

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. szeptember 11-i ülésére

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása –
Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér [REDACTED]**

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

Készítette: Hajnal Krisztina 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, Horváth Mihály tér [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 44 m² alapterületű, 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 138/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 1988. október 31. napján határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött bérlővel és bérlőtársával. Bérlő a bérlőtárs 2008. november 22. napján bekövetkezett halálára tekintettel, 2008. november 23. napjától a lakást kizárólagos bérleti jogviszonyának elismerésével, a bérleti jogviszony folytatásaként bérlő.

Bérlő 2015. október 28. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása érdekében. Kérelmét a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 231/2016 (III.07.) számú határozatával helybenhagyta. Bérlő az eladási ajánlat alapján azonban nem kötött adásvételi szerződést.

2017. február 8. napján bérlő ismételtén vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Társaságunkhoz a lakás megvásárlása céljából, melyet jelenleg is fenntart. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást. Bérlőnek 2017. szeptemberéig nem áll fenn bérleti díj tartozása Társaságunknál.



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

A 67 albetétből álló társasházban 26 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 2.471/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Bérlő kérésére az Euro-Immo Expert Kft. (Bács György) 2017. április 11-én elkészítette a lakásra vonatkozó értébecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 18.300.000 Ft értékben határozta meg (416.000 Ft/m²). A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Gódor László) 2017. május 2. napján jóváhagyta.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér [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 összkomfortos komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 55 %-ának megfelelő összegű, azaz 10.065.000 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 bevételekhez 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.

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 vagyonkezelő 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 érteken 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.

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 Palotanegyeden kívül elhelyezkedő komfortos, összkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 55 %-a.”

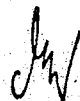
A Rendelet 16. § (2) bekezdése alapján: „Ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben meghatározott vételár összegéből további 10 % kedvezmény illeti meg.”

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.”

A Rendelet 19. § (1) bekezdése alapján: „A vételárból 5 % engedmény illeti meg a vevőt, ha a szerződés megkötését megelőző két éven belül állandó lakcímbeljelentéssel a megvásárolni kívánt lakásban lakott és a szerződés megkötésekor:

- a) nyugdíjas, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, vagy
- b) saját háztartásában orvos szakértői bizottsági határozattal igazolt munkaképtelen, vagy korlátozottan munkaképes fogyatékkal élő eltartásáról gondoskodik, vagy
- c) saját háztartásában legalább 3 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik.”

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



HATÁROZATI JAVASLAT

...../2017. (IX.11.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér** [REDACTED] **. szám alatti,** [REDACTED] hrsz.-ú, 44 m² alapterületű, 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 138/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan bérlő részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés bc) pontjában meghatározottak szerint - az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 55 %-ával megegyező összegű - 10.065.000 Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. szeptember 11.

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


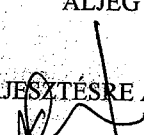
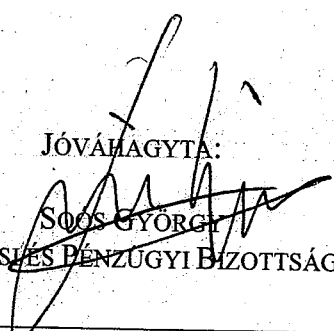
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. október 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2017. szeptember 5.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: HAJNAL KRISZTINA REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: <i>adasi felh.</i>	
JOGI KONTROLL: <i>M</i>	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	JÓVÁÁGYTA:
 SOOS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE	

1. számú melléklet

Horváth Mihály tér [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.sz. szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
V. GY. 2017. február 08.	[REDACTED]	44	összkomfortos	1	értékbecslés szerint, összkomfortos
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	18.300.000 Ft		416.000 Ft	Euro-Immo Expert Kft. (Bács György) 2017. április 11. jövahagyta: Mozaik 8 Kft., (Gódor László) 2017. május 02.	
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:
10.065.000 Ft	26 (67)	24,71 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő</u> által	2008. november 23. kizárólagos bérlő
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
20.342 Ft	költségelví lakbér	10.764 Ft		megfelelő	

[Handwritten signature]



R



**INGATLANÉRTÉKELÉSI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a

**1082 Budapest, Horváth Mihály tér [REDACTED] sz.
alatti lakásról**

Jm

Lakás			
Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.		
Szakértő(k) neve:	Bács György		
A vizsgálat időpontja:	2017-04-11		
első vizsgálat	x	éves felülvizsgálat	egyéb:
Megrendelő neve:	Varga Gyula		

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	Lakás		
Az ingatlan címe:	1082 Budapest, Horváth Mihály tér		
Az ingatlan helyrajzi száma:	[REDACTED]		
Eszmei tulajdoni hányad	138/10000		
Alapterület:	44 m ²		
Forgalmi érték			
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	18 300 000,- Ft		
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	16 300 000,- Ft		
Egyeztetett (végső) piaci érték :	18 300 000,- Ft		
Fajlagos egyeztetett lakás m2 ár	416 000,- Ft/m2		
Telekhányad ár 100 000.-Ft /m2 (eszmei hányad alapján)	2 056 200 ,- Ft		
A lakáson értéknövelő felújítás:	Történt		

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

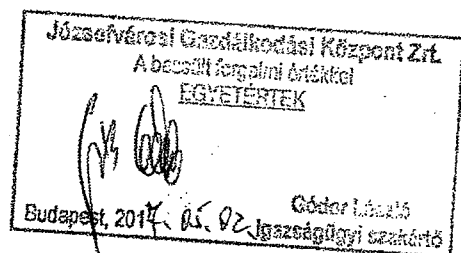
Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	x	Problematicus /180-360/	Nehéz /360- nap/
erős kereslet	kiegyensúlyozott piac	x	komforthelyzet	erős túlkínálat

Mellékletek *

1. Fotók	x
2. Tulajdoni lap	x
3. Alaprajz	x
4. Bérbeadási szerződés	x
5. Bérleti szerződés	



Az értékelés 11 számozott oldalon, 1 példányban készült.



7

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1082 Budapest, Horváth Mihály tér [REDACTED]
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Bejegyzett tulajdonos(ok):	VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hiv.
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Bérlő:	van
Bérelti szerződés időtartama, lejárat:	határozatlan idejű
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	emeletes lakóházak, lakások, kereskedelmi egységek, templom, közpark
Elhelyezkedése, övezeti besorolása:	VIII. ker. – „Csarnok –negyed”, Horváth M. tér, lakó
Megközelíthetősége:	szilárd úton, trolibusz, villamos, autóbusz
Hasznosítás jelenlegi formája:	lakott lakás
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakás
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

A lakás adatai

Az épület becsült építési éve:	1930
Az utolsó felújítás éve:	n.a.
Alapozás, szigetelés:	vb.sávalap, bitumenes
Felmenő falazat, födémek:	tégla, bauxitbeton
Tetőszerkezet, héjalás:	lapos tető, kavicsolt kátránylemez
Külső felületek:	kőporos vakolat, színezett
Belső felületek:	vakolt, festett, csempézett
Nyílászáró szerkezetek:	fa szerkezetű, 2 rtg.- ü üveggel ellátva, fa belső ajtók
Padlóburkolatok:	parketta, kerámia járólap
Közművesítettség, komfortfokozat:	összközmű, összkomfortos
Szobaszám:	1 egész szoba
Igéyszint általánosan:	felújítandó
Fizikai állapot (%):	70 %
Épületen belüli elhelyezkedés:	udvari fekvésű/kertre néző
Lift:	van

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Tárgyi ingatlan a VIII. kerületben, a „Csarnok - negyedben”, a Horváth Mihály téren helyezkedik el. A tér közepes forgalmú, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, kereskedelmi egységek, stb. találhatóak.

A lakóház kb.:1930-ban épült telekhatárra, 1491 m² nagyságú telken, 1 nyitott udvaros, 1 fölépcsőházas kialakítással, pince + földszint + 6 emelet szintekkel, sávalapra, bauxitbeton szerkezetű födémekkel, falazott szerkezettel, hagyományos technológiával. A lakóházban 40 lakás található, földszintjén utcai üzlethelyiségekkel. A vizsgált 44 m²-es lakás a földszinten helyezkedik el, megközelítése zárt lépcsőházon át, gyalog lehetséges. Felvonó van az épületben. Az épület a közelmúltban felújításon nem esett át, az utcai és az udvari homlokzatok átlagos műszaki állapotúak. A tetőszerkezet, eresz, csatornák, kémények, függőfolyosók, műszaki állapota átlagos. A közművezetékek általános műszaki állapota átlagos. Az épület állapota összességében átlagos. A lakás alaprajza jó, belmagassága 3,2 m, ablakai kertre néznek, benapozásuk jó. Helyiségei: 1 szoba, előszoba-közlekedő, fürdőszoba - wc, konyha. Burkolatok: parketta (állapota gyenge) és kerámia járólap (állapota közepes). A fűtés házközponti, a melegvizet gázbojler biztosítja. A lakás teljes mértékben felújítandó műszaki állapotot képvisel, közművezetékei, burkolatai, külső nyílászárói elöregedettek, gyenge műszaki állapotúak. A falazatokon repedések, a lábazatoknál nedvesedési nyomok láthatóak. Összességében egy felújítandó műszaki állapotú, jó elhelyezkedésű, piacképes ingatlan.



Piaci összehasonlító értékelés
Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés	1082 Bp. Horváth M. tér	Bp. VIII. ker. Horváth M. tér	Bp. VIII. ker. Horváth M. tér	Bp. VIII. ker. Horváth M. tér	Bp. VIII. ker. Horváth M. tér	Bp. VIII. ker. Kálvária tér
Leírás	1930-ban épült, földszinti, 1 szobás, összkomfortos, kertre néző felújítandó műszaki állapotú lakás	Kb.: 1900-ban épült, 2. emeleti, 2+1 félszobás, összkomfortos, udvarra néző jó műszaki állapotú lakás	Kb.: 1900-ban épült, 3. emeleti, 2 szobás, komfortos, udvarra néző jó műszaki állapotú lakás	Kb.: 1900-ban épült, 3. emeleti, 1 szobás, összkomfortos, utcára néző jó műszaki állapotú lakás	Kb.: 1900-ban épült, földszinti, 1 szobás, összkomfortos, udvarra néző jó műszaki állapotú lakás	Kb.: 1900-ban épült, földszinti, 1 szobás, összkomfortos, utcára néző jó műszaki állapotú lakás
Redukált alapterület	44	55	52	44	46	42
Telekméret	0	0	0	0	0	0
Ár / Kínálati ár		26 500 000 Ft	22 000 000 Ft	20 000 000 Ft	19 800 000 Ft	20 000 000 Ft
Fajlagos érték		481 818 Ft	423 077 Ft	454 545 Ft	430 435 Ft	476 190 Ft
Adat forrása (és azonosítója), időpontja		kinálati adat, 2017.04. ingatlan.com.:22610075	kinálati adat, 2017.04. ingatlan.com.:22894394	kinálati adat, 2017.04. ingatlan.com.:22746007	kinálati adat, 2017.04. ingatlan.com.:23108333	kinálati adat, 2017.04. ingatlan.com.:23078476

Korrektíós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Kínálati ár		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alapterület		10%	10%			
Szerkezet						
Elhelyezkedés						
Komfortfokozat			5%			
Műszaki állapot		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Benapozás						
Elhelyezkedés épületen belül	földszinti	-5%	-5%	-5%		
Infrastruktúra						
Épület jellege	Bauhaus	5%	5%	5%	5%	5%
Piaci helyzet						
Összes módosítás		-5%	0%	-15%	-10%	-10%
Módosított alapár	416 626 Ft	457 727 Ft	423 077 Ft	386 364 Ft	387 391 Ft	428 571 Ft
Módosított alapár kerekítés után	416 600 Ft					

07
 [Handwritten signature]

Az ingatlan értékének meghatározása

	$m^2 \times$		$Ft/m^2 =$	Ft
szoba	$29,43 m^2 \times$	$100 \% =$	$29,4 m^2$	Ft
előszoba	$4,1 m^2 \times$	$100 \% =$	$4,1 m^2$	Ft
konyha	$7,4 m^2 \times$	$100 \% =$	$7 m^2$	Ft
fürdőszoba	$2,25 m^2 \times$	$100 \% =$	$2 m^2$	Ft
kamra	$1 m^2 \times$	$100 \% =$	$1 m^2$	Ft
	$44,18 m^2 \times$	$100 \% =$	$44 m^2$	Ft
Összesen:	$44 m^2$	$44 m^2 \times$	$416 000 Ft/m^2 =$	18 304 000 Ft
Egyedileg értékelendő elem				Ft

Kereken: 18,3.- M Ft

Jelenlegi használat	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Meglévő szerződések szerint számolva	$m^2 \times Ft/m^2 \times 12$	0
Piaci adatok szerint számolva	$44 m^2 \times 2 700 Ft/m^2 \times 12$	1 425 600
Kihasználtság		90 %
Figyelembe vehető bevétel		1 283 040 Ft
Költségek		
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek 3 %-a	38 491 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	25 661 Ft
Felújítási költség alap	Pótlási ktg. %-a	0 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		1 218 888 Ft
Tőkésítési ráta		7,5 %
Tőkésített érték		16 251 840 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		16 251 840 Ft

Piaci érték meghatározása

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító értéket 100% súlyozással vettem figyelembe, tekintettel arra, hogy ez tükrözi leginkább a valós forgalmi értéket.

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke, kerekítve (Ft): **18 300 000,-Ft**



01 Utcakép

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t.

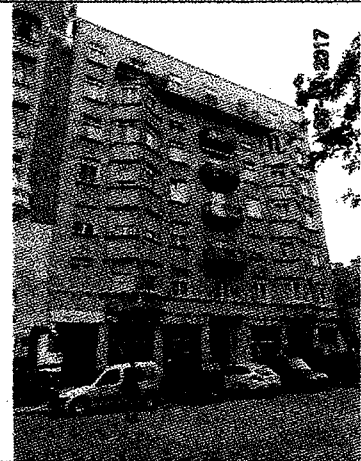


02 A Horvath Mihaly tér látképe



03 A lakohaz latképe

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t.



04 A lakohaz latképe



05 Kapualj

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t.



06 A lakas bejarata

7
12

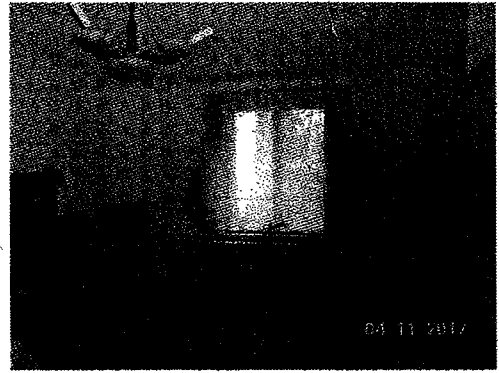


07 Előszoba

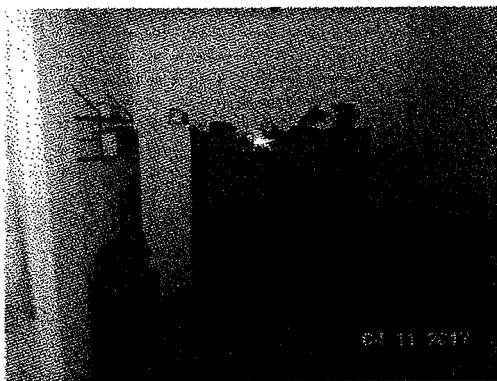
E
u
r
o
-
I
m
m
o

E
x
p
e
r
t

K
f
t



08 Szoba

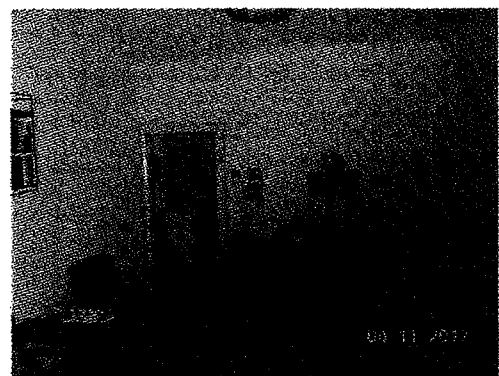


09 Alkov

E
u
r
o
-
I
m
m
o

E
x
p
e
r
t

K
f
t



10 Szoba



11 Konyha

E
u
r
o
-
I
m
m
o

E
x
p
e
r
t

K
f
t



12 Konyha

Handwritten signature

13

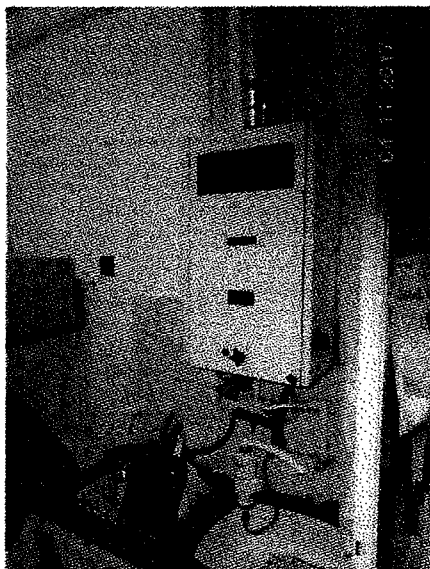


13 Fürdőszoba

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t



14 Fürdőszoba-wc



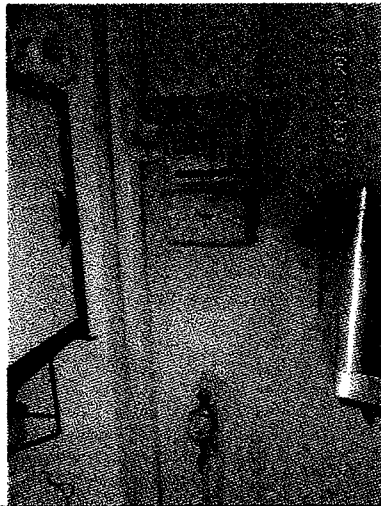
15 Konyha-gázbojler



16 Kilátás a lakásból

9 *ch*

14



17 Gázóra

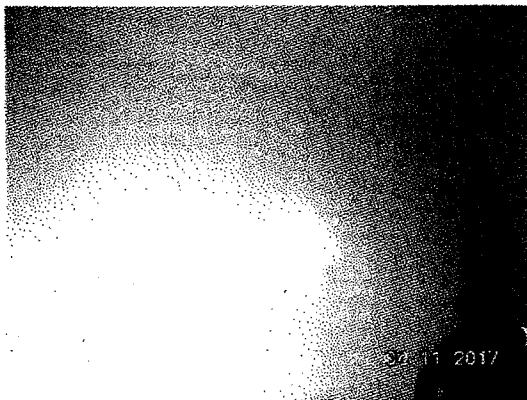


18 Villanyóra

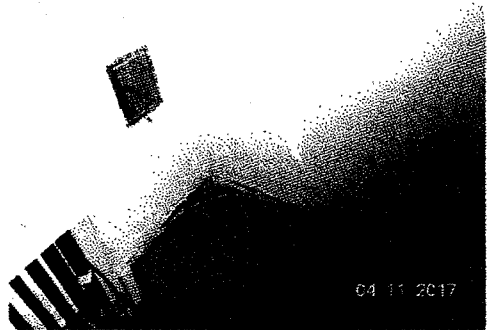
E
u
r
o
-
I
m
m
o

E
x
p
e
r
t

K
f
t



19 Repedések a falazaton

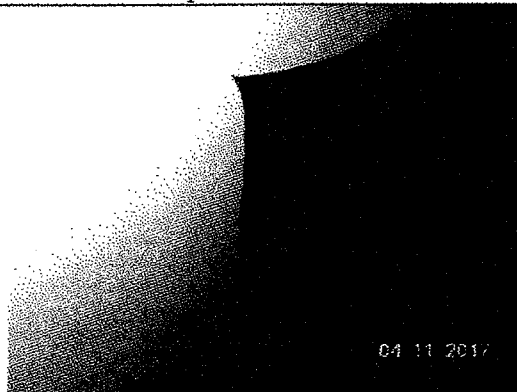


20 Nedvesedési nyomok a lábazonnál

E
u
r
o
-
I
m
m
o

E
x
p
e
r
t

K
f
t



21 Nedvesedési nyomok a lábazonnál

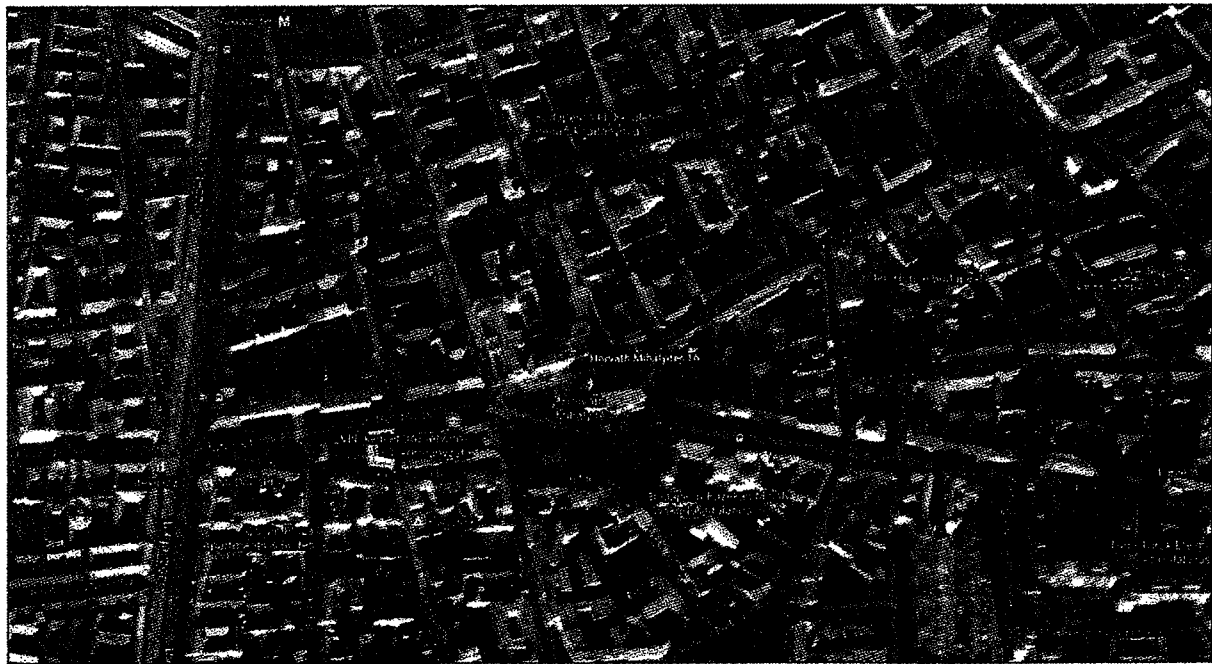
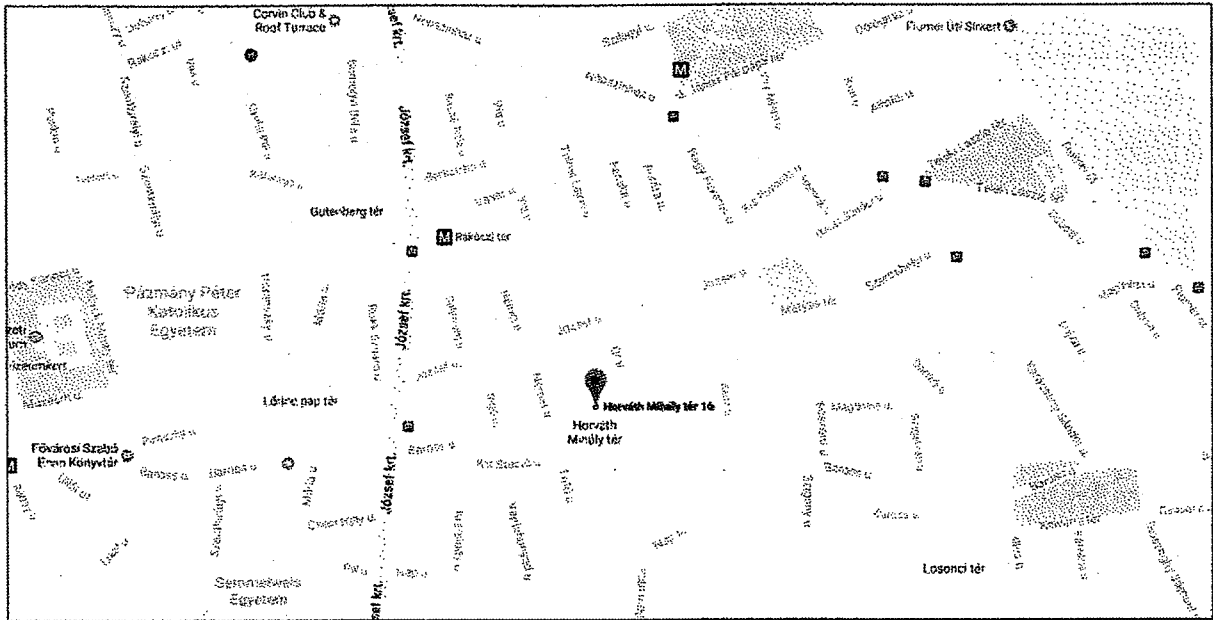
E
u
r
o
-
I
m
m
o

E
x
p
e
r
t

K
f
t

JW

15



Handwritten signature
16

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI. Dudaföldi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8000004/114755/2017
 2017.03.08

A megrendelés
 eddigi díja:
 0 Ft

Ságó

BUDAPEST VIII. KER.

Béltérület XXXXXXXXXX helyrajzi szám

1092 BUDAPEST VIII. KER. Horváth Mihály tér XXXXXXXXXX "Telüléviszony"

1. Az egyén beálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m2	szobák száma egysz./kétl.	eszméi hányad	tulajdoni forma
Lakás	44	1 0	139/10000	önkormányzat
Bejegyzéskor határozat: 999906/1999/1999.10.08				

2. bejegyzéskor határozat: 109107/1996/1996.05.16
 Fővárosi
 Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi alábbi okiratban meghatározott területek.

H. H. H. H. H.

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyzéskor határozat: érvényesítési idő: 109107/1996/1996.05.16
 jogcím: eredeti felvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: VIII. KER. KÖZSERVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA
 cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Sároca utca 53-57

H. H. H. H. H.

LEN TARTALOM BEJEJELÉS

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Jel

17

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 643 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott [REDACTED] hrsz-ú 1490 m² alapterületű, természetben Bp. VIII, Horváth Mihály tér [REDACTED] szám alatti házasíngatlant -annak a lakások és helyiségek bérletére-, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek -természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával- a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

JW

6./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a [REDACTED] hrsz.-ú; 643/6 tulajdoni lapszámú, és a 6. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt Bp. VIII. Horváth Mihály tér [REDACTED] szám alatt található 44 m² alapterületű szoba, előszoba, konyha, kamraszekrény, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 138/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

7./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a [REDACTED] hrsz.-ú; 643/7 tulajdoni lapszámú, és a 7. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 7. számmal jelölt Bp. VIII. Horváth Mihály tér [REDACTED] szám alatt található 44 m² alapterületű szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 138/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

8./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a [REDACTED] hrsz.-ú; 643/8 tulajdoni lapszámú, és a 8. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 8. számmal jelölt Bp. VIII. Horváth Mihály tér [REDACTED] szám alatt található 50 m² alapterületű szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 156/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

9./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a [REDACTED] hrsz.-ú; 643/9 tulajdoni lapszámú, és a 9. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 9. számmal jelölt Bp. VIII. Horváth Mihály tér [REDACTED] szám alatt található 37 m² alapterületű szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 116/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

I. EMELET

10./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a [REDACTED] hrsz.-ú; 643/10 tulajdoni lapszámú, és a 10. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 10. számmal jelölt Bp. VIII. Horváth Mihály tér [REDACTED] szám alatt található 45 m² alapterületű szoba, előszoba, konyha, kamraszekrény, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 141/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

