

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.4sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. április 4-ei ülésére

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása
Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED]**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz-ú, 24 m² alapterületű, komfortos, a közös tulajdonból hozzátartozó 149/10.000 eszmei hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 2010. december 01. napján [REDACTED] al és [REDACTED] val (továbbiakban: Bérlok).

Bérlok 2016. január 27. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be a lakás megvásárlása iránt. A kérelemhez csatolták az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj tartozás vonatkozásában kiállított nullás igazolást.

A Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti bérlemény elhelyezkedése HVT területet nem érint.

Bérlok kérésére az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2016. február 24. napján elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslés, valamint a független szakértő felülvizsgálata alapján a lakás piaci forgalmi értéke 6.300.000,- Ft (262.600,- Ft/m²).

Fenti ingatlan tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 7. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti lakás vonatkozásában a Bérlok, [REDACTED] és [REDACTED] részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet 19. § (1) – komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 3.150.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik. Amennyiben a társasház a későbbiek során valamilyen nagyobb beruházásról dönt, annak a költsége is kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (2) bekezdése szabályozza a döntési jogköröket, amely szerint 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt az elidegenítésről.

Az elővásárlási jog gyakorlása a Rendelet 9. § (2) bekezdése alapján történik: „Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdés alapján az eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki a vevő részére.

A vételár megállapítását a Rendelet 19. § (1) bekezdése szabályozza: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja, vagy az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználó vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 25 %-a, a valóságos komfortfokozat szerint komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 50 %-a.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2016. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED]** szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos, a közös tulajdonból hozzátartozó 149/10.000 eszmei hányaddal rendelkező lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező Bérlők részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ával megegyező összegű, azaz 3.150.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. április 04.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés aláírására.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója


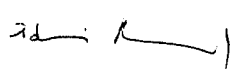

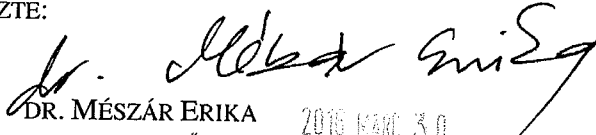
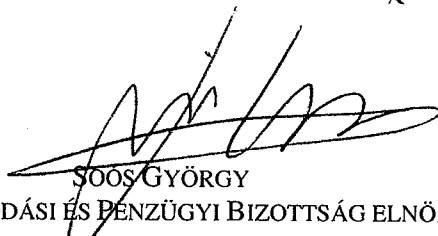
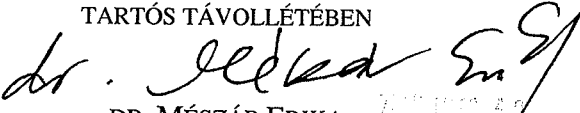
Határidő: 2016. május 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2016. március 29.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	DR. MÉSZÁR ÉRIKA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ÉRIKA 2016. MÁRC. 30. ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
DANADA-RIMÁN EDINA	
JEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN	A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
 DR. MÉSZÁR ÉRIKA 2016. MÁRC. 30. ALJEGYZŐ	

1. számú melléklet

Korányi Sándor u. [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2015. január 27.	[REDACTED]	24	komfortos	1	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	6.300.000,- Ft		262.600,- Ft	URBS Ingatlan Kft (Várszegi Dóra) 2016. február 24.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 50 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme :
3.150.000,- Ft	3(44)	6,86%	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által	2010. december 01. lakáscsere
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
685,- Ft	szociális	8.568,- Ft		megfelelő	

2016. MARCH 11.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
 2016-03-08
 312

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelni ingatlan megnevezése: **Lakás**

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület): **1089 Budapest**
 Utca, házzszám: **Korányi Sándor utca**
 HRSZ: **[REDACTED]**
 Terület: **24 m2**
 jelleg, művelési ág: **belterület lakás**

Jeri!
 2016. MARCH 21

3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa: **VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT**
 Értékelt ingatlan tulajdonosának címe: **1082 Budapest, Baross utca 65-67**
 Széljegy: **nincs**
 Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés: **nincs**
 Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés: **nincs**

4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Ingatlan forgalmi érték megállapítása

5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület szintszáma: **plince + földszint + 3 emelet + padlástér**
 Szerkezete: **Feltételezhetően kő és téglára helyezett, téglá építésű épület, poroszszüveg boltozatú földemekkel, záró földem csapos gerenda földem, fa szerkezetű magastető cserép fedéssel**
 Építési ideje: **1900**
 Állapota: **jó/közepes**
 Komfortfokozata: **komfortos**
 Tájolása: **udvari, légudvarra néz**
 Állapota: **jó/közepes**
 Nettó területe: **24 m2**
 Nettó bérbeadható terület: **24 m2**

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció: **Lakás**
 Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat: **Lakás**

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve: **piaci alapú megközelítés**
 Figyelembe vett értékesítési időtartam: **180 nap**
 Értékelés fordulónapja: **2016. február 24.**

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	5.500.000 Ft azaz 6.300.000
	262.600 Ft azaz ötmillió-ötszázézer forint
Fajlagos ár:	230 326 Ft azaz kettőszázharmincezer-háromszázhuszonhat forint
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	1 000 000 Ft azaz Egymillió forint

INGATLANPIACI
 ÉRTÉK NÖVEKEDÉS
 ⊕ 14%

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.



URBS
 INGATLAN KFT.
 Várszegi Dóra
 Ingatlan értékbecslő
 1132 Budapest, Visegrádi u. 9.
 Adószám: 10354771-2-41
 Szakértői névjegyzék szám: 06673/2012
 Számj.: MKB 10360002-20319551-00003185

Vékony Zoltán
 Ingatlan értékbecslő ellenőr
 Szakértői névjegyzék szám: 04442

Sikonya Zoltán
 Ingatlan értékeltető üzletágvezető
 Szakértői névjegyzék szám: 04440

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
 A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTEK
 Budapest, 2016. 03. 23. igazságügyi közjegyző

5

1089 Budapest, Korányi Sándor utca

Megbízás tárgya: lakás Ért. tul. hányad: .1/1
 Cím / Település: 1089 Budapest Teleknagyság: 732
 Utca / Házszám: Korányi Sándor utca Értékelt eszmei hányad: 149/10000
 Hrsz: Szemle: 2016.02.24
 Értékelő: Várszegi Dóra - Vékony Zoltán

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlago piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció fekvés	Egyéb korrekció állapot	Megállapított NETTÓ érték
Lakás	24,00	24,00	230326	0%	0%	5 500 000
				0%	0%	0

MEGLÉVŐ LAKÁS PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK: 5 500 000 Ft

Épület leírása:

Az ingatlan a Orczy negyedben található, a Korányi Sándor utcában, a Diószegi Sámuel utca és az Illés utca közötti szakaszon. Környezetében vegyes korú és építészeti, zártsorúan beépített épületek, valamint ipari területek találhatók. Feltételezhetően kő és téglalapra helyezett, téglalap építésű épület, poroszszőveg boltozatú földemmel, záró földem csapos gerenda földem, fa szerkezetű magastető cserép fedéssel. Az épület pince+fezt.+3 em.+padlás+terasz szintű kialakítású épület. Az épület külső és belső homlokzata jó állapotú, a függőfolyókák részleges felújításra szorulnak. Az épület összességében jó/közepes állapotú. A pincében több helyen aktív víz nyomai láthatók a teljes épület alatt.

Lakás leírása:

Az értékelte lakás a [redacted] található udvaron keresztül megközelíthető. Szobája a légaknára néz, ezáltal természetes benapozottsága nincs. Burkolatai parketta és cementlapos pvc burkolat, állapotuk összességében jó/közepes. Fűtése gázkonvektoros, melegvíz ellátása villanybojlerrel megoldott. Lakáson belül bérleti végzett felújításokat saját költségén: 3 éve cserélték a vizes helyiségek burkolatait, 2 éve cserélték a bejárati ajtót, zuhanytálcát, valamint rendszeresen festették. A lakásról alkotott összbemérés kedvezőtlen a légaknára néző szobaablakok miatt.

Bérleti műszaki tájékoztatás:

Bérleti tájékoztatása alapján az ingatlanban vízesedési, szellőtromosodási problémák voltak, melyeket lejavítottak 2 éve. A szoba külső homlokzata egy beton hozzépítést kapott, mivel a légaknának a vízvezető rendszere el szokott dugulni, ami által a csapadékvíz megáll, és áztatja az épület homlokzatát.

JW

G

1089 Budapest, Korányi Sándor utca

Megbízás tárgya: lakás Ért. ltv. hányad: .1/1
 Cím / Település: 1089 Budapest Teleknagyság: 732
 Utca / Házzszám: Korányi Sándor utca Értékelt eszmiel hányad: 149/10000
 Hrsz: [REDACTED]

Szemle: 2016.02.24
 Értékelő: Várazegi Dóra - Vékony Zoltán

LAKÁS INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat 2015	Realizált adat 2014	Realizált adat 2013	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015	
Irányítószám	1089	1084	1084	1084	1083	1089	
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	
Közterület neve	Korányi Sándor utca	Auróra utca	Bérmocsis utca	Nagy Fűvaros utca	Práter	Diószegi S. utca	
Építés éve	1910	1900	1920	1930	1900	1930	
Telek terület	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	
Redukált alapterület	24 m2	28 m2	29 m2	28 m2	23 m2	27 m2	
Jellemzők		közepes műszaki és felújítandó esztétikai állapot, téglafalazat, komfort nélküli; nincs adat nincs adat fűtés (mv.:Nincs), társasházi jelleg, 1 + 0 félszoba, földszint, 16 lakásos épületben	közepes műszaki és közepes esztétikai állapot, téglafalazat, komfortos; Egyedi Gáz fűtés (mv.:Vilánybolyer), társasházi jelleg, 1 + 0 félszoba, 1. emelet, 21 lakásos épületben	közepes műszaki és közepes esztétikai állapot, téglafalazat, komfortos; Egyedi Gáz fűtés (mv.:Vilánybolyer), társasházi jelleg, 1 + 0 félszoba, földszint, 19 lakásos épületben	közepes műszaki és közepes esztétikai állapot, téglafalazat, összkomfortos; Lakás központi Gáz fűtés (mv.:Cirkó), társasházi jelleg, 0 + 1 félszoba, földszint, 30 lakásos épületben	közepes műszaki és közepes esztétikai állapot, téglafalazat, komfortos; Egyedi Gáz fűtés (mv.:Gázbolyer), társasházi jelleg, 1 + 0 félszoba, 2. emelet, 120 lakásos épületben	
Eladási/kínálási ár		5,5 milli Ft	6,6 milli Ft	5 milli Ft	5 milli Ft	5,5 milli Ft	
Inflációkorrekció		5%	10%	5%	5%	5%	
Kínálási ár korrekció							
NETÓ Fajlagos ár		206 250 Ft/m2	250 345 Ft/m2	201 823 Ft/m2	228 261 Ft/m2	213 889 Ft/m2	
Korrekció	Épület állapota	5%	5%	5%	5%	5%	
	Lakás tájolása miatt	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
	Állapot	15%	5%	5%	5%	5%	
	Komfort fokozat	10%					
	Telek méret					-5%	
Egyéb	Pl.: befizetlenség, pancrema, emeleti elhelyezkedés, jelleg...		épületen belüli felvétel miatt	-10%		épületen belüli felvétel miatt	-10%
Alapterület			5%				
Korrigált fajlagos ár	230 326 Ft/m2	257 813 Ft/m2	250 345 Ft/m2	212 018 Ft/m2	228 261 Ft/m2	203 194 Ft/m2	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:					5 500 000 Ft		

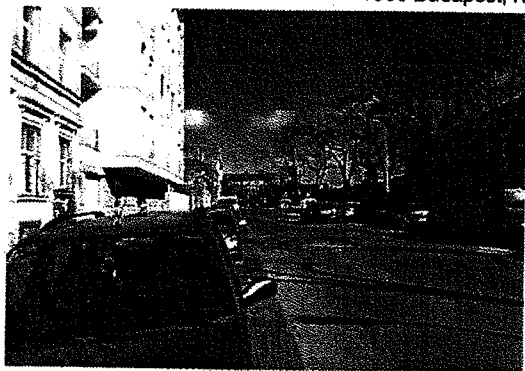
Telekérték számítás az eszmiel tulajdoni hányad arányában

Eszmiel hányad	Teljes telek terület m2	Telek terület eszmiel hányad arányában m2	Átlagos telekár Ft	Eszmiel hányadhoz tartozó telekérték Ft
149 / 10000	732	10,91	90 000 Ft	1 000 000 Ft

Handwritten signature or mark.

Képek

1089 Budapest, Korányi Sándor utca



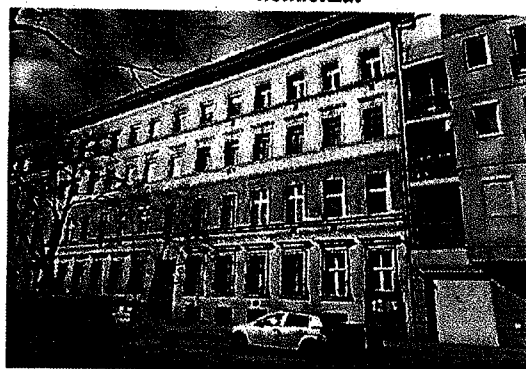
utcakép és környezet



homlokzat



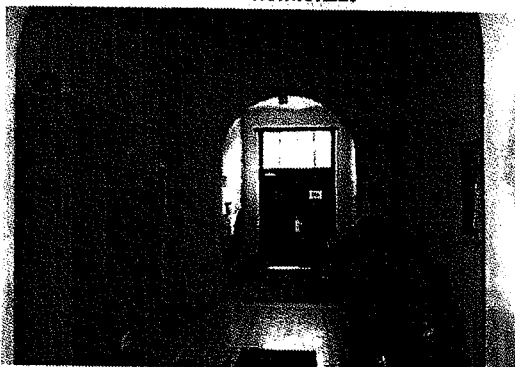
homlokzat



homlokzat



homlokzat



kapualj

2016.02.24

ch 9

1089 Budapest, Korányi Sándor utca



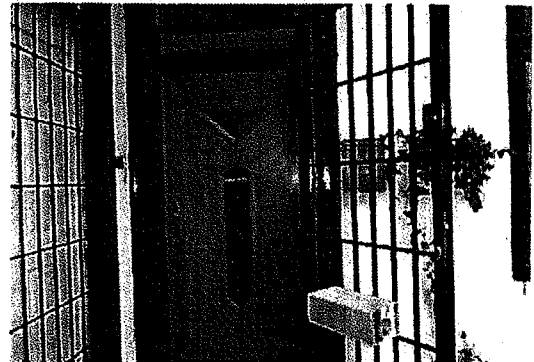
udvari homlokzat



függőfolyosók



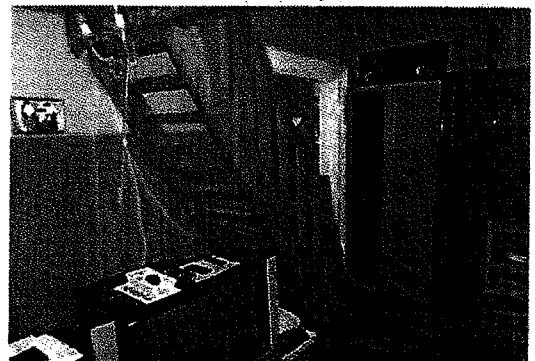
udvari homlokzat



lakás bejárata



szoba



szoba

2016.02.24

JW

10



szobában nem értékelt galéria



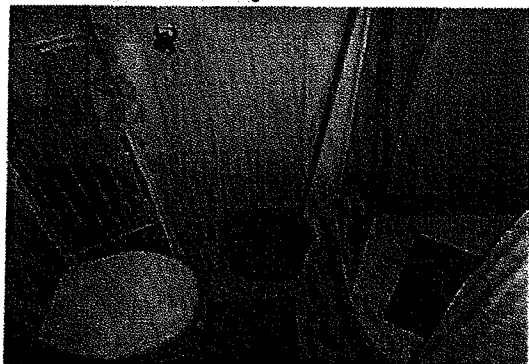
konyha



konyha



konyha



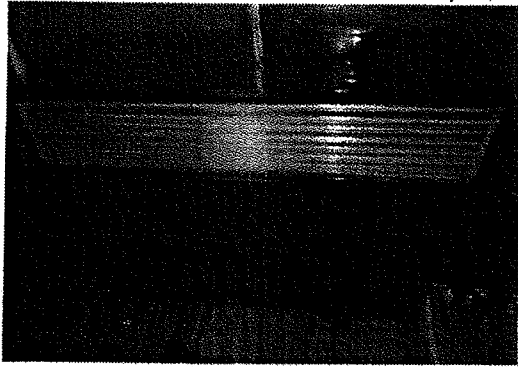
fürdőszoba



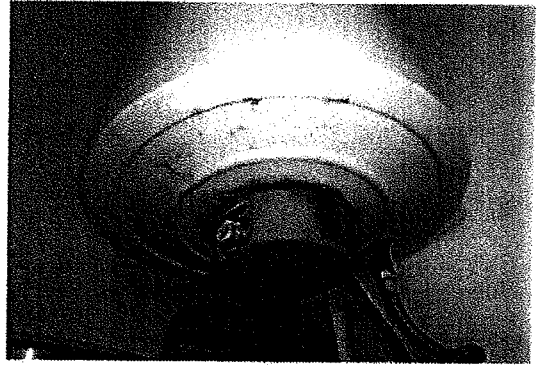
mosdó

2016.02.24

Handwritten signature or initials



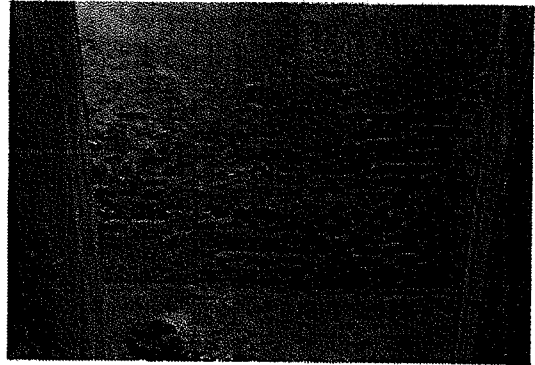
gázkonvektor



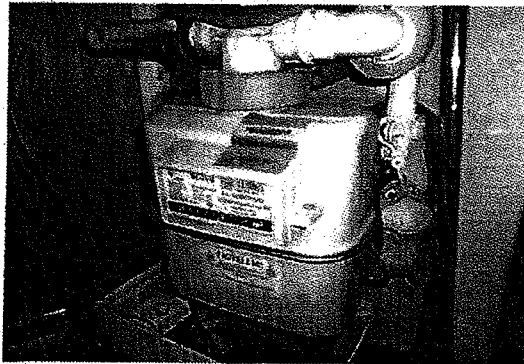
villanybojler



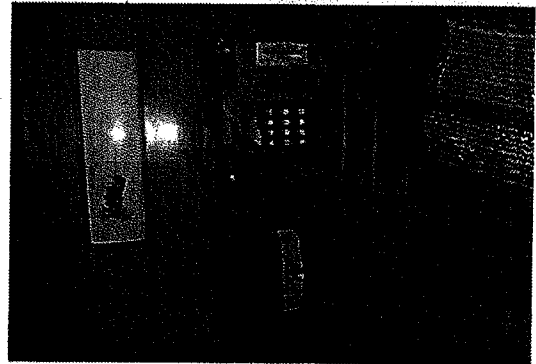
nyílászáró



kilitás



gázóra



villanyóra

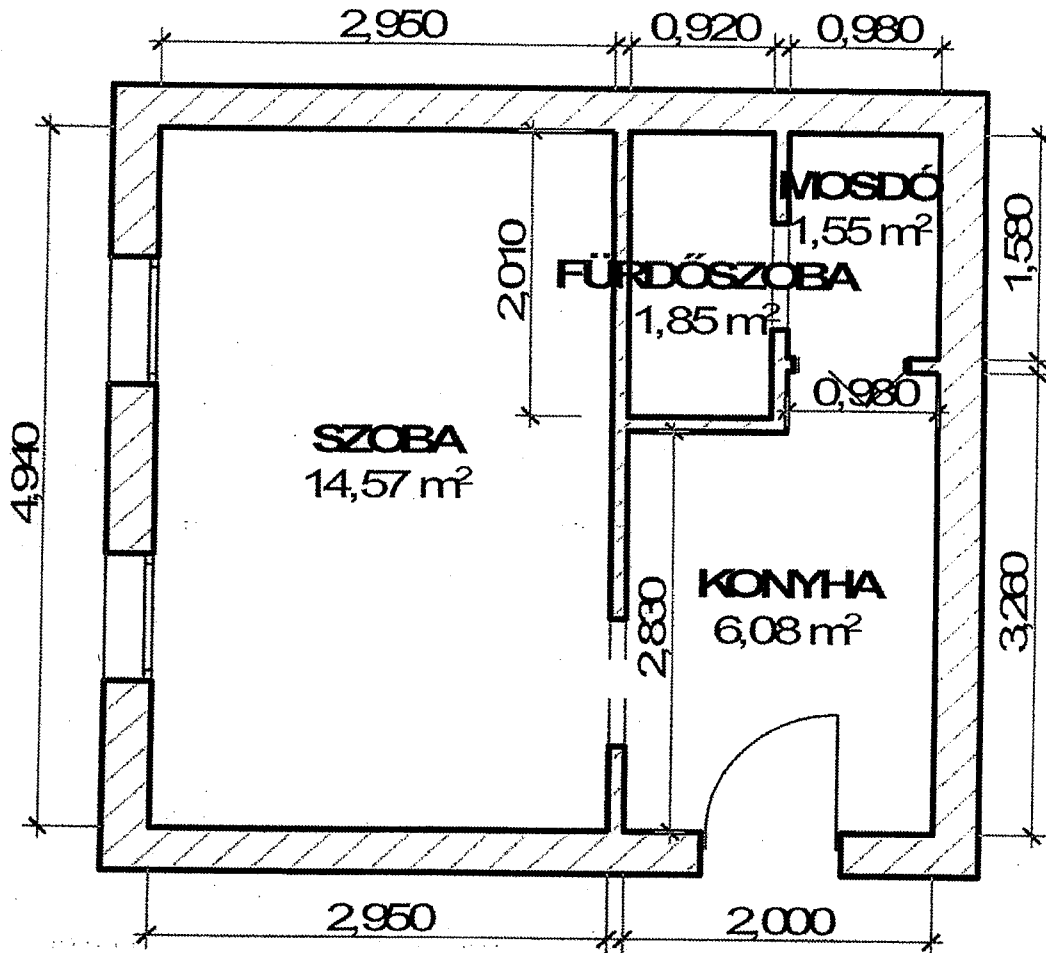
2016.02.24

JW

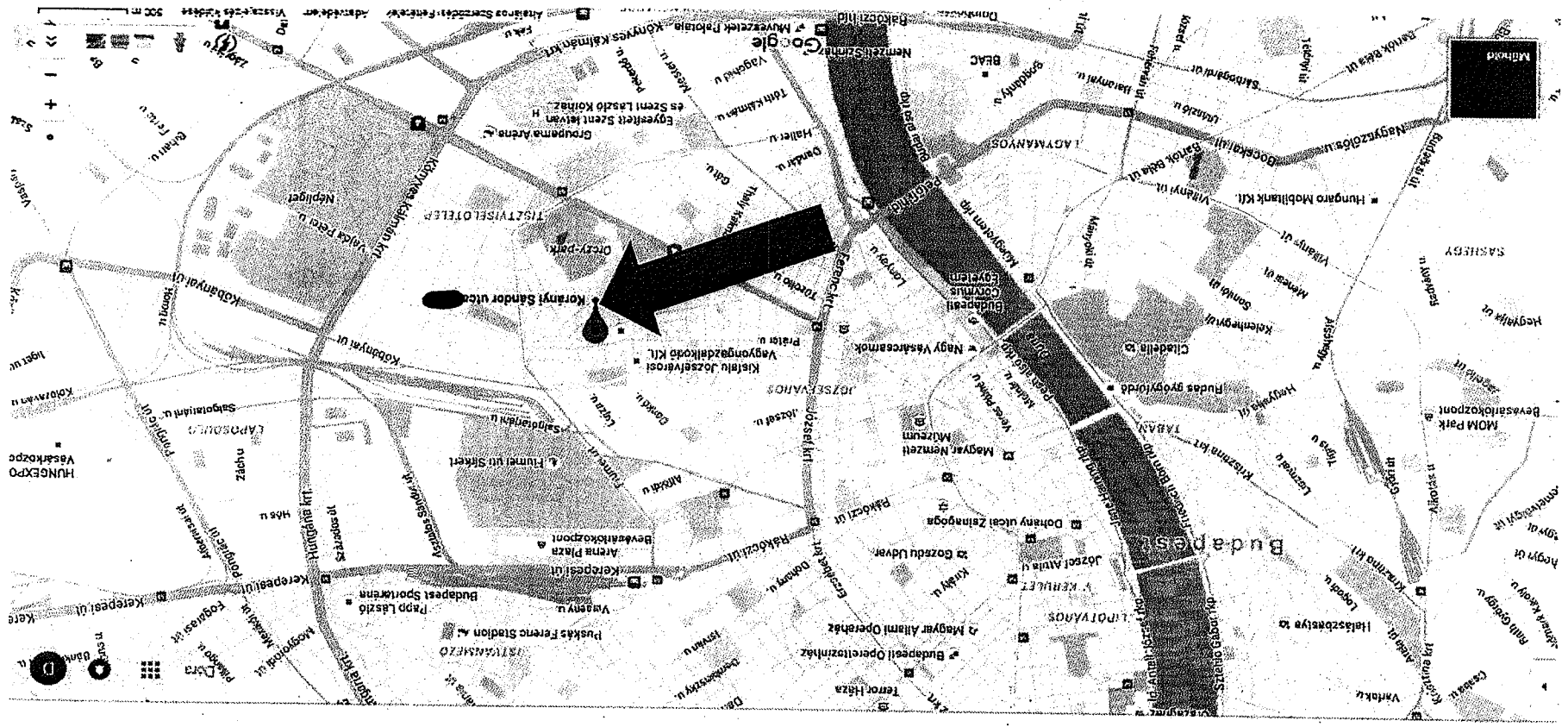
Alaprajz

1089 Budapest, Korányi Sándor utca

Belmagasság: 3,39 m

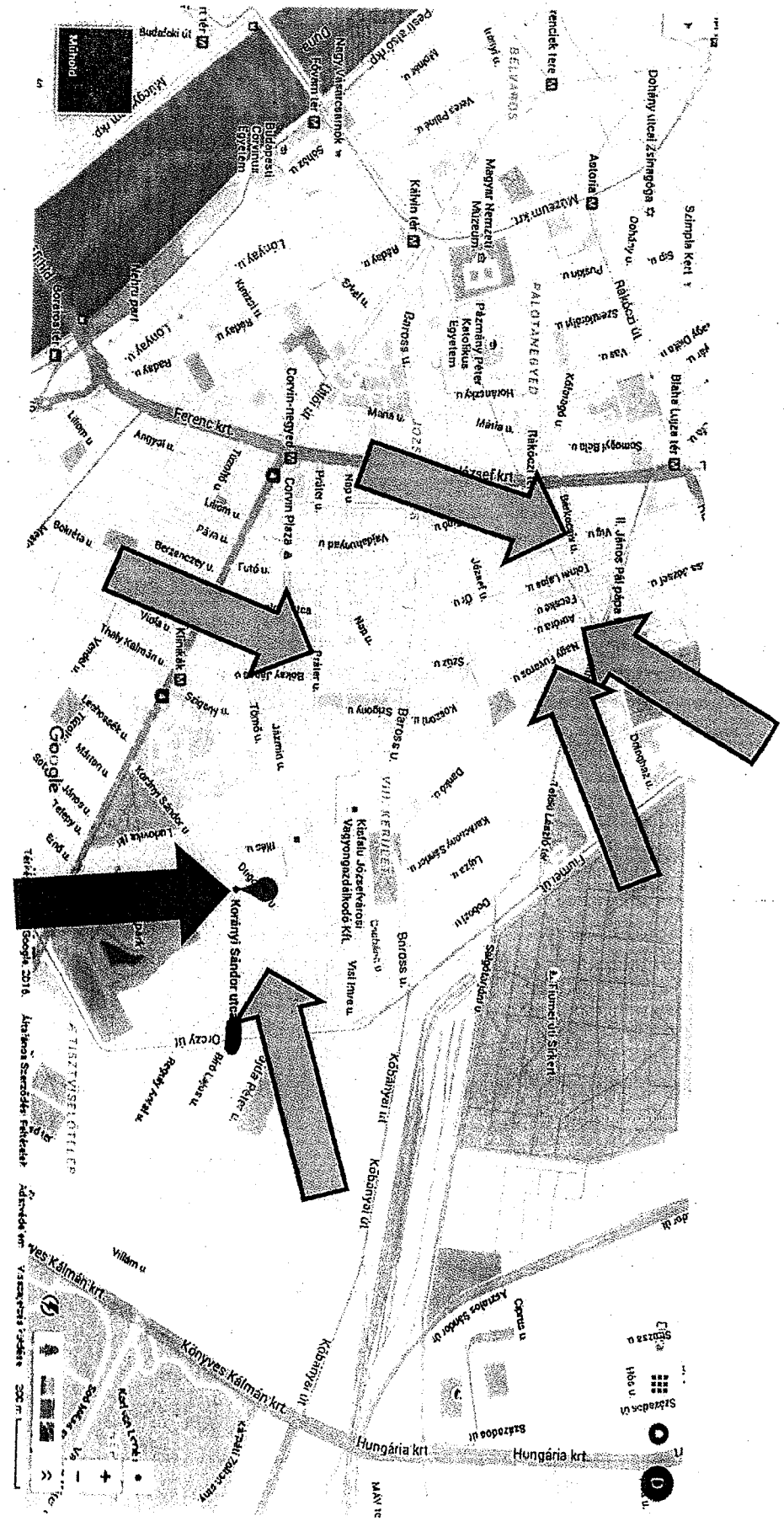


13

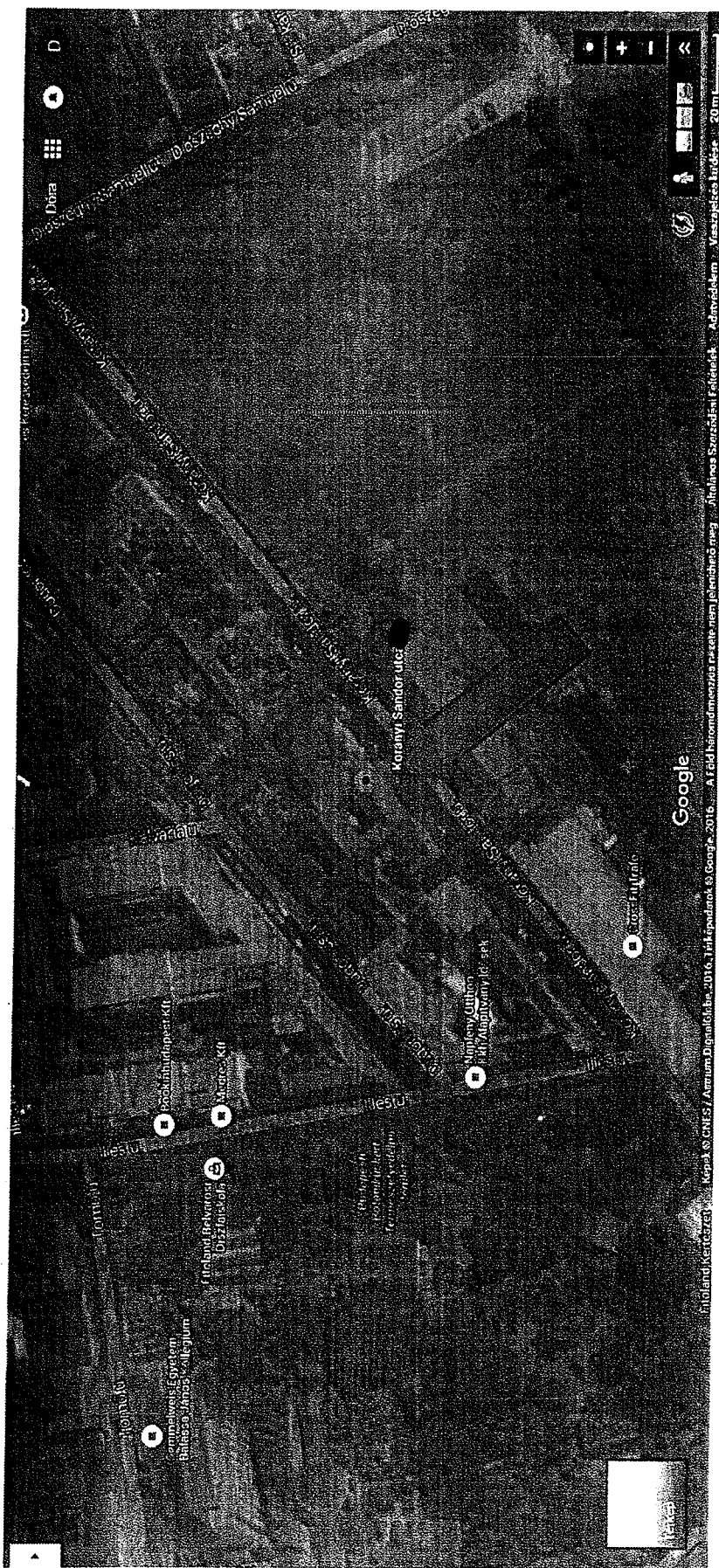


Handwritten signature or initials.

Map



JW



TAKARNET V.2	1. oldal	102/111 (Képfő)
--------------	----------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 800004/70163/2016
 2016.02.12



A megrendelés
 előírt díja:
 0 Ft

Súly:

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Korányi János utca

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egység/ÉfÉl	személyi hányad	tulajdoni hányad
lakás	24	1 0	149/10000	örökösöltségek

Bejegyző határozat: 999986/1999/

2. bejegyző határozat: 80068/1994/1994.03.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi pító okirathoz meghatározott költségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 80068/1994/1994.03.02

jogcím: 1991. évi XXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 80068/1994/1994.03.02

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Es a tulajdoni lap közigazgatási határolási eljárás céljából került kiadásra. Márca nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten signature/initials.

URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó Kft.

Budapest VII. ker.
Wesselényi u. 41.

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Év/szám:	1997-07-24	Szám:	XU-15256/97
Melléklet:		Osztály:	
		Előszám:	

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bp. VIII. ker. KORANYI u. [REDACTED] sz.

Hrsz: [REDACTED] Tulajdoni lap sz.: 1402

Tartalom: Alapító okirat 19 lap
• Műszaki leírás 17 lap
Tervrajzok 1 - 6 -ig

JW

Budapest VIII. ker. Korányi u. [REDACTED] sz. alatti ingatlan

TARSASHAZTULAJDONT ALAPITO OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 1402 tulajdoni lapon [REDACTED] helyrajzi szám alatt nyilvántartott 732 m2 alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Korányi u. [REDACTED] sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (Budapest, VIII. ker. Ör u. 18.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat /1993. (X.18.) számú kijelölő határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor. A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

1. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 732 m2 területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

19

- II. Alapozás, felmenőfalak, külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső födémek, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapualj és bejárati kapu.
- IV. Lépcsőházak lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
- elektromos- és gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
 - vízvezeték-hálózat az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig
 - szennyvízcsatorna-hálózat a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös tulajdonú helyiségek

Pinceszinten

VI. Tároló 1.	30,62 m ²
VII. Tároló 2.	35,96 m ²
VIII. Tároló 3.	64,84 m ²
IX. Tároló 4.	34,49 m ²
X. Tároló 5.	39,00 m ²
XI. Feljáró	16,32 m ²
XII. Pince 1.	12,71 m ²
XIII. Pince 2.	41,60 m ²
XIV. Közlekedő	2,85 m ²
	<hr/>
	278,39 m ²

Földszinten

XV. Lépcsőház 1.	17,70 m ²
XVI. Lépcsőház 2.	7,74 m ²
XVII. Kapualj	23,26 m ²
XVIII. Közös WC	9,65 m ²
XIX. Légudvar 1.	11,05 m ²
XX. Légudvar 2.	11,50 m ²
XXI. Udvar	156,02 m ²
	<hr/>
	236,92 m ²

I. emeleten

XXII. Lépcsőház 1.	17,70 m ²
XXIII. Lépcsőház 2.	7,74 m ²
XXIV. Közös WC	9,65 m ²
XV. Fügőfolyosó	47,65 m ²
	<hr/>
	82,74 m ²

II. emeleten

XXVI. Lépcsőház 1.	17,70 m ²
XXVII. Lépcsőház 2.	7,74 m ²
XXVIII. Fügőfolyosó	39,38 m ²
XXIX. Légudvar 1.	1,08 m ²
XXX. Légudvar 2.	1,01 m ²
XXXI. Légudvar 3.	0,64 m ²
XXXII. Légudvar 4.	0,56 m ²
XXXIII. Légudvar 5.	1,17 m ²
XXXIV. Légudvar 6.	1,02 m ²
	<hr/>
	70,30 m ²

III. emeleten

XXXV. Lépcsőház 1.	17,70 m ²
XXXVI. Lépcsőház 2.	7,74 m ²
XXXVII. Fügőfolyosó	39,38 m ²
	<hr/>
	64,82 m ²

Tetőszinten

XXXVIII. Padlástér 1.	210,11 m ²
XXXIX. Padlástér 2.	298,80 m ²
XL. Padlásfeljáró	4,08 m ²
	<hr/>
	512,99 m ²

Osztatlan közös terület (VI.-XL.) összesen: 1246 m²

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ed, azaz Tízezer/tizezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

21

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2 szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete 1 m²-re kerekített.

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

- 1./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1./ számmal jelölt, a természetben a földszint 1. sz. alatti szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 27 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

164/10.000 hányad.

- 2./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a földszint 2. sz. alatti szoba, konyha, fürdőszoba, előtér helyiségekből álló öröklakás 26 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

164/10.000 hányad.

- 3./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3./ számmal jelölt, a természetben a földszint 3. sz. alatti szoba, konyha, fürdőszoba, közlekedő, alkov helyiségekből álló öröklakás 41 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

256/10.000 hányad.

- 4./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4./ számmal jelölt, a természetben a földszint 4. sz. alatti szoba, fürdőszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 29 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

178/10.000 hányad.

- 5./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5./ számmal jelölt, a természetben a földszint 5. sz. alatti szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 27 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

169/10.000 hányad.

JW

22

- 6./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6./ számmal jelölt, a természetben a földszint 6. sz. alatti szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 27 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból
- 164/10.000 hányad.
- 7./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7./ számmal jelölt, a természetben a földszint 7. sz. alatti szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 30 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból
- 185/10.000 hányad.
- 8./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 8./ számmal jelölt, a természetben a földszint 8. sz. alatti szoba, előtér, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 24 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból
- 149/10.000 hányad.
- 9./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 9./ számmal jelölt, a természetben a földszint 9. sz. alatti szoba, félszoba, konyha, kamra, előtér, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 39 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból
- 244/10.000 hányad.
- 10./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 10./ számmal jelölt, a természetben a földszint 10. sz. alatti szoba, konyha, fürdőszoba, kamra, alkov helyiségekből álló öröklakás 40 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból
- 249/10.000 hányad.
- 11./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 11./ számmal jelölt, a természetben a földszint 11. sz. alatti szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 27 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból
- 169/10.000 hányad.
- 12./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12./ számmal jelölt, a természetben a földszint 12. sz. alatti szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 26 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból
- 158/10.000 hányad.
- 13./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 13./ számmal jelölt, a természetben a I. emelet 13. sz. alatti szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 29 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból
- 179/10.000 hányad.

23

