165. | 1138 | |
| 6. Budapest Főváros VI. ker. Terézváros Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Adóügyi Osztály – véglegessé válás után az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 3. számú mellékletének G) pontjának 1. pontja alapján | Budapest | Eötvös | utca | 3. | 1067 | |
| 7. BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály – véglegessé válás után | ETDR | | | | | |
| 8. BFKH V. KH Építésfelügyeleti Osztály – véglegessé válás után | ETDR | | | | | |

Bp. Főv. Terézváros Polgármesteri Hivatal
1392. Bp. VI. Eötvös u. 3.

Válaszában kérjük iktatószámunkra hivatkozni!

Szám: 2189/12/98.

Előadó: Czopkóné

Tel.: 342-0905/116.

Tárgy: VI. Nagymező u. 22-24.

Thália Színház rekonstrukció
használatbavételi engedély megadása

HATÁROZAT

Thália Színház

(címe: VI. Nagymező u. 22-24.
a 21262/9/94. és 21262/12/94. sz. határozattal kiadott építési engedély alapján a Bp. VI. Nagymező u. 22-24. sz. 29086. hrsz. alatti földrészleten átalakított színház rekonstrukcióra -a használatbavételi engedélyt - a következő feltételekkel - megadom.

- Az ÖMVH szakhatósági hozzájárulásában foglalt kikötéseket teljesíteni kell
- A színházban hangosító berendezés működtetéséhez irodámtól engedélyt kell kérni.
- A szomszédos házakban a kár megállapítás során felvett jegyzőkönyvekben foglaltakat az abban megállapított határidőre teljesíteni kell.

Egyidejűleg az épület külső homlokzati felújítására, valamint a fsz-i nézőtér belső kialakítására és a zenekari árok növelésének megoldására a fennmaradási engedélyt megadom.

Felhívom az engedélyes figyelmét arra, hogy az épületet - helyiséget, berendezést - csak az engedélyezett műszaki tervekben, továbbá az építési és a használatbavételi engedélyben megjelölt, illetőleg a jogszabályok szerint megengedett célra és csak úgy szabad használni, hogy a használat az élet- és közbiztonságot, valamint az egészséget ne veszélyeztesse.

Ha engedélyes az épületet - helyiséget az engedélyezettől tartósan eltérő célra kívánja használni, erre új használatbavételi engedélyt, illetőleg a használatbavételi engedély módosítását kell kérnie hatóságomtól.

E határozat ellen a kézbesítés napját követő 15 napon belül a Fővárosi Közigazgatási Hivatalhoz címzett, de hatóságomnál benyújtandó és 2.000,- Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

INDOKOLÁS

A megtartott helyszíni szemle során, - az illetékes szakhatóságok közreműködésével és előírásainak figyelembevételével - megállapítottam, hogy az elvégzett építési munka az építési engedélynek megfelel, az épület, helyiség, berendezés rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, a használatbavételi engedély megadása ellen - az előírt kikötések teljesítése esetén - építésrendészeti, közegészségügyi, tűzvédelmi és műemlékvédelmi szempontból kifogás nem merült fel.

Mivel a Thália Színház a homlokzatfelújításra, illetőleg a színház fsz. nézőterének és zenekari árok kialakításának módosítására vonatkozó engedélykérelmét 1998. január 30-án nyújtotta be hivatalomhoz, a műszaki átadást pedig 1998. február 17-én tartották meg, ezért ezt a kérelmet már csak fennmaradási engedélyezési eljárás keretében lehetett elbírálni.

A fennmaradás engedélyezésének azonban akadálya nem volt, mivel építtető a szükséges szakhatósági és tulajdonosi hozzájárulásokat beszerezte.

Míndezek figyelembevételével az 1964. évi III. tv. 26. § (1) bek. és 38. § alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

A fellebbezési jogot az Áe. 62. §. (1) bek alapján biztosítottam.

Bp. 1998. március 6.

A kiadm. hit: 1998. március 10.

Li.: TK *2*



Jegyző helyett
Jeager László sk.
Építésügyi Iroda vez.

E határozatról értesítést kapnak:

- 1./ Thália Színház Bp. VI., Nagymező u. 22-24.
- 2./ ÁNTSZ Bp. VI., Podmaniczky u. 27.
- 3./ V-VI-VII. ker. Tűzoltóparancsnokság Bp. V., Gerlóczy u. 6.
- 4./ OMVH Bp. I. Táncsics M. u. 1.
- 5./ FŐBER Rt. 1075 Bp. Rumbach S. u. 14.
- 6./ Hanti Tamás közös képviselő Bp. VI., Nagymező u. 22-24.
- 7./ Király Hajnalka (mint a Nagymező u. 26. sz. ház közös képviselője)
Bp. VI., Hajós u. 23.
- 8./ Langa BT (mint a Hajós u. 13-15. közös képviselője) 1068 Bp. Szondi u. 86.
- 9./ Kocsis Gyula (mint a Hajós u. 7. sz. ház közös képviselője) 1065 Bp. Hajós u. 7.
- 10./ Magyar Állami Operaház Bp. VI., Andrassy út 22.
- 11./ Főpolgármesteri Hivatal Tulajdonosi Bizottság Bp. V., Városház u. 9-11.
- 12./ TERÉP Kft. (Tódor Csilla) mint az Andrassy út 28. sz. ház közös képviselője.
Bp. VI., Rózsa u. 81-83.
- 13./ Siklós és Tsa. Épülettervező BT. 1056 Bp. Belgárd rkp. 13-15.
- 14./ Központi Műszaki Nyilvántartó és Mérnöki Iroda Bp. V., Városház u. 9-11.
- 15./ Irattár



KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL

Közép-magyarországi Iroda

1014 Budapest I., Szentháromság tér 6. II. em.

Levél cím: 1535 Budapest, Pf.: 873.

Telefax: 224-5265

Üi.sz: 460/141/10/2010

Üi.: Tahi-Tóth Nándorné

Tárgy: Budapest,

VI., Nagymező utca 20.sz.

Régi Thália Stúdió

használatbavételi engedély

megadása

15975

HATÁROZAT

A Thália Színház Kht. nevében eljáró dr. Kolosi Tamásné ügyvezető igazgató (Bp. VI., Nagymező u. 22.-24.sz.) kérelmező részére a 2009 08 17.én kelt 460/3219/11/2009 sz. határozatommal kiadott módosított építési engedély alapján a Budapest, VI., Nagymező u. 20 sz. 29076 hrsz. ingatlanon felújított Régi Thália Stúdióra a Nagymező utca 22-24. z. alatti kapualj felől létesített új menekülő ajtóra a **végleges használatbavételi engedélyt megadom.**

Az eljárásban közreműködő **ÁNTSZ 342-4/2010 sz.** szakhatóság állásfoglalásának feltételei:

1. A telephelyen a veszélyes minősítésű anyagokkal, illetve veszélyes készítményekkel történő tevékenységgel kapcsolatban be kell tartani a kémiai biztonság megvalósítását szolgáló jogszabályok előírásait. A veszélyes minősítésű anyagokkal és/vagy veszélyes készítményekkel végzett tevékenységet, illetőleg a bejelentett tevékenység azonosításához szükséges bármely adat megváltozása esetén a változást be kell jelenteni az ÁNTSZ Budapest VI.- VII. Kerületi Intézetének.
2. A nemdohányzók védelméről szóló törvényben foglaltak szerint a kijelölt dohányzóhelyek kivételével a vendégek és a dolgozók részére a dohányzást meg kell tiltani.
3. A keletkező szemetet, hulladékot fedetten kell gyűjteni és gondoskodni kell intézményes elszállításáról.
4. Az egészségügyi kártevők ellen irtószeres kezelést kel végezni. Az előre tervezett munkavégzési időpontokat programban kell meghatározni úgy, hogy évenként legalább kétszer a fertőzöttségtől függetlenül irtószeres kezelés végzésére kerüljön sor.
5. Az egység környezetét zajjal, bűzzel, káros légszennyezéssel nem terhelheti.

A Régi Thália Stúdió és annak kiszolgáló helyiségei kizárólag az építési és használatbavételi engedélyben meghatározott célra szabad használni úgy, hogy ez az állékonyságot, az egészséget, az élet- vagy közbiztonságot és a műemléki értéket ne veszélyeztesse.

Az engedélytől eltérő használatához a rendeltetés változásának engedélyezését kell kérni hatóságomtól.

Az építető az építési-bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kérelem benyújtásával egy időben – a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység során keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania.

E határozat ellen a kézhezvételtől számított 10 munkanapon belül a Hivatal elnökéhez címzett, de hatóságomnál benyújtandó 30.000,-Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

INDOKOLÁS

A megtartott helyszínelés során megállapítottam, hogy az elvégzett munka az engedélynek megfelel, a Régi Thália Stúdió rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, a használatbavételi engedély megadása ellen építésrendészeti, közegészségügyi, tűzvédelmi és műszaki szempontból kifogás nem merült fel.

Az ÁNTSZ 342-4/2010 sz. alatti kikötéseit az alábbiakkal indokolta:

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Közép-magyarországi Irodájának megkérésére a tárgyi létesítmény használatbavételi eljárásával kapcsolatban az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi szolgálat Budapest VI.-VII. kerületi Intézete 2010. január 19-én helyszíni szemlét tartott a Budapest, VI. ker. Nagymező u. 20. szám alatti Régi Thália Stúdió átalakított pince szintű helyiségeiben.

Szakhatósági állásfoglalásomat a higiénés és egészségvédelmi, táplálkozás-egészségügyi és dietetikai, az ivóvíz minőségi, a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi, járványügyi vonatkozású követelmények, valamint a kémiai biztonságra és a dohányzóhelyek kijelölésére vonatkozó jogszabályi előírások érvényesítésével kapcsolatos szakkérdésben a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján adtam meg.

Döntésem meghozatala során a következő jogszabályokat vettem figyelembe:

- A nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény,
- A kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény,
- A fertőző betegségek és a járványok megelőzése érdekében szükséges járványügyi intézkedésekről szóló 18/1998 (VI. 3.) NM rendelet 36. §-a szabályozza.

A KTVF 4634-2/2010 sz. alatt a Fővárosi Tűzoltó-parancsnokság Közép-pesti Tűzmegeelőzési Régió VI-Sz./41-17/2010 sz. alatt szakhatósági állásfoglalásában a használatbavételi engedély megadásához kikötés nélkül hozzájárultak.

Határozatom *Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló módosított 1997. évi LXXVIII törvény 44. § (1)-(3) bekezdésén, *Az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről* szóló 193/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 37-38. § -ain, valamint *A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárásaira vonatkozó szabályokról* szóló 10/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet 4. § -án alapszik.


Hatásköröm *A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal létrehozásáról* szóló többször módosított 308/2006. (XII. 23.) Korm rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontja, illetékességem annak 1. sz. melléklete 3. pontja állapítja meg.

A fellebbezési lehetőséget a Ket. 98. § (1)–(4) bekezdései, valamint a 99. § (1) bekezdése alapján adtam meg.

A fellebbezési illeték mértékét az *illetékekről* szóló többször módosított 1990. évi XCIII. évi törvény melléklete XV. fejezetének 2. pontja alapján állapítottam meg.

Budapest, 2010-04-29.

A kiadmány hitelül:

(Janthó Judit) 



Boór Judit s.k.
irodavezető

Erről értesül:

Thália Színház Kht.

dr. Kolosi Tamásné ügyvezető igazgató
1065 Budapest, Nagymező u. 22.-24.

Magyar Fotográfusok Háza Kht
1065 Budapest, Nagymező u. 20.

Budapest Főváros VI. ker.
Terézváros Önkormányzat
1067 Budapest, Eötvös u. 3.

Budapest Főváros Önkormányzat
1053 Budapest, Városház u. 9-11.

Siklós és Tsa Bt.
1053 Budapest, Belgrád rkp. 13-15.

Broadway Invest Kft.
1061 Budapest, Liszt Ferenc tér 5.

Hanti Tamás közös képviselő
1065 Budapest, Nagymező-u. 22-24.

Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi Felügyelőség
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.

VI. ker. Tűzoltóság
1081 Budapest, Dologház utca 1-3.

ÁNTSZ
1067 Budapest, Podmaniczky utca 27.

VI. ker. Önkormányzat
Építési osztály
1067 Budapest, Eötvös utca 3.

METO-Építő Zrt
1191 Bp. Ady Endre u. 42-44.

generál kivitelező

KÖH – irattár, ea., dokig.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

V. KERÜLETI HIVATALA

Ügyiratszám:	BP-5D/001/01297-4/2015	Tárgy: Budapest VI. kerület, Nagymező u. 20. szám alatti, 29076 helyrajzi számú ingatlan.
ÉTDR azonosító:	201500034775	
ÉTDR iratazonosító:	IR-000335009/2015	
Ügyintéző:	Czakóné Völgyes Cecília	A meglévő épület önálló rendeltetési egységeikre vonatkozó hatósági bizonyítvány iránti kérelem ügye.
Telefon:	06-1-354-2950/250	Műemléki törzsszám: 15975
E-mail:	epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu	Műemléki jelentőségű terület: 15001
Ügyfél neve:	Budapest VI. kerület Önkormányzat	Melléklet: –
Ügyfél címe:	1067 Budapest Eötvös u. 3. szám	Hiv. szám: –

Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala (a továbbiakban Hivatal) hatáskörében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozó közigazgatási hatósági ügyben meghozom az alábbi döntést.

H A T Á R O Z A T

Budapest Főváros VI. kerület Terézvárosi Önkormányzat (1067 Budapest Eötvös u. 3. szám, a továbbiakban Kérelmező) által Hivatalom előtt előterjesztett kérelmére, Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatalánál a tárgyi ingatlanra vonatkozóan nyilvántartott adatok kiigazítása céljából igazolom, hogy Budapest VI. kerület, Nagymező u. 20. szám alatti 29076 helyrajzi számú – Kérelmező tulajdonában lévő – ingatlanon a meglévő műemlék épület – a kérelem mellékleteként becsatolt felmérési tervekben foglaltak szerint – 14 db önálló rendeltetési egységet tartalmaz az alábbiakban felsoroltak szerint.

1. Az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, Budapest VI. ker. Nagymező u. 20. szám, pinceszint alatti 100,51 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség „színházi öltöző” megnevezéssel,
2. Az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, Budapest VI. ker. Nagymező u. 20. szám, pinceszint alatti 42,20 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség „raktár” megnevezéssel,
3. Az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, Budapest VI. ker. Nagymező u. 20. szám, Fsz. 3. szám alatti 43,28 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség „üzlet” megnevezéssel,
4. Az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, Budapest VI. ker. Nagymező u. 20. szám, Fsz. 4. szám alatti 23,12 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség „üzlet” megnevezéssel,
5. Az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, Budapest VI. ker. Nagymező u. 20. szám, földszint és félemelet 5. szám alatti 222,69 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség „színház és egyéb helyiség” megnevezéssel,
6. Az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt, Budapest VI. ker. Nagymező u. 20. szám, félemelet 6. szám alatti 40,24 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség „raktár” megnevezéssel,
7. Az alaprajzon 7. sorszámmal jelölt, Budapest VI. ker. Nagymező u. 20. szám, félemelet 7. szám alatti 30,39 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség „üzlet” megnevezéssel,
8. Az alaprajzon 8. sorszámmal jelölt, Budapest VI. ker. Nagymező u. 20. szám, I. emelet 8. szám alatti 187,49 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség „műterem” megnevezéssel, a hozzá tartozó 2,07 m² alapterületű erkéllyel
9. Az alaprajzon 9. sorszámmal jelölt, Budapest VI. ker. Nagymező u. 20. szám, 2. emelet 9. szám alatti 172,81 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség „műterem” megnevezéssel

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

cím: 1052 Budapest, Városház u. 7. szám - 1051 Budapest, Sas u. 19. szám

levelezési cím: 1051 Budapest, Sas u. 19. szám - posta cím: 1368 Bp. Pf. 205.-Telefon:+36 (1) 485-6986

E-mail: epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

10. Az alaprajzon 10. sorszámmal jelölt, Budapest VI. ker. Nagymező u. 20. szám, 2. emelet 10. szám alatti 40,24 m² alapterületű lakás céljára szolgáló helyiség „iroda” megnevezéssel,
11. Az alaprajzon 11. sorszámmal jelölt, Budapest VI. ker. Nagymező u. 20. szám, 3. emelet 11. szám alatti 167,50 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség „irodacsoport” megnevezéssel, a hozzá tartozó 11,36 m² alapterületű terasszal,
12. Az alaprajzon 12. sorszámmal jelölt, Budapest VI. ker. Nagymező u. 20. szám, 4. emelet 12. szám alatti 137,40 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség „raktár” megnevezéssel,
13. Az alaprajzon 13. sorszámmal jelölt, Budapest VI. ker. Nagymező u. 20. szám, 4. emelet 13. szám alatti 43,10 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség „egyéb helyiség” megnevezéssel,
14. Az alaprajzon 14. sorszámmal jelölt, Budapest VI. ker. Nagymező u. 20. szám, 5. emelet 14. szám alatti 68,45 m² alapterületű lakás céljára szolgáló helyiség „raktár” megnevezéssel.

A hatósági bizonyítvány tartalmát - az ellenkező bizonyításáig - mindenki köteles elfogadni.

E döntés (hatósági bizonyítvány) ellen az ellenérdekű ügyfél nem élhet fellebbezéssel, de a hatósági bizonyítvány felhasználási célja szerinti eljárásban bizonyíthatja, hogy a hatósági bizonyítvány tartalma valótlan.

Döntésem ellen a jogorvoslati kérelem előterjesztésére jogosult ügyfél a fellebbezését, a 30.000 Ft. - fellebbezési illeték előzetes megfizetését követően - Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztályához címzett (levelezési cím: 1056 Budapest, Váci u. 62-64.- szám, cím: 1012 Budapest, Logodi u. 38-40 szám) és Hivatalom ügyfélszolgálati irodáján (1051 Budapest, Sas u. 19. szám), az integrált ügyfélszolgálaton vagy az Építésügyi Szolgáltatási Pontnál papír alapon, vagy közvetlen feltöltéssel az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban ÉTDR), rendszeren keresztül - a döntés közzétételétől számított 15 napon belül nyújthatja be.

Az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

Ha a fellebbező jogorvoslati kérelmének benyújtásakor már rendelkezik az ÉTDR rendszerben elektronikus tárhellyel, akkor a fellebbezésében meg kell jelölnie, hogy az elektronikus tárhelyén tárolt dokumentumok közül melyeket mellékeli fellebbezéséhez, amelyhez hozzáférést kell biztosítania Hivatalomnak és a másodfokon eljáró hatóságnak (Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály).

A fellebbezés és mellékletei beérkezésüket követően elektronikus mappába kerülnek.

Az elektronikus tárhelyen lévő dokumentumoknak a fellebbezés benyújtása előtt a fellebbező a gazdája, a fellebbezés benyújtását követően az elektronikus mappa gazdája az eljáró első fokú hatóság, mely a mappához és tartalmához csak a külön jogszabályban meghatározottak szerint biztosított hozzáférést és betekintést.

Az illetékfizetés módja a következő:

A fellebbezés papír alapon történő benyújtás esetén az illetéket készpénz-átutalási megbízással a Magyar Államkincstár 10032000-01012107 eljárási illeték bevételi számlaszámára kell megfizetni. Készpénz-átutalási megbízással történő fizetés esetén az eljárási illeték előzetes megfizetését az eljárás megindításakor a feladóvevénynek a kérelemhez csatolásával kell igazolni. Átutalás esetén a közlemény rovatban fel kell tüntetni az érintett ügyirat számát.

A fellebbezés ÉTDR rendszerben történő előterjesztése esetén az illetéket az eljárás megindítását megelőzően a Magyar Államkincstár 10032000-01012107 eljárási illeték bevételi számlaszámára történő átutalási megbízással kell megfizetni. Az eljárási illeték megfizetését az átutalási megbízás elfogadásáról szóló nyilatkozat másolatával kell igazolni, amely igazolást a jogorvoslati kérelemhez csatolni kell.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésére nem jogosult ügyfél jelen építésügyi hatósági eljárásban elmulasztott nyilatkozatátételre vonatkozóan igazolási kérelmet terjeszthet elő az előzőekben ismertetettek szerint Hivatalomnál, amelynek illetéke 3.000. - Ft.

A 14. sorszámmal jelölt nem lakás céljára szolgáló helyiség alapterülete: 95,45 m², megnevezése -
lévő „raktár”.
Bp. 2015. nov. 04. *Leírás: Csütke
műemlék - felújítás*

A határidő elmulasztása esetén az igazolási kérelemmel egyidejűleg pótolni kell az elmulasztott cselekményt is, amennyiben ennek feltételei fennállnak.

A fellebbezés benyújtásának a döntés jogerőre emelkedésére és végrehajtására halasztó hatálya van.

A fellebbezés papíralapon és elektronikus úton is benyújtható.

Eljárásomban egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

I N D O K O L Á S

Kérelmező Hivatalomnál előterjesztel kérelmében Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatalánál a tárgyi ingatlanon a meglévő többlakásos lakóépületet érintő társasház alapításával kapcsolatban a nyilvántartott adatok kiigazítása céljából hatósági bizonyítvány kiadását kérte.

Hivatalom illetékes műemlék-felügyelője 2015. július 09-én a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartott, ahol megállapította és jegyzőkönyvben rögzítette, hogy a tárgyi ingatlanon a meglévő épületben az önálló rendeltetési egységek alaprajzi kialakítása és rendeltetése a kérelemhez csatolt felmérési dokumentációban feltüntetettek szerinti.

Jelen hatósági bizonyítványt a tárgyi ingatlanon megtartott helyszíni szemle eredményét rögzítő jegyzőkönyvben foglaltak alapján, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban Ket.) 83. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 34. § (5) bekezdésének b) pontja, illetve az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban 312/2012. R.) 56. § (1) bekezdése alapján adtam ki.

Kérelmező az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban Itv.) 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül, eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, így annak viseléséről a Ket. 158. § (1)-(3) bekezdéseiben foglaltak figyelembevételével rendelkezniem nem kellett.

A fellebbezési illeték mértékét az Itv. melléklet XV. cím alatti I. fejezet III. részében meghatározottak alapján állapítottam meg.

A fellebbezési illetékének megfizetési módját az Itv. 73. § (2) bekezdésének a) és b) pontjai valamint az (5) bekezdése határozzák meg;

Határozatom a fent hivatkozott jogszabályhelyeken, valamint a Ket. 72. § (1) bekezdésén és a 312/2012. R. 56. § (3) bekezdésén alapul.

A fellebbezési jogot a Ket. 98. § (1) és (4) bekezdése értelmében biztosítottam.

A fellebbezés előterjesztésére rendelkezésre álló határidőt a Ket. 99. § (1) bekezdése határozza meg.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésének módjára vonatkozó tájékoztatást a 312/2012. R. 70. §-ban előírtak alapján lettem.

A **Hivatal döntési hatásköre és illetékessége** a Ket. 21. § (1) bekezdés b) pontján, az építési és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésén, valamint az I. melléklet II. rész 20. során, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 3. § (2) bekezdésében, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén, valamint 13. § b) pontján alapul.

Budapest, 2015. szeptember 07

Az ÉTDR rendszerben rögzített irattal
mindenben megegyező hiteles másolat.



dr. Nagy Júlia hivatalvezető
nevében és megbízásából eljárva:

Cs. Volgyes Cecília
műemlék-felügyelő

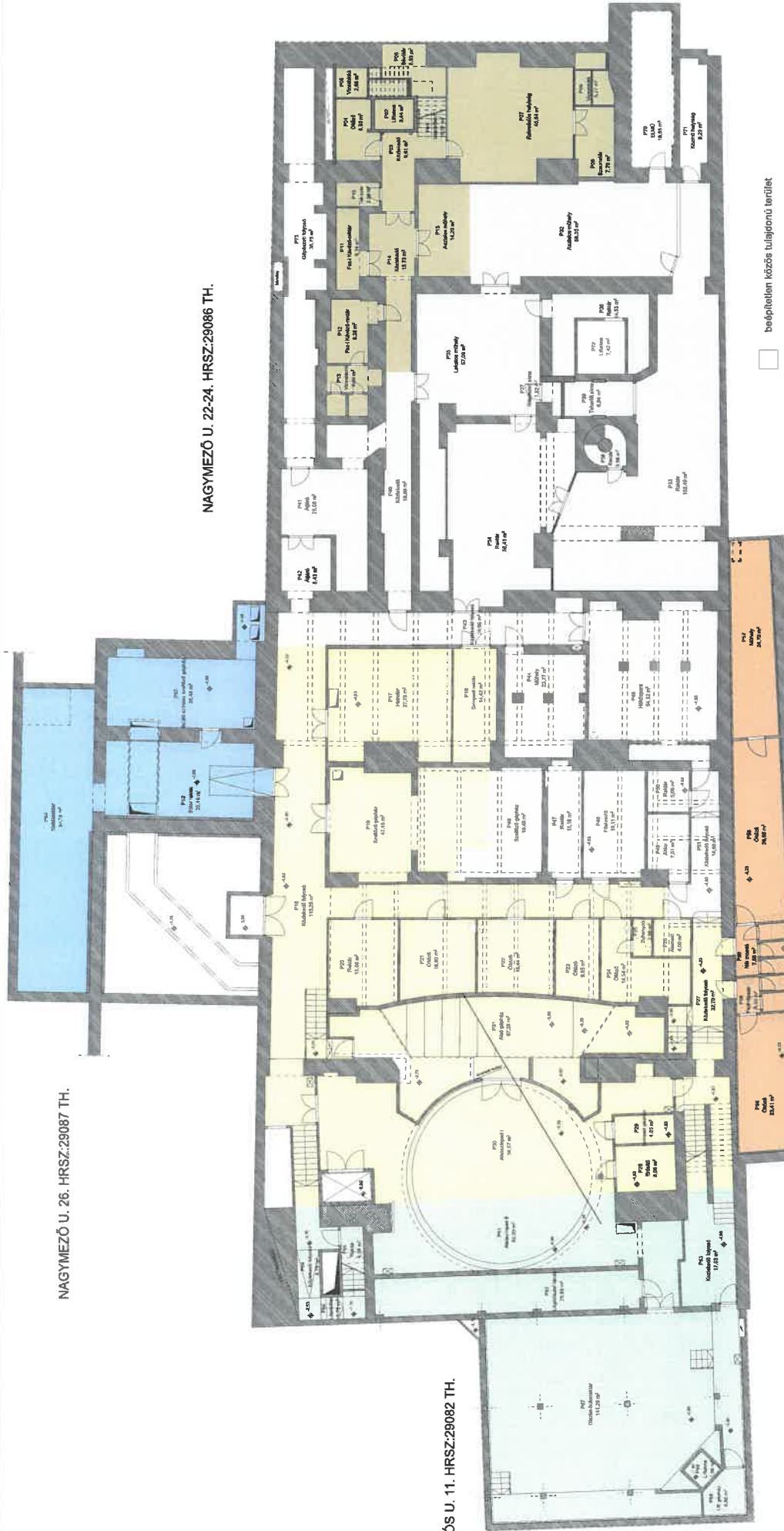
Kosztju Anikó
osztályvezető

NAGYMEZŐ U. 26. HRSZ:29087 TH.

NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.

HAJÓS U. 11. HRSZ:29082 TH.

ANDRÁSSY ÚT 28. HRSZ:29077 TH.



beépítetlen közös tulajdonú terület

- NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- 1.sz. albetét
- NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- 2.sz. albetét
- NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- beépített kizárólagos használatú közös tulajdonú terület
- NAGYMEZŐ U. 26. HRSZ:29087 TH.- 1.sz. albetét
- ANDRÁSSY ÚT 28. HRSZ:29077 TH.- állami tulajdonú ingatlanon épült fűtőház tulajdonú építtetés.
- ANDRÁSSY ÚT 28. HRSZ:29077 TH.- állami tulajdonban lévő építtetés ingyenes használata
- HAJÓS U. 7. HRSZ:29080 TH.- 9.sz. albetét- Művészbemutató
- HAJÓS U. 11. HRSZ:29082 TH.- állami tulajdonú ingatlanon épült fővárosi tulajdonú építtetés
- HAJÓS U. 13-15. HRSZ:29083 TH.- beépített kizárólagos használatú közös tulajdonú terület

<p>ArchNest Architectural Office 14114 Budapest, Buda, Mátyás út 41. B/2. Phone: +36 362 866666, +36 362 866 264, 86 www.archnestoffice.com</p>	<p>TERVEZŐI PINCSE ALAPRAJZ-HELYISÉGEK MEGLÉVŐ ÁLLAPOT TERVE E-01</p>	<p>TERVEZŐ 2020. 05. 04. KÖLTSÉGTÉTEL 1:100</p>
	<p>TERVEZŐI PINCSE ALAPRAJZ-HELYISÉGEK MEGLÉVŐ ÁLLAPOT TERVE E-01</p>	<p>TERVEZŐ 2020. 05. 04. KÖLTSÉGTÉTEL 1:100</p>

NAGYMEZŐ U. 26. HRSZ:29087 TH.

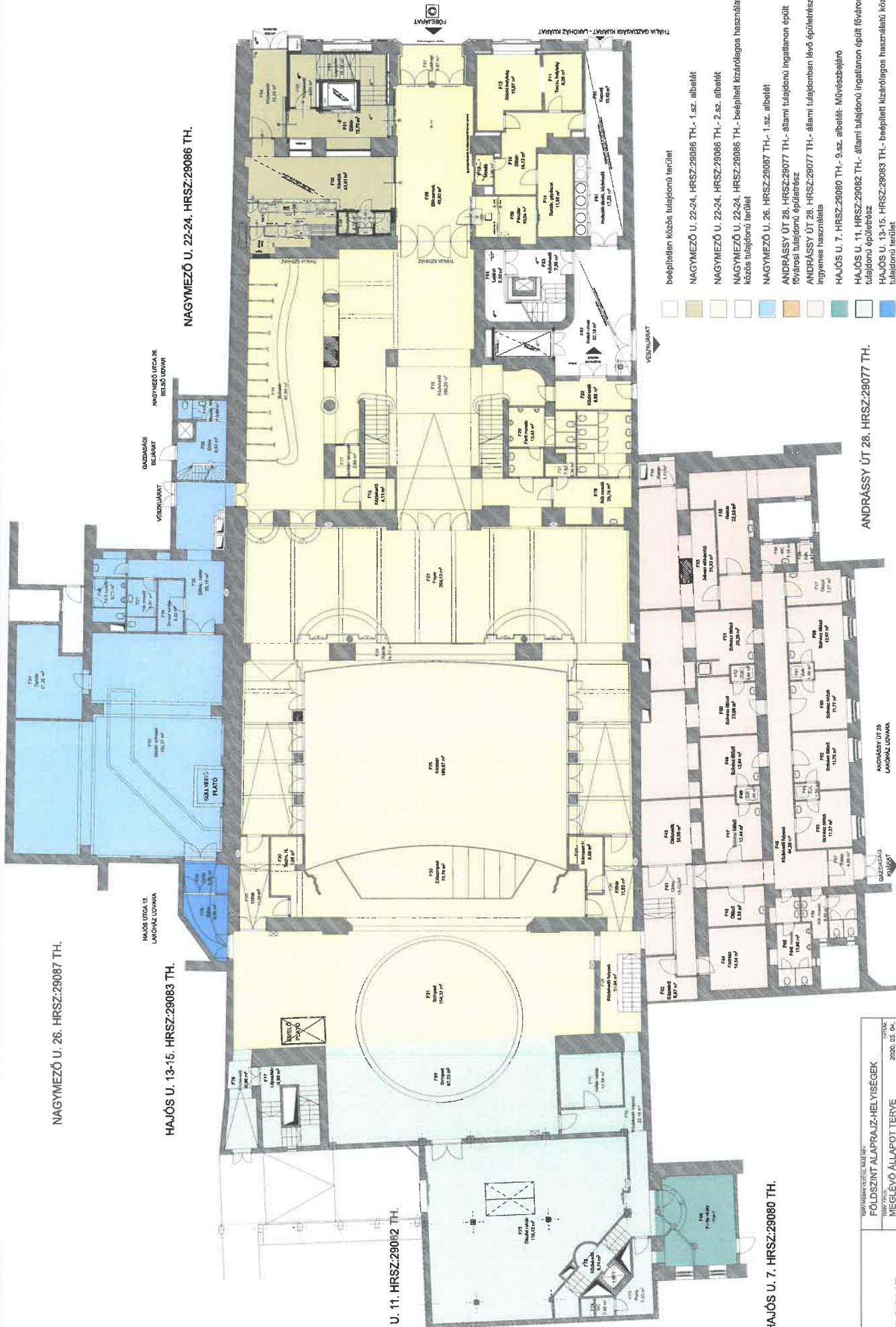
NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.

HAJÓS U. 13-15. HRSZ:29083 TH.

HAJÓS U. 11. HRSZ:29082 TH.

HAJÓS U. 7. HRSZ:29080 TH.

ANDRÁSSY ÚT 28. HRSZ:29077 TH.



- beépítetlen közös tulajdonú terület
- NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- 1.sz. albetét
 - NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- 2.sz. albetét
 - NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- beépített kizárólagos használatú közös tulajdonú terület
 - NAGYMEZŐ U. 26. HRSZ:29087 TH.- 1.sz. albetét
 - ANDRÁSSY ÚT 28. HRSZ:29077 TH.- állami tulajdonú ingatlanon épült fővárosi tulajdonú épületrész
 - ANDRÁSSY ÚT 28. HRSZ:29077 TH.- állami tulajdonban lévő épületrész ingyenes használatára
 - HAJÓS U. 7. HRSZ:29080 TH.- 9.sz. albetét- Művészbőjtőr
 - HAJÓS U. 11. HRSZ:29082 TH.- állami tulajdonú ingatlanon épült fővárosi tulajdonú épületrész
 - HAJÓS U. 13-15. HRSZ:29083 TH.- beépített kizárólagos használatú közös tulajdonú terület

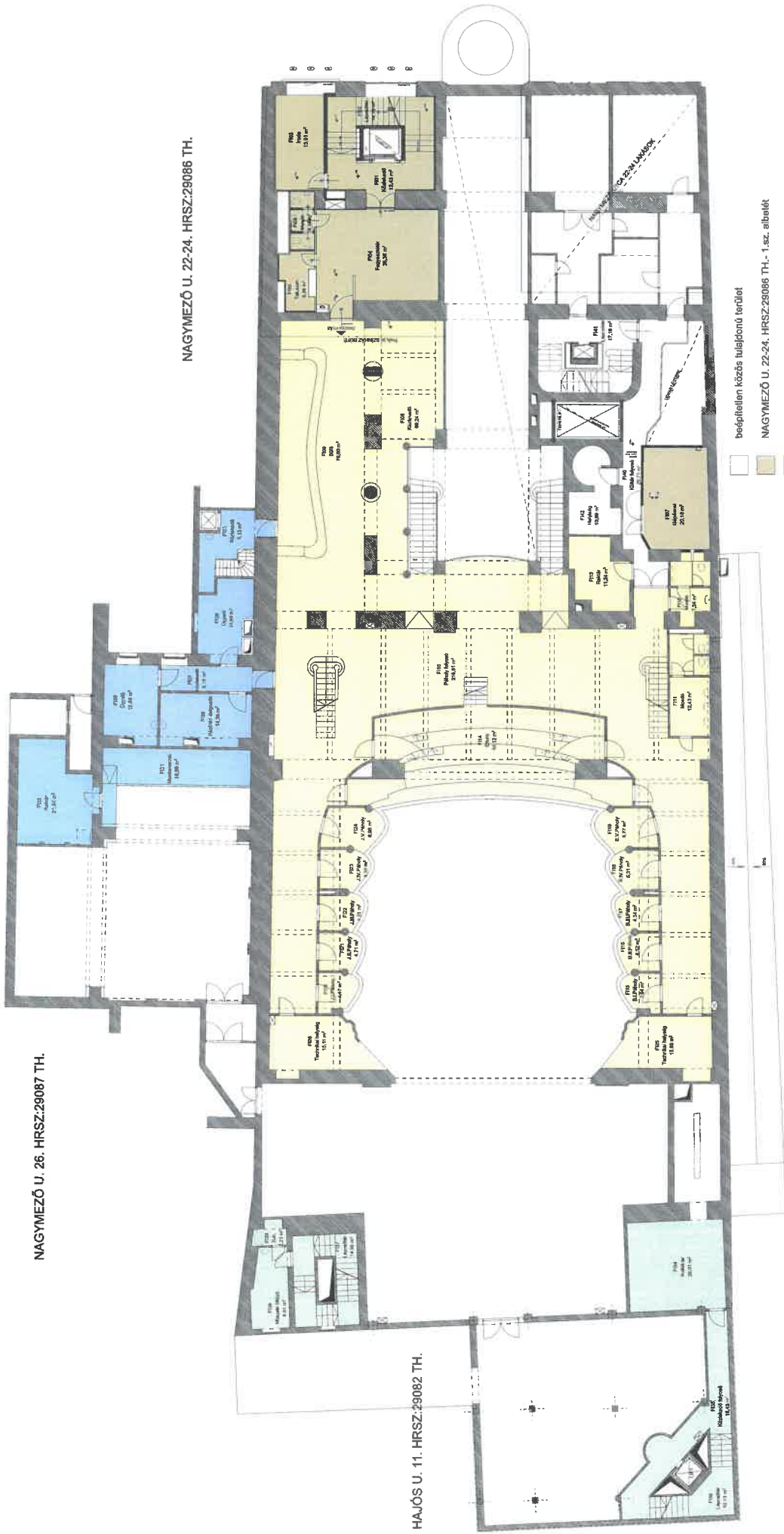
TERVEZŐI MUNKÁK MÉRLEK	
FŐLDSZINT ALAPRAJZ-HELYISÉGEK	TERVEZŐ
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT TERVE	2020. 05. 04.
E-02	KÉZÍRTÉSI
	1:100

Architect's Office
 1111 Budapest, Királyi utca 41. 102.
 Tel: +36 20 999 1111

NAGYMEZŐ U. 26. HRSZ:29087 TH.

NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.

HAJÓS U. 11. HRSZ:29082 TH.



beépítetlen közös tulajdonú terület

NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- 1.sz. albetét

NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- 2.sz. albetét

NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- beépített kizárólagos használatú közös tulajdonú terület

NAGYMEZŐ U. 26. HRSZ:29087 TH.- 1.sz. albetét

ANDRÁSSY ÚT 28. HRSZ:29077 TH.- állami tulajdonú ingatlanon épült fővárosi tulajdonú épületrész

ANDRÁSSY ÚT 28. HRSZ:29077 TH.- állami tulajdonban lévő épületrész ingatlan használat

HAJÓS U. 7. HRSZ:29080 TH.- 8.sz. albetét- Művészbajnó

HAJÓS U. 11. HRSZ:29082 TH.- állami tulajdonú ingatlanon épült fővárosi tulajdonú épületrész

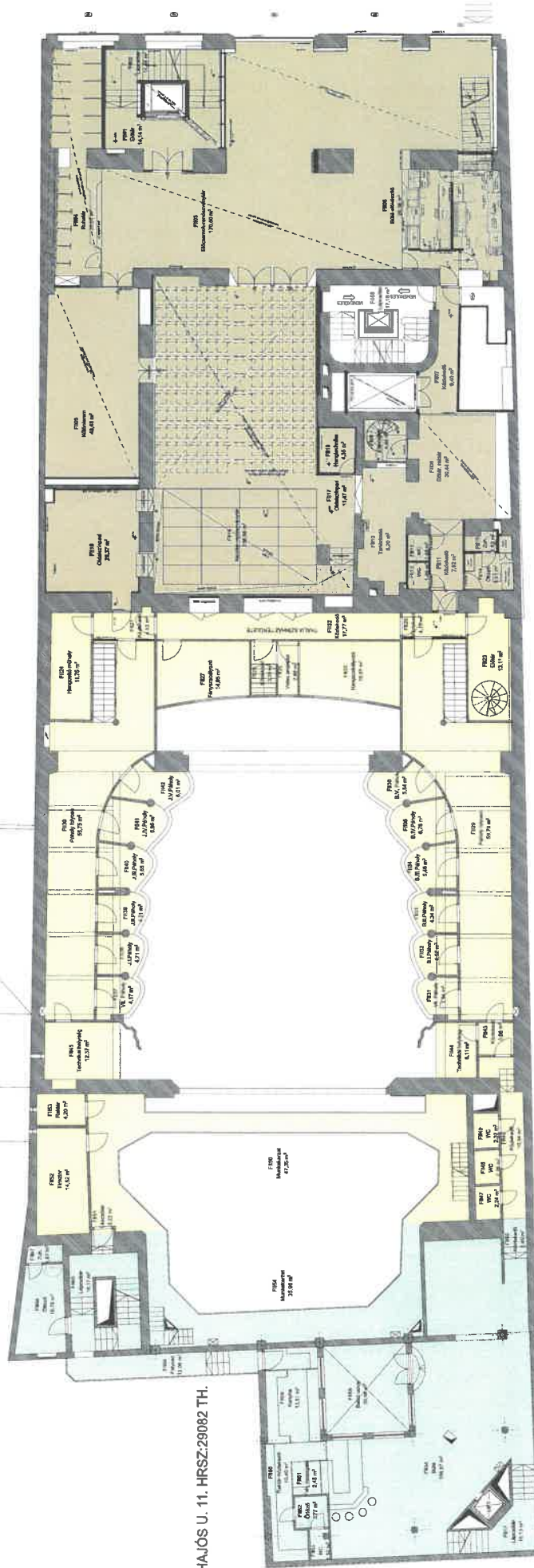
HAJÓS U. 13-15. HRSZ:29083 TH.- beépített kizárólagos használatú közös tulajdonú terület

- beépítetlen közös tulajdonú terület
- NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- 1.sz. albetét
- NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- 2.sz. albetét
- NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- beépített kizárólagos használatú közös tulajdonú terület
- NAGYMEZŐ U. 26. HRSZ:29087 TH.- 1.sz. albetét
- ANDRÁSSY ÚT 28. HRSZ:29077 TH.- állami tulajdonú ingatlanon épült fővárosi tulajdonú épületrész
- ANDRÁSSY ÚT 28. HRSZ:29077 TH.- állami tulajdonban lévő épületrész ingatlan használat
- HAJÓS U. 7. HRSZ:29080 TH.- 8.sz. albetét- Művészbajnó
- HAJÓS U. 11. HRSZ:29082 TH.- állami tulajdonú ingatlanon épült fővárosi tulajdonú épületrész
- HAJÓS U. 13-15. HRSZ:29083 TH.- beépített kizárólagos használatú közös tulajdonú terület

ArchNest Architectural Kft. 1114 Budapest, Kőrös utca 26. 1/2. Tel: +36 1 450 0000 Email: info@archnest.hu	TERVEZÉSI IRODA 1. FELEMELET ALAPRAJZ-HELYISÉGEK	TERVEZŐ 2020. 05. 04. TERVEZŐ IRODA HRSZ:29087 TH.	MÉRLEG 1:100
	1. FELEMELET ALAPRAJZ-HELYISÉGEK MEGLEVO ALLAPOT TERVE	TERVEZŐ 2020. 05. 04. TERVEZŐ IRODA HRSZ:29087 TH.	MÉRLEG 1:100

NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.

HAJÓS U. 11. HRSZ:29082 TH.

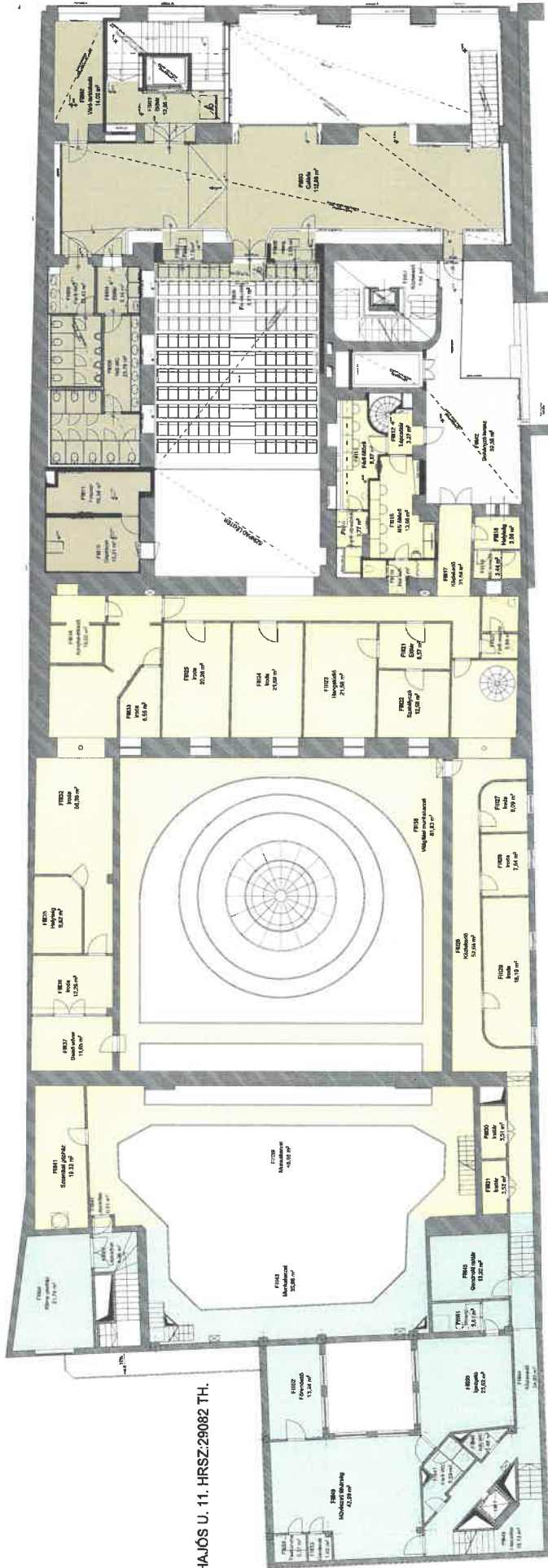


beépítetlen közös tulajdonú terület

- NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- 1.sz. albotét
- NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- 2.sz. albotét
- NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- beépített kizárólagos használatú közös tulajdonú terület
- NAGYMEZŐ U. 26. HRSZ:29087 TH.- 1.sz. albotét
- ANDRÁSSY ÚT 28. HRSZ:29077 TH.- állami tulajdonú ingatlanon épült fővárosi tulajdonú épületrész
- ANDRÁSSY ÚT 28. HRSZ:29077 TH.- állami tulajdonban lévő épületrész ingyenes használata
- HAJÓS U. 7. HRSZ:29080 TH.- 8.sz. albotét- Művészbemutató
- HAJÓS U. 11. HRSZ:29082 TH.- állami tulajdonú ingatlanon épült fővárosi tulajdonú épületrész
- HAJÓS U. 13-15. HRSZ:29083 TH.- beépített kizárólagos használatú közös tulajdonú terület

<p>ARCHITECT</p> <p>ArchNest</p> <p>ARCHITECT KFT.</p> <p>14102 Budapest, Lőrincz János 28. 17.</p> <p>14102 Budapest, Lőrincz János 28. 17.</p> <p>14102 Budapest, Lőrincz János 28. 17.</p>	<p>TERV FELTÉTEL: 2020.03.04.</p> <p>2. FELEMELET ALAPRAJZ-HELYISÉGEK</p>
	<p>2020. 03. 04.</p> <p>MEGLEVŐ ÁLLAPOT TERVE</p> <p>E-04</p> <p>1:100</p>

NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.



HAJÓS U. 11. HRSZ:29082 TH.

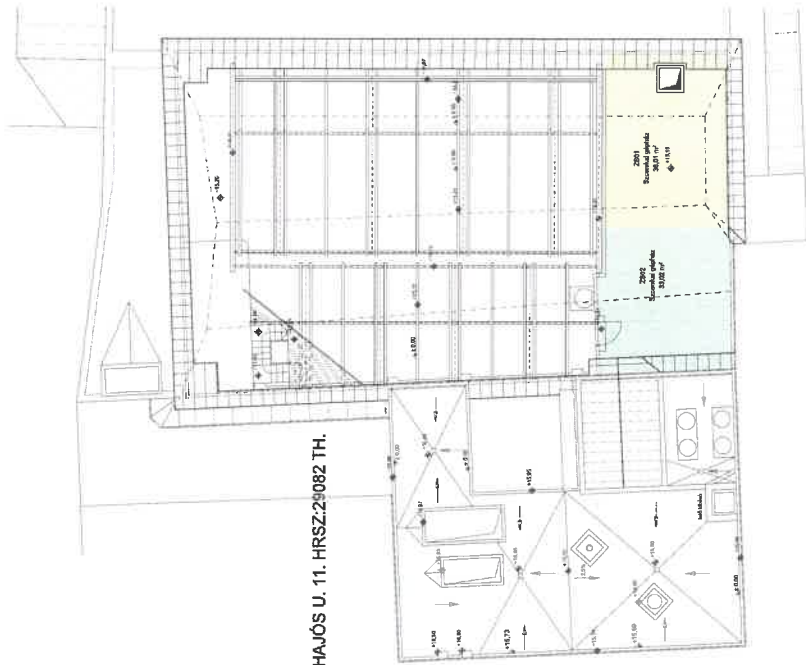
- beépítetlen közös tulajdonú terület
- NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- 1.sz. albetét
 - NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- 2.sz. albetét
 - NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29088 TH.- beépített, kizárólagos használatú közös tulajdonú terület
 - NAGYMEZŐ U. 26. HRSZ:29087 TH.- 1.sz. albetét
 - ANDRÁSSY ÚT 28. HRSZ:29077 TH.- állami tulajdonú ingatlanon épült fővárosi tulajdonú épületrész
 - ANDRÁSSY ÚT 28. HRSZ:29077 TH.- állami tulajdonban lévő épületrész ingyenes használata
 - HAJÓS U. 7. HRSZ:29080 TH.- 9.sz. albetét- Művészbójtáró
 - HAJÓS U. 11. HRSZ:29082 TH.- állami tulajdonú ingatlanon épült fővárosi tulajdonú épületrész
 - HAJÓS U. 13-15. HRSZ:29083 TH.- beépített, kizárólagos használatú közös tulajdonú terület

1800 ALAPRAJZTERV (MÉRET: 4/2)	
3. FELEMELET ALAPRAJZ-HELYISÉGEK	2020. 05. 04.
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT TERVE	MÉRET: 1/100
E-05	1:100

ArchNest
 ArchNest Kft.
 Csomád, 1114 Budapest, Lovász úta 44. 1/2.
 Irod. 14 920 Budapest, Lovász úta 25. 1/9.
 Tel: +36 30 9990 070
 www.archnest.hu

NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.

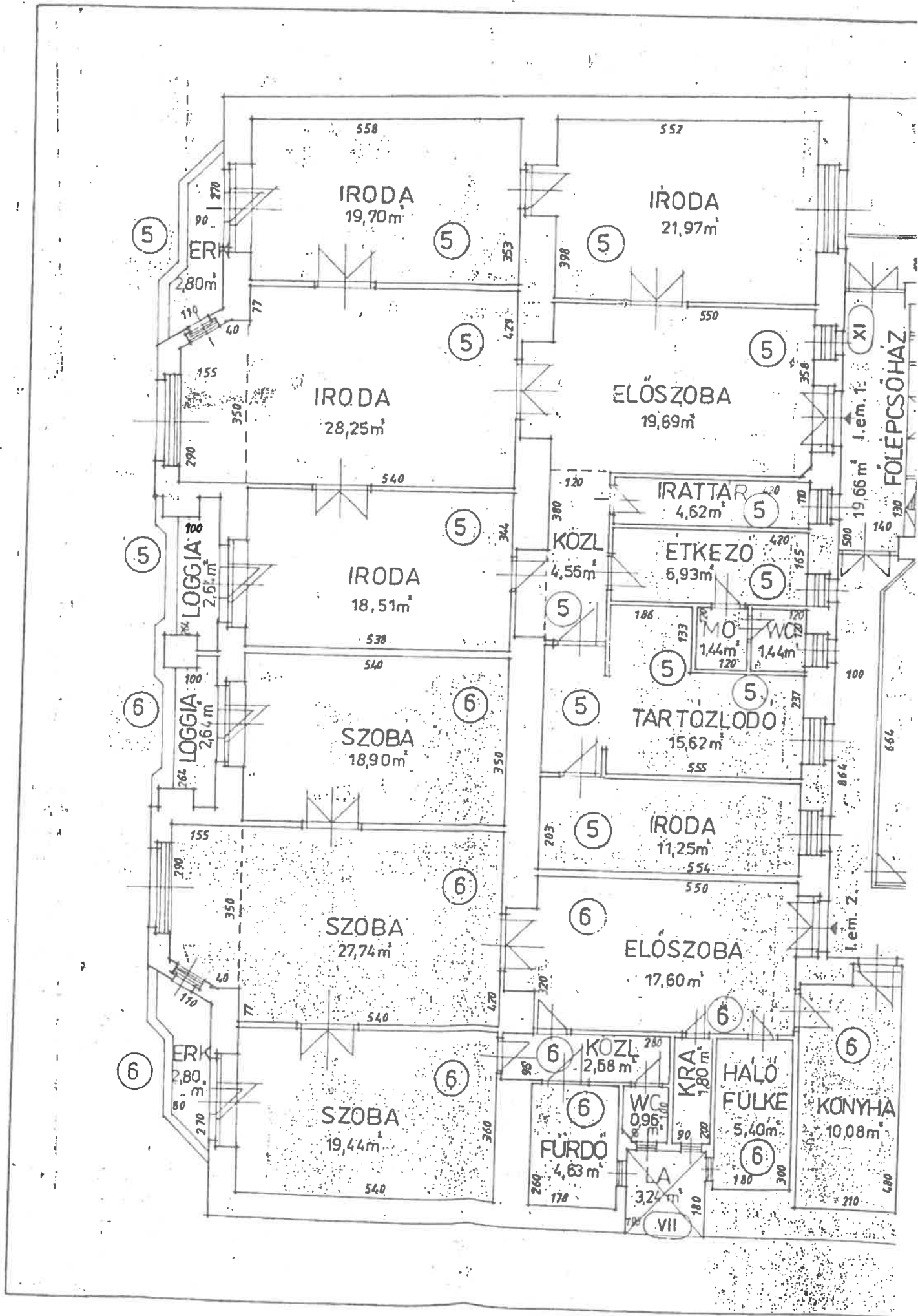
HAJÓS U. 11. HRSZ:29082 TH.



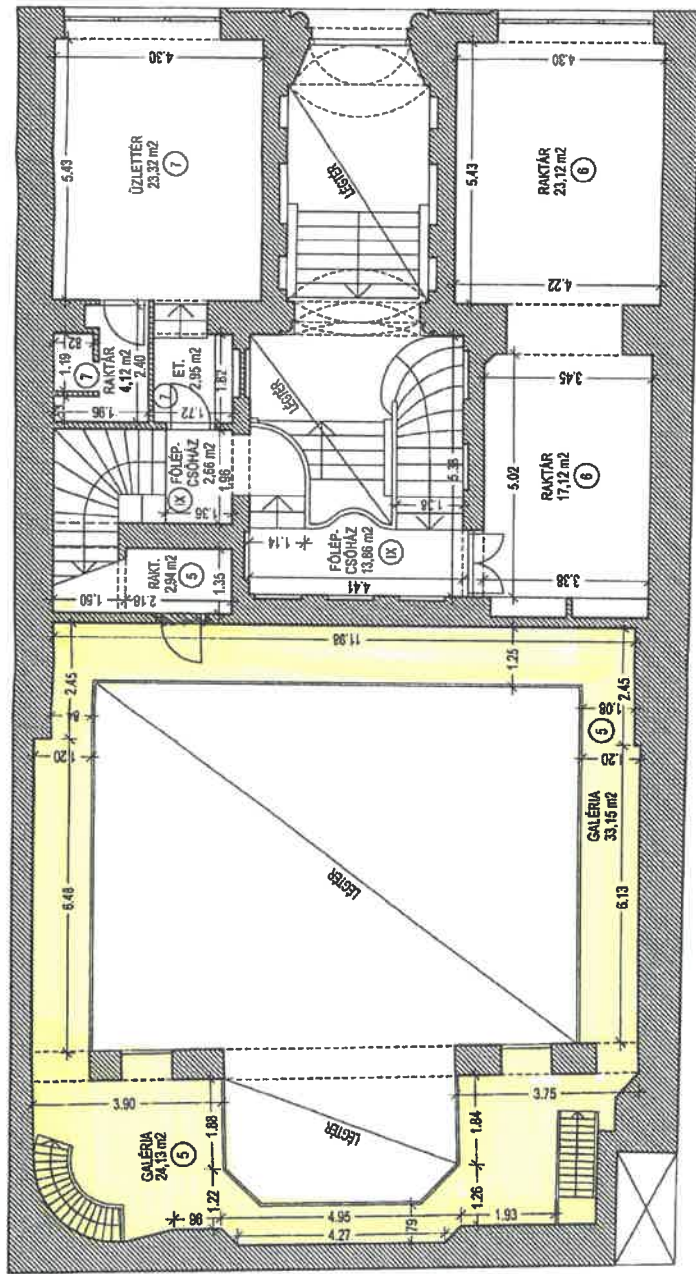
- beépítetlen közös tulajdonú terület
- NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- 1.sz. albetét
- NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- 2.sz. albetét
- NAGYMEZŐ U. 22-24. HRSZ:29086 TH.- beépítelt kizárólagos használatú közös tulajdonú terület
- NAGYMEZŐ U. 26. HRSZ:29087 TH.- 1.sz. albetét
- ANDRÁSSY ÚT 28. HRSZ:29077 TH.- állami tulajdonú ingatlanon épült fővárosi tulajdonú épületrész
- ANDRÁSSY ÚT 28. HRSZ:29077 TH.- állami tulajdonban lévő épületrész ingyenes használata
- HAJÓS U. 7. HRSZ:29080 TH.- 9.sz. albetét- Művészbajáró
- HAJÓS U. 11. HRSZ:29082 TH.- állami tulajdonú ingatlanon épült fővárosi tulajdonú épületrész
- HAJÓS U. 13-15. HRSZ:29083 TH.- beépítelt kizárólagos használatú közös tulajdonú terület

FELKÉSZÍTŐ ArchNest Architectural Kft. Szabvány: 141-114. Számjelzet: 141/14. 4. 41. 1/22. Hely: 141-104. Budapest, Lőrinczy u. 24. 9/B. Irányjel: 141-104/001/2022	TUDOMÁNYOS ÉRTÉKELÉS ZSINÓRPADLÁS ALAPRAJZ-HELYISÉGEK	
	MEGLÉVŐ ÁLLAPOT TERVE E-07	2020. 05. 04. HAJÓS U. 11. HRSZ:29082 TH.

1:100

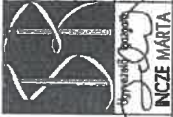


A Thália Színház Nonprofit Kft. az ingatlanon a sárga színnel jelölt területeket használja.



FÉLEMELETI KÖZÖS TERÜLETEK:

IX	FŐLÉPCSŐHÁZ	16,52 m ²
ÖSSZESEN:		16,52 m ²

		STUDIO 'R' TERVEZŐ KFT 1064 BUDAPEST, ROZSA U. 81-83. II. SZ. TEL: 30-9400, TEL/FAX: 302-3807, 301-6700/793.794 M. 2005. OKT.	
feladat : RP. VI. KER. MAGYARÉKO U. 20. PÉRSZ/280/75 leírás : MÚSZAKAI TERVEZÉS rajz : FÉLEMELETI ALAPRAJZ méret : M = 1:100 dátum : 2005.10.10.		tervező : Székely György ellenőrző : Székely György feladattul.: Székely György dátum : 2005.10.10.	
ügyvezető igazgató : NCZSE MARTA igazgató : BEKNER GÁBOR		építész : Székely György építész iroda : Székely György	

