

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.5.  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 6-ai ülésére

**Tárgy: Szigony u. 2./B szám alatti Társasház egyezségi ajánlata a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 2./B szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 2 db értébecslés, alaprajz, közgyűlési jegyzőkönyv

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

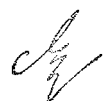
A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi Budapest VIII. kerület, Szigony u. 2./B szám alatti, 35728/21/A/50 hrsz.-ú, 78 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású. A helyiség a társasház I. emeletén helyezkedik el, a lépcsőházból nyíló, közös tulajdonú helyiségeken keresztül közelíthető meg. A helyiség a közös tulajdonú helyiségek két egymással ellentétes oldalán található, különálló (jobb oldalon 12,84 m<sup>2</sup> és 12,64 m<sup>2</sup>, baloldalon 52 m<sup>2</sup> alapterületű) részekből áll.

A Szigony u. 2./B szám alatti Társasház közös képviselője, a Koczka és Társa Bt. (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 4. 10. em. 42.; cégjegyzékszám: 01-06-759171; adószám: 21805422-2-42; képviseli: Aczélné Koczka Viktória Edit ügyvezető) 2009. június 1. óta. A helyiségben 2010. május 20-án, illetve 2011. április 28-án végzett bérleményellenőrzés során megállapítottuk, hogy a Társasház közös képviselője önkényesen használatba vette 2009. december 1-től a 12,84 m<sup>2</sup> alapterületű önálló helyiséget, és abban – a társasházi közgyűlés döntésétől eltérően – a Főtáv Zrt. a Társasház részére hőközpontot telepített. A társasház közgyűlése a 2016. március 2-án tartott közgyűlés 5. határozatában arról döntött, hogy a hőközpontot a helyiség bejárata előtti közös tulajdonú helyiségben helyezi el. A közös képviselő ezt felülbírálván, a közgyűlés és a tulajdonos Önkormányzat tájékoztatása és engedélye nélkül a hőközpontot a 78 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség, önálló bejárattal rendelkező 12,81 m<sup>2</sup> alapterületű részében helyezte el. Indokaként elmondta, hogy amennyiben a közgyűlési jegyzőkönyvben megjelölt helyiségbe kerül betelepítésre a hőközpont, a 12,81 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség rész akkor sem használható egyrészt azért, mert a hőközpont nagysága miatt az önkormányzati tulajdonú helyiség megközelíthetetlené válik, másrészt mert a vonatkozó szabályok miatt a közös tulajdonú helyiségen az átjárást meg kell szüntetni, és az abból nyíló helyiség is megközelíthetetlené válik. Számára ez tűnt a legoptimálisabb megoldásnak.

A helyiséget a Társasház 2009. december 1-től használja. A bérbeadás lehetőségeiről 2010. február 18-án kelt levelünkben, valamint telefonon, illetve személyes megbeszélés keretében több alkalommal tájékoztattuk a közös képviselőt, de szerződéskötésre nem jelentkezett, a helyiséget jogcím nélkül használja a Társasház. 2009. december 1-től a 78 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségre eső közös költségnek megfelelő használati díjat kiszámláztunk a Társasház felé, amelynek összege 2009 decemberében 40.638,- Ft/hó + ÁFA volt. A Társasház fizetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért keresetet nyújtottunk be a bíróságra 2011. december 19-én.

Az Önkormányzat által fizetett közös költség jelenleg (vízóra nélküli) 15.600,- Ft/hó (a 12,81 m<sup>2</sup> után fizetendő összeg 2.561,- Ft/hó). A társasházban 2010. évtől megszűnt a vízóra nélküli közös költség, mert az összes albetét vízórával ellátott, kivéve a jelen előterjesztés tárgyát képező helyiséget, amelyben nincs vízvételi lehetőség, sem csatorna.

A jelenlegi használati díj előírás a Társasház részére a ténylegesen használt 12,81 m<sup>2</sup> alapterület után 6.674,- Ft/hó + ÁFA.

  
1

A Társasház jogi képviselője Dr. Beraczkai Bernadett ügyvéd 2012. december 3-án érkezett levélben egyezségi ajánlatot terjesztett elő a peren kívüli megegyezés érdekében:

- 1) A Társasház kizárólag a hőközpont által elfoglalt 12,81 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség után kívánja kifizetni a használati díjat, amelynek összege 2009. december 1. - 2012. december 1-ig nettó 240.827,- Ft.
- 2) A Társasház által elfoglalt 12,81 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség tulajdonjogáért felajánlja a Társasház tulajdonában lévő 18,67 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiséget. A helyiségek értékülbőzötetébe a Társasház beszámítja 2009. december 1. - 2012. december 1. között kifizetett közös költség 1) pont szerinti összegét.
- 3) A Társasház hozzájárul az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek közművesítéséhez azzal, hogy az Önkormányzat saját költségén a közművesítést követően ott mellékvízmérő órát szereltet fel.
- 4) A Társasház egyben hozzájárul ahhoz is, hogy a mellékvízmérő óra felszerelését követően az Önkormányzat az eddig fizetett 521,- Ft/m<sup>2</sup>/hó összegű közös költség helyett 160,- Ft/m<sup>2</sup>/hó összegű közös költséget fizet.
- 5) A helyiségek tulajdonjogának cseréje miatt a Társasház alapító okiratának módosításával járó költségeket a felek közösen viselik.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 851/2013. (VII. 29.) számú határozatában úgy döntött, hogy nem fogadja el a Szigony u. 2./B szám alatti Társasház jogi képviselője által, a fenti helyiség vonatkozásában használati díj megfizetése érdekében indított, a PKKB előtt 23.P.55.284/2011. számon folyamatban lévő perhez kapcsolódóan tett peren kívüli egyezségi ajánlatot, azonban hozzájárult a fenti helyiség vonatkozásában használati díj követelésének módosításához 2009. december 1-től 2013. június 30-ig a 12,81 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség után bruttó 361.972,- Ft használati díj és 32.087,- Ft késedelmi kamat összegre. Továbbá hozzájárult a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 2./B szám alatti, 35728/21/A/50 hrsz.-ú 78 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségből, a társasház hőközpontja által elfoglalt 12,81 m<sup>2</sup> alapterületű rész, Szigony u. 2./B szám alatti Társasház részére történő bérbeadásához határozatlan időtartamra, a mindenkori közös költség területarányos részének megfelelő (minimum 2.306,- Ft/hó + ÁFA) összegben azzal, hogy az Önkormányzat a bérleti díjat jogosult a közös költségből levonni, és a társasház részére a bérleti díjjal csökkentett közös költséget megfizetni. A bérleti szerződés aláírásának feltétele volt, hogy a Szigony u. 2./B szám alatti Társasház a 2013. június 30-ig fennálló bruttó 361.972,- Ft használati díj és 32.087,- Ft késedelmi kamat tartozását fizesse meg, valamint a szerződés megkötésekor tartozással ne rendelkezzen. Az egyezségi megkötésére nem került sor.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 23.P.53.335/2013/2. számú ítéletében kötelezte a Társasházakat, hogy fizessen meg az Önkormányzatnak 394.059,- Ft tőkét, valamint 361.087,- Ft tőke után 2013. július 01. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, valamint 30.000,- Ft perköltséget. Kötelezte továbbá, hogy 2013. július 1. napjától a helyiség kiürítéséig fizessen meg havi 8.476,- Ft (6.674,- Ft/hó + ÁFA) használati díjat. Az ítélet 2013. december 20. napján jogerőre emelkedett. A tartozás rendezésére, valamint a helyiség kiürítése vonatkozásában végrehajtási eljárás indult. Dr. Susánszki Kornél önálló bírósági végrehajtó az eljárás kezdetén a végrehajtási költségek megfizetését kérte, mely kötelezettségének Társaságunk eleget tett. A végrehajtó 2015. április 28-án a Társasház pénzforgalmi számláját lefoglalta, és felhívta a pénzügyintézetet, hogy a végrehajtói letéti számlára utaljon át 778.172,- Ft-ot, ebből a végrehajtó iroda költsége 83.037,- Ft.

Koczka István, a Társasház közös képviselője kérelemmel fordult Társaságunkhoz. A Társasház felajánlotta, hogy 2015. június 01. napjától a fenti albetét számon nyilvántartott helyiségre nem számolja fel a közös költséget, ezzel szemben kéri, hogy az Önkormányzat mondjon le a havi használati díjról. Kéri továbbá, hogy a bankszámláról az inkasszót az Önkormányzat vonja vissza, és a leemelt összeget utalja vissza a Társasház számlájára, mert így a Társasház működése került veszélybe.

A végrehajtó iroda 2015. június 30-ig a Társasház számláját inkasszálta, a végrehajtás alá vont tartozás megtérült, összesen 695.135,- Ft került behajtásra. A Társasháznak 2015. június 30-ig 63.000,- Ft végrehajtási költség tartozása maradt fenn, amelyre 221,- Ft késedelmi kamat terhelődött.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 726/2015. (VII.08.) számú határozatában hozzájárult a Szigony u. 2./B Társasházzal megállapodás megkötéséhez a Társasház likviditásának fenntartása érdekében, amelynek értelmében Budapest Józsefvárosi Önkormányzat a Társasháznak előre megfizet a házban a tulajdonában álló albetétek után hat havi közös költség összeget, amelyből levonásra kerül a 12,81 m<sup>2</sup> alapterületű részre felszámított havi bérleti díj összege (355.320,- Ft). 2016. január 1-jétől ismételt havi rendszerességgel kerül a közös költség különbözet kiutalásra, amennyiben a Társasház a 4. pont szerinti bérleti szerződést megköti. Továbbá nem járult hozzá a végrehajtási eljárás során befolyt összeg visszautalásához a Szigony u. 2./B szám alatti Társasház részére. Hozzájárult azonban a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 2./B szám alatti, 35728/21/A/50 hrsz.-ú 78 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségből a 12,81 m<sup>2</sup> alapterületű rész Szigony u. 2./B Társasház részére történő bérbeadásához hőközpont üzemeltetése céljára, határozatlan időtartamra, 30 nap felmondási idővel a mindenkori közös költség összegének megfelelő bruttó bérleti díjon (a határozathozatal időpontjában 14.040,- Ft, azaz 11.055,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj). A bérleti díjat a Társasház úgy egyenlíti ki, hogy az Önkormányzat nem utalja a fenti helyiségre eső közös költség összegét a Társasház részére. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a Társasház a fennmaradó 63.221,- Ft-ra részletfizetési megállapodást köt.

A Koczka és Társa Bt. a Bizottság határozatára nem reagált, szerződéskötésre nem jelentkezett, valamint a fennmaradó 63.221,- Ft tartozás nem került kiegyenlítésre, illetve nem történt meg a közös költség előre történő kifizetése.

A Társasház használati díjat azóta sem fizet. Nyilvántartásunk szerint 2016. április 30-ig a Szigony 2/B. Társasház Önkormányzat felé fennálló tartozása:

Használati díj + ÁFA:	84.760,- Ft
Késedelmi kamat:	717,- Ft
<u>Végrehajtási költség:</u>	<u>63.000,- Ft</u>
<b>Összesen</b>	<b>148.477,- Ft</b>

A Szigony 2./B Társasház 2016. március 2. napján megtartott közgyűlésén a tulajdonosok az alábbi egyezségi ajánlattal fordultak Társaságunkhoz:

1. A Társasház felajánlja, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló 35728/21/A/50 hrsz.-ú 78 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségből a hőközpont céljára használt 12,64 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget elcserélik a társasház közös tulajdonát képező, az közös tulajdonok között XXIX. számmal felvett 18,67 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségre 1:1 arányban.
2. Az 1. pont szerinti ingatlanok cseréje kapcsán a Társasház a közös tulajdonban álló helyiség javára fennálló értékkülönbözlet megtérítését nem kéri az Önkormányzattól.
3. Ennek fejében az Önkormányzat mondjon le a használati díj követeléséről. A csereszerződés aláírását követő 15 napon belül a Társasház részére térítse vissza a végrehajtó által már beszedett használati díjat, és a továbbiakban se álljon fenn követelése a használat kapcsán a társasházzal szemben. A társasház a már beszedett használati díj kapcsán lemond a kamatköveteléséről.
4. A Társasház az Önkormányzat tulajdonában maradó helyiségre vízórási közös költség fizetési kötelezettséget ír elő tekintettel arra, hogy abban nincs vízvételi lehetőség.
5. A csereszerződés megkötésével egyidejűleg a Társasház elkészítteti a társasházi tulajdont alapító okirat módosítását, amelynek költségét a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában térítik meg.
6. Az Önkormányzat és a Társasház közössége az előzőeket megállapodásban rögzíti.
7. A közös képviselő az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező bizottságának döntéséről szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra összehívja a Társasház közgyűlését, és megkéri a tulajdonostársak hozzájárulását.
8. Amennyiben a tulajdonostársak a megállapodáshoz, a csereszerződés megkötéséhez, a társasházi tulajdont alapító okirat módosításához nem járulnak hozzá, úgy az Önkormányzat döntése hatályát veszti, és az Önkormányzat nem mond le a társasházzal szembeni használati díj követeléséről. Ez esetben a társasház a hőközpont céljára használt 12,64 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségre eső közös

költséggel megegyező bruttó összegű használati díj fizetési kötelezettség terheli, és a Társasház lemond az Önkormányzat erre eső közös költség fizetési kötelezettségéről. Felek a használati díj és közös költség fizetési kötelezettségüket egymással szemben jóváírással teljesítik, tényleges használati díj és közös költség fizetésre nem kerül sor. Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló 35728/21/A/50 hrsz.-ú, 78 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségre a társasház vízórás közös költség fizetési kötelezettséget ír elő tekintettel arra, hogy a helyiségben vízvételi lehetőség nincs.

A társasház a közgyűlési határozatban rossz alapterületet tüntetett fel, az helyesen 12,81 m<sup>2</sup>.

A két érintett helyiségrészre az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készített értékbecslést 2015. december 15. napján, amelyet a független szakértő (Mozaik 8 Kft. Gódor László) az alábbiak szerint hagyott jóvá:

- az Önkormányzat tulajdonában álló, 35728/21/A/50 hrsz.-ú helyiségből a külön álló 12,81 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség értéke 430.000,- Ft,
- a társasház közös tulajdonában álló, XXIX. sorszámú 18,67 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség értéke 630.000,- Ft.

Az ingatlancserével az Önkormányzatot 200.000,- Ft fizetési kötelezettség terheli.

Az Önkormányzat tulajdoni hányada a társasházban 1.248/10.000, amelyhez 50 db albetétből 3 db albetét tartozik.

**Nem javasoljuk** a Társasház ajánlatának elfogadását, a már beszedett használati díj Társasház részére történő visszafizetését, és a bírói ítélet meghozatalát követően felhalmozott használati díj és kamatainak megfelelő összegű követelésről való lemondást.

**Javasoljuk**, a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 2./B szám alatti, az Önkormányzat tulajdonában álló 35728/21/A/50 hrsz.-ú, 78 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségből, a hőközpont céljára használt 12,81 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség, és a Társasház közös tulajdonát képező, a közös tulajdonok között XXIX. számmal felvett 18,67 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség tulajdonjogának 1:1 arányban történő cseréjét.

Javasoljuk, hogy a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 2./B szám alatti, az Önkormányzat tulajdonában álló 35728/21/A/50 hrsz.-ú, 78 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségből, a hőközpont céljára használt 12,81 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség csereértékét 430.000,- Ft, a Társasház közös tulajdonát képező, a közös tulajdonok között XXIX. számmal felvett 18,67 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség csereértékét 630.000,- Ft összegben fogadja el a Tisztelt Bizottság.

Javasoljuk továbbá, hogy az Önkormányzat a két cserehelyiség értéke közötti, a megállapodás fennállásáig fennálló követelés összegével (a határozathozatal időpontjában 148.477,- Ft) csökkentett különbözetet (a határozathozatal időpontjában 51.523,- Ft) az Önkormányzat fizesse meg a Társasház részére.

Javasoljuk, hogy a Társasház tulajdont alapító okirat módosításának költségeit a társasház 2016. március 2-án megtartott közgyűlésen hozott határozat szerint a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában fizessék meg, az alapító okirat módosítását a Társasház végezze el tekintettel arra, hogy nem az Önkormányzat kezdeményezésére kerül sor az okirat módosítására.

## **II. A betérjesztés indoka**

A végrehajtási eljárás során befolyt összeg visszautalása és a társasház ajánlatának elfogadása bérbeadási döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A Társasház ajánlatának elfogadása esetén az Önkormányzat egy olyan cserehelyiséget kap, amely bérbeadásával az Önkormányzat bevételhez jut. A 35728/21/A/50 hrsz.-ú helyiség elhelyezkedéséből adódóan nehezen adható bérbe, üzleti tevékenység folytatására nem alkalmas, és a Társasház ajánlatának elfogadásával a helyiség fenntartása már nem lesz ráfizetéses az Önkormányzat számára.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel a csereingatlanok értékkülönbözete tekintetében. A fedezet biztosításáról a Képviselő-testület 2016. június 2-i ülésén dönt.

A Társasház tulajdont alapító okirat módosításának költségei külön fedezetet nem igényelnek, mivel az a tulajdonosok által befizetett közös költségből kerül kiegyenlítésre.

#### IV. Jogszabályi környezet

A bérbeadási jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló

a) a 100 millió Ft-ot meg nem haladó értékű

aa) az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó vagyon tulajdonjogának átruházása,

ab) vagyon hasznosítása  
esetén.

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

#### Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **nem fogadja el** a Szigony u. 2./B Társasház 2016. március 2-án megtartott közgyűlésen hozott határozata szerinti ajánlatát.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 6.

2.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 2./B szám alatti, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló 35728/21/A/50 hrsz.-ú, 78 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségből, a hőközpont céljára használt 12,81 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség és a társasház közös tulajdonát képező, a közös tulajdonok között XXIX. számmal felvett 18,67 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség tulajdonjogának 1:1 arányban történő adásvétellel vegyes cseréjéhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 6.

3.) az elkészült értékbecslések alapján a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 2./B szám alatti, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló 35728/21/A/50 hrsz.-ú, 78 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségből, a hőközpont céljára használt 12,81 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség forgalmi értékét 430.000,- Ft, a Társasház közös tulajdonát képező, a közös tulajdonok között XXIX. számmal felvett 18,67 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség forgalmi értékét 630.000,- Ft összegben fogadja el. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a két helyiség értéke közötti, használati díjjal csökkentett különbözetet a társasház részére vételár címen megfizeti.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 6.

4.) hozzájárul a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló 35728/21/A/50 hrsz.-ú albetét módosításához oly módon, hogy abból 12,81 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségrész leválásra, és abba 18,67 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségrész bevételre kerül, és ezzel egyidejűleg tudomásul veszi, hogy a helyiség alapterülete így 78 m<sup>2</sup>-ről, 84 m<sup>2</sup>-re módosul, amellyel a közös tulajdonból az albetétéhez tartozó tulajdoni hányad növekszik.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 6.

5.) az alapító okirat módosításának és az adásvétellel vegyes csereszerződés költségeihez a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 2./B társasházban, az alapító okirat módosításakor fennálló tulajdoni hányadának megfelelően járul hozzá.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. június 6.

5.) felhatalmazza a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a Szigony u. 2./B társasház közgyűlésén a határozat szerinti tartalmú döntés meghozatalát igen szavazatával támogassa.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: társasházi közgyűlés napja

6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat szerinti tartalommal elkészített adásvétellel vegyes csereszerződés, megállapodás és társasház tulajdonti alapító okirat módosítás aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: az alapító okirat módosítást követő 15 nap

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. május 31.

  
Farkas Örs  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

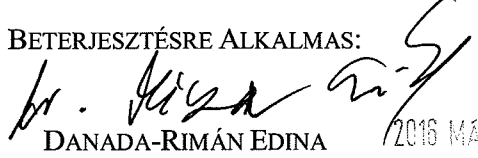
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

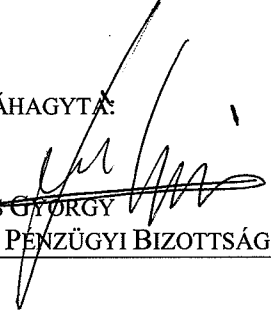
2016 MÁJ 31.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2016 MÁJ 31.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

LHE-819/2015 Szegny  
2015 DEC 30.

R



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995  
1031 Budapest, Városház köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. Szigony u. 2/B  
35728/21 hrsz alatti XXIX  
18,67 m<sup>2</sup>-es raktár helyiségről



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Kiadás dátuma:	2015 -12- 30
Iktatószám:	LHE-819/3/2015
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktató szám:	13243/2015
Évk:	2015 -12- 30

Budapest, 2015. december 15.

137

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

GÉPÉSZETI SZINT (KÖZÉP)

A kívüljegyzett XXIX raktár 18,67 m<sup>2</sup>-es raktár funkciójú helyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Szigony negyed

Az albetét alapterülete m<sup>2</sup>

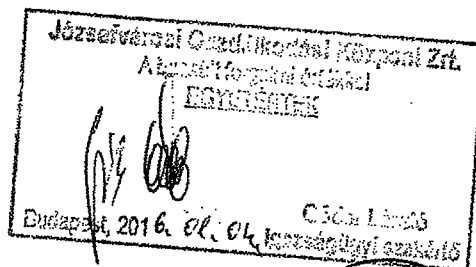
18,67

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m<sup>2</sup>

33 877

Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft

630 000



*Bártfai László*

Bártfai László

okl. u. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő



## 1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

## 3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

## 4. Az ingatlan leírása

<b>Környezet</b>	
Beépítettség	Szabadonálló, lakótelepi
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán és kiépített parkolóban
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes
<b>Földterület</b>	
Telek területe	430 m <sup>2</sup>
Felszíne	Sík, úszótelek

Az épület jellemzői	
Szintszám	Pince (szerelőszint) + F + 9 em.
Építési év	1979
Alapozás	Vasbeton gerendarács alap
Függőleges teherhordó szerkezet	Csúsztatott zsalus szerkezet
Födémek	Vasbeton lemezes
Tető kialakítása, héjalása	Lapostető, lágylemez héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes 60 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés
Pince állapota, bejárat magassága	Szerelőszint, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Alapterülete	18,67 m <sup>2</sup>
Belmagassága	2,46 m
Tájolás	I. em. lépcsőházból nyílik
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Tulajdonos	Bp. VIII. Szigony u. 2/B Társasház közös tulajdon
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatoma	Nincs
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott

**Helyiségstruktúra és felületképzések**

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Raktár	Beton	Festett	A raktár közepén függőleges csatorna és hidegmelegvíz nyomócsövek vannak, vízszintes magasságuk 1,60 m

**Értékmódosító tényezők**

Értéknövelő tényezők	Lépcsőházi bejárat

Értékcsökkentő tényezők	Függőleges és vízszintes csővezetékek
-------------------------	---------------------------------------

**5. Értékképzés****5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhiatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

**Feltételei:**

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

## 5.2. Érték számítások, helyiség értékelés

1	Értékelendő	1	2	3	4	5	
2	<b>Cím</b>	VIII. Szigony u. 2/B. XXIX raktár	VIII. Leonardo u.	VIII. Práter u.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>						
4	Ár (Ft)		8 750 000	11 450 000	5 200 000	12 000 000	8 120 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	<b>18,67</b>	54,00	69,00	31,00	81,00	52,00
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	160 005	162 037	165 942	167 742	148 148	156 154
8	Ingtatlan jellege	Raktár	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		8 750 000	11 450 000	5 200 000	12 000 000	8 120 000
16	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	160 005	162 037	165 942	167 742	148 148	156 154
17	<b>Helyszíni tényezők</b>						
18	Elhelyezkedés a területen belül		ua.	ua.	jobb	jobb	jobb
19	Korrekciós tényező		1,00	1,00	0,90	0,90	0,90
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
24	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	135 507	145 833	149 348	135 871	120 000	126 485
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>						
26	Korszerűség, piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
30	Műszaki állag		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>33 877</b>	36 458	37 337	33 968	30 000	31 621
33	Számított forgalmi érték Ft	<b>632 481</b>					
34	<b>Kerekített forgalmi érték Ft</b>	<b>630 000</b>					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon a bankok elszámoltatása, a devizahitelek forintosítása és az élénkülő kereslet miatt a használt helyiségek piacán érték növekedés valószínűsíthető.

## Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
		Szemrevételezés	Közepes 50 %	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
4	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
5	Tetőfedés	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
6	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
7	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
8	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl

## A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	30 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	30 %

## 5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 3.000 Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó	161		
Alapterület m <sup>2</sup>	18,67		
Bérleti díj Ft/hó	3 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	32 400		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	648
Menedzselési költségek		2	648
Felújítási költség alap		3	972
Összesen Ft	32 400		2 268
Éves üzemi eredmény Ft	30 132		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		602 640	

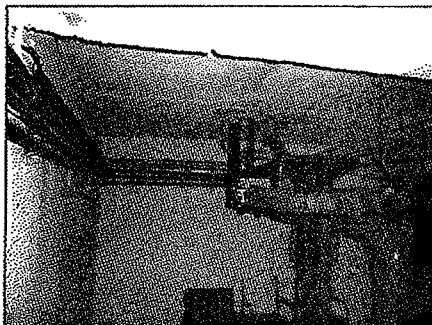
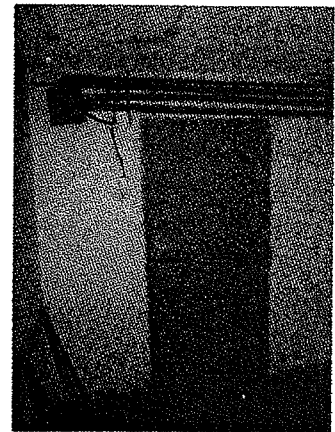
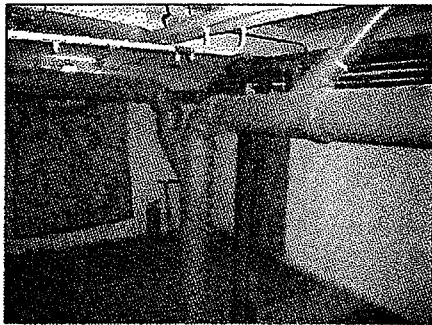
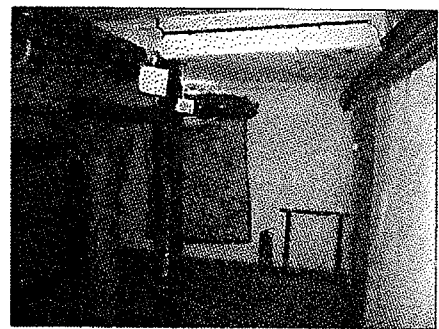
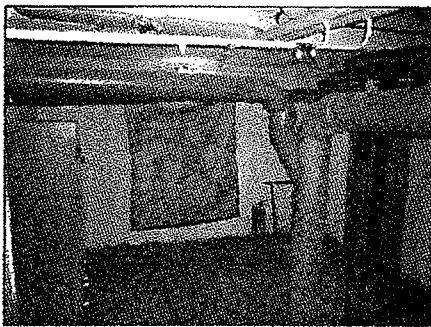
### Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház 1979-ben épült, lakótelepi, szabadon álló beépítéssel, gerendarács alapozással, csúszózsalsal falazattal, vasbeton lemez közbenső és záró födémszerkezettel. Az ereszcsonna belső vízvezetésű, közepes állapotú. A homlokzat színezett. Az épület tetőszerkezete lapostetős, lágylemez fedéssel. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift van. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

Az épület eredeti nyílászárói fakeretes, egyszeres és kettős üvegezésűek.

Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota közepes. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A raktárhelyiség bejárata az I. emeleti lépcsőházból nyílik, teli acél bejárati ajtaja van. A helyiség a társasház osztatlan közös tulajdonában van. A helyiség közepén függőleges és vízszintes irányban csatorna és hideg- melegvíz nyomócsövek vannak. A legkisebb vízszintes belmagasság 1,60 m. A mennyezet beázott, a betonvasak helyenként kilátszanak, erősen korrodáltak. A helyiségben elektromos áram van, önálló mérőóra nincs. A raktár korlátozottan használható és piacképes.



LHE-819/2015

2015 DEC 30.

*Asym*



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.  
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995  
e-mail: avantimmo@t-online.hu

*F*

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. Szigony u. 2/B  
35728/21/A/50 hrsz alatti albetét  
12,81 m<sup>2</sup>-es raktár helyiségéről



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktató szám:	13242 / 2015
Ért.	2015-12-30

Budapest, 2015. december 15.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátum:	2015-12-30
Kétszám:	LHE-819/4/2015
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E

*AVAG*

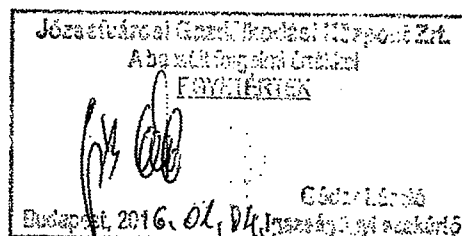


## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

/GÉPÉSZETI SZINT

A kívüljegyzett 50-es albetét helyiségcsoport 12,81 m<sup>2</sup>-es hőközpont funkciójú raktárhelyiségének forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Szigony negyed	
Az albetét alapterülete m <sup>2</sup>	12,81
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	33 877
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	430 000



*Bártfai László*

Bártfai László

okt. ü. mémök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

## 3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

## 4. Az ingatlan leírása

<b>Környezet</b>	
Beépítettség	Szabadonálló, lakótelepi
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán és kiépített parkolóban
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes
<b>Földterület</b>	
Telek területe	430 m <sup>2</sup>
Felszíne	Sík, úszótelek

<b>Az épület jellemzői</b>	
Szintszám	Pince (szerelőszint) + F + 9 em.
Építési év	1979
Alapozás	Vasbeton gerendarács alap
Függőleges teherhordó szerkezet	Csúsztatott zsalus szerkezet
Födémek	Vasbeton lemezes
Tető kialakítása, héjalása	Lapostető, lágylemez héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes 60 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszáltrepedés
Pince állapota, bejárat magassága	Szerelőszint, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

<b>A helyiség jellemzői</b>	
Alapterülete	12,81 m <sup>2</sup>
Belmagassága	2,46 m
Tájolás	I. em. lépcsőházból nyílik
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatoma	Nincs
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott

**Helyiségstruktúra és felületképzések**

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Raktár (hőközpont)	Beton	Festett	A hőközpont a raktár alapterületének 70 %-át foglalja el

**Értékmódosító tényezők**

Értéknövelő tényezők	Nincsenek

Értékcsökkentő tényezők	A raktár alapterületének 60 %-át a hőközpont foglalja el
-------------------------	--

**5. Értékképzés****5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhiatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

**Feltételei:**

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

## 5.2. Érték számítások, helyiség értékelés

1		Értékeiendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Szigony u. 2/B. 50 alb.	VIII. Leonardo u.	VIII. Práter u.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>						
4	Ár (Ft)		8 750 000	11 450 000	5 200 000	12 000 000	8 120 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	<b>12,81</b>	54,00	69,00	31,00	81,00	52,00
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	160 005	162 037	165 942	167 742	148 148	156 154
8	Ingtatlan jellege	Raktár	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		8 750 000	11 450 000	5 200 000	12 000 000	8 120 000
16	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	160 005	162 037	165 942	167 742	148 148	156 154
17	<b>Helyszíni tényezők</b>						
18	Elhelyezkedés a területen belül		ua.	ua.	jobb	jobb	jobb
19	Korrektív tényező		1,00	1,00	0,90	0,90	0,90
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektív tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
24	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	135 507	145 833	149 348	135 871	120 000	126 485
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>						
26	Korszerűség, piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektív tényező		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektív tényező		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
30	Műszaki állag		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>33 877</b>	36 458	37 337	33 968	30 000	31 621
33	Számított forgalmi érték Ft	<b>433 962</b>					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	<b>430 000</b>					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon a bankok elszámoltatása, a devizahitelek forintosítása és az élénkülő kereslet miatt a használt helyiségek piacán érték növekedés valószínűsíthető.

## Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
		Szemrevételezés	Közepes 50 %	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
4	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
5	Tetőfedés	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
6	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
7	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
8	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl

## A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	30 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	30 %

## 5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 2.000 Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó	156		
Alapterület m <sup>2</sup>	12,81		
Bérleti díj Ft/hó	2 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	21 600		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	432
Menedzselési költségek		2	432
Felújítási költségalap		3	648
Összesen Ft	21 600		1 512
Éves üzemi eredmény Ft	20 088		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		401 760	

### Műszaki leírás, diagnosztika

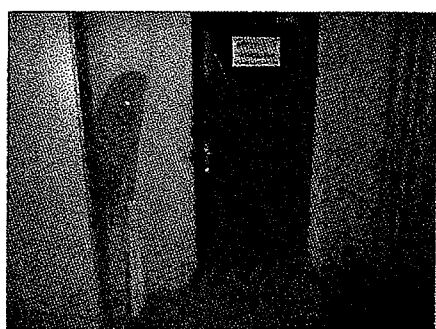
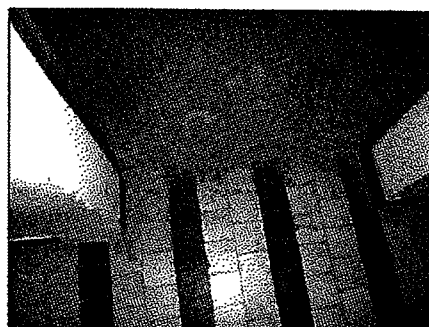
A lakóház 1979-ben épült, lakótelepi, szabadon álló beépítéssel, gerendarács alapozással, csúszózsálas falazattal, vasbeton lemez közbenső és záró födémszerkezettel. Az ereszcsonna belső vízvezetésű, közepes állapotú. A homlokzat színezett. Az épület tetőszerkezete lapostetős, lágylemez fedéssel. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift van. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

Az épület eredeti nyílászárói fakeretes, egyszeres és kettős üvegezésűek.

Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota közepes. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A hőközpont funkciójú raktárhelyiség bejárata az I. emeleti lépcsőházból nyílik, teli acél bejárati ajtaja van.

A helyiséget a Tavfűtő művek lezárta, mert a ház hőközpontja van a raktárban. A helyiségbe nem jutottunk be, az információkat Koczka István közös képviselőtől kaptuk. A hőközpont a helyiség alapterületének 70 %-át elfoglalja. A helyiségben elektromos áram van, önálló mérőóra nincs. A raktár a speciális funkció miatt más célra nem használható, korlátozottan forgalomképes.



24



Jelmagyarázat:

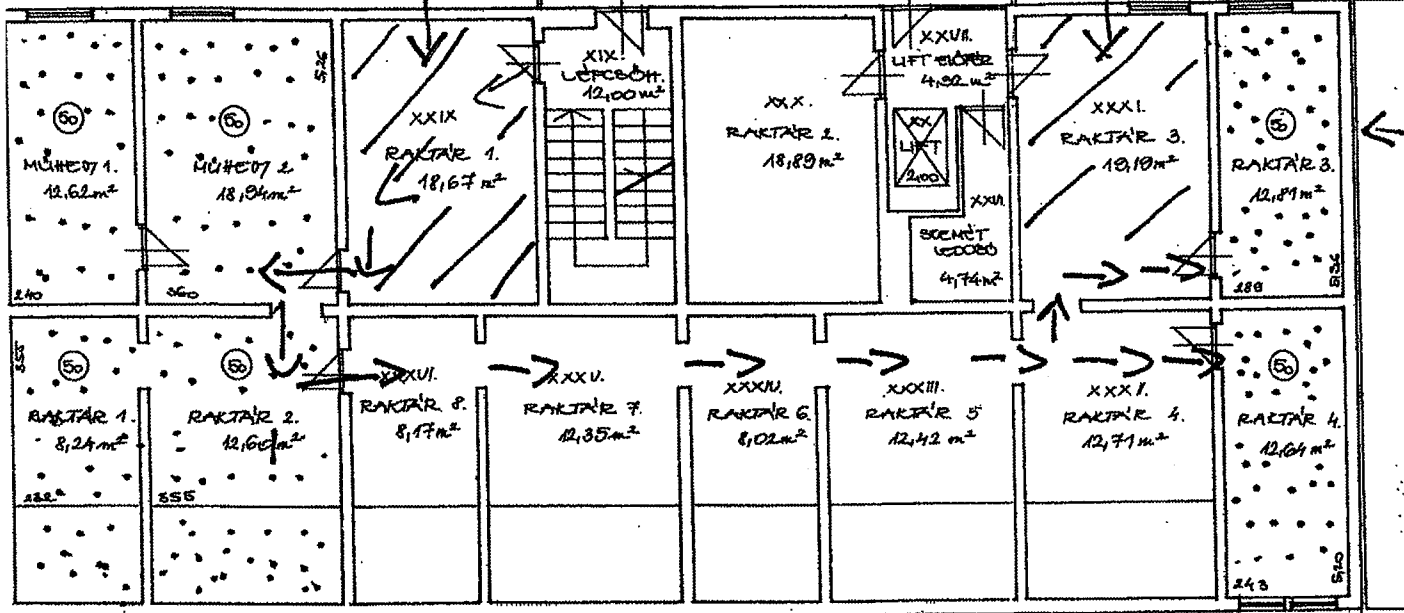
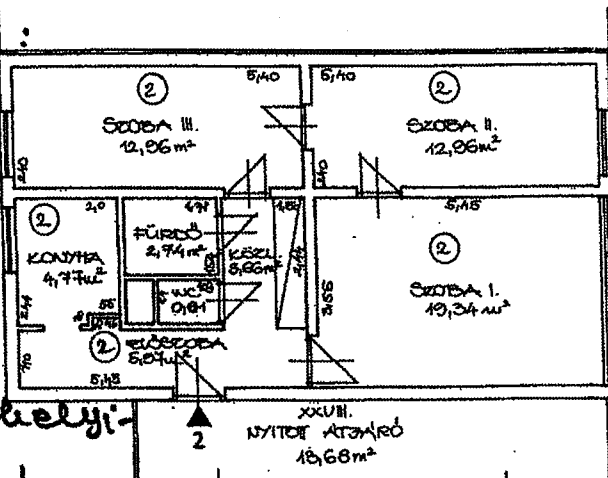
••••• kültornyuzati terület

→ meptözelítési terület

/// társasház terület

↙ csepe helyjel

↘ Hőközpont eredeti helye



← Hőközpont helye

FŐVÁROSI TERÜLETERV FÉLTERVEZÉS	
Évesítés	1993. 09. 23
Projekt	210830
Ábratípus	2/4 SK

FELMÉRÉSI TERV

BR. VIII. SZIGONY UTCA 2/b

I. EMELETI ALAPRAJZ

F. 3.	1993.09.	KÉSZ.: Tóth Éva okl.építész üzemm.
M=1:100	HRSZ.: 35728/21	

Handwritten signature and initials.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Év: 2016	APR 1
ITK-114/3/2016	
Méret:	lap E:

Jegyzőkönyv a Társasház Szigony u. 2/b. közgyűléséről 2016. március 2.

BE

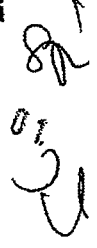
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ	
Iktató szám:	18 47/2016
Érk.:	2016 MÁJ. 31.

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** 2016. március 02-án 18h-kor, Budapest VIII kerület Szigony u 2/B. Szám alatti Társasház megismételt közgyűlésén.

**Helye:** Budapest, VIII. kerület, Szigony u.2/b. 1.emelet-i közös helység.

**Jelen vannak:** A jelenléti ív szerint 29.98/10.000 tulajdoni hányaddal.

2016. március 2. 18h  


### Napirendi pontok:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása.
2. Tájékoztatás, Koczka István közös képviselő a továbbiakban egyéni vállalkozóként látja el a közös képviseletet.
3. Beszámoló a 2015-ös gazdasági évről.
4. Költségvetés 2016-os évre, közös költség módosítás.
5. Döntés a hőközpont helységének a cseréjéről.
6. Tájékoztatás a hőközpont átalakításáról.
7. Döntés az Önkormányzat által kiírt pályázaton való részvételről.
8. Döntés a Fundamenta megmaradt összegének felhasználásáról.

### 1. Napirendi pont: Tisztségviselők megválasztása:

Levezető elnök: Koczka István

Jegyzőkönyv vezető: Nagy Szilvia

Jegyzőkönyv hitelesítők: Kókény Éva, Patasi Rita

Tisztségviselőket a közgyűlés egyhangúan elfogadta.

### 2. Napirendi pont: Tájékoztatás, Koczka István közös képviselő a továbbiakban egyéni vállalkozóként látja el a közös képviseletet.

Egyéni vállalkozói igazolványt váltok ki és úgy fogom ellátni a közös képviseletet. Ez Önöknek nem okoz változást, minden ugyanúgy marad.

■ Készült már új szerződés?

**Koczka István:** Még nem készült, gondoltam előtte tájékoztatni kell Önöket.

El fog készülni a szerződés.

Megjött ■ így 31.45/10.000 Th-val vannak jelen a tulajdonosok.

### 3. Napirendi pont: Beszámoló a 2015-ös gazdasági évről.

**Koczka István:** A pénzügyi elszámolás kettős könyvelés alapján történik

A közös költségből a tervezettel ellentétben 6.2 M Ft helyett, 6.7 M Ft folyt be.

Nagyot léptünk előre, a behajtások terén, egy ingatlannál nem sikerült behajtanunk semmit.

A biztosítási kártérítésekből is többet kaptunk vissza, mint a tervezet.

■ 40 Ft-tal lett megemelve a közös költség és 20 Ft-tal csökkentjük?

**Koczka István:** Ez csak a mi javaslatunk.

■ Miért van az állami támogatás a Fundamentához 0 Ft-al tervezve?

**Koczka István:** Megszűnt a Fundamenta szerződés, még nem kötöttünk újat hiszen nem költöttük el még az előzőt sem.

■ Már megszavaztuk, hogy kell új szerződést kötni



26

**Koczka István:** Ha az előzővel elszámoltunk kötünk másikat. A bank költség és a postai közreműködési díj nem rajtunk múlik, minden csekkfeladás után a posta díjat számol fel, amit a Társasház fizet meg.

Hiába kérjük a Tulajdonosokat mikor bejönnek csekkért, hogy ne postán adják fel.

Úgy volt, hogy beszédjük ezeket a költségeket azoktól a tulajdonosoktól, erről közgyűlési határozatunk is van..

**Koczka István:** Valóban van ilyen határozatunk, de ez jogilag így, ebben a formában nem kivitelezhető.

Ehhez módosítani kellene az SZMSZ-t, minden tulajdonosnak kötelezettségként kellene előírni, és aki nem postán fizeti be a közös költséget annak jóváírni.

De hangsúlyozom ehhez SZMSZ módosítás kell.

Nem lehet megemelni nekik a közös költséget?

**Koczka István:** Az SZMSZ-től eltérni nem lehet.

Ha ezeknek a tulajdonosoknak peresítésre kerül a közös költségük, nem lehet nem arányosan előírni, kikerül a közös költségből.

A vízdíj még mindig nagyon magas.

**Koczka István:** 1 év alatt kb.1000 m<sup>3</sup>, csökkenő tendenciát mutat.

Ez a főmérőben van benne, ebből írják jóvá a mellékvízmérőket.

Megérkezett tulajdonos így 33./10.000 Th-val vannak jelen a tulajdonosok. A szemétdíj kimutatásba benne van a díjbeszedő hátraléka.

Még mielőtt valaki megkérdezi a közös képviselési díj nem emelkedett, hanem a Társasháznak volt 3 havi elmaradása előző évről felém.

A karbantartás emelkedett a tervezetthez képest, több lett a vízszelvényi költség, és a lift szerelési munka is.

765.363 Ft-ot elvitt az Önkormányzat, a hőközpont helység miatt.

Év végén 314.000 Ft-ja van a háznak a számláján de még nincsen kifizetve a Silverliftnek 2 számlája kb.180.000 Ft értékben.

400.000 Ft-tal tartozunk még a Díjbeszedőnek, erre részletfizetési megállapodást kötöttünk, azt fizetjük, lassan lejár.

Kaptunk egy levelet a Kisfalu Kft-től melyben leírják milyen módon kaphatjuk vissza a 765.363 Ft-ot, amit a hőközpont bérleti díjra inkasszáltak a számláról.

: A biztosító nem minden kárt térít meg?

**Koczka István:** Nem egészében téríti meg a károkat, a kárszakértő felméri és annyit térít meg amennyit gondol. A biztosító az összes tulajdonos kárhányadát nézi, ha lenne plusz felelősségbiztosítása a tulajdonosoknak akkor nem minden a társasház biztosítására menne. m

Nagyon sok a postaköltség.

**Koczka István:**A postai közreműködési díjra gondol?

(Koczka István elismétli az ezzel kapcsolatos már elmondottakat.)

: 2011-ben kértem már, hogy szüntessük meg a felújítási számlát, mert sokba kerül a fenntartása.

**Koczka István:** A felújítási számla kell az Önkormányzati pályázatokhoz és bankkölcsönhöz is.

A Fundamenta is a felújítási számlára utal.

Fundamentánk van? Mennyi a felújítási számla költsége?

**Koczka István:** Éves szinten 4.000 Ft.

A Fundamentát kiutalták, el kell vele számolni.

280.000 Ft van még belőle, a többit mire költöttük?

A kaputelefon a kimutatás szerint 321.000 Ft-ba került, volt 130.000 Ft-os ajánlat is.

Ebben benne volt a biléták ára is, amit a tulajdonosok kaptak, illetve a kapu átszerelése is.

**Koczka István:** A lift bilétás rendszer nem került beszerelésre, mert a közgyűlési határozat ellenére több tulajdonos aggályosnak találta.

Ettől még a közgyűlési határozat kötelező lenne.

A hátsó lépcsőházi ajtóra is felkerült a bilétás rendszer.

Igazolni kell, hogy mire költöttük, a kiutalt összeget, amit kaputelefonra, bejáratikapuüvegre, és lift javítására.

Megkértük a Fundamentát, hogy hosszabbítsák meg az elszámolási határidőt.

**Javaslatunk:** A kaputelefon fölé kéne szerelni egy előtetőt, ami védi a kaputelefont is mikor szakad az eső, és a tulajdonosok sem áznak el, mikor tele vannak csomagokkal és keresgélnek a bilétákat.

██████████: Ez nem tűnik rossznak.

██████████: Csak a kaputelefon fölé rakjunk kis plexit.

**Koczka István:** A rezsicsökkentés eredménye ki lett osztva.

Az egyenlegekkel kapcsolatban, a mínusz túlfizetést jelent, a plusz pedig elmaradást.

(Koczka István felsorolja a hátralékos ingatlanokat, és hogy kitől mennyit sikerült beszédni.)

Van még valakinek kérdése ehhez a napirendi ponthoz?

██████████: Nincs beszámolója a számvizsgáló bizottságnak?

██████████: Még nem volt alkalmunk átnézni.

██████████: Május 1-től terveztük a közös költség csökkentését 20 Ft-al, addigra lesz kifizetve a Díjbeszedő felé a hátralék, és így tudjuk kivenni a szemétdíjat.

**Szavazás a 3.napirendi pontban:**

A közgyűlés úgy dönt, hogy a 2015-ös gazdasági évről szóló beszámolót egyhangúan elfogadja.

**Szavazás a 4.napirendi pontban:**

A közgyűlés úgy dönt, hogy a 2016-os évre szóló költségvetés tervezetét elfogadja.

A közgyűlés úgy dönt, hogy 2016.május 1-től a közös költséget 220 Ft/nm-ről, 200 Ft/nm-re csökkenti.

A közgyűlés a 4.napirendi pontot egyhangúlag megszavazta.

**5.Napirendi pont: Döntés a hőközpont helyiségének cseréjéről:**

**Koczka István:** A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ küldött egy egyességi ajánlatot az Önkormányzat tulajdonában lévő hőközpont cseréjével kapcsolatban. A javaslat a következőket tartalmazza:

Az Önkormányzat és a társasház megállapodnak, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló 35728/21/A/50 hrsz.-ú 78 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségből, a hőközpont céljára használt 12,64 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget, elcserélik a társasház közös tulajdonát képező, a közös tulajdonok között XXIX. számmal felvett 18,67 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget 1:1 arányban,

Az ingatlanok cseréje kapcsán, a társasház a közös tulajdonban álló helyiség javára fennálló értékkülönbséget megtérítését nem kéri az Önkormányzattól.

Ennek fejében az Önkormányzat lemond a használati díj követeléséről. Az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül a társasház részére visszatéríti a végrehajtó által már beszedett használati díjat, és a továbbiakban nem áll fenn követelése a használat kapcsán a társasházzal szemben. A társasház a már beszedett használati díj kapcsán lemond a kamatköveteléséről.



Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat tulajdonában maradó helyiségre a társasház vízórás közös költség fizetési kötelezettséget ír elő, tekintettel arra, hogy abban nincs vízvételi lehetőség.

Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg elkészített a közös képviselő a társasházi tulajdont alapító okirat módosítását, amelynek költségét a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában térítik meg.

██████████: Mennyi ennek a költsége?

**Koczka István:** Kb.50-60.000 Ft.

██████████ Neki tudunk futni újra a hőszigetelési pályázatnak?

**Koczka István:** Nincs most ilyen pályázat az Önkormányzatnál.

**Szavazás az 5. napirendi pontban:**

**A közgyűlés egyhangúan úgy dönt, hogy az Önkormányzat egyezségi ajánlatát elfogadja, az ezzel járó alapító okirat módosítás költségeit vállalja.**

**6. Napirendi pont:**

**Koczka István elmondja:** Az Önkormányzattal tárgyalások folynak még a hőközpont átalakításáról, miszerint leválasztanák az orvosi rendelőt a társasház fűtési rendszeréről. Tárgyalunk még, az orvosi rendelő szellőző rendszere által elfogyasztott áram visszatérítéséről, és a szellőző rendszer leválasztásáról a társasházi áramról. Ezek a tárgyalások is jó irányba haladnak.

**7.Napirendi pont: Döntés az Önkormányzat által kiírt pályázaton való részvételről.**

A tavaly beadott 250 000.-ft-os Önkormányzati pályázaton való részvételt a társasház megerősíti, a pénzt a kért árajánlat elfogadásával a lift felújítására költi, a jelenlegi karbantartó Silverlift Kft kivitelezésében. A pályázat beadására Koczka István közös képviselőt bízta meg.

Különböző kérdések merültek fel, a liftbiletás rendszerrel kapcsolatban, miszerint sért-e személyiségi jogokat, illetve hogy a földszinti lakó miért fizet a lift használatért.

Szerintem az sért személyiségi jogokat, hogy valaki úgy használja a liftet, hogy nem fizeti a közös költséget.

**A közgyűlés egyhangúan elfogadja a 7. napirendi pontot és megerősíti a pályázaton való részvételt, a Silverlist Kft. kivitelezésével.**

**Koczka István:** Az idei vissza nem térítendő 250 000.-ft-os Önkormányzati pályázati lehetőségre három javaslatunk van ha részt szeretnének rajta venni:

kamera beszereltetése, bejárati kapu cseréje, elő tető szerelése a bejárati kapu fölé.

**Peringer László:** Az SZMSZ-ben benne kell lenni a kamera használatnak.

**Koczka István:** A Társasházi törvényben benne van, de a Társasházi törvény kamerarendszerről ír, ez pedig csak egy darab kamera lenne.

**A közgyűlés úgy dönt, hogy a Társasház részt vesz az Önkormányzat által kiírt vissza nem térítendő 250.000 Ft-os pályázaton, melynek összegét az előtérbe beszerelhető kamerára és a rögzítő rendszerre fordítja a Progáma Kft kivitelezésében, az elfogadott árajánlat szerint. A közgyűlés Koczka István közös képviselőt bízta meg a pályázat beadására**



**Peringer László az Önkormányzat részéről tartózkodik.**

**7.Napirendi pont: Döntés a Fundamenta megmaradt összegének felhasználásáról.**

**Koczka István:** Az a javaslatunk ,hogy a már meglévő közgyűlési határozatnak megfelelően csináltassuk meg a lift bilétás átalakítását

A számvizsgáló bizottság felé tájékoztatást küldenénk a 2 hónapon túli tartozókról, utolsó felszólítás a tulajdonos felé, ezután kapcsolnánk le a lift használatát jogosító bilétát.

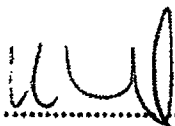
**A közgyűlés úgy dönt, hogy a Fundamenta által kiutalt összegből fennmaradt 280.000.- Ft-ot a közgyűlés döntése alapján a már meglévő közgyűlési határozatnak megfelelően a lift bilétás rendszerűvé történő átalakításra fordítja.**

**Szavazás a 7.napirendi pontban:**

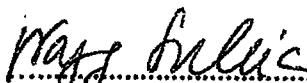
**Peringer László az Önkormányzat nevében és [REDACTED] tulajdonos (meghatalmazottja Kökény Éva) nem támogatja, a többi tulajdonos elfogadta.**

Koczka István megköszönte a tulajdonosoknak a megjelenést, és 20.30 kor a közgyűlést berekesztette.

2016.március 09.



Koczka István  
Levezető elnök



Nagy Szilvia  
Jegyzőkönyvvezető



Patasi Rita  
jegyzőkönyv hitelesítő



Kökény Éva  
jegyzőkönyv hitelesítő