

FELJEGYZÉS

– a 2024. szeptember 16. napján tartott földhivatali egyeztetésről
a Gellért Fürdő és Hotel területei vonatkozásában –

Megállapítások:

- Az új módosított vázrajzot újra be kell nyújtani záradékoltatásra.
- A záradékolást ugyanaz az ügyintéző fogja végezni, aki eddig végezte.
- Előreláthatólag – legkésőbb 2024. decemberig – záradékolásra fog kerülni a vázrajz, amennyiben 2 (kettő) hét múlva benyújtásra kerül a módosított vázrajz a Földmérési Osztály részére.
- Végleges módosított vázrajzok benyújtása előtt újabb egyeztetésre kerül sor a Földhivatalnál.

1. Kemenes lépcsőház

A 2022-es Adásvételi szerződés és Használati megállapodás tárgyát képezte:

- A BGYH kizárólagos tulajdonában álló, a régi vázrajzon P6 megjelölésű lépcsőház pinceszinti része, amelyre a BGYH nem kizárólagos használati jogot engedett a DOME részére.
- A földszinten elhelyezkedő, a régi vázrajzon F302 megjelölésű és a mezzanin szinten elhelyezkedő, a régi vázrajzon MF221 megjelölésű területet a DOME megvette BGYH-tól, a lépcsőház földszint felett lévő részei pedig a DOME tulajdonában vannak.

Tehát a fentiek alapján a lépcsőház pinceszinti része a BGYH tulajdonában áll, a felette lévő részek pedig a DOME tulajdonában állnak.

- Probléma:
Az új vázrajzon a lépcsőház jelölése jelenleg hibás, tekintettel arra, hogy kizárólag egy tulajdonoshoz rendeli az egész lépcsőházat. Földmérési szempontból nem lehetséges, hogy pinceszint A/1-hez tartozik, a felette lévő szintek pedig A/2-höz, amennyiben a lépcsőház pinceszintje és a felette lévő szint nincs elhatárolva.
- Megoldás:
A pincszint és a földszint elválasztására **ajtó beépítése** szükséges, az alábbiak szerint:
 - a) Pincei lépcsősor utolsó lépcsőfokát követően kerül ajtó beépítésre
VAGY
 - b) A földszintről az 1. emeletre vezető lépcsősor első foka elé kerül az ajtó beépítésre, amely esetben a lépcsők közötti „pihenő” a BGYH-hoz kerülne.
- Mind az a), mind a b) esetben külön megjelölést kap a pincszinten a BGYH tulajdonú lépcsőház, és a felette lévő DOME tulajdonú lépcsőház (földszinttől a tetőig).
- Szolgalmi jog alapítása szükséges a BGYH terhére és a DOME javára a lépcsőház pinceszinti részén, tekintettel arra, hogy a használati jog nem elégséges a Földhivatal számára, továbbá a fentiek függvényében esetlegesen a lenti rajzon zöld színnel jelölt területen is.



2. A régi vázrajzon P155, F200, MF105, 110, 2091 megjelölésű lift (FL1)

- A régi vázrajzon P155, F200, MF105, 110, 2091 megjelölésű liftet a DOME megvette a BGYH-tól. A lift körüli lépcsőház azonban a BGYH tulajdonában áll.

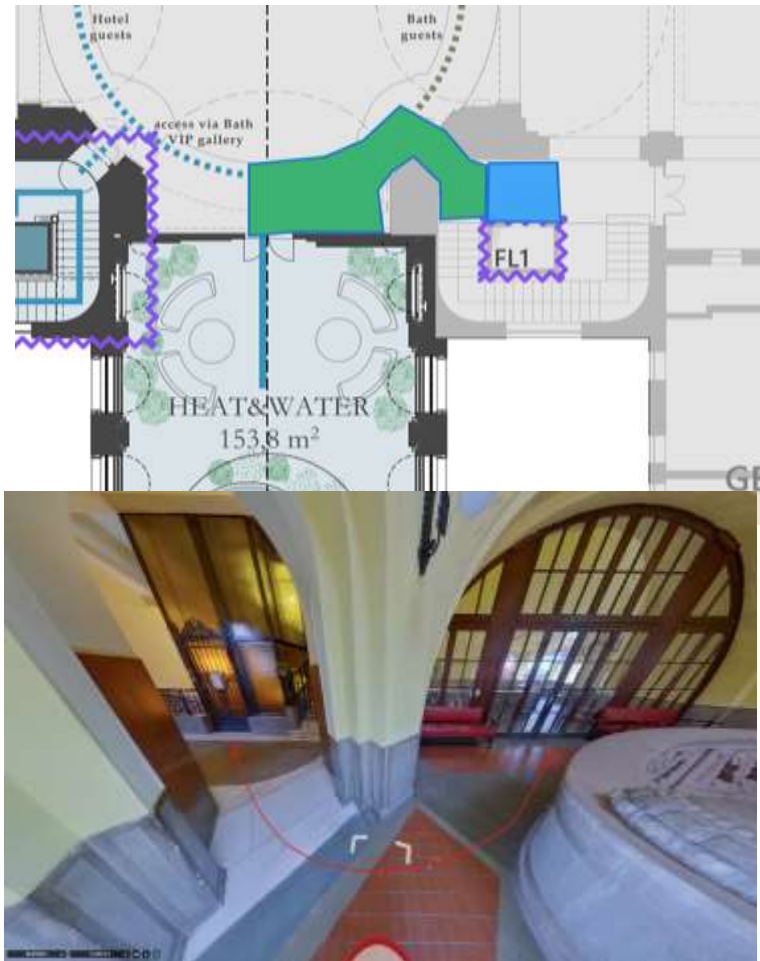
– Probléma:

A DOME tulajdonában álló lift be van ékelődve a BGYH területébe, tehát a DOME a saját tulajdonát csak a BGYH területén keresztül tudja megközelíteni.

– Megoldás:

Szolgalmi jog alapítása a BGYH részéről a DOME javára az alábbiak szerint:

- a) A BGYH tulajdonában álló, a pincészen az új vázrajz szerint 1.45 megjelölésű (liftgépház) területen, és a felette lévő szinteken az új vázrajz szerint 1.185 megjelölésű lépcsőház 1. emeletéig, és az 1. emeleten az új vázrajzon 1.496 megjelölésű Galéria területére a Zeneterem bejáratáig (lásd: a lenti rajzon zöld színnel jelölve) szolgalmi jog alapítása a DOME részére
VAGY
- b) A BGYH tulajdonában álló, a pincészen az új vázrajz szerint 1.45 megjelölésű (liftgépház) területen, és a felette lévő szinteken az új vázrajz szerint 1.185 megjelölésű lépcsőház egész területén szolgalmi jog alapítása a DOME részére.



3. IV. lépcsőház – Az új vázrajzon 2.513 megjelölésű gépészeti strang

- A IV. lépcsőház hibásan közös tulajdonként került jelölésre az új vázrajzon, amelyet az alábbiak szerint szükséges javítani:
- **IV. lépcsőház:**
 - Földszint: F70 – DOME tulajdona
(ajtó – itt már jelenleg is van ajtó tudomásunk szerint)
 - **Mezzanin: MF146 - BGYH tulajdon**
 - **1. emelet: 1132 - BGYH tulajdon**
(ajtó beépítése szükséges)
 - 2. emeleti 2088 és 2089 lépcsőház a DOME tulajdona
 - 3. emelet: 3112 – DOME tulajdona
 - 4. emelet: 4111 – DOME tulajdona
 - 5. emelet: 5052 – DOME tulajdona
- Fizikailag el kell választani a tulajdoni határokat ajtó beépítésével, vázrajzon jelölni kell.
- BGYH tulajdon egy számon kerül jelölésre (összefüggő terület), DOME tulajdon külön számon kerül jelölésre – a földszinti rész és a 2-5. emeletig található rész is külön megjelölést kap.
- Szolgalmi jog alapítása szükséges a BGYH részéről a DOME javára a Mezzanin, és az 1. emeleti lépcsőházi területekre a lépcsőház mellett lévő strang megközelítése céljából.

4. Az új vázrajzon 1.184 megjelölésű területnél nem jó a jogi határ jelölése a rajzon (szaggatott vonal), János javítja. Rajzi hiba, nem befolyásol területet.
5. A földszinten a belső udvar külön tulajdonba tartozik, ezért javítást szükséges eszközölni a vázrajzon. Az Alapító Okiratban szükséges feltüntetni a belső udvart, illetve az erkélyeket. Az udvar megnevezéseket belső udvarra kérik javítani mindenhol.
6. Az alábbi helyiségek területei (légkezelő, műhely) a BGYH tulajdonában állnak, ezért új számot kapnak és ezáltal a két ingatlan összterülete is változik (2.249, 2.251, 2.252, 2.253, 2.254).
7. A korábban észrevételezett magasföldszinti terasz (113, 113t) problémája megoldásra került, ezzel már nem kell foglalkozni.

Összegzés:

A fenti változások okán módosítani szükséges az alábbiakat:

- a BGYH és a DOME között 2022. október 27. napján kelt Adásvételi szerződést,
- a BGYH és a DOME között 2022. október 27. napján kelt Csereszerződést
- a Társasházi Alapító Okiratot egyrészről a módosított vázrajzok, másrészről a Földhivatali észrevételek szerint.

A jelen Feljegyzésben foglaltak, illetőleg a Felek megállapodása szerint szolgalmi jog alapítása szükséges a megjelölt területeken, amely szolgalmi joggal érintett területekről külön vázrajzok készítése szükséges.

A kérelem függőben tartása 2024. december 13. napján lejár, és a Földhivatal tájékoztatása szerint újabb függőben tartás nem kérelmezhető, amelyre tekintettel a jelen Feljegyzésben foglaltak határidőben történő elintézése kiemelt fontosságú feladat.