

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.10. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. december 17-i ülésére

**Tárgy: Budapest VIII. kerület, József utca 46. szám alatti, földszinti, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt műhely helyiség elidegenítése**

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

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

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

A Budapest VIII. kerület, József utca 46. szám alatti, 35044/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, 1.603/100.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú műhely helyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2014. augusztus 15. napján bérleti szerződést kötött Puka Eduárd egyéni vállalkozóval (székhely: 1082 BUDAPEST, BAROSS UTCA 81. 2. em. 20. ajtó, adószám: 60315908-2-42; nyilvántartási szám: 20286006) 2014. szeptember 01. napjától határozott időre szólóan, 2019. december 31. napjáig. Bérlo a helyiséget zöld kávé feldolgozása és raktározás céljára vette bérbe.

Puka Eduárd egyéni vállalkozó 2018. január 19. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérlo a kérelmét jelenleg is fenntartja, bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

A XX. század elején épült lakóépület Budapest VIII. kerületében, a Csarnok negyedben található a József utcában az Auróra utca sarkán. A földszinti helyiség utcai és udvari bejáratral is rendelkezik, galériázott, de annak jellege és állapota miatt az alapterület számítás során nem lett figyelembe véve. Összességében a helyiség jó/közepes műszaki állapotban van.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az URBS Ingatlan Kft. (Kószó Ádám) készítette el 2018. július 4-én. Az ingatlan forgalmi értékét 12.400.000 Ft összegben (387.491 Ft/m<sup>2</sup>) állapította meg. A független szakértő (Bárfai László) 2018. november 13. napján az ingatlan forgalmi értékét jóváhagyta.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **12.400.000 Ft.**

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 Budapest VIII. kerület, József utca 46. szám alatti 26 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van. Az önkormányzati tulajdonú albetétekhez tartozó tulajdoni hányad 11.488/100.000.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2018. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	29.491 Ft
A vizórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	18.048 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,4 % inflációval számolva):	3.080.716 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 2,4 % inflációval számolva):	1.885.347 Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>	<b>1.195.369 Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>12.400.000 Ft</b>

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 8 éves időtartam alatt várható.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a 3 éven túl bérebeadott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján az elidegenítést kizáró feltétel a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint az alacsony tulajdoni hányad miatt az elidegenítés elsődleges.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 35044/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, József utca 46. szám alatti, földszinti, 32 m<sup>2</sup> alapterületű műhely helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 12.400.000 Ft összegben történő közzétevése mellett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.



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

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező.

### **IV. Jogszabályi környezet**

A Rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség 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, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

A Rendelet 5. § (1) bekezdés d) pontja alapján nem idegeníthető el a helyiség, amíg határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig van bérbe adva. Az 5. § (3) bekezdése alapján: Az (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 5. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló – amennyiben az elidegenítés a rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg. A bérlőn kívül más személynek – a bérleti jogviszony megszűnése előtt – csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem él.

A Rendelet 12. § (1) bekezdés f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

A Rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján a vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történik.

A Rendelet 19. § (2) bekezdése szerint a vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonával és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 41. § (2) bekezdése alapján, ha az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került nem lakás céljára szolgáló helyiség



vevőjeként a helyiség bérlője kerül kijelölésre, a bérlővel az adásvételi szerződés versenytárgyalás mellőzésével megkötendő.

Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja alapján: „A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2018. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 58. § (1) bekezdése szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

A Lakástörvény 58. § (2) bekezdése alapján: „Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.”

A Lakástörvény 60. § szerint, ha a helyiséget elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat

...../2018. (XII.17.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) az ingatlan-nyilvántartásban a 35044/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, **József utca 46.** szám alatti, földszinti, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. december 17.

- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 35044/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, József utca 46.** szám alatti, földszinti, 32 m<sup>2</sup> alapterületű műhely helyiségre vonatkozó eladási ajánlat Puka Eduárd egyéni vállalkozó (székhely: 1082 BUDAPEST, BAROSS UTCA 81. 2. em. 20. ajtó.; adószám: 60315908-2-42; nyilvántartási szám: 20286006); részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 12.400.000 Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. december 17.

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





Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2019. február 17.

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, 2018. december 11.



**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *zsi p*

JOGI KONTROLL: *ca. 10/10/18*

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY,

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



R

# INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

*URBS Ingatlan Kft.*

**1084 Budapest, József u. 46.**

**Hrsz.: 35044/0/A/2**

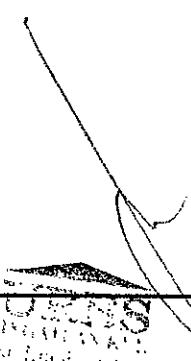
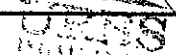
**ingatlanról**



**Értékbecslés készült: 2018. július 4.**

**Helyszíni szemle időpontja: 2018. július 4.**

**Értékbecslés érvényessége (180 nap): 2019. január 4.**

  
  
URBS  
INGATLAN KFT.  
1084 Budapest, József u. 46.  
Tel: +36 (0)1 217 111 12  
Számla szám: HIB006220319331-00003285

**ÖSSZEFOGLALÓ LAP**

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése:	<b>Műhely</b>
-----------------------------------	---------------

**INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület):	1084 Budapest
Utca, házszám:	József utca 46. Földszint
HRSZ:	35044/0/A/2
Tulajdoni lapon szereplő alapterület	<b>32</b>
Tényleges szobaszám	<b>0</b>
Tényleges komfort fokozat	<b>0</b>
jelleg, művelési ág	belterület műhely

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA** ingatlan forgalmi érték megállapítása

**INGATLAN BEMUTATÁSA**

Épület szintszáma:	pince+fszt+3 em+padlástér	
Szerkezete:	építésű épület, pince földem donga boltozat poroszsüveg boltozatú közbenső földemekkel, záróföldem borított gerenda földem. A tető nyereg tető fa szerkezetű, cserép	
Építési ideje:	1900	
Allapota:	közepes	
Komfortfokozata:		
Tájolása:		
Állapota:		
Nettó területe:	<b>32</b>	m2
Nettó bérbeadható terület:	<b>32</b>	m2

1. oldal

**HASZNOSÍTHATÓSÁG**

Jelenlegi funkció	Műhely
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Műhely

**VALÓS PIACI ÉRTÉK /**

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2018. július 4.

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	12 400 000 Ft azaz
	Tizenkettőmillió-négyszázezer forint azaz háromszáznyolcvanhétezer- négy százkilencvenegy forint
	Fajlagos ár: 387 491 Ft
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	2 500 000 Ft azaz
	Kettőmillió-ötszázezer forint

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

<p><b>Kószó Ádám</b> Ingatlan értékbecslő Szakértői névjegyzék szám: 2666/2017</p>	<p><b>URBS</b> INGATLAN KFT. 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 14. Adószám: 10354771-2-42 Cégjegyzéksz.: MKB-10300002-20319551-00003285</p>	<p><b>Vékony Zoltán</b> Ingatlan értékbecslő ellenőr Szakértői névjegyzék szám: 04442</p>
<p><b>Sikonya Zoltán</b> Ingatlan értékelői üzletágvezető Szakértői névjegyzék szám: 04440</p>		
<p>2. oldal</p>		

2018 NOV 13.

Jószékvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A becsült forgalmi értékkel  
EGYETÉRTÉK  
Bárfői László  
Budapest, 201. Igazságügyi szakértő



MŰHELY INGATLAN Piaci ÖSSZEHASONLÍTÁS

Telepítés / Építési szám	Vizsgált ingatlan	Realizált ár 2017	Realizált ár 2017	Realizált ár 2018	Kínálati ár 2018	Kínálati ár 2018
	1084	1082	1086	1081	1084	1084
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Közterület neve	József utca 46. Földszint	Nap utca	Lujza utca	Szilágyi utca	Mátyás tér	Mátyás tér
Építés éve	1920	1900	1920	1900	1900	1900
Télek terület	0 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>
Redukált alapterület	32 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>
Jellemzők		Kereskedelmi terület	Kereskedelmi terület	Kereskedelmi terület	Kereskedelmi terület	Kereskedelmi terület
Eladási/kínálati ár		15 mill Ft	15,5 mill Ft	18 mill Ft	14,9 mill Ft	13,9 mill Ft
Inflációkorrekció		15%	15%	5%		
Kínálati ár korrekció					-5%	-5%
<b>NETTÓ Fajlagos ár</b>		<b>383 333 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>379 255 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>370 588 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>321 705 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>314 405 Ft/m<sup>2</sup></b>
Korrekció	Környezeti	15%			0%	0%
	Épület állapota miatt					
	Állapot	10%	10%	20%	5%	10%
	Komfort fokozat					
	Télek méret					
	Egyéb	<i>Pls befejezettség, nagyszoba, emeleti</i>				
	Alapterület		-15%		15%	-25%
<b>Korrigált fajlagos ár</b>	<b>387 491 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>479 167 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>360 293 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>444 706 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>386 045 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>267 244 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:</b>				<b>12 400 000 Ft</b>		

Telekérték számítás az eszmei hányad alapján

Eszmei hányad			Teljes telek terület m <sup>2</sup>	Telek terület eszmei hányad arányában m <sup>2</sup>	Átlagos telekár Ft	Eszmei hányadhoz tartozó telekérték Ft
1603	/	100000	776	12,44	200 000 Ft	2 500 000 Ft

## ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEEN MÉRT ADATOKALAPJÁN

műhely					burkolat
			BRUTTO	NETTO	
Műhely		100%	22,40	22,40	műkő
Műhely		100%	6,02	6,02	kerámia
Tároló		100%	2,45	2,45	laminált parketta
wc		100%	1,27	1,27	kerámia
			Redukálva		
			<b>Összesen:</b>	<b>32,14</b>	

Belmagassága: 4,97m

<b>Össz. nettó terület:</b>	
<b>Össz. kiadható terület:</b>	





utcakép



utcakép



homlokzat

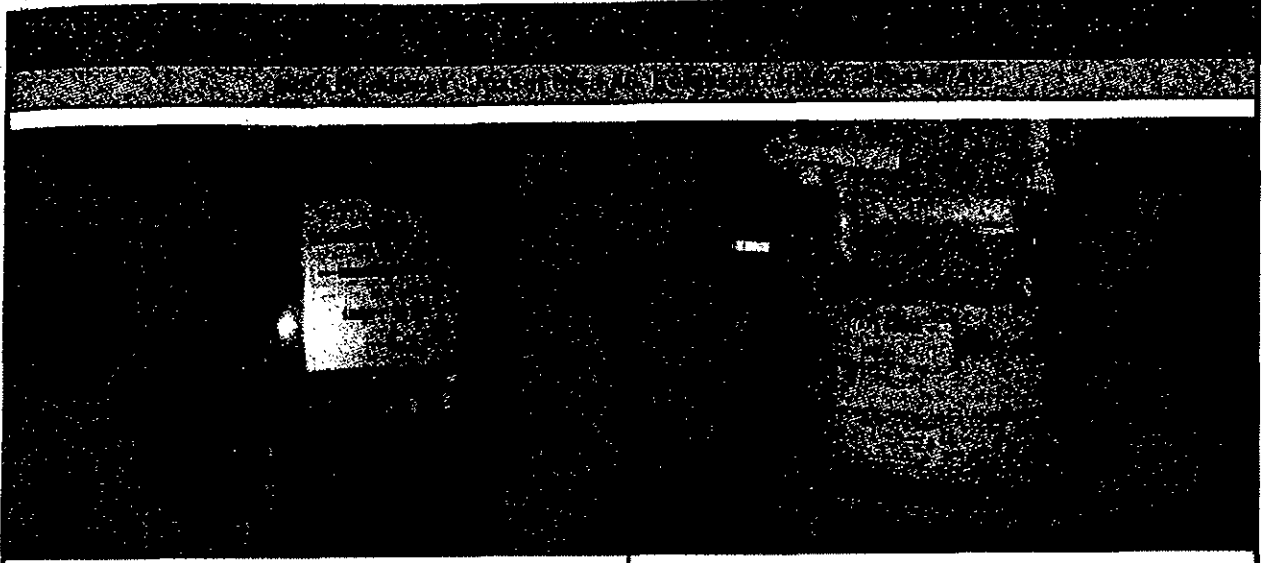


homlokzat



Műhely bejárat

12



**Villanyóra**

**Gázóra**



**Vízóra**



**Műhely**



**Műhely**



**Műhely**



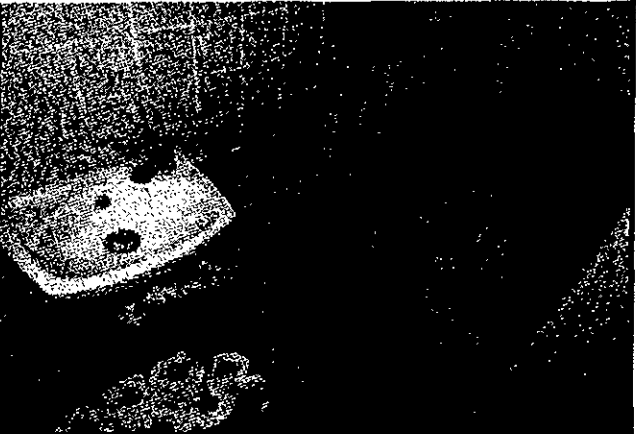
Műhely



galéria



Kilátás a galériáról



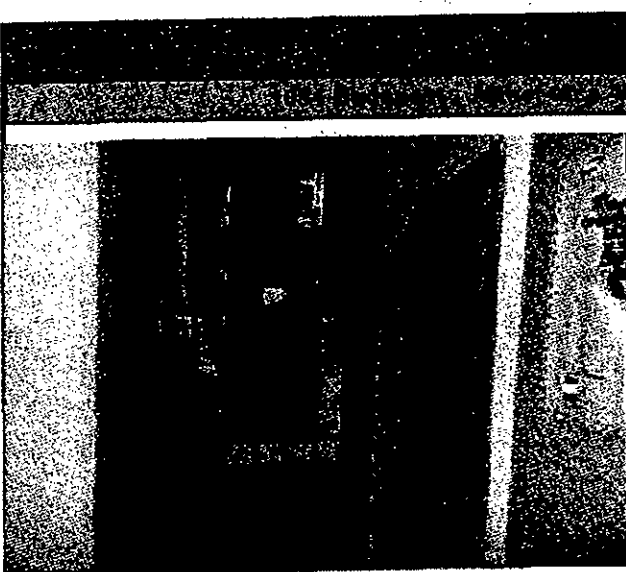
WC

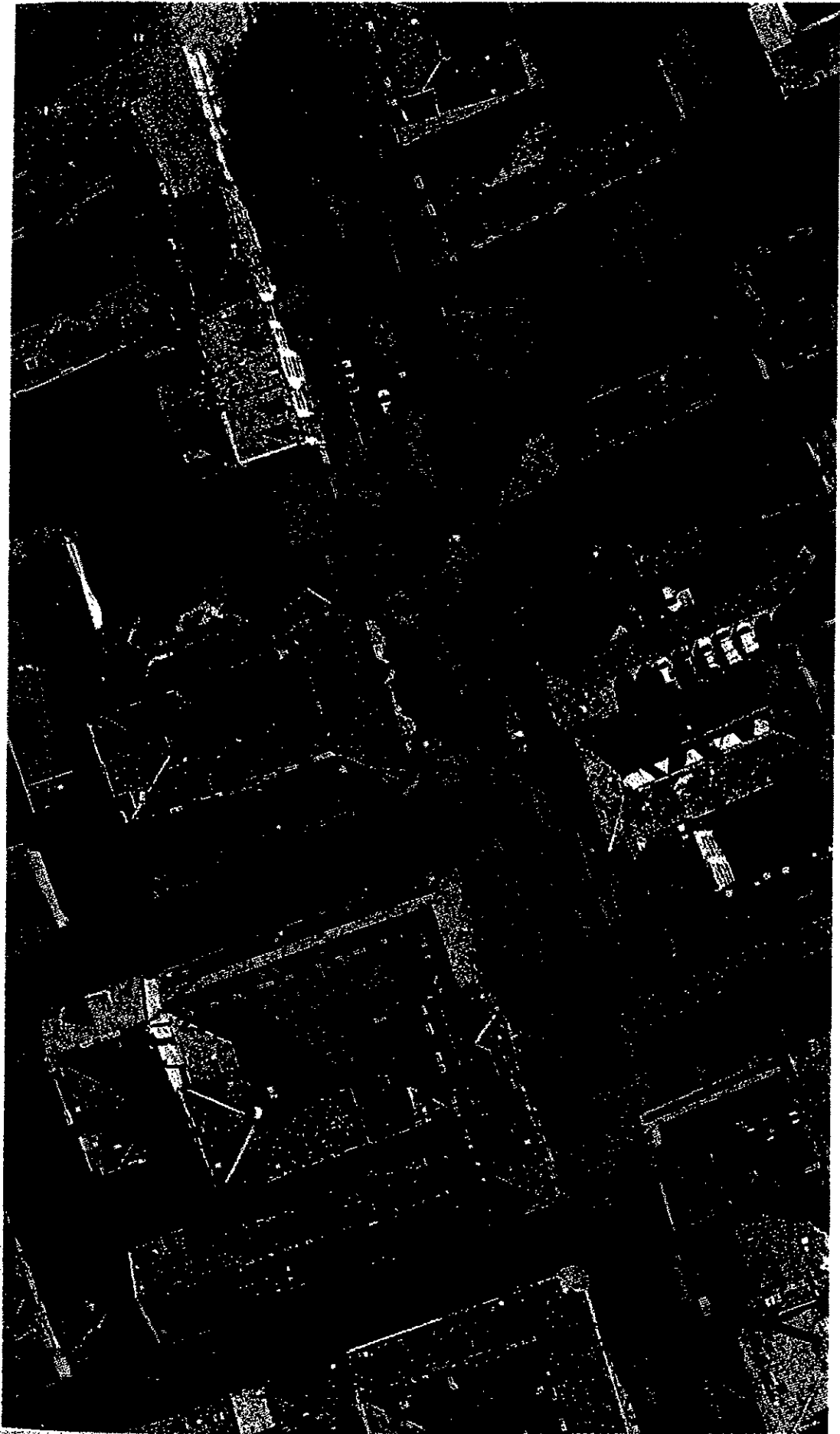


WC

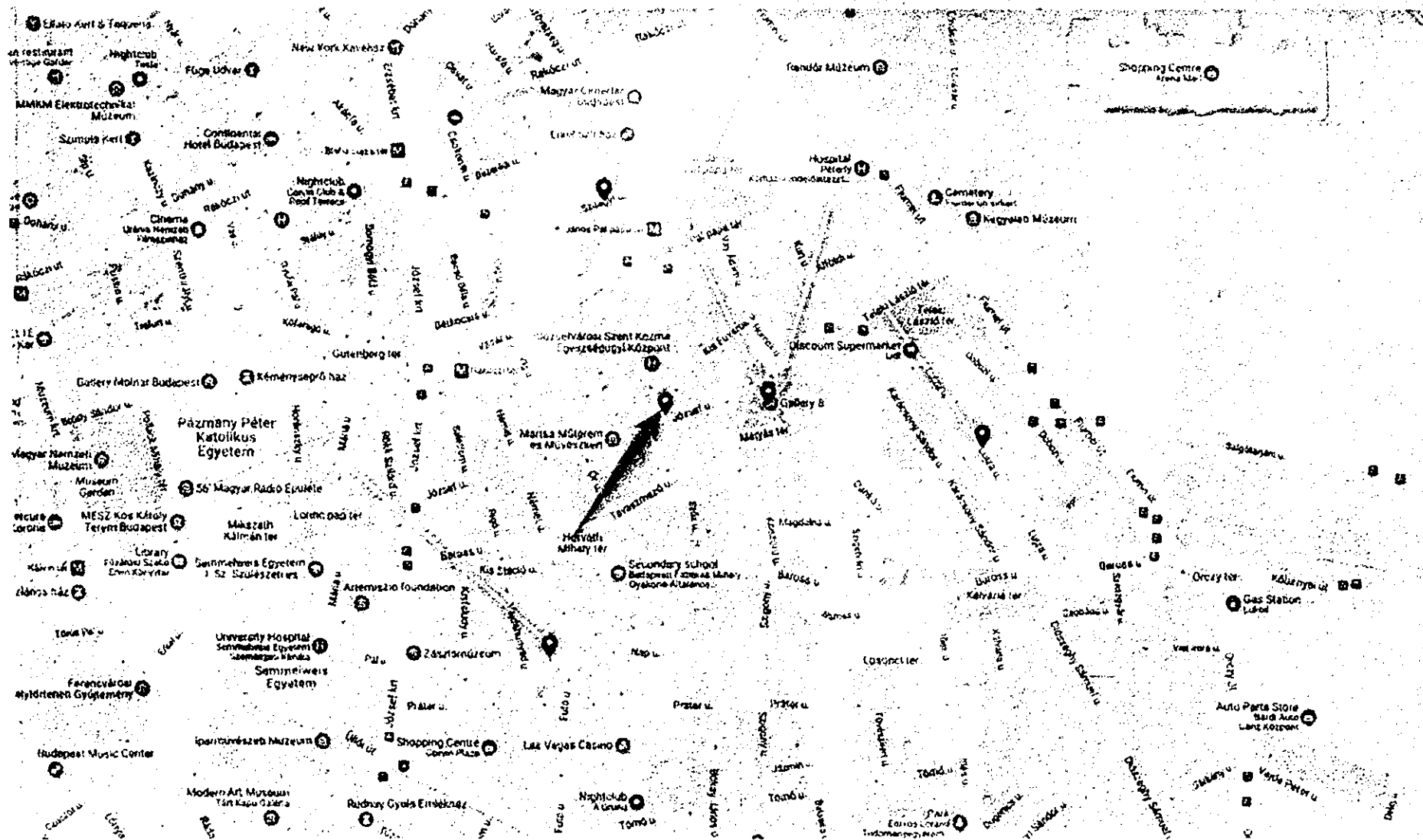


Tároló

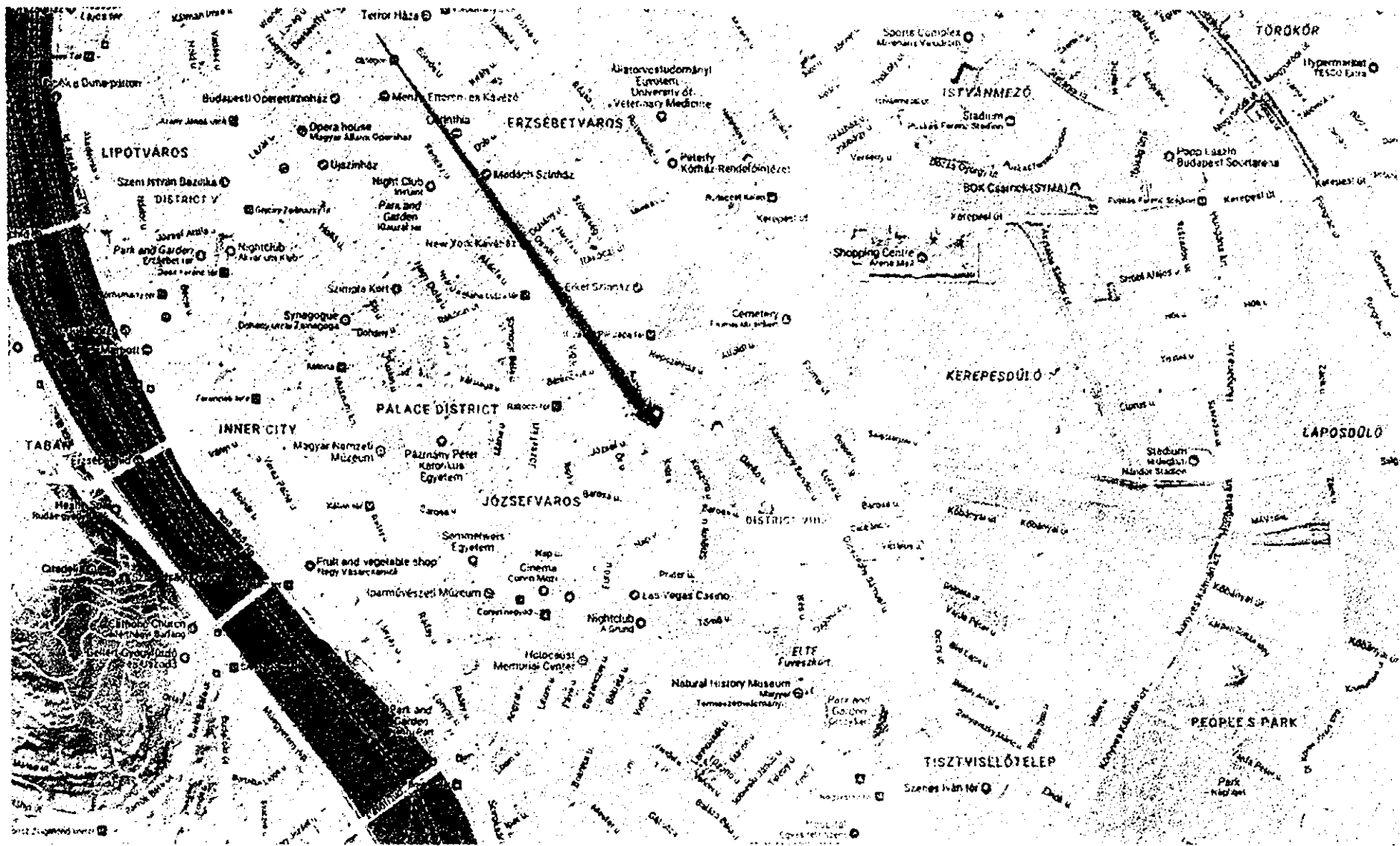
	
<b>Tároló</b>	
9. oldal	



31  
16



TV



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  
Megrendelés szám: 8000004/32389/2018  
2018.01.19

BUDAPEST VIII.KER.

Beltérület 35044/0/A/2 helyrajzi szám

1094 BUDAPEST VIII.KER. József utca 46. Földszint. "felülvizsgálat alatt"

LEHÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	személy hányad	tulajdoni forma
nőhely	32	0 0	1603/100000	Állami
Bejegyző határozat:	999997/1999/1999.02.16		törölő határozat:	155674/1/2007/07.05.15
nőhely	32	0 0	1603/100000	Önkormányzati
Bejegyző határozat:	155674/1/2007/07.05.15			

2. bejegyző határozat: 34086/1991/1991.01.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

H.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 56656/1998/1997.11.10  
bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952/

törölő határozat: 56656/1998/1997.11.10

jogcím: eredeti felvétel 34086/1991/1991.01.11

jogcím: államosítás 4741/1952/

jogállás: tulajdonos

név: NOKYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 törölő határozat: 56656/1998/1997.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 10085/1974/1974.01.18

törölő határozat: 56656/1998/1997.11.10

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: VIII.KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1090 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 56656/1998/1997.11.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

H.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



## TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

### I.

#### Általános rendelkezések

Alulírott Fővárosi VIII.Ker.Ingatlankezelő Vállalat (Budapest,VIII.Baross u.65-67.), mint a Budapest,VIII.Ker. 513.tulajdoni lapon 35.044.hrsz.alatt felvett, természetben a Budapest,VIII.József u.46.sz.alatti 776 m<sup>2</sup> területű, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlan kezelője, a módosított 32/1969.Korm.sz.rendelet 2.§ (2)bek.alapján a fent körülírt ingatlanát az 1977.évi 11.tvr. rendelkezései szerint a mellékelt alaprajznak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítja.

A Magyar Állam a társasházban lévő és tulajdonát képező lakásokat, valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva - a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával együtt - a vevők személyi tulajdonába kívánja adni.

### II.

Az ingatlan műszaki állapotát és leírását a jelen alapító okirat mellékletét képező műszaki dokumentáció tartalmazza.

#### A.

##### Közös tulajdon

A közös tulajdon 100.000/100.000, azaz Egyszázezer/százezred eszmei hányadból áll.

XVI. villany fővezetéki hálózat és szerelvényei a kábelfejtől a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérőig. A közös tulajdonu helyiségek és terek fogyasztói hálózata és szerelvényei.

XVII. az épület homlokzata (utcai, udvari, világítóudvari) lábazattal, felületképzéssel, színezéssel, a külön tulajdoni illetőségű helyiségek nyílászárói kivételével

XVIII. földszint 4.számú szolgálati lakás területe:

szoba:	15,0 m <sup>2</sup>
konyha:	6,61 m <sup>2</sup>
fürdő:	3,65 m <sup>2</sup>
össz.:	25,26 m <sup>2</sup>

XIX. közös WC területe 1,08 m<sup>2</sup>

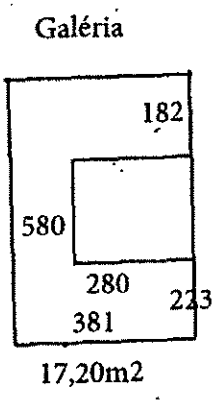
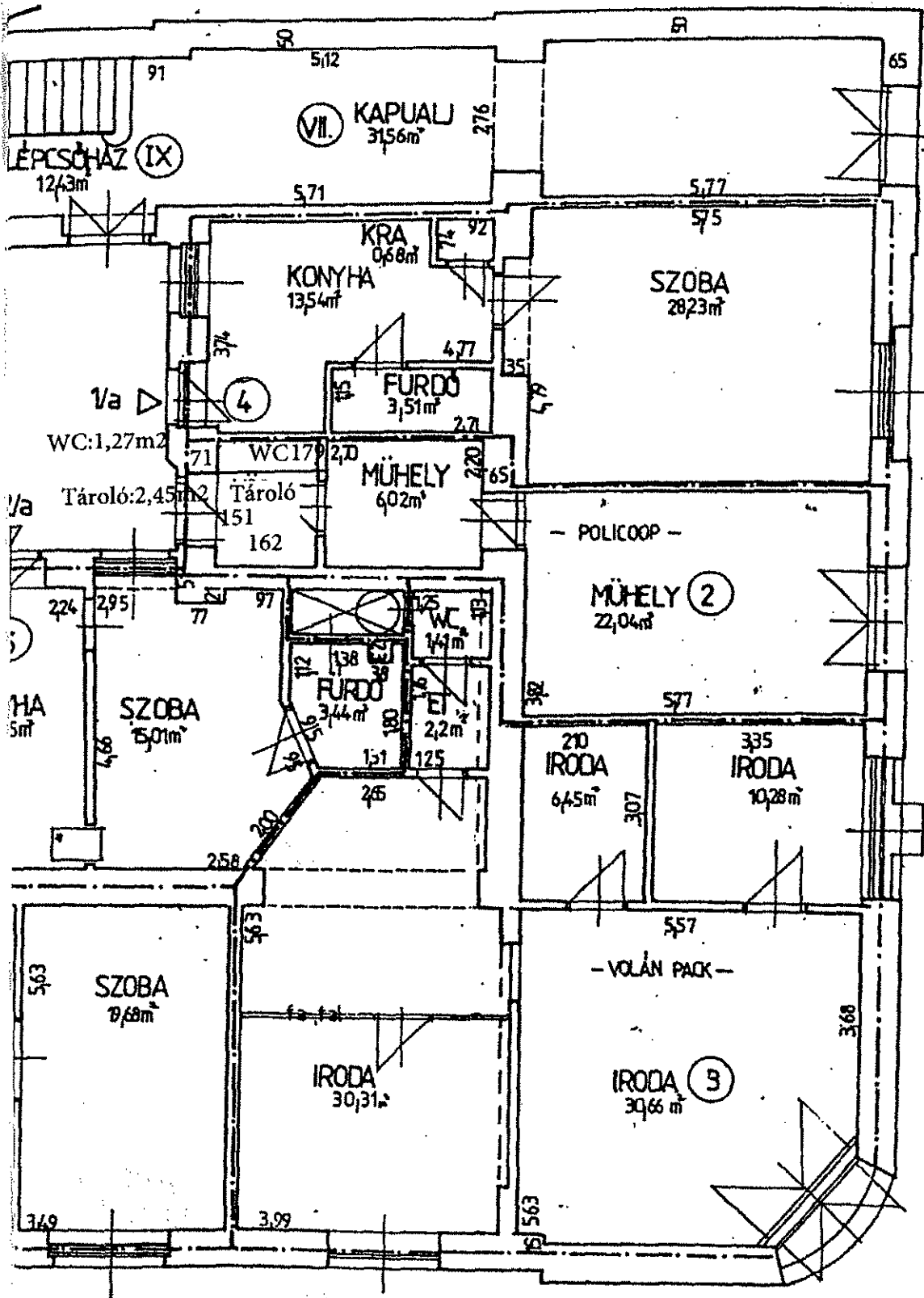
B.

#### Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint a társasház tulajdoni illetőségük alkotó részei - a II.A.pontban felsorolt közös tulajdonban maradó I-XIX.számmal jelölt vagyonsrészek közös használatának jogával természetben megosztva az egyes építményrészek tartozékaikkal, felszereléseikkel és berendezéseikkel együtt a következők szerint:

- 1./ 513/1.sz.társasházi különlapon, 35.044/A/1.hrsz.alatti, a pincei alaprajzon 1.számmal jelölt előtér és 4 raktárhelyiséget magába foglaló, összesen 113.64 m<sup>2</sup> területű nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport a közösségi részekből 5762/100.000 rész, azaz Ötezerhatszázhatvankettő/százvezred eszmei tulajdoni hányaddal.
- 2./ 513/2.sz.társasházi különlapon, 35.044/A/2.hrsz.alatti, a földszinti alaprajzon 2.számmal jelölt 2 műhelyhelyiséget és közlekedőt magába foglaló, összesen 31.62 m<sup>2</sup> területű, nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport a közösségi részekből 1603/100.000 rész, azaz Egyezerhatszázhárom/százvezred eszmei tulajdoni hányaddal.

Sajó Pál



VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT ELOKESZÍTÉSI ES TERVEZÉSI OSZTÁLY		BUDAPEST VIII., BAROSS U. 65-67.		Munkaszám:
RGY BP VIII. JÓZSEF UTCA 46 FELMÉRÉSI TERV ELIDEGENITÉSÉHEZ FÖLDSZINTI ALAPRAJZ				Rajzszám:  E 2
				1990.06
Tervező: IRÁLY RNE	Elektr.tervező:	Rajzoló: SZÜCS Gy	Osztályvezető: KONAR	Méretarány:

