

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.4
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. augusztus 21-i ülésére

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása – Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [REDACTED]

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: ingatlan adatlap, értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 115/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező önkormányzati lakás 2006. október 29. napjától határozatlan időre került bérbeadásra.

Bérlő 2017. március 13. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása érdekében, amelyet jelenleg is fenntart. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj tartozás vonatkozásában kiállított nullás igazolást.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT II. területet érint, a Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

Az 58 albetétből álló társasházban 11 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 2.234/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A bérlő kérésére az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2017. július 5-én elkészítette a lakásra vonatkozó értébecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 9.100.000 Ft értékben határozta meg (378.787 Ft/m²). A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Gódor László) 2017. július 25. napján jóváhagyta.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [REDACTED] szám alatti lakás vonatkozásában a bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az elkészült forgalmi értébecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 16. § (1) bekezdés bc) pontja alapján, a valóságos komfortfokozat szerint komfortos komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 55 %-ának megfelelő összegű, azaz 5.005.000 Ft vételár megjelölése mellett.

A bérlő még nem nyilatkozott arról, hogy egy összegben vagy részletfizetéssel szeretné-e az ingatlant megvásárolni. A Rendelet 16. § (2) bekezdése alapján, ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben meghatározott vételár összegéből további 10 % kedvezmény illeti meg.

II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A lakás értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik. Amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, annak a költsége is kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot. A társasházban az önkormányzati tulajdoni hányad mindössze 22,34 %. A fizetett közös költség összege háromszorosa a bérleti díj mértékének.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya alá tartozó lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel. A tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet végzi el. A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint a 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

A Rendelet 5. § d) pontja alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság eseti döntése alapján idegeníthető el a lakás, ha a lakást magába foglaló épület HVT területen van.

Az elővásárlási jog gyakorlása a Rendelet 8. § (1)-(2) bekezdései alapján történik:

A Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján: „A lakást, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján a bérlő, valamint a bérlő hozzájárulásával egyenesági rokona, örökbefogadott gyermeke vásárolhatja meg.”

A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján: „Ha a lakás az állam tulajdonából térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást.”

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

A vételár megállapítását a Rendelet 16. § (1)-(3) bekezdései szabályozzák. A Rendelet 16. § (1) bekezdés bc) pontja alapján: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a Palotanegyedon kívül elhelyezkedő komfortos, összkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 55 %-a.”

A Rendelet 16. § (2) bekezdése alapján: „Ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben meghatározott vételár összegéből további 10 % kedvezmény illeti meg.”

A Rendelet 16. § (3) bekezdése alapján: „Ha a bérlő a vételárat részletekben fizeti, de a vételárhátralékot 5 éven belül egy összegben megfizeti, a fennmaradó vételárrészre bérlőt 10 % kedvezmény illeti meg.”

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

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2017. (VIII.21.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca** [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] sz.-ú, 24 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 115/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan H. Zs. részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 55 % -ában, azaz 5.005.000 Ft összegben történő közlésével és azzal a tájékoztatással kiegészítve, mely szerint a végleges vételár összege a az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 16. § (2)-(3), illetve a 19. § (1) bekezdéseiben biztosított kedvezmények alkalmazásával kerül megállapításra.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. augusztus 21.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. szeptember 30.

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.

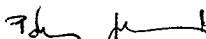
Budapest, 2017. augusztus 15.




Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

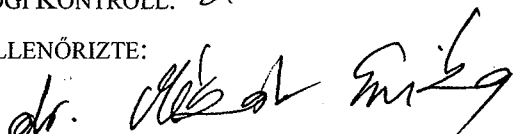
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS

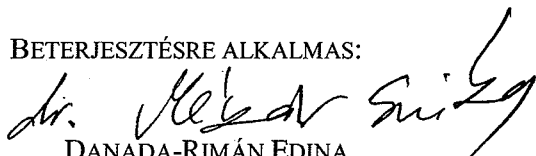
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

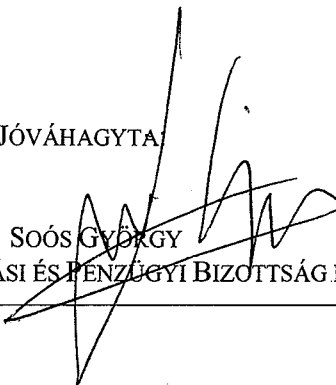
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Szerdahelyi utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
H. Zs. 2017. március 13.	[REDACTED]	24	komfortos	1	értékbecslés szerint, komfortos
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	9.100.000 Ft		378.787 Ft	URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2017. július 5. jóváhagyta: Mozaik 8 Kft., (Gódor László) 2017. július 25.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 55 %- ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme:
5.005.000 Ft	11 (58)	22,34 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2006. október 29. napjától, kizárólagos bérlési jog
Bérlési díj Ft/ hó + ÁFA:	Bérlési díj mértéke:		Közös költség:		Fizetési morál:
3.346 Ft	költségelvé lakbér		9.890 Ft		megfelelő

[Handwritten signature]

LHE

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktató szám:	5190/2017
Érk.:	2017 JÚL 21.

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelte ingatlan megnevezése:	Lakás
------------------------------------	-------

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1086 Budapest
Utca, házszám:	Szerdahelyi utca
HRSZ:	
Terület	24 m ²
jelleg, művelési ág	belterület lakás

3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
Értékelte 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:	pince + földszint + 4 emelet + padlástér
Szerkezete:	Feltételezhetően kő és téglalapra helyezett, téglalap építésű épület, pince földem donga boltozat poroszüveg boltozatú közbenső födémekkel, zárófödém csapos gerenda földem. A tető nyereg tető fa szerkezetű, cserép fedéssel.
Építési ideje:	1900
Állapota:	közepes
Komfortfokozata:	komfortos
Tájolása:	udvari
Állapota:	közepes
Nettó területe:	24 m ²
Nettó bérbeadható terület:	24 m ²

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:	2017. július 5.

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	9 100 000 Ft azaz
	Kilencmillió-egyszázezer forint azaz háromszázhetvennyolcezer- hét száznyolcvanhét forint
Fajlagos ár:	378 787 Ft
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	800 000 Ft azaz
	Nyolcszázezer forint

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Várszegi Dóra 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 14. Ingatlan értékbecslő
 Ingatlan értékbecslő
 Szakértői névjegyzék szám: 06673 MKH 10300002-20319551-00003285

Vékony Zoltán
 Ingatlan értékbecslő ellenőr
 Szakértői névjegyzék szám: 04442

Sikonya Zoltán
 Ingatlan értékbecslő üzletágvezető
 Szakértői névjegyzék szám: 04440

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. A becsült forgalmi értékkel EGYETÉRTÉK
Gódor László Budapest, 2017. 07. 26. Igaz. Egily. szakértő

Értékbecslési lap

1086 Budapest, Szerdahelyi utca [REDACTED]

Mebizás tárgya:	lakás	Ért. tut. hányad:	1/1
Cím / Település:	1086 Budapest	Teleknagyság:	861
Utca / Házzám:	Szerdahelyi utca [REDACTED]	Értékelt eszmei hányad:	115/10000
Hrsz:	[REDACTED]	Szemle:	2017.07.05
		Értékelő:	Várszagi Dóra - Vékony Zoltán

PIACI ÖSSZEHAONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlago piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció		Megállapított NETTÓ érték
				fekvés	állapot	
	24,00	24,00	378787	0%	0%	9 100 000
Lakás				0%	0%	0

MEGLÉVŐ LAKÁS PIACI ÖSSZEHAONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:	9 100 000 Ft
--	---------------------

Épület leírása:

Az ingatlan a Magdolna negyedben található a Szerdahelyi utcában a Karácsony Sándor utca és Dankó utca közti szakaszon. Környezetében vegyes korú, zárt sorúan beépített épületek találhatók. Feltételezhetően kő és téglá alapra helyezett, téglalapítású épület, pince földem, donga boltozat, poroszszüveg boltozati közbenső födémekekkel, zárófödém csapos gerenda földem. A tető nyeregterető, fa szerkezetű, cserép fedéssel. Az épület pince+fszt+4 em+padlástér szintkialakítású épület. Lift nincs. Külső homlokzata közepes állapotú, belső homlokzata közepes állapotú. Az épület összességében közepes állapotú.

Lakás leírása:

Az értékelt lakás a hátsó udvarban a földszinten található, udvaron keresztül megközelíthető. Szobája az udvarra néz. A lakás közepes állapotú. Burkolatai parketta és kerámia, állapotuk közepes. Nyílászárói fa szerkezetű, dupla üvegezésű ablakok, állapotuk közepes. Fűtése gázkonvektoros, melegvíz ellátása villanybojleres. Helyiségei élehető méretűek, elfogadható a benapozottságuk. Összbenyomás közepes.

Bérlői műszaki tájékoztatás:

Bérlő tájékoztatása alapján az ingatlanban folyamatos problémát jelent pince felől jövő vizesedés.

Jm

Értékbecslési lap

1086 Budapest, Szerdahelyi utca

Megbízás tárgya: lakás
 Cím / Település: 1086 Budapest
 Utca / Hátszám: Szerdahelyi utca
 Hrsz: [REDACTED]

Ért. tul. hányad: 1/1
 Teleknagyság: 861
 Értékelt eszmei hányad: 115/10000

Szemle: 2017.07.05
 Értékelő: Várszegi Dóra - Vékony Zoltán

LAKÁS INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat 2016	Realizált adat 2016	Realizált adat 2016	Kínálati adat 2017	Kínálati adat 2017	
Irányítószám	1086	1086	1084	1084	1084	1084	
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	
Közterület neve	Szerdahelyi utca 16. fszt. 40.	Teleki László tér	Nagyfüvös utca	Mátyás tér	Karácsony Sándor utca	Lujza utca	
Építés éve	1910	1920	1910	1910	1900	1900	
Telek terület	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	
Redukált alapterület	24 m ²	35 m ²	36 m ²	29 m ²	23 m ²	25 m ²	
Jellemzők		jó műszaki és újszerű esztétikai állapot, téglafalazat, komfortos. Egyedi Gáz fűtés (mv. Villanybojler), 1 + 1 félszoba 3. em-i, 29. lakásos épületben.	Zártorú, téglaszárkázott, hőszigetelt üvegezéssel ellátott műanyag zárkázott nyílászárók jó állapotban, udvari ablakjelöléssel, monolit vasbeton földem, komfortos. Egyedi fűtés, (1 + 1 félszoba), melegvízellátás: Villanybojler, társasház ingatlan jelleg, jó	Zártorú, téglaszárkázott, hőszigetelt üvegezéssel ellátott műanyag zárkázott nyílászárók jó állapotban, udvari ablakjelöléssel, pormentes földem, komfortos. Egyedi fűtés, (1 + 0 félszoba), melegvízellátás: Villanybojler, társasház ingatlan jelleg, jó műszaki, jó esztétikai minőségű állapot (fűtőrendszer, szellőztetés), jó állapotban. Az épületben 30 nappal üzemel. Belsőmagasság: 4,70m / Eszmei hányad: 10000 / Felújítás tárgya: teljes felújítás, festés	közepes műszaki és közepes esztétikai állapot, téglafalazat. Komfortos. Egyedi Gáz fűtés (mv. Gázbojler), társasház jelleg, 1 + 0 félszoba, földszinti.	közepes műszaki és közepes esztétikai állapot, téglafalazat. Komfortos. Egyedi Gáz fűtés (mv. Gázbojler), társasház jelleg, 1 + 0 félszoba, földszinti.	
Eladási/kínálati ár		14,2 mill Ft	12,9 mill Ft	13,25 mill Ft	10 mill Ft	10,5 mill Ft	
Inflációkorrekció		5%	5%	5%			
Kínálati ár korrekció					-10%	-10%	
NETTÓ Fajlagos ár		426 000 Ft/m ²	376 250 Ft/m ²	479 741 Ft/m ²	391 304 Ft/m ²	378 000 Ft/m ²	
Korrekció	Környezeti		-10%				
	Épület állapota miatt						
	Állapot			-5%		-15%	
	Komfort fokozat						
	Telek méret						
Egyéb	Pt. befajlesztés, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg	épületen belüli fekvés miatt	-10%	épületen belüli fekvés miatt	-10%	épületen belüli fekvés miatt	-10%
Alapterület		10%	10%	5%			
Korrigált fajlagos ár	378 787 Ft/m ²	383 400 Ft/m ²	357 438 Ft/m ²	383 793 Ft/m ²	391 304 Ft/m ²	378 000 Ft/m ²	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:				9 100 000 Ft			

Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában

Eszmei hányad	Teljes telek terület m ²	Telek terület eszmei hányad arányában m ²	Átlagos telekár Ft	Eszmei hányadhoz tartozó telekérték Ft
115 / 10000	861	9,9	80 000 Ft	800 000 Ft

JW

ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEN MÉRT ADATOKALAPJÁN

lakás				burkolat	
		BRUTTO	NETTO		
szoba		16,72	16,72	parketta	
konyha		4,93	4,93	kerámia	
fürdő		2,31	2,31	kerámia	
		Redukálva			
		Összesen:	23,96		

Lakás belmagassága: 3,83 m

Össz: nettó terület:	24
Össz: kiadható terület:	24

JW

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	JOZ2839 (Klépés)
---------------	--------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelési szám: 8000004/275888/2017
2017.06.12

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Szeferhelyi utca

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
négyzetes terület azobák száma eszaki hányad tulajdoni forma
m2 egysz/EÉL

Lakás: 24 1 0 115/10000 önkormányzat
Bejegyzéskor határozat: 132407/1/1997/1997.07.23

2. Bejegyzéskor határozat: 132407/1/1997/97.07.23
Tárgya: Az alapító okirat szerint hozzártartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 132407/1/1997/97.07.23
jogcíme: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ SZERVIEST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási határozati eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 590. tulajdoni lapon [redacted] hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Szerdahelyi u. [redacted] sz. alatt, 861 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant az 1993. évi LXXVIII.tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a bérlők részére biztosított vételi jog alapján

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épüetrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi II. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (861 m²) területe, azon lévő udvar 172,76 m².
- II. Az épület utcai kapuja és térburkolatai. *Az épület előtti betoujárda, az utcai kapu és térburkolatai*
- III. Az épület alapozása, függőleges teherhordó szerkezetei, válaszfalai, kéményei, kiváltói, pillérei. *Az épület alapozás, függőleges teherhordó szerkezetei, kémények*

JW

- IV. Az épület homlokzatai ^{szabványos} lábazattal, és bádogos szerkezettel, homlokzati nyílászáró ^{szabványos} szerkezetekkel együtt, és a közös tulajdoni helyiségek nyílászáró szerkezetei.
- V. ^{szabványos} Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal együtt, valamint a közös tulajdonú ^{szabványos} részek burkolatai.
- VI. Az épület lépcsőszerkezetek^{kel} korlátokkal, és közös tulajdonú lakatos szerkezetek.
- VII. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt. ^{Teljesen elvárt födémek, légvezeték és kábelvezeték}
- VIII. Víz alap és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékig, vagy a külön tulajdonú vízóráig.
- IX. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig.
- X. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XI. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőéig.
- XII. Az épület pincei tárolói és közlekedői 211,18 m² alapterülettel.
- XIII. Az épület lépcsőháza 215,71 m² alapterülettel.
- XIV. Az épület kapualja 21,78 m² alapterülettel.
- XV. Az épület átjárói 17,82 m² alapterülettel.
- XVI. Az épület fszt.-i közös WC. 19,10 m² alapterülettel.
- XVII. Az épület légudvarai 12,11 m² alapterülettel.
- XVIII. Az épület függőfolyosói 154,10 m² alapterülettel.
- XIX. Az épület I. em.-i közös WC. 19,64 m² alapterülettel.
- XX. Az épület II. em.-i közös WC. 18,30 m² alapterülettel.
- XXI. Az épület III. em.-i közös WC. 8,58 m² alapterülettel.
- XXII. Az épület IV. em.-i közös WC. 10,94 m² alapterülettel.
- XXIII. Az épület tetőtéri közlekedője 10,50 m² alapterülettel.
- XXIV. Az épület mosókonyhája 9,64 m² alapterülettel.

Handwritten signature

11

XXV. Az épület tetőtéri tárolója 12,10 m² alapterülettel

XXVI. Az épület padlástere (III. em.) 130,87 m² alapterülettel.

XXVII. Az épület padlástere (tetőtéri szint) 283,64 m² alapterülettel.

XXVIII. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszereztetni fognak.

A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmei hányadból áll. A XII. számmal jelzett pincei tárolók a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába.

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint.

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1.számmal jelölt pince-i szinten lévő nem lakáscélú helyiség (műhely), mely műhely, 2 raktár helyiségekből áll 78 m² (78 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 375/10000 hányadrész.
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2.számmal jelölt pince-i szinten lévő nem lakáscélú helyiség (óvóhely), mely 7 helyiségből, közlekedőből, 2 WC helyiségekből áll 124,95 m² (124 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 601/10000 hányadrész.
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3.számmal jelölt fszt.-i szinten lévő nem lakáscélú helyiség (játékterem), mely 2 játékterem, mosdó, WC helyiségekből áll 50,22 m² (50 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 242/10000 hányadrész.
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4.számmal jelölt fszt.-i szinten lévő nem lakáscélú helyiség (üzlethelyiség), mely egy üzlethelyiségből áll 16,66 m² (17 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 80/10000 hányadrész.

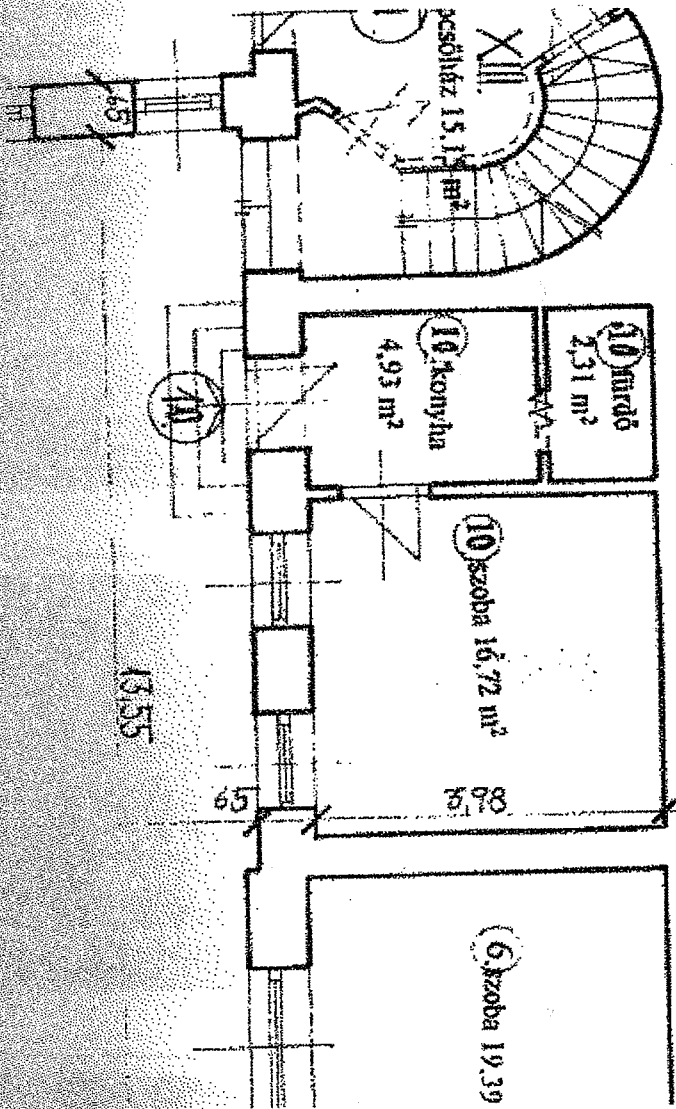
JW

- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt fszt. 1. ajtószámu, szoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 30,34 m² (30 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 146/10000 hányadrész.
- 6./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt fszt. 2. ajtószámu, szoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 33,87 m² (34 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 163/10000 hányadrész.
- 7./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 7. számmal jelölt fszt. 3. ajtószámu, 2 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 46,27 m² (46 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 223/10000 hányadrész.
- 8./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 8. számmal jelölt fszt. 4. ajtószámu, szoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből álló öröklakás 43,13 m² (43 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 208/10000 hányadrész.
- 9./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 9. számmal jelölt fszt. 5. ajtószámu, szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 25,20 m² (25 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 121/10000 hányadrész.
- 10./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 10. számmal jelölt fszt. 40. ajtószámu, szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 23,96 m² (24 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 115/10000 hányadrész.
- 11./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 11. számmal jelölt fszt.-i szinten lévő nem lakás célú helyiség, (raktár) mely 2 raktár helyiségekből áll 30,35 m² (30 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 146/10000 hányadrész.
- 12./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 12. számmal jelölt fszt. 42. ajtószámu, szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 29,53 m² (30 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 142/10000 hányadrész.
- 13./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 13. számmal jelölt fszt. 44. ajtószámu, szoba, konyha, helyiségekből álló öröklakás 26,40 m² (26 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 127/10000 hányadrész.



Alaprajz

1086 Budapest, Szerdahelyi utca
Bm: 3,83 m

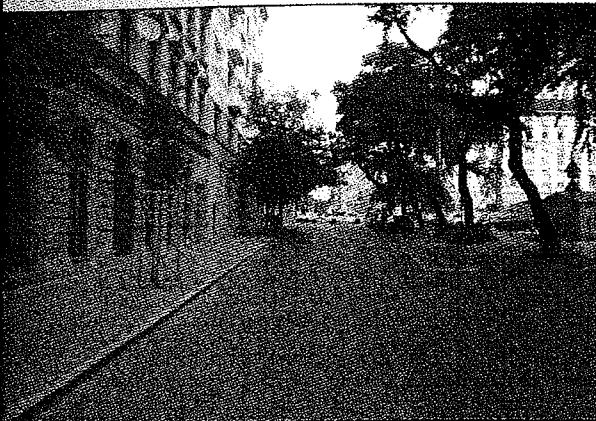


4120
X X 35 494
X 15
4120
X X 50
474

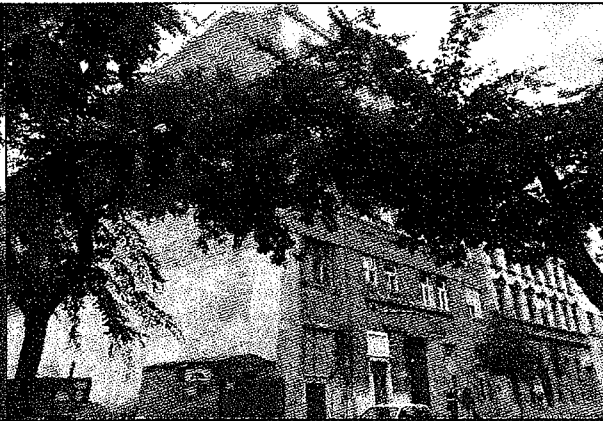
Handwritten signature

Képek

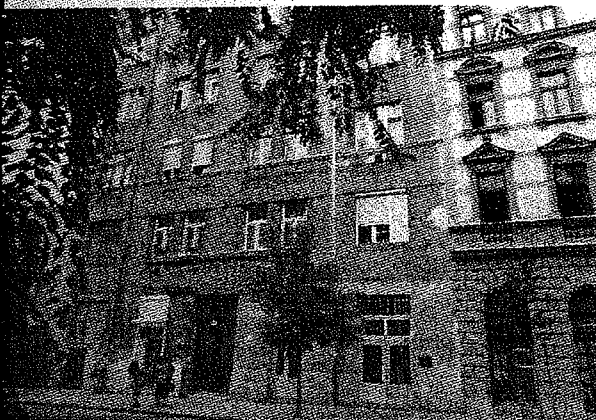
1086 Budapest, Szerdahelyi utca [redacted] HRSZ: [redacted]



Utcakép



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Épület bejárata

készítette: Varszegi Dóra

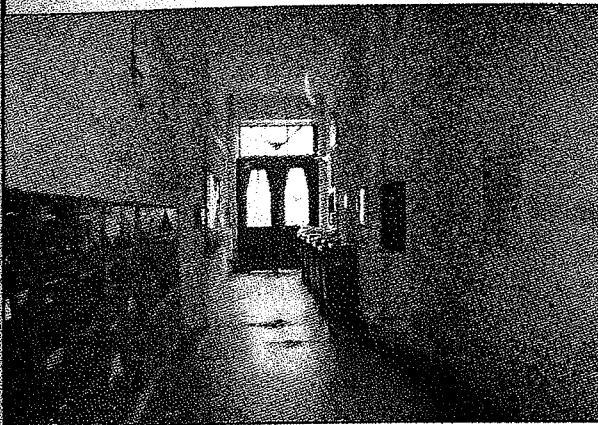
helyszíni szemle dátuma: 2017.07.05.

Handwritten signature
15

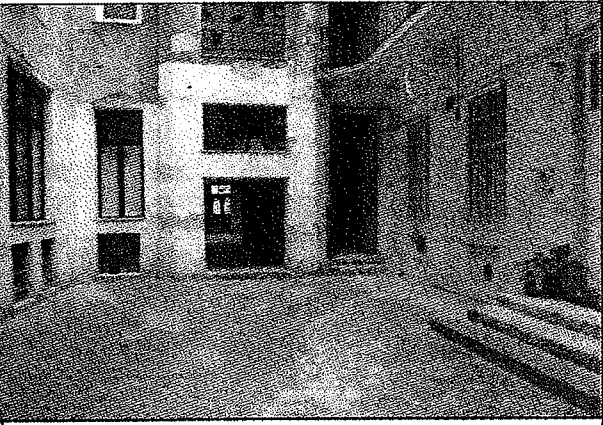
Képek

1086 Budapest, Szerdahelyi utca

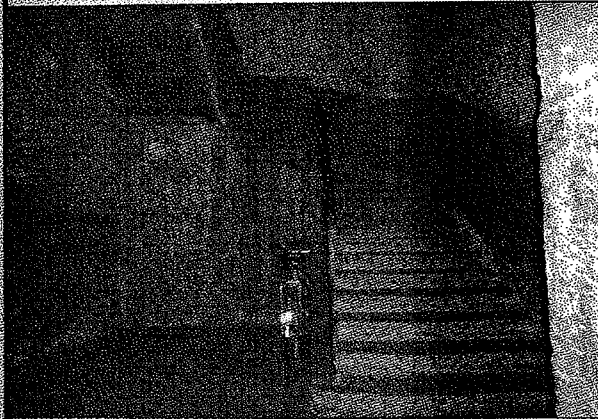
HRSZ.



Kapualj



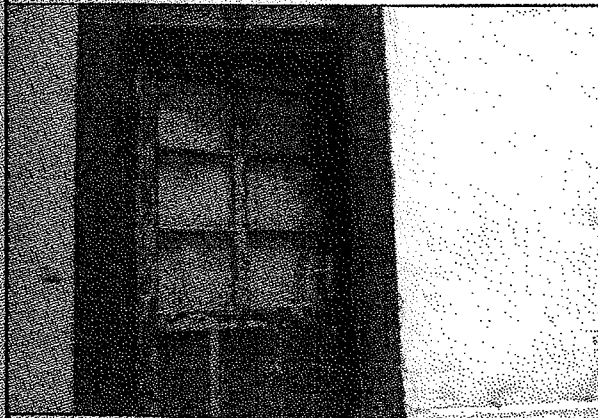
Udvar



Lépcsőház



Lakás homlokzata



Lakás bejárata



Szoba

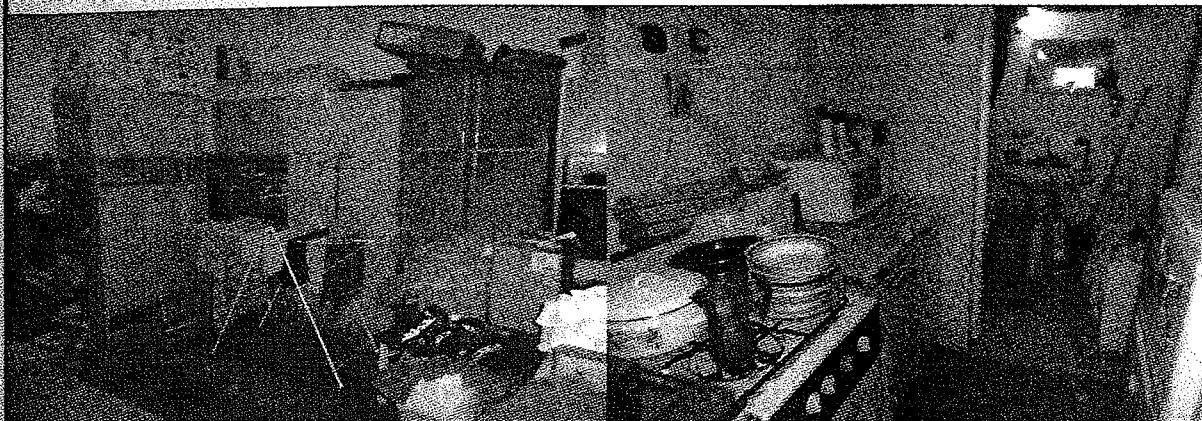
készítette: Várszegi Dóra

helyszíni szemle dátuma:2017.07.05.

JW

Képek

1086 Budapest, Szerdahelyi utca [REDACTED] HRSZ. [REDACTED]



Szoba

Konyha



Konyha

Konyha



Fürdő

Villanybojler

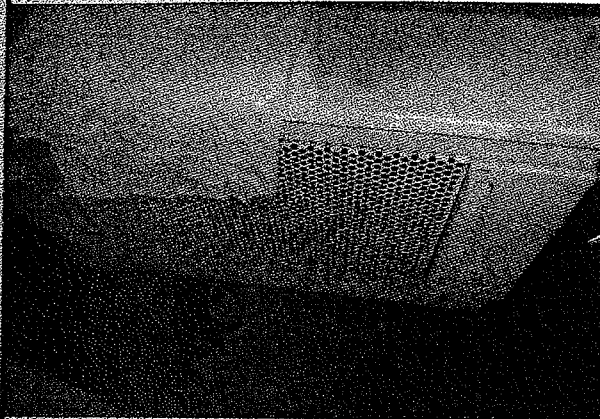
készítette: Várszegi Dóra

helyszíni szemle dátuma: 2017.07.05.

Képek

1086 Budapest, Szordahelyi utca

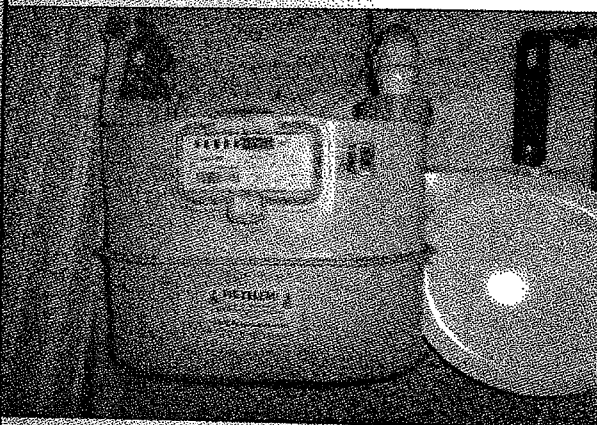
HRSZ



Gázkonvektor



Nyílászáró



Gázóra

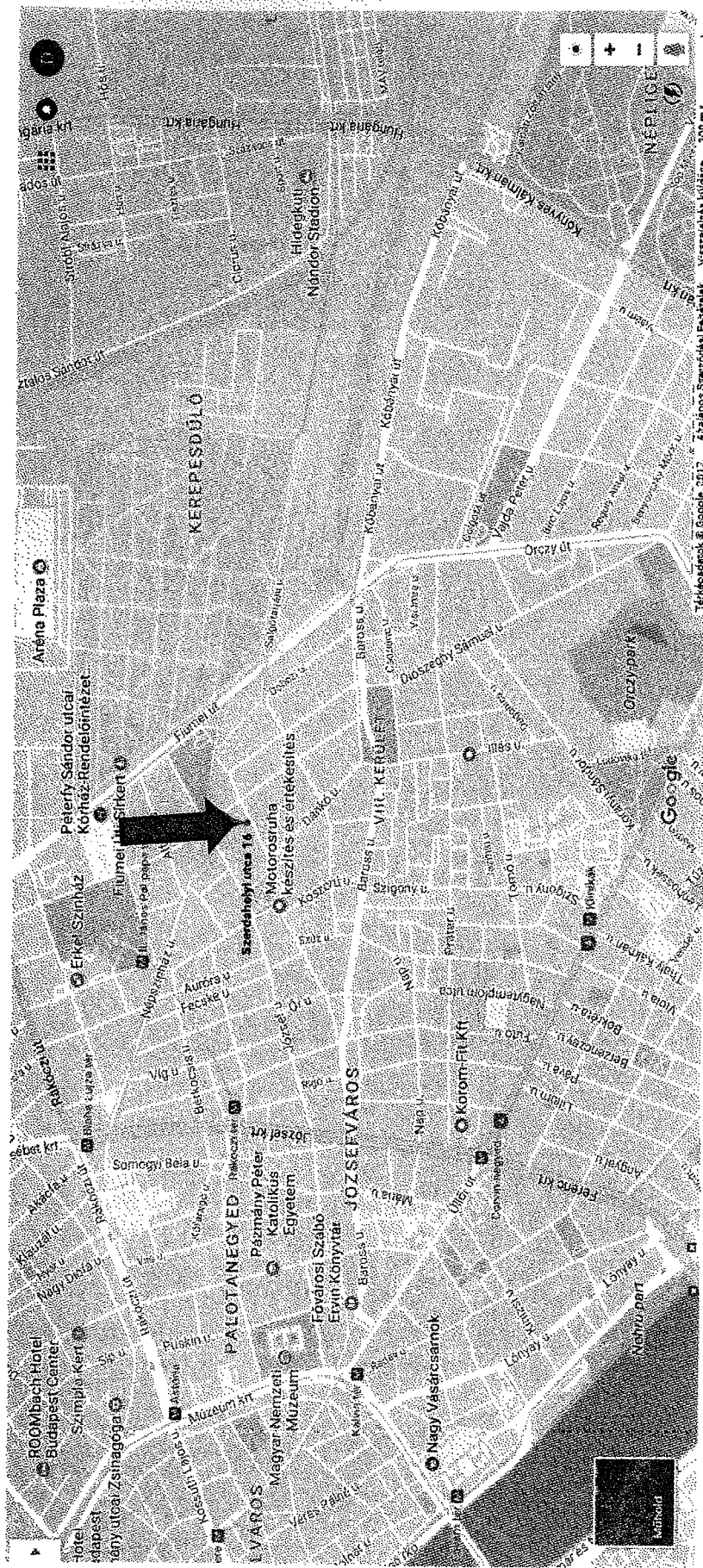


Villanyóra

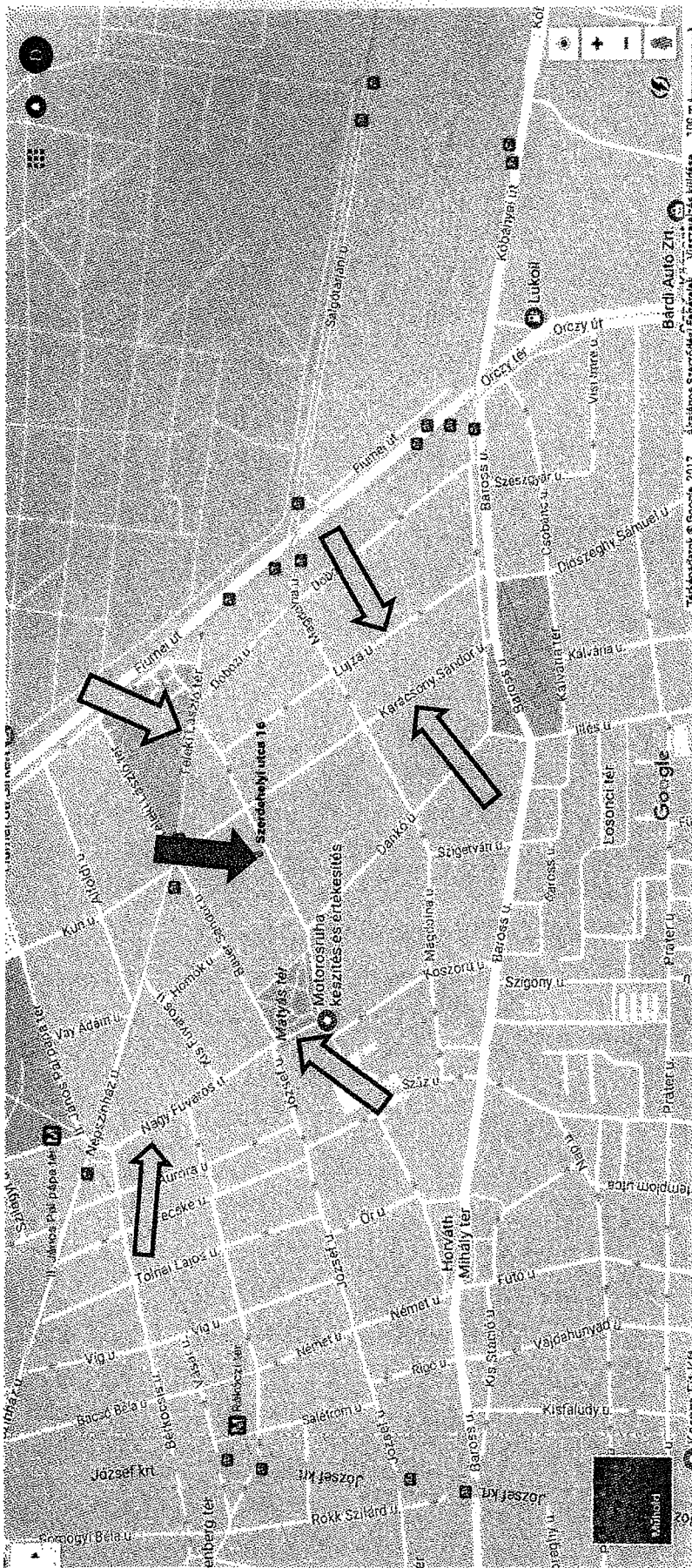
készítette: Várszegi Dóra

helyszíni szemle dátuma:2017.07.05.

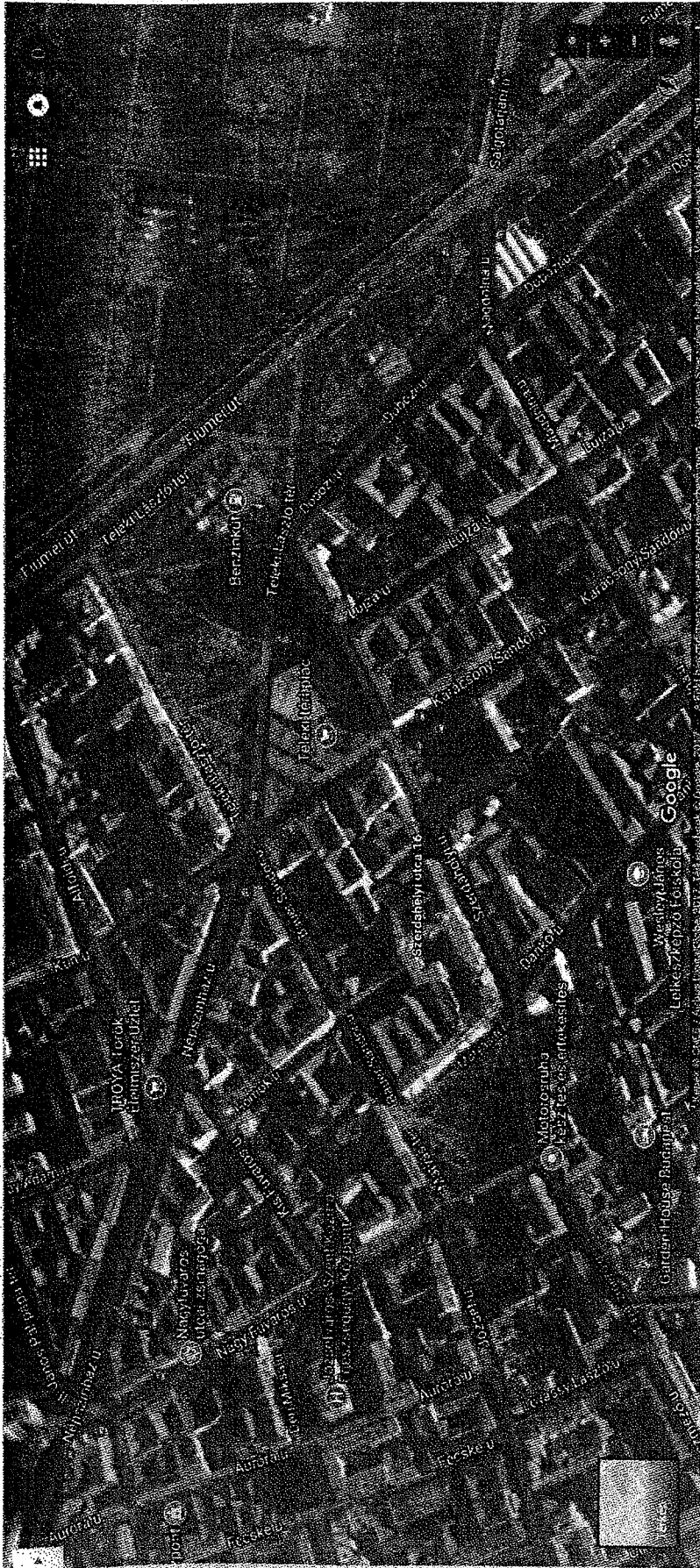
JW



Jay



JM



Handwritten signature or initials.

