

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

55
...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. július 3-i ülésére

Tárgy: Tulajdonosi döntés meghozatala a Budapest VIII. kerület, Vig u. 32. számú Társasház közös tulajdonában álló helyiség értékesítése és a társasház alapító okiratának módosítása érdekében

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Szerényi-Nánási Emőke irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet:

- Ügyvédi kísérlőlevél
- Közgyűlési jegyzőkönyv (2016.10.10.)
- Közgyűlési jegyzőkönyv (2018. 12.19.)
- Vevő vételi szándéknyilatkozata
- Vevő nyilatkozata az átutalt vételárról
- 201800055734 sz. hatósági bizonyítvány
- 26-1193/3/2018 végzés
- Ingatlan adásvételi szerződés
- Alapító okirat módosítás egységes szerkezetben
- Változási vázrajz
- Értékbecslés
- Vételi összeg felhasználását igazoló felújításra vonatkozó vállalkozói ajánlat

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

1. A Budapest VIII. kerület, 34944 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest VIII. kerület, Vig u. 32. számú Társasház (a továbbiakban: Társasház) tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonát képezi a **XVII. számmal jelölt 18,84 m² (hasznos 15,45 m²) alapterületű mosókonyha megnevezésű helyiség**. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a Társasházban az 1. számú (1. lp. pince 1.), a 2. számú (1. lp. pince 2.), 3. számú (1. lp. pince 3.), 4. számú (1. lp. pince 4), 6. számú (1. lp. 1. emelet 1.), valamint a 13. sz. albetét (2. lp. 1. emelet 11.) 1/1 arányú tulajdonosa. Az Önkormányzatot a társasházban jelenleg időpontjában 5952/10.000 tulajdoni hányad illeti meg.

A 2016. október 10-én tartott társasházi közgyűlésen jelen lévő magántulajdonosok 3.378/10.000 igen szavazata és az Önkormányzat 6.622/10.000 tartózkodása mellett – 2./1./2016.10.10. számú közgyűlési határozattal – eladási szándékukat fejezték ki a közös tulajdonban lévő mosókonyha tekintetében, az értékesítésre tekintettel szükséges alapító okirat módosításával kapcsolatos költségekre vonatkozó döntés meghozatalával egyidejűleg.

A 2018. december 19-én tartott társasházi közgyűlés 4. napirendi pontjában a tulajdonosok megerősítették döntésüket a mosókonyha eladásával kapcsolatosan a közgyűlésen jelen lévő

Handwritten signature

magántulajdonosok 2751/10.000 igen szavazata, és az Önkormányzat 5952/10.000 tartózkodása mellett.

A közgyűlési szavazásokon az önkormányzati tulajdon képviselője, a Józsefvárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között érvényben lévő feladat ellátási keretszerződésben foglaltaknak megfelelően eljárva – külön felhatalmazás hiányában – tartózkodott, melyre való tekintettel a társasházi közgyűléseken nem született érvényes döntés a mosókonyha értékesítésével összefüggésben.

A számú lakás tulajdonosa 1.300.000,- Ft vételár fejében vásárolná meg a mosókonyhát. A 2016. október 10-én megtartott közgyűlésen a tulajdonosok azzal a feltétellel járultak hozzá az adásvételhez, hogy a mosókonyhában az átalakítási munkát a szükséges szakhatósági engedélyek beszerzése után kezdeti meg. A közgyűlést követően, a vevő a 1.300.000,-Ft-ot fizetett meg a társasház felé, de az adásvételi szerződés megkötésének elmaradására tekintettel, a pénzösszeg egyéni folyószámláján történő tartását kérte, afölött a társasház jelenleg nem rendelkezik.

A mosókonyha természeti adottságaiból kifolyóan nem csatolható a lakásához, ezért külön albetétként, önálló helyrajzi szám alatt kerülne átvezetésre az alapító okiratban és az ingatlan-nyilvántartásban, egyéb helyiség megnevezéssel. A társasház üzemeltetési számlájára befizetett vételárat a - 4/2018. (XII.19.) számú határozat alapján - a társasház felújítási, karbantartási munkákra kívánja felhasználni.

2. A Proyecto Inmobiliario Kft. a Társasház Alapító Okiratának III. fejezetében, „Külön tulajdon” alatt szereplő 5. számú „egyéb helyiség” megjelölésű ingatlanból három különálló lakás megnevezésű ingatlan alakított ki. Az illetékes építésügyi hatóság a hatósági bizonyítványt mindhárom lakásra kiadta. Az átalakítás eredményeként, az 5. számú albetét megszűnne, a kialakított új lakások az eredeti szerzés jogcíme szerint a jelen Alapító Okirat III. fejezetében, „Külön Tulajdon” cím alatt a 25. 26. és 27. sorszámú önálló ingatlanként az ott megjelölt tulajdoni hányadokkal együtt bejegyzésre kerülnének, mint lakás megjelölésű ingatlanok. A műszaki átalakítások és az ingatlanokban kialakított galériák miatt az új albetétek alapterületei meghaladják az 5. számú albetét alapterületét, melynek következményeként a tulajdoni hányadok is módosulnak.

Az alapító okirat módosítása a már műszakilag megváltozott állapot ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez szükséges.

Mind az 1. pont szerinti, mosókonyhát érintő, mind jelen pont szerinti ügylet lebonyolítására dr. Aniot Péter ügyvéd kapott megbízást. Tekintve az alapító okirat módosításának magas költségeire és az időráfordításra minkét fél részére előnyös egy eljárás keretén belül lebonyolítani az alapító okirat módosítását és az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzését.

Az alapító okirat módosítás következtében az albetétek alapterületeinek arányában változnak a tulajdoni hányadok. Ez a változás nem jár az önkormányzati vagyron csökkenésével.

A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. alapján – főszabályként – az összes társasházi tulajdonos hozzájárulása szükséges az alapító okirat módosításához. A társasházakról szóló törvény alapján amennyiben a társasház alapító okirata felhatalmazza a közgyűlést arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, abban az esetben, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről.

II. A betérjesztés indoka

Az Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között 2015. június 17. napján létrejött Közszolgáltatási Keretszerződés 1. számú melléklete „Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyongazdálkodási-vagyongazdálkodási feladatok ellátásáról szóló Éves Közszolgáltatási Szerződés” alapján az előterjesztés tárgyában a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult dönteni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A XVII. számmal jelölt közös tulajdonú helyiség értékesítése és a magántulajdonban álló 5. számú albetét megszűnését követő felosztás, továbbá a 25. 26. és 27. sorszámú önálló albetétek átalakítása és galériázása miatt a módosult alapterület arányában változnak a tulajdoni hányadok. A társasházban jelenleg tulajdoni hányad számítás alapján történik a közös költség szétosztása, és a felmerült költségek üzemeltetése, így az értékesítéssel és az alapító okirat módosítással az Önkormányzat fizetési kötelezettsége (jelenleg 225.509,- Ft/hó) a tulajdoni hányad módosulásával arányosan változni fog.

A társasházi közös tulajdon értékesítése során befolyt vételárát a társasház az épület fenntartására, üzemeltetésére használja fel, illetve az összeg a későbbiek során felhasználható pályázathoz önerőként. A mosókonyha eladásával a társasházat terhelő kötelezettségek kis mértékben ugyan, de csökkennek, mivel az azzal kapcsolatos fenntartási és üzemeltetési költségek és feladatok az új tulajdonost terhelik.

IV. Jogszabályi környezet

A Társasházakról szóló CXXXIII. tv. 10. § (1) és (2) bekezdése és a társasház tulajdont alapító okirat felhatalmazása alapján az osztatlan közös tulajdonban lévő épületrészek eladásához az összes tulajdoni hányad 2/3-os hozzájárulása szükséges.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján 500 M Ft forgalmi értéket el nem érő ingatlan esetében a tulajdonosi joggyakorló a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság.

A zárt ülés elrendelésének lehetősége Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdés c) alpontján alapul. Tekintettel arra, hogy az előterjesztés mellékleteiben több, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 2. pontja szerint minősülő személyes adat található, javasolt jelen napirendi pont zárt ülés keretében történő tárgyalása.

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

Határozati javaslat

...../2019. (VII. 03.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a 34944 helyrajzi szám alatt felvett, Budapest VIII. kerület, Víg u. 32. számú Társasház osztatlan közös tulajdonát képező, a társasház tulajdont alapító okirat közös tulajdonai között XVII. számmal jelölt 18,84 m² alapterületű mosókonyha megnevezésű helyiség értékesítéséhez az előterjesztés mellékletét képező ingatlan adásvételi szerződés szerinti tartalommal és a társasházi alapító okirat módosításához, az előterjesztés mellékletét képező módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt, társasház tulajdont alapító okirat szerinti tartalommal azzal, hogy az eljárással összefüggő költségek a vevőt terhelik.



Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. július 3.

2. hozzájárul a 34944/0/A/5 alatti ingatlan megszüntetéséhez és az ingatlanból kialakításra került lakás ingatlanok önálló albetétként történő átvezetéséhez a társasházi alapító okiraton és az ingatlan-nyilvántartásban, azzal, hogy az eljárással összefüggő költségek az ingatlanok tulajdonosát terhelik.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. július 31.

3. felkéri Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, a határozat 1. - 2. pontja alapján, az adásvételi szerződés, a társasházi alapító okirat módosítás, és az ingatlan-nyilvántartási eljárással összefüggő okiratok aláírására, valamint a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. július 31.

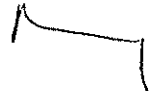
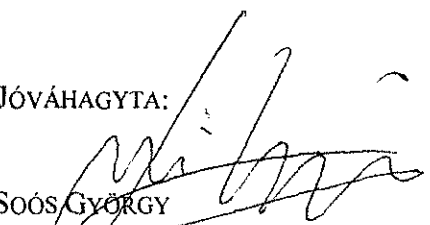
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

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, 2019. június 26.

dr. Keeskenéti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	SZERÉNYI-NÁNÁSI EMŐKE 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	 
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Dr. Aniot Péter ügyvéd
H-1095 Budapest, Tinódi u. 1. C. ép. fszt. 2.
Tel: +36-1-445-2940
Email: aniot@aniot.hu

Dr. Aniot Péter
1095 Budapest, Tinódi u. 1. C. ép. fszt. 2.

Józsefvárosi Önkormányzat
Városgazdálkodási és Pénzügyi
Bizottsága

Tárgy: Alapító okirat módosítása

Tisztelt Bizottság!

Alulírott dr. Aniot Péter (1095 Budapest, Tinódi u. 1-3. fszt. 2., Ü-101009, aniot@aniot.hu),
fianja neve: . születési helye: l.)
i lakos, mint a 1084 Budapest, Víg u. 32. sz. lakás
tulajdonosának és a Proyecto Inmobiliario Kft. (Cg. 01-09-295054) a fsz. 5. sz. alatti ingatlan
tulajdonosának jogi képviselőjeként, az alábbiakról tájékoztatom a t. Bizottságot:

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyon feletti rendelkezési tulajdonosi jogok
gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint a társasházi közös
tulajdonban lévő területek értékesítéséhez történő önkormányzati hozzájárulás megadása szükséges.

A Budapest VIII. kerület Víg u. 32. sz. alatti Társasházban a Társasház alapító okirat szerint XVII. jelölt,
18,84 m2 alapterületű, mosókonyha megjelölésű, közös tulajdonban lévő helyiséget kívánja megvásárolni
az i tulajdonostárs, a csatolt adásvételi szerződésben foglaltak szerint, 1.300.000,-Ft
vétélárért.

A 2016.10.10. napján megtartott rendkívüli közgyűlésen már napirendre került a mosókonyha értékesítése.
A csatolt jegyzőkönyvben (1. sz. melléklet) foglaltak szerint az Önkormányzaton kívül jelenlévő
tulajdonosok kivétel nélkül támogatták az eladást. A közgyűlést követően a teljes vételárát, 1.300.000,-Ft
összeget, Kozma Zoltán átutalta a Társasház bankszámlájára.

Annak érdekében, hogy a közgyűlésről készült jegyzőkönyv az ingatlan nyilvántartás számára is elfogadható
formában kerüljön kiállításra, a 2018. december 19-én 17.00 órakor megtartott közgyűlés (a jegyzőkönyv a
kérelem 2. sz. melléklete) a 4. napirendi pontjában ismét határozott az eladásról. A 4/2018. (XII.19).
határozat alapján a társasház tulajdonosai támogatják a közös tulajdonú helyiség eladását. A közös
képviselő tájékoztatása, valamint a jelen határozat szerint a vételárát a Társasház felhívására,
karbantartására kívánja felhasználni.

A Budapest VIII. kerületi Várospéptészeti Iroda településképi engedély kérelmét
visszautasította (26-1193/3/2018), azzal, hogy a megvásárolni kívánt ingatlanrész nem összevonható az
alatta lévő ingatlannal. Mivel a közös tulajdonból leválasztott helyiség nem csatolható hozzá Ügyfelem
tulajdonát képező II. emelet 16. számú lakáshoz, ezért a megvásárolt ingatlanrész a Társasház új,
módosításokkal egységes szerkezetű alapító okiratában foglaltak szerint a külön tulajdonba kerül, új
helyrajzi szám alatt, egyéb helyiség megjelöléssel. A jelenleg hatályos OTÉK rendelkezések szerint az 1
méter 90 centiméter alatti részek vehetők figyelembe az alapterület szempontjából, ebből adódik a csatolt
változási vázrajzon szereplő 15,45 m2 alapterület. Tehát a megvásárolt 18,84 m2 alapterületből csak 15,45
m2 tüntethető fel (a változási vázrajz 6. sz. melléklet) az ingatlan-nyilvántartásban..

Handwritten signature and initials:
JH
AM
LAV 5



Dr. Aniot Péter ügyvéd
H-1095 Budapest, Tinódi u. 1. C. ép. fszt. 2.
Tel: +36-1-445-2940
Email: aniot@aniot.hu

A Proyecto Inmobiliario Kft. a tulajdonában álló fsz. 34944/0/A/5 hrsz. alatti helyiséget felújította, és az egyéb helyiség megjelölésű ingatlanból három különálló lakás megjelölésű ingatlant alakított ki. Az átalakított lakások a Budapest VIII. kerület jegyzőjétől 201800055734 ügyiratszámmon 2018. szeptember 20. napján megkapták a hatósági bizonyítványt.

A közös tulajdonú helyiség értékesítése és a földszinti átalakítások miatt szükséges a Társasház alapító okiratának módosítása, melyet előkészítettem és a módosításokkal egységes szerkezetű alapító okiratot csatoltam (5. sz. melléklet). Az alapító okirat módosítása elengedhetetlen ahhoz, hogy az illetékes földhivatal a már műszakilag megváltozott állapotokat nyilvántartásba vegye, ezzel helyreállítsa a társasház jogszerű és pontos ingatlan-nyilvántartási adatait. Hangsúlyozom, hogy mind az adásvétel, mind a felújítás már kialakult állapotokat tükröz, melyeket jelen eljárással szükséges megfeleltetni a vonatkozó jogszabályoknak.

A közös tulajdon csökkenése miatt, csökkeni fog a tulajdonosok közös tulajdoni illetősége melynek következtében várhatóan csökken a tulajdonosok számára előírt közös költség összege, amely legnagyobb arányú tulajdonosként az Önkormányzatot is kedvezően érintheti.

A fentiek alapján, kérem, hogy szíveskedjenek az adásvételhez és az alapító okirathoz módosításához az Önkormányzat hozzájárulását megadni.

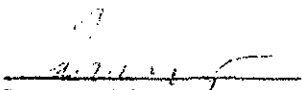
A bizottság döntését megkönnyítendő az alábbi dokumentumokat csatoljuk:

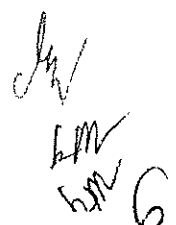
1. 2016.10.10. megtartott közgyűlés jegyzőkönyve
2. 2018.12.19. megtartott közgyűlés jegyzőkönyve
3. 2018.12.19. megtartott közgyűlés jelenléti íve
4. Adásvételi szerződés, az Önkormányzat, mint tulajdonos aláírásra alkalmas Módosításokkal egységes szerkezetű alapító okirat, aláírásra és az ingatlan nyilvántartásba benyújtásra alkalmas állapotban
5. Értékbecslési bizonyítvány
6. Településképi eljárás: végzés a mosókonyha egysítésével kapcsolatban
7. Hatósági bizonyítvány: a földszinten jogszerűen kialakított három lakásról

Kérem, szíveskedjenek a jóváhagyásról értesíteni e-mailen, az aláírt dokumentumokat személyesen kívánjuk átvenni.

Tisztelettel:

Budapest, 2019. június 20.


Dr. Aniot Péter ügyvéd
H-1095 Budapest,
Tinódi u. 1-3. fszt. 2. ajtó



J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Felvéve: 2016. október 10-én 17.00 órakor a Bp., VIII. Víg út 32. sz. Társasház rendkívüli közgyűlésén, Bp. VIII. Víg u. 32. sz. alatti ház udvarán

Jelen vannak: Szekerák László közös képviselő,
jegyzőkönyvvezető
önkormányzati tulajdont képviselő
valamint a tulajdonosok a mellékelt jelenléti ív szerint

A közgyűlés napirendi pontjai

1. napirendi pont: Tisztségviselők megválasztása
2. napirendi pont: Az Alapító Okiratban XVII. számmal jelölt osztatlan közös tulajdonban lévő 18,84 m² alapterületű mosókonyha elidegenítése
3. napirendi pont: 34944/A/23-24. sz. albetétek összevonása

A közgyűlésen megjelent tulajdonosok tulajdoni hányada 8483/10.000 azaz 84,83 %, a közgyűlés **határozatképes**.

1./ Napirendi pont: Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és két hitelesítő megválasztása.

Szekerák László közös képviselő: Kéri, tegyenek javaslatot a közgyűlést levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető személyére, valamint a jegyzőkönyv hitelesítők személyére. Javasolja továbbá, hogy szavazzák meg személyét levezető elnöknek és it jegyzőkönyvvezetőnek. Tájékoztatja a lakóközösséget, hogy nyugdíjba vonult, és bemutatja Jancsó Rolandot, aki a továbbiakban fogja ellátni a képviselési feladatokat. Megkérdezte, hogy ezt a közgyűlést levezetheti-e? A pontos jegyzőkönyv rögzítéséhez hozzájárulnak-e a hangfelvétel készítéséhez?

Tulajdonosok: Beleegyezőnk.

1./2016.10.10.sz. Határozat:

A tulajdonosok egyhangúlag (100%) megszavazták:
Szekerák Lászlót levezető elnöknek, és
it jegyzőkönyvvezetőnek.

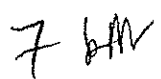
Szekerák László: Kéri, szavazzanak meg két főt jegyzőkönyv hitelesítőnek.

1/2./2016.10.10.sz. Határozat:

A tulajdonosok jegyzőkönyv hitelesítőnek egyhangúlag (100%) megszavazták

tulajdonost és
tulajdonost.

kéri, hogy a 3. napirendi pontot tárgyalják, mert az ügyvédnö szeretne
mielőbb távozni.



Szekerák László levezető elnök a kérést elfogadja és a 3. napirendi pont tárgyalása kezdődik.

3./ Napirendi pont: 34944/A/23-24. sz. albetétek összevonása

Szekerák László elmondja, hogy van egy lakás ami össze van nyitva, de még két albetét számon van nyilvántartva. A tulajdonosok hozzájárulása szükséges, hogy a két lakás összevonása megtörténjen, s ennek kapcsán az Alapítói Okirat módosítása. Szekerák László javaslatot tesz arra, hogy az Alapítói Okirat módosítása esetén a két ügyletben egyszerre történjen a módosítás, amennyiben az ügyvédnö elvállalná.

4: Már minden tulajdonossal egyeztettünk, alá van írva, beleegyezésüket adták az ingatlanok összevonására.

Szekerák László: Ki az, aki tartózkodik? Van-e valaki, aki nemmel szavaz?
Megállapítja, hogy a lakóközösség egyhangúlag elfogadja az albetétek összevonását.

3/2016.10.10. sz. Határozat

A tulajdonosok egyhangúlag /100 %/ hozzájárulnak a 23. és 24. sz. albetét összevonásához, azzal a feltétellel, hogy a vállalta az Alapítói Okirat módosításának költségeit.

2./ Napirendi pont: Az Alapító Okiratban XVII. számmal jelölt osztatlan közös tulajdonban lévő 18,84 m2 alapterületű mosókonyha elidegenítése

Szekerák László: A tulajdonos szeretné megvásárolni a lakása mellett lévő mosókonyhát. Értékbecslővel felértékelte az ingatlant, amit a meghívóhoz csatolva kiküldtük Önöknek.

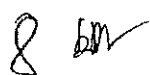
4: Az úr tájékoztasson bennünket, hogyan képzei el?

A lakásom mellett lévő mosókonyhából egy szobát szeretnék kialakítani. Szakembertől érdeklődtem a kialakítás lehetőségéről. Mellettem van a mosókonyha, egy ajtót szeretnék kivágni. Építési engedélyt fogok kérni, előbb megveszem és utána tudom megcsinálni.

A födémét bontani szeretné? Nem látom tisztán a feljáró kialakításának lehetőségét. Szobát szeretne, az ablaka hol lenne? Elvileg a padlásfeljárónak állandóan nyitva kell lenni.

4: Ott áll ez a mosókonyha, évek óta kihasználatlanul, nem hoz pénzt. A megvásárlásával a ház pénzhez jutna és ebből felújításokat tudnánk végezni. Nem vág bele, amíg engedélyt nem kap. Nem vesz el közös területet csak jóindulat kérdése, mi fel nem járunk oda, felmérte szakemberrel, a tanácsnál megnézte szakemberrel. Ennek az árából meg tudnánk csináltatni, hogy ne lógnak a vezetékek.

Szekerák László: Ameddig a lakóközösség nem járul hozzá az elidegenítéshez, addig hozzá sem kezd az engedélyek beszerzéséhez, ez csak a mosókonyhára vonatkozik. Azt meg lehetne tenni, hogy felfogadjunk egy műszaki ellenőrt, aki a ház érdekeit fogja képviselni. Kb. 60-80 ezer Ft költségről beszélünk, hogy mindenki megnyugodjon. Azt kell eldöntenünk, hogy az úr szeretné megvásárolni a mosókonyhát, amiből egy szobát szeretne kialakítani, ő felajánlott 1.300.000 Ft vételárat.

: Az Önkormányzaté 60 %?

Szekerák László: Dönthetnek úgy is, hogy tulajdoni hányad arányában visszaosztjuk a pénzt, vagy rajta marad az üzemeltetési számlán. Az utóbbi esetben az Önkormányzat is bele fog egyezni az elidegenítésbe és nem vész el a 60 %.

Ha bevételi forrása van a Társasháznak, azt gondolom, ekkor fizetni kell forrásadót, ennek utána fogunk nézni.

Ha nekünk kárunk nem keletkezik ebből, akkor had boldoguljon.

Szekerák László. Tisztelt tulajdonosok! Mi legyen a mosókonyha sorsa?

Az Önkormányzati tulajdont képviselő jelezte, hogy tartózkodni fog, de amennyiben a tulajdonosi többség hozzájárul, ők sem látják akadályát az elidegenítésnek

2.1./2016.10.10. sz. határozat

A tulajdonosok 3378 tulajdoni hányad igen, 6622 /Önkormányzat/ tulajdoni hányad arányban tartózkodással úgy határoztak, hogy az Alapító Okiratban XVII. számmal jelölt osztatlan közös tulajdonban lévő 18,84 m2 alapterületű mosókonyha helyiséget eladják részére, nettó 1.300.000,- Ft vételárért, melyet a tulajdonos a Társasház üzemeltetési számlájára fizet be. Az átalakítási munkát a szükséges szakhatósági engedélyek beszerzése után kezdheti meg. A tulajdonosok felhatalmazzák a közös képviselőt egy műszaki ellenőr alkalmazására, a kivitelezési munkák ellenőrzéséhez. A tulajdonos vállalja az Alapítói Okirat módosításával járó költségeket.

Korábban ígéretet kaptunk arra, hogy a függőfolyosót felújítják, mert balesetveszélyes. Kéri, hogy egy statikussal vizsgáltsák felül.

Ha az Önkormányzat képviselője itt van, jelezném neki, hogy a kapu sarka tönkrement, kőműves kellene hozzá, esőzéskor a pincébe ömlik a víz, ennek elhárítása megoldható lenne egy sor téglalrakásával, vagy előtét felrakásával.

Szekerák László: amennyiben nincs más kérdés, köszönöm, hogy megjelentek.

kmf

.....
Levezető elnök

.....
Jegyzőkönyvvezető

.....
Jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Jegyzőkönyv hitelesítő

9
bm

JEGYZŐKÖNYV

a Bp. VIII. ker. Vig utca 32. sz. Társasház közgyűlésén

Felvéve: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. hivatalos helyiségében, Budapest VIII. Kiss J. u. 19. sz. alatt

Időpont: 2018. december 19-én 17.00 órakor

Jelen van: Jancsó Roland közös képviselő,

jegyzőkönyvvezető

önkormányzati tulajdon képviselőjére jogosult

valamint a tulajdonosok a mellékelt jelenléti ív szerint

A közgyűlés napirendi pontjai:

1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jkv-hitelesítők megválasztása
2. Alapító Okirat módosítás
3. A Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadása
4. 2016. 10. 10-i közgyűlés 2.1. sz. határozatának megerősítése
5. Egyéb

1. Napirendi pont: Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és két jegyzőkönyv-hitelesítő megválasztása

1/2018. (XII.19). határozat

A jelenlévő tulajdonosok egyhangú igen szavazattal 8703/10000 arányban az alábbi tisztségviselőket választották meg:

Levezető elnök: Jancsó Roland

Jegyzőkönyvvezető:

Jegyzőkönyv hitelesítők:

e

2. Napirendi pont: A Társasház Alapítói Okirat módosítása

Jancsó Roland: Társasházban egy földszinti ingatlan át lett alakítva lakássá, valamint úr vételi szándékot nyújtott be a mosókonyha megvásárlása ügyében még 2016-ban, amiről 2016.10. hóban határozat is született. Szeretnénk a Társasház jogszerű működését helyreállítani – és ehhez elengedhetetlenül szükséges az alapítói okirat módosítása. Kiküldtük a változási vázrajzot – szeretnénk, ha a döntést megerősítené a közgyűlés, mivel az adásvétel megkötéséhez elsősorban a Józsefvárosi Pénzügyi Bizottság jóváhagyása szükséges.

Dr. Aniot Péter: Előzetesen arra számítottunk, hogy jóváhagyásra kerül. Az Alapítói okiratot elkészítettük, és ha az Önkormányzat jóváhagyása is meg van, reméljük, hogy lesz egy rendezett, tiszta jogi helyzete a Társasháznak.

a Pénzügyi Bizottság nemleges választ hoz?

d
Levezető elnök

Jegyzőkönyvvezető

Jegyzőkönyv
hitelesítő

Jegyzőkönyv
hitelesítő

ügyvéd

Jkv
10 Bm

Dr. Aniot Péter: Ha ez történne, akkor újabb közgyűlést hoznánk össze, újabb határozattal. Az előzetes egyeztetések arról szólnak, hogy a hiányzó dokumentumokat pótoljuk a szükséges határidőig. Most a legfontosabb egy három hónapnál nem régebbi értébecslést beszerezi.

Jancsó Roland: Jogi képviselőnkkel megtárgyaltuk, hogy ha nem rendeződne a , akkor az fog történni, hogy a Társasház bérbeadja a mosókonyhát, egy külön használati díj árát visszamenőleg megfizeti. Bármelyik a tervezett alapítói okirattal kapcsolatban kérdése, észrevétele van-e?

Jancsó Roland: Itt jegyezném meg, hogy nekem van egy kérdésem: Az eredeti alapítói okiratban 18 m² a mosókonyha, viszont a változási vázrajzon 15,45 m².

Dr. Aniot Péter: Az eredeti alapítói okiraton a tető alatti hasznos alapterületet az 1,90 m alatti területet vesszük alapul – jelen esetben beépítetlen területről van szó a földmérnek az alja és a gerendák teteje miatt néhány százalék módosulhat – mi a földmérőnek az adatait vesszük alapul. Nem albetétből kerül kialakításra, nincs nyilvántartva ez a méret ezért az újat fogják bejegyezni.

Dr. Aniot Péter ismerteti az alapító okirat módosításának tartalmát:

A Társasház Alapító Okiratának III. fejezetében, „Külön tulajdon” cím alatt felsorolt egységek közül az 5. sorszámú egyéb helyiség megjelölésű ingatlanból három különálló lakás megjelölésű ingatlan került kialakításra. Az illetékes építésügyi hatóság a hatósági bizonyítványt kiadta mindhárom lakásra. Az átalakítás következtében az 5. számú albetét megszűnik. A kialakított új lakások az eredeti szerzés jogcíme szerint a jelen Alapító Okirat III. fejezetében, „Külön Tulajdon” cím alatt a 25. 26. és 27. sorszámú önálló ingatlanként az ott megjelölt tulajdoni hányadokkal együtt bejegyzésre kerülnek, mint lakás megjelölésű ingatlanok, az átalakítás és galériázás miatt megnövekedett alapterülettel.

A Társasház 1994. április 9. napján kelt Alapító Okiratának II./A fejezetében, „Közös tulajdon” cím alatt XVII. jelölt 18,84 m² alapterületű mosókonyha nevű helyiség külön tulajdonba kerül - adásvétel jogcímen - a jelen Alapító Okirat III. fejezetében, „Külön Tulajdon” cím alatt önálló és új albetétként.

Tekintettel a fenti változásokra módosul az Alapító Okiratának III. pontjában, „Külön tulajdon” cím alatt felsorolt ingatlanok közös tulajdoni illetősége.

A tulajdonosok meghatalmazzák dr. Aniot Péter ügyvédet (1095 Budapest, Tinódi u. 1-3. fszt. 2., Ü-101009, aniot@aniot.hu) a közgyűlési jegyzőkönyv ellenjegyzésével, és a társasház alapító okiratának módosításának elkészítésével, és a földhivatali ügyintézésével.

Az Önkormányzat képviselője előadja, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntését követően kaphat felhatalmazást arra, hogy az Önkormányzat nevében igenlően szavazzon az 1994. április 9-én kelt alapító okirat módosításáról, amelyben átvezetésre kerülnek az előbbiek.

Ezt követően a közgyűlés a következő határozatot hozza:

2/2018. (XII.19). határozat

A közgyűlés 2751/10000 igen, 0 nem és az Önkormányzat részéről 5952/10000 tartózkodás mellett a jelen napirendi pontban nem hoz érvényes határozatot.

3. Napirendi pont: A Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadása

Levezető elnök

Jegyzőkönyvvezető

Jegyzőkönyv
hitelesítő

Jegyzőkönyv
hitelesítő

Ügyvéd

11
6m

Jancsó Roland: A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által elfogadott SZMSZ-t kiküldtük a meghívó mellékleteként.

Dr. Aniot Péter: Törvényi előírás lassan 10 éve megköveteli az SZMSZ elfogadását a társasházakban. Ha már nekiláttunk a dolgok rendbe tételének, akkor ezt is elkészítettük, kiegészítettük és leegyeztettük az Önkormányzattal, ezáltal a törvényes rend helyreáll, valamint lehetőség nyílik az írásbeli szavazásra is.

Jancsó Roland: Az Önkormányzatnak volt korábban két észrevétele:

A közgyűlés összehívásának szabályaival kapcsolatosan: egészítsük ki a postaládába történő bedobással, valamint email-en való elküldéssel.

Dr. Aniot Péter: Mi azt a gyakorlatot használjuk, hogy aki hozzájárul email-címének megadásával, az szabályos kézbesítésnek minősül.

Jancsó Roland: Második észrevétele az Önkormányzatnak, hogy a Számvizsgáló bizottság helyett az 500.000,- Ft feletti kifizetést a közgyűlés döntse el. Van-e valakinek más észrevétele az SZMSZ-szel kapcsolatban? Ki az, aki elfogadja az elmondott kiegészítésekkel módosított SZMSZ-t?

3/2018. (XII.19). határozat

A jelenlévő tulajdonosok egyhangúlag, 8703/1000 igen szavazattal elfogadták a Szervezeti és Működési Szabályzatot az Önkormányzat által tett kiegészítésekkel.

4. Napirendi pont: A 2016. 10. 10-i közgyűlés 2.1. sz. határozatának megerősítése

Jancsó Roland: Az Önkormányzat három dolgot kért. Egy ismételt szándéknyilatkozatot kért egy értébecslést, valamint a változási alaprajzban az eltérésre is megkaptuk a választ. Határozatban kell megerősítenünk, hogy mire használjuk fel azt az összeget, amit a vételárként kifizet. Nem titok, hogy egy pályázat sajátéréjeként kívánjuk felhasználni. Ajánlatot kértek tőlem, de nem egyszerű ajánlatot kérni vállalkozóktól.

Dr. Aniot Péter: Azt javaslom, hogy az adás-vételi szerződést ne kelljen mindenkinek 5 példányban aláírnia, ezért Meghatalmazást kell kérni a tulajdonos társaktól. Az itt megjelent tulajdoni hányad elegendő.

Jancsó Roland: Ebben a napirendi pontban elvi döntést kell hoznunk.

Dr. Aniot Péter: Javaslom, hogy határozzunk igennel, tartózkodjon az Önkormányzat és bízom benne hogy január 8-án egy pozitív bizottsági döntéssel megy ki a jegyzőkönyv, ami 87 %-kal támogatott.

4/2018. (XII.19). határozat

A jelenlévő tulajdonosok 2751/10000 th igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, az Önkormányzat 5952/10000 th tartózkodásával (az Önkormányzat a bizottság hozzájárulása után tud csak szavazni) elfogadták illetve megerősítették a Budapest VIII. kerület belterület 34944 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Víg u. 32. szám alatti Társasház 1994. április 9. napján kelt alapító okiratában XVII. jelölt 18,84 m2 alapterületű közös tulajdonban lévő tulajdonban lévő mosókonyha megjelölésű helyiség elidegenítését

Levezető elnök

Jegyzőkönyvvezető

Jegyzőkönyv
hitelesítő

Jegyzőkönyv
hitelesítő

ügyvéd

12
Jm
bm

(születési név:) anyja neve: születési helye: , személyi
születési ideje:) állandó lakcíme: ,
azonosító: tájazonosító jele: magyar állampolgár) Vevő javára
1.300.000,- Ft-, azaz egymillió-háromszázezer forint vételárért, amely már megfizetésre került a
Társasház bankszámlájára.

A befolyó vételárat a Társasház felújításra, karbantartásra kívánja felhasználni.

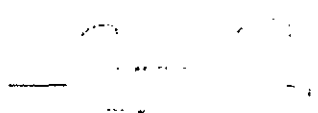
5. Napirendi pont: Egyéb, határozathozatal nélkül

4 Világos kapualjak pályázata keretében nem tartom elegendőnek azt a munkát, mert mindössze csak le lett festve.

Jancsó Roland: Az árajánlatban tett műszaki tartalommal készült el a kapu. Ezen kívül van-e más kérdés, felvetés? Amennyiben nincs, a közgyűlést bezárom.

kmf


Jancsó Roland
Levezető elnök

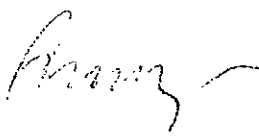

Jegyzőkönyvvezető


Jegyzőkönyv hitelesítő


Jegyzőkönyv hitelesítő

Ellenjegyzem Budapesten, 2018. 08. 14.

Dr. Aniot Péter
ügyvéd
KASZ: 36056492



Levezető elnök

Jegyzőkönyvvezető

Jegyzőkönyv
hitelesítő

Jegyzőkönyv
hitelesítő

ügyvéd



Szándéknyilatkozat

Én, a Budapest VIII. ker. Vig utca 32. II. em. 16. sz. ingatlan tulajdonosa a 2016.10.10. tartott rendkívüli közgyűlés 2.1 sz. határozatában a római XVII. sz. mosókonyhára beadott vételi szándéknyilatkozatát fenntartom.

Budapest, 2018. december 19.

Tisztelettel

14 km

Nyilatkozat

Alulírott I. (Szül.:
...) mint a Budapest 1084. Víg u. 32. sz. ingatlan tulajdonosa nyilatkozom,
hogy a társasház számlájára 11708001-20085308 befizetett 1.300.000.-Ft-ot ne
utalják, vissza részemre az maradjon az egyéni folyószámlámon.

Budapest, 2019. január 04.

15
bW1



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT JEGYZŐJE

Proyecto Inmobiliario Kft.

1095 Budapest,
Tinódi utca 1. C. ép. fszt. 2.

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító):

Irázat azonosító:

Iktatószám:

Ügyintéző:

Elérhetősége: +3614592228, |

201800055734

IR-000365329/2018

08-456/3/2018

Tárgy: Budapest VIII. Vig u. 32. fsz. 34944/0/A/5 hrsz. alatti ingatlan hatósági bizonyítvány

HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY

Igazolom, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala (Budapest XI. Budafoki út 59.) által a **Budapest VIII. kerület, Vig u. 32. sz.** 34944 hrsz. alatt nyilvántartott társasházi tulajdonú ingatlanon a **földszint 34944/0/A/5 hrsz-ú 125 m² alapterületű egyéb helyiség** nem építési engedély köteles módon történő, településképi bejelentési eljárásban a 26-683/2/2018 sz. határozattal tudomásul vett, **jogszerű átalakítást követően 3 db lakás.**

Az osztással kialakult új lakások hasznos alapterülete:

Földszint 4.sz lakás 34944/0/A/5 hrsz. 2 szobás, hasznos alapterülete 86 m².

Földszint 5.sz lakás 34944/0/A/25 hrsz. 1 szobás, hasznos alapterülete 34 m²

Földszint 7.sz lakás 34944/0/A/26 hrsz. 1 szobás, hasznos alapterülete 30 m²

Proyecto Inmobiliario Kft. (1095 Budapest, Tinódi utca 1. C. ép. fszt. 2. ügyvezetők: Melegh Anna Ilona, Julio Montserrat Drukker) tulajdonos meghatalmazottja **dr. Aniot Péter (ügyvéd Ü101009)** hatósági bizonyítvány iránti kérelmet nyújtott be hatóságomhoz.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. XV. fejezet I.13. pontjában előírt **10.000,- Ft.** illetéket kérelmező leróta, ÉTDR befizetési azonosító: 0098120301180904.

A 2018. szeptember 19-én megtartott helyszíni szemlémen megállapítottam, hogy a kialakult állapot megegyezik Kovács Gábor földmérő (6592/2015) által 2018.07.04-én készített változási vázrajzon ábrázoltakkal.

A Földszint 4.sz. lakás helyiségei:

nappali szoba 20,90m²

szoba 10,75 m²

fürdő 4,34 m²

fürdő-wc 2,47 m²

wc 1,77 m²

16
[Handwritten signature]

konyha-étkező 25,20 m²
átjáró 2,00 m²
tároló 12,41 m²
tároló 6,07 m²
összesen: 85,91 m²
összesen kerekítve: 86,00 m²

A Földszint 5.sz. lakás helyiségei:

nappali szoba 16,06 m²
fürdő-wc 3,91 m²
konyha-étkező 11,29 m²
tároló 3,02 m²
összesen: 34,28 m²
összesen kerekítve: 34,00 m²

A Földszint 7.sz. lakás helyiségei:

szoba 8,34 m²
fürdő-wc 2,79 m²
konyha-étkező 13,94 m²
tároló 4,75 m²
összesen: 29,82 m²
összesen kerekítve: 30,00 m²

A településképi bejelentési eljárásban, 26-683/2/2018 (05.29) határozattal az egyéb helyiség rendeltetés 3 lakássá történő módosítását az alábbi feltétellel tudomásul veszi:

Ügyfél köteles az élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, szolgáló helyiségeket elválasztani a WC-, vízeldő szerelvénnel felszerelt helyiségektől az mfszt. II. lakás jelű ingatlan esetében.

A lakás kialakításánál a fenti kikötés teljesült.

Az átalakítással kialakított lakás szakszerűségét, OTÉK előírásainak megfelelőségét jelen eljárás során nem vizsgálta hatóságom.

A hatósági bizonyítványt az *általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 95. § (1) bekezdése és az *építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról* szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R_e_l_j) 56. § (1) bekezdése alapján, a helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a rendelkezésemre álló adatok figyelembe vételével, az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 34. § (5) bekezdés b) pontja szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából adtam ki.

Illetékességemet az Ákr. 16.§ (1) a) pontja, hatáskörömet az *építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről* szóló 343/2006.(XII.23.) Korm. rendelet 1.§. (1) bekezdése állapította meg.

Budapest, 2018. szeptember 20.

Danada-Rimán Edina jegyző
nevében és megbízásából:

Bedő Klára
irodavezető

Kapják:

- címzett
- dr. Aniot Péter
- Irattár

1095 Budapest, Tinódi utca 1. C. ép. fszt. 2.



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI
HIVATAL

VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA

Budapest
Víg utca 32.
1084

Iktatószám: 26-1193/3/2018

Ügyintéző: -----

Telefon: 459-2509

e-mail: -----

Tárgy: -----, ügyfél Budapest VIII. kerület, Víg utca 32. szám alatti lakás, valamint XVIII. padlásteri mosókonyha egyesítésének ügye

V É G Z É S

----- (1084 Budapest, Víg utca 32. -----; személyi igazolvány szám: -----) ügyfél 2018. szeptember 24. napján benyújtott, a Budapest VIII. kerület, Víg utca 32. ----- szám (----- hrsz.) alatti lakás, valamint XVIII. padlásteri mosókonyha egyesítésével kapcsolatos településképi bejelentési eljárás lefolytatása iránti kérelmét visszautasítom.

Döntésem ellen a közlés napját követő 15 napon belül a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületéhez (1082 Budapest, Baross utca 63-67.) címzett, de Hatóságomnál benyújtandó, 3.000,- Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

INDOKOLÁS

2018. szeptember 24. napján kérelem érkezett Hatóságomhoz a Budapest VIII. kerület, Víg utca 32. ----- szám (----- hrsz.) alatti lakás, valamint XVIII. padlásteri mosókonyha egyesítésével összefüggésben, településképi bejelentési eljárás lefolytatása céljából.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 34/2017. (IX.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 72.§ 4. pontja értelmében településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni épületben az önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatása, valamint 75.§ (1) bekezdés alapján a meglévő építménynek, építményrésznek, önálló rendeltetési egységnek az eredeti rendeltetéstől eltérő használata esetén.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 1. számú melléklet 102. pontja szerint: „Rendeltetés-



módosítás: az építmény, az önálló rendeltetési egység, vagy a helyiség használati céljának megváltoztatása". A kérelemben szereplő 15,45 m² alapterületű XVIII. padlásteri mosókonyha Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Földhivatali Főosztály nyilvántartási adatai alapján osztatlan közös tulajdonú, nincs külön helyrajzi száma, nem tartozik külön tulajdonba, valamint az önálló egység, helyiség fogalma alá, ezért a folytatni kívánt tevékenység (lakásbővítés) nem minősül rendeltetésmódosításnak. Mivel tárgyi padlásteri mosókonyha nem tekinthető önálló rendeltetési egységnek, ezért az ingatlanban (a Budapest VIII. kerület, Vig utca 32. szám alatti építményben) található rendeltetési egységek száma is változatlan marad a kérelemben foglalt építési tevékenység befejezését követően is, ezért az önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatásának esete sem áll fenn.

A kérelemben szereplő „osztatlan közös tulajdonú mosókonyha” tehát az önálló rendeltetési egység egyik fogalmi elemének sem feleltethető meg, ezért annak a 34944/0/A/18 hrsz-ú lakáshoz való csatolása nem tartozik településképi bejelentési eljárás hatálya alá.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 46. § (1) bekezdés a) pontja alapján a hatóság a kérelmet visszautasítja, ha az eljárás megindításának jogszabályban meghatározott feltétele hiányzik.

Fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A fellebbezési jogról az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 116. § (1) bekezdése, valamint a 118. § (3) bekezdése, valamint a Tktv. 10. § (3) bekezdése és a Rendelet 82. §-a, a döntésben foglaltak megszegéséről a Tktv. 10. § (4) bekezdése, és 11. §-a rendelkezik. A fellebbezési illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. § (4) bekezdése szerint állapítottam meg.

Hatáskörömet és illetékességemet a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 8. § (2) bekezdés c) pontja és a 10. § (1) bekezdés a) pontja alapozza meg.

Budapest, 2018. október 05.

dr. Sára Bótond
polgármester nevében és megbízásából

Iványi György
főépítész, irodavezető

Ingatlan Adásvételi Szerződés

Mely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (képviseli: dr. Sára Botond polgármester, törzsszám: 735705, KSH: 15735715-8411-321-01), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-1

Proyecto Inmobiliario Kft. (Székhely: 1095 Budapest, Tinódi u. 1. C. ép. fszt. 2., Cg.: 01-09-295054, statisztikai számjele: 25897207-6810-113-01, adószám: 25897207-2-43, képviseli: Melegh Anna Ilona, önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető, magyar gazdasági társaság), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-2

..... (születési neve:, anyja neve:, születési helye:, születési ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és Eladó-3

..... (születési név:, anyja neve:, születési helye:, születési ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-4

..... (születési név:, anyja neve:, születési helye:, születési ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-5

..... (születési név:, anyja neve:, születési helye:, születési ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-6

..... (születési név:, anyja neve:, születési helye:, születési ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-7

..... (születési név:, anyja neve:, születési helye:, születési ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-8

..... (születési név:, anyja neve:, születési helye:, születési ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-9

..... (születési név:, anyja neve:, születési helye:, születési ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-10

..... (születési név:, anyja neve:, születési helye:, születési ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-11

..... (születési név:, anyja neve:, születési helye:, születési ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-12

..... (születési név:, anyja neve:, születési helye:, születési ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-13

..... (születési név:, anyja neve:, születési helye:, születés ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-14

..... (születési név:, anyja neve:, születési helye:, születés ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-15

..... (születési név:, anyja neve:, születési helye:, születés ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-16

..... (születési név:, anyja neve:, születési helye:, születés ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-17

..... (születési név:, anyja neve:, születési helye:, születés ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-18

..... (születési név:, anyja neve:, születési helye:, születés ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és mint Eladó-19

Eladó-1, Eladó-2, Eladó-3, Eladó-4, Eladó-5, Eladó-6, Eladó-7, Eladó-8, Eladó-9, Eladó-10, Eladó-11, Eladó-12, Eladó-13, Eladó-14, Eladó-15, Eladó-16, Eladó-17 és Eladó-18 Együtt: **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről,

..... (születési név:, anyja neve:, születési helye:, születés ideje:, állandó lakcíme:, személyi azonosító:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint társasházi tulajdonostárs és **Vevő**

Eladó és Vevő közösen: Felek

között az alulírott napon az alábbi feltételekkel.

1. Felek rögzítik, hogy a Budapest VIII. kerület belterület 34944 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Vig u. 32. szám alatti ingatlan (továbbiakban: Társasház) tulajdonosa Eladó, így - többek között - Eladó tulajdonát képezi, a társasház 1994. április 9. napján kelt alapító okiratában XVII. jelölt 18,84 m² alapterületű közös tulajdonban lévő tulajdonban lévő mosókonyha megjelölésű helyiség (továbbiakban: Ingatlanrész).
2. Felek az 1. pontban megjelölt adásvétel tárgyát képező Ingatlanrész **vételárát 1.300.000,- Ft-ban, azaz egymillió-háromszázezer forintban állapítják meg.** Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban megveszi az Ingatlanrészt, ezáltal Felek között érvényes tulajdonátruházás jön létre az Ingatlanrész vonatkozásában. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanrész rendeltetésszerű használatát befolyásoló hibáról nincsen tudomása, és kijelenti, hogy az Ingatlan a hatályos jogszabályoknak megfelel.
3. Jelen szerződés aláírását megelőzően Vevő a teljes vételárát, **1.300.000,- Ft-ot, azaz egymillió-háromszázezer forintot** megfizette a Társasház bankszámlájára **vételár jogcímen.** Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a vételár hiánytalan megfizetését elismeri és nyugtázza.

4. Az Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlanrész tehermentes, értékesítését semmi sem korlátozza. Eladó egyebekben szavatol az Ingatlanrész per-, teher- és igénymentességéért.
5. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlanrész vonatkozásában elővásárlási jog senkit nem illet meg. Felek jelen szerződés aláírásával nyugtázzák a birtokbaadás tényét.
6. Felek kijelentik, hogy az Ingatlanrész a Társasház közös tulajdonát képezte, ebből kifolyólag nem képez külön, önálló albetétet. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanrészt a saját tulajdonát képező hrsz-ú, természetben az Ingatlanrész alatt elhelyezkedő lakásához kívánja csatolni. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy ehhez a Társasház Alapító Okiratát szükséges módosítani. Vevő kötelezettséget vállal, hogy a Társasház Alapító Okiratát módosítja.
7. Eladó kijelenti, hogy az ingatlantulajdonnal való rendelkezési joga nincs korlátozva, illetve kizárva. Vevő kijelenti, hogy ingatlanszerzési képességgel rendelkezik, így Felek a jelen szerződés megkötésére jogosultak.
8. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglalt Ingatlanrész tulajdonjogának átruházása kapcsán felmerülő költségeket, így különösen a visszerhes tulajdonátruházási illetéket Vevő viseli. Felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvétel miatt szükségessé vált Társasház Alapító Okirat módosításának költségeit Vevő viseli. A Felek kijelentik, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettségeiket ismerik.
9. A Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák Dr. Aniot Péter ügyvédet (1095 Budapest, Tinódi u. 1-3. fszt. 2., Ü-101009, aniot@aniot.hu) az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, illetve az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásával, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásával, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával elfogad. Jelen adásvételi szerződés tényvázlatként is szolgál.
10. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.


07 BM

11. Jelen szerződés elolvasás és megértése után Felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2019. március

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
(képviseli: dr. Sára Botond polgármester) Eladó-1
megbízásából a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
névében dr. Kecskeméti László Zsolt megbízott
vagyongazdálkodási igazgató

Proyecto Inmobiliario
Kft., képv.:
Meleg Anna Ilona
Eladó-2

.....
Eladó-3

.....
Eladó-4

.....
Eladó-5

.....
Eladó-6

.....
Eladó-7

.....
Eladó-8

.....
Eladó-9

.....
Eladó-10

.....
Eladó-11

.....
Eladó-12

.....
Eladó-13

.....
Eladó-14

.....
Eladó-15

.....
Eladó-16

.....
Eladó-17

.....
Eladó-18

.....
Eladó-19

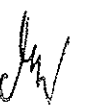
.....
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, _____
Dr. Aniot Péter
ügyvéd
KASZ: 36056492

**Budapest, VIII. kerület,
Víg u. 32. szám alatti Társasház
34944 hrsz.**

Alapító Okirata

- a módosításokkal egységes szerkezetben -


25 BM

A tulajdonosok:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (cím: 1082. Budapest, Baross u. 63-67., képviseli: dr. Sára Botond polgármester, törzsszám: 735705, KSH: 15735715-8411-321-01)

Proyecto Inmobiliario Kft. (székhely: 1095 Budapest, Tinódi u. 1. C. ép. fszt. 2., statisztikai számjele: 25897207-6810-113-01, cégjegyzék száma: 01-09-295054, képviselő: Melegh Anna Ilona ügyvezető)

..... (születési név:, anyja neve:, születési hely, idő:)
..... (születési név:, anyja neve:, születési hely, idő:)
..... (születési név:, anyja neve:, születési hely, idő:)
..... (születési név:, anyja neve:, születési hely, idő:)
..... (születési név:, anyja neve:, születési hely, idő:)
..... (születési név:, anyja neve:, születési hely, idő:)
..... (születési név:, anyja neve:, születési hely, idő:)
..... (születési név:, anyja neve:, születési hely, idő:)
..... (születési név:, anyja neve:, születési hely, idő:)
..... (születési név:, anyja neve:, születési hely, idő:)
..... (születési név:, anyja neve:, születési hely, idő:)
..... (születési név:, anyja neve:, születési hely, idő:)
..... (születési név:, anyja neve:, születési hely, idő:)
..... (születési név:, anyja neve:, születési hely, idő:)
..... (születési név:, anyja neve:, születési hely, idő:)

mint a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a 34944. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. szám alatt található Társasház tulajdonosai,

A Budapest VIII. kerület belterület **34944** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Víg u. 32.** szám alatti ingatlan (továbbiakban: Társasház) tulajdonosai a 2003. évi CXXXIII. Tv. 10. §-a, 63. § (2) bekezdése alapján Társasház Alapító Okiratát a közgyűlés határozatára módosítják és jelen módosításokkal egységes szerkezetű Alapító Okiratot fogadják el.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest VIII. kerület belterület 34944 hrsz.

Ingatlan címe: 1084 Budapest, Víg u. 32.

Ingatlan jellege: lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiséggel rendelkező társasház a hozzá tartozó telekkel

Társasház elnevezése:

Budapest VIII. kerület, Víg u. 32. szám alatti Társasház

a 2018. év december hónap 19. napján hozott 2 /2018. (XII.19.) számú Társasházi Közgyűlési Határozat alapján és a 2003. évi CXXXIII. tv. előírásainak megfelelően a Társasház 1994. április 9. napján kelt Társasház Alapító Okiratát jelen okirattal aktualizáljuk, és ennek következtében az 1994. április 9. napján kelt Alapító Okiratot helyébe a jelen módosításokkal egységes szerkezetű Társasházi Alapító Okirat lép.

Handwritten signature and date:
26 5/11/18

A Társasház 1994. április 9. napján kelt Alapító Okiratának II./A fejezetében, „Közös tulajdon” cím alatt XVII. jelölt 18,84 m² alapterületű mosókonyha nevű helyiség külön tulajdonba kerül - **adásvétel jogcímén** - a jelen Alapító Okirat III. fejezetében, „Külön Tulajdon” cím alatt a 28. sorszámú önálló ingatlanként, az ott megjelölt tulajdoni hányaddal.

Továbbá a Társasház Alapító Okiratának III. fejezetében, „Külön tulajdon” cím alatt felsorolt egységek közül az 5. sorszámú „egyéb helyiség” megjelölésű ingatlanból három különálló lakás megjelölésű ingatlan került kialakításra. Az átalakítás következtében az 5. számú albetét megszűnik. A kialakított új lakások az **eredeti szerzés jogcíme szerint** a jelen Alapító Okirat III. fejezetében, „Külön Tulajdon” cím alatt a 25., 26. és 27. sorszámú önálló ingatlanként az ott megjelölt tulajdoni hányadokkal együtt bejegyzésre kerülnek, mint lakás megjelölésű ingatlanok, a galériázás miatt megnövekedett alapterülettel.

Tekintettel a fenti változásokra módosul az Alapító Okiratának III. pontjában, „Külön tulajdon” cím alatt felsorolt ingatlanok közös tulajdoni illetősége.

II. FEJEZET

A KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

A tulajdonosok közös tulajdonában marad a mellékelt terveken szereplő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

A mindenkori tulajdonostársakat osztatlan közös tulajdonában maradnak:

I.	Telek	906 m ²
<u>Pince:</u>		
II.	Közlekedők	38,72 m ²
III.	Tárolók	73,52 m ²
IV.	Légudvar	2,52 m ²
Pince összesen:		114,76 m ²

<u>Földszint:</u>		
V.	Udvar 1.	142,26 m ²
VI.	Udvar 2.	17,85 m ²
VII.	Lépcső	12,45 m ²
VIII.	Kapubejáró	27,12 m ²
IX.	Közös WC-k	8,70 m ²
Földszint összesen:		208,38 m ²

<u>I. emelet:</u>		
X.	Lépcsőház	12,45 m ²
XI.	Függőfolyosó	33,72 m ²
XII.	Közös WC	7,97 m ²
I. emelet összesen:		54,14 m ²

<u>II. emelet:</u>		
XIII.	Lépcső	12,45 m ²
XIV.	Függőfolyosó	33,72 m ²
XV.	K. WC-pad. felj.	10,66 m ²
II. emelet összesen:		56,83 m ²

Padlás:

Handwritten signature and initials

XVI. Padl. lépcső	2,77 m ²	
XVII. Mosókonyha	18,84 m ²	TÖRÖLVE, külön tulajdonba került
XVIII. Padlás	326,26 m ²	
Padlás összesen:		329,03m ²

- XIX. Alapozás, teherhordó szerkezetek, felmenő falak, pillérek, kémények, kitöltő falak
- XX. Födémek
- XXI. Tetőszerkezet és héjalások
- XXII. Utcái, udvari és légudvari homlokzatok
- XXIII. Épületbádogos szerkezetek
- XXIV. Közös használatú helyiségek és területek berendezései, burkolatai és nyílászárói
- XXV. Lépcsőház szerkezetei és burkolatai
- XXVI. Korlátok, lakatosszerkezetek
- XXVII. Víz- és csatorna alapvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, vízóra
- XXVIII. Elektromos fővezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig, főelosztó, elosztó
- XXIX. Gáz alap- és felszállóvezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig

A közös tulajdon 10.000/10.000-ed rész eszmei hányadból áll. A közös tulajdonban maradó részek felosztásának vetítési alapja az egyes meglévő és a földszint 5. sz. ingatlanból kialakított lakások hasznos alapterülete.

A külön tulajdont képező öröklakások, valamint a közös tulajdonban maradó vagyონrészekből az azokhoz kapcsolódó közös tulajdoni hányadok meghatározása: A közös tulajdonból az egyes külön tulajdont képező ingatlanokhoz tartozó tulajdoni hányad nagyságát az alapító az egyes külön tulajdont képező ingatlanok alapterületének a társasház közös tulajdonba tartozó alapterületéhez viszonyított arányában állapította meg.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt - közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön önálló ingatlanban feltüntetett, nem lakás céljára szolgáló helyiség együttesek mindenkorai tulajdonait a III. fejezetben, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok az épületrészek, berendezések, melyek esetlegesen nem szerepelnek a jelen pontbeli felsorolásban, de az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

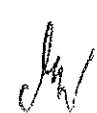
III. FEJEZET

A KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

Természetben megosztva a tulajdonos külön tulajdonába kerülnek, mint társasházi külön tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyónrészek közös birtoklásának és használatának jogával – azok minden olyan tartozékaival, illetve felszereléseivel, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe az alább felsorolt ingatlanrészek.

Ezek különösen: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg- és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz és csatornahálózatból, a külön tulajdonhoz tartozó fogyasztásmérő utáni elektromos és gázvezetékek.

Külön tulajdonba tartozó lakások és helyiségek a következők:

Handwritten signature and initials:

28 km

1. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. pincszinten elhelyezkedő, **34944/0/A/1** hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 1. számmal jelölt, 43 m2 alapterületű, *műhelyből* álló egyéb helyiség a **VIII. kerületi Önkormányzat** tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 224/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
2. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. pincszinten elhelyezkedő, **34944/0/A/2** hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 2. számmal jelölt, 44 m2 alapterületű, *műhelyből* álló egyéb helyiség a **VIII. kerületi Önkormányzat** külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 229/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
3. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. pincszinten elhelyezkedő, **34944/0/A/3** hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 3. számmal jelölt, 31 m2 alapterületű, *raktárból* álló egyéb helyiség a **VIII. kerületi Önkormányzat** külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 161/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
4. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. pincszinten elhelyezkedő, **34944/0/A/4** hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 4. számmal jelölt, 24 m2 alapterületű, *kazánházból* álló egyéb helyiség a **VIII. kerületi Önkormányzat** külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 124/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
5. *A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. fsz. alatt elhelyezkedő, 34944/0/A/5 hrsz. alatt felvett 125 m2 alapterületű, egyéb helyiség megjelölésű ingatlan a Proyecto Inmobiliario kft. külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból a 670/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Jelen ingatlan megosztásra került 3 különálló lakás megjelölésű ingatlanra, amelyek 25. 26. és 27. sorszám alatt kerülnek bejegyzésre. Az ingatlan megosztása miatt megszűnt ingatlan.*
6. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. fsz., I-II. emeletén és padlásterén elhelyezkedő, **34944/0/A/6** hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 6. számmal jelölt, 940,00 m2 alapterületű, szintenként az alábbi helyiségekből fsz.: *műhelyből, közlekedőből, előtér-raktárból, raktárból, öltözőből, fürdőből, 3 előtérből, 2 WC-ből előkészítőből, lépcsőből, felvonóból, I. em.: műhelyből, öltözőből, fürdőből, lépcsőből, orvosi szobából, 2 előtérből, 5 WC-ből, II. em.: műhelyből, ebédlőből, konyhából, mosogatóból, átjáróból, 2 közlekedőből, irodából, lépcsőből, telefongépteremből, akku-szobából, női öltözőből, fürdőből, 3 WC-ből, 2 előtérből, padlástér: lépcsőből, felvonógépházból* álló egyéb helyiség a **VIII. kerületi Önkormányzat** külön tulajdona 1/1 tulajdoni arányban, amelyhez a közös tulajdonból 4891/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
7. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. fsz. 1. ajtószám alatt elhelyezkedő, **34944/0/A/7** hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 7. számmal jelölt, 24 m2 alapterületű, *szobából, konyhából és fürdőszobából* álló társasházi öröklakás külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 125/10.000 tulajdoni hányad tartozik
8. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. fsz. 2. ajtószám alatt elhelyezkedő **34944/0/A/8** hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 8. számmal jelölt, 42 m2 alapterületű, *szobából, hálófülkéből és konyhából* álló társasházi öröklakás külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 219/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
9. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. fsz. 3 ajtószám alatt elhelyezkedő, **34944/0/A/9** hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 9. számmal jelölt, 42 m2 alapterületű, *szobából, hálófülkéből, konyhából és fürdőszobából* álló társasházi öröklakás külön tulajdona 1/1 arányban,

amelyhez a közös 219/10.000 tulajdoni hányad tartozik

10. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. I. emelet 8. ajtószám alatt elhelyezkedő, **34944/0/A/10** hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 10. számmal jelölt, 27 m² alapterületű, *szobából, konyhából, fürdőszobából és WC-ből* álló társasházi öröklakás külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös 140/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
11. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. I. emelet 9. ajtószám alatt elhelyezkedő, **34944/0/A/11** hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 11. számmal jelölt, 42 m² alapterületű, *szobából, hálófülkéből, konyhából, fürdőszobából és WC-ből* álló társasházi öröklakás külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 219/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
12. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. I. emelet 10. ajtószám alatt elhelyezkedő, **34944/0/A/12** hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 12. számmal jelölt, 43 m² alapterületű, *szobából, hálófülkéből, konyhából, kamrából és WC-ből* álló társasházi öröklakás külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 224/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
13. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. I. emelet 11. ajtószám alatt elhelyezkedő, **34944/0/A/13** hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 13. számmal jelölt, 28 m² alapterületű, *szobából és konyhából* álló társasházi öröklakás a **VIII. kerületi Önkormányzat** külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 146/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
14. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. I. emelet 12. ajtószám alatt elhelyezkedő, **34944/0/A/14** hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 14. számmal jelölt, 34 m² alapterületű, *szobából, konyhából és kamrából* álló társasházi öröklakás külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból a 177/10.000 tulajdoni hányad tartozik
15. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. I. emelet 13. ajtószám alatt elhelyezkedő, **34944/0/A/15** hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 15. számmal jelölt, 44 m² alapterületű, *szobából, hálófülkéből, konyhából, fürdőszobából, WC-ből és 2 előtérből* álló társasházi öröklakás külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból a 229/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
16. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. I. emelet 14. ajtószám alatt elhelyezkedő, **34944/0/A/16** hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 16. számmal jelölt, 28 m² alapterületű, *szobából és konyhából* álló társasházi öröklakás külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 146/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
17. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. I. emelet 15. ajtószám alatt elhelyezkedő, **34944/0/A/17** hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 17. számmal jelölt, 23 m² alapterületű, *szobából, konyhából és zuhanyzóból* álló társasházi öröklakás külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 119/10.000 tulajdoni hányad tartozik
18. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. II. emelet 16. ajtószám alatt elhelyezkedő, **34944/0/A/18** hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 18. számmal jelölt, 27 m² alapterületű, *szobából és konyhából* álló társasházi öröklakás külön tulajdona 1/2 arányban, valamint külön tulajdona 1/2 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 224/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
19. A Budapest, VIII. kerület, Víg u. 32. II. emelet 17-18. ajtószám alatt elhelyezkedő,

- 34944/0/A/19 hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 19. számmal jelölt, 87 m2 alapterületű, 2 szobából, felszobából, álló társasházi öröklakás külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös 453/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
20. A Budapest, VIII. kerület, Vig u. 32. II. emelet 19. ajtószám alatt elhelyezkedő, 34944/0/A/20 hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 20. számmal jelölt, 29 m2 alapterületű, 1 szoba, konyhából álló társasházi öröklakás külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 151/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
21. A Budapest, VIII. kerület, Vig u. 32. II. emelet 20. ajtószám alatt elhelyezkedő, 34944/0/A/21 hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 21. számmal jelölt, 36 m2 alapterületű, 1 szoba, konyha, kamrából álló társasházi öröklakás, külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 187/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
22. A Budapest, VIII. kerület, Vig u. 32. II. emelet 21. ajtószám alatt elhelyezkedő, 34944/0/A/22 hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 22. számmal jelölt, 48 m2 alapterületű, 1 szoba, hálófülke, konyha, fürdőszobából álló társasházi öröklakáskülön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 250/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
23. A Budapest, VIII. kerület, Vig u. 32. II. emelet 22. ajtószám alatt elhelyezkedő, 34944/0/A/23 hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 23. számmal jelölt, 29 m2 alapterületű, 1 szoba, konyhából álló társasházi öröklakás külön tulajdona 1/2 - 1/2 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 151/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
24. A Budapest, VIII. kerület, Vig u. 32. II. emelet 23. ajtószám alatt elhelyezkedő, 34944/0/A/24 hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 24. számmal jelölt, 25 m2 alapterületű, 1 szoba, konyhából álló társasházi öröklakás külön tulajdona 1/2-1/2 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 130/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
25. A Budapest, VIII. kerület, Vig u. 32. fsz. 5. ajtószám alatt elhelyezkedő, 34944/0/A/25 hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 25. számmal jelölt, 34 m2 alapterületű 1 szobából, nappaliból, fürdőszobából és galériából álló társasházi öröklakás a **Proyecto Inmobiliario kft.** külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 176/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
26. A Budapest, VIII. kerület, Vig u. 32. fsz. 7. ajtószám alatt elhelyezkedő, 34944/0/A/26 hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 26. számmal jelölt, 30 m2 alapterületű, 1 szobából, nappaliból, fürdőszobából és galériából álló társasházi öröklakás a **Proyecto Inmobiliario kft.** külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 156/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
27. A Budapest, VIII. kerület, Vig u. 32. fsz. 4. szám alatt elhelyezkedő, 34944/0/A/27 hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 5. számmal jelölt, 86 m2 alapterületű, 3 szobából és galériából álló társasházi öröklakás a **Proyecto Inmobiliario kft.** külön tulajdona 149/150 arányban, illetve külön tulajdona 1/150 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 44/10.000 tulajdoni hányad tartozik.
28. A Budapest, VIII. kerület, Vig u. 32. padlástér 24. szám alatt elhelyezkedő, 34944/0/A/27 hrsz. alatt felvett és a tervrajzon 28. számmal jelölt, 16 m2 alapterületű, egyéb helyiség, megjelölésű ingatlan külön tulajdona 1/1 arányban, amelyhez a közös tulajdonból 83/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A tulajdonostársak kéri, hogy az illetékes földhivatal a Társasházi Alapító Okirat alapján a módosításokat az ingatlan-nyilvántartásban vezesse át, az 5. sz. albetétből kialakított 3 lakás megjelölésű ingatlant 34944/0/A/25-27 hrsz-on jegyezze be. Továbbá jegyezze be a közös tulajdonból kivett, és a 28. hrsz-ú külön tulajdonba kerülő egyéb helyiség megjelölésű ingatlant. Az egyes külön tulajdoni illetőségekhez tartozó eszmei közös tulajdoni hányadok változását a lakások külön tulajdoni lapján tüntesse fel.

IV. FEJEZET

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen Alapító Okiratban megállapított feltételek mellett, a maguk és utódaik számára, meghatározatlan időre békés és zavartalan társtulajdont biztosítsanak. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételt, súlyos és a közösséget vagy egyes tulajdonostárs érdekeit, személyét sértő magatartást tanúsítana, vagy kötelezettségeit következetesen nem teljesítené, a társasház ellene eljárást kezdeményez.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a társasház tulajdoni illetőségük átruházása estén az erről készült szerződés kikötései közé felveszik ezen alapító okirat és a társasház egészét érintő határozatok betartásának kötelezettségét.

Az alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, valamint a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

Amennyiben a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, és az elidegenített ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, abban az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező, a tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről.

A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos fenti elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére az ingatlan fekvése szerinti Bíróság illetékességét ismerik el.

Minden, a jelen Alapító Okirat által nem szabályozott kérdésben a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

A tulajdonosok, szerződő **Felek meghatalmazzák dr. Aniot Péter ügyvédet** (1095 Budapest, Tinódi u. 1. C. ép. fsz. 2.) a jelen Alapító Okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az arra illetékes Földhivatal és esetlegesen más hatóságok előtti teljes körű jogi képviselet ellátásával.

Tulajdonostársak jelen Alapító Okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az illetékes földhivatal jegyezze be az 5. sz. albetétből kialakított 3 lakás megjelölésű ingatlant a 25., 26. és 27. albetétszámon, valamint minden albetét közös tulajdoni illetőségét az Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően.

A tulajdonostársak feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatalának XI. Kerületi Hivatala, mint illetékes Földhivatal a jelen módosításokkal

Handwritten signatures and the number 32.

egységes Alapító Okirat alapján a módosításokat az ingatlannyilvántartásba jegyezze be, a társasházi különlapok kiállítását a változásoknak megfelelően tegye meg.

Az Alapító Okiratot, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírjuk.

Budapest, 2019. _____

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
(képviseli: dr. Sára Botond polgármester) tulajdonos
megbízásából a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
névében dr. Kecskeméti László Zsolt megbízott
vagyongazdálkodási igazgató

Proyecto Inmobiliario Kft.,
tulajdonos, képvis.:
Melegh Anna Ilona
ügyvezető

.....
tulajdonos

.....
tulajdonos

.....
tulajdonos

.....
tulajdonos

.....
tulajdonos

.....
tulajdonos

.....
tulajdonos

.....
tulajdonos

.....
tulajdonos

.....
tulajdonos

.....
tulajdonos

.....
tulajdonos

.....
tulajdonos

.....
tulajdonos

.....
tulajdonos

.....
tulajdonos

.....
tulajdonos

.....
tulajdonos

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Budapest,

Dr. Aniot Péter
ügyvéd
KASZ: 36056492

Handwritten signatures and initials:
Jh
BM
??

Kovács Gábor

1117. Budapest, Móricz Zsigmond körtér 10

Munkaszám: 65/2018

Budapest VIII. kerület
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206_3545_2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 34944 helyrajzi számú földrészleten lévő társasház földszinti

Méretarány: 1:100

alaprajz módosítása

VÁLTOZÁS UTÁNI ÁLLAPOT:

Alapító okirat szerinti külön tulajdonú önálló
ingatlanok
A Budapest VIII. ker. Vig utca 32. fszt. 4. sz. lakás
34944/06A/5 hrsz.

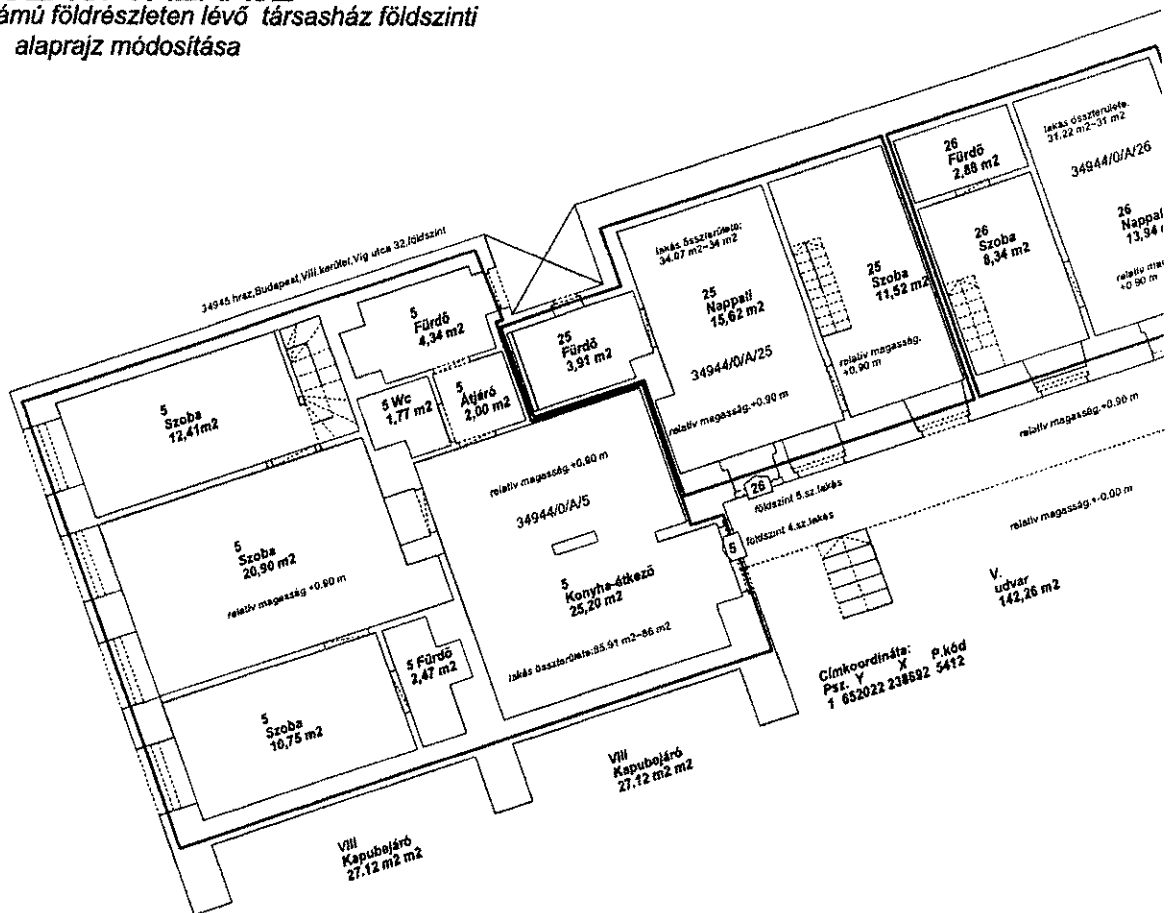
5 Konyha-étkező 25,20 m²
5 Fürdő 2,47 m²
5 Szoba 10,75 m²
5 Szoba 20,90 m²
5 Szoba 12,41 m²
5 Wc 1,77 m²
5 Fürdő 4,34 m²
5 Ajtó 2,00 m²
5 Galéria 6,07 m²
Lakás összesen: 85,91 m² - 86 m²

Budapest VIII. ker. Vig utca 32. fszt. 5. sz. lakás
34944/06A/25 hrsz.

25 Nappali 15,62 m²
25 Fürdő 3,91 m²
25 Szoba 11,52 m²
25 Galéria 3,02 m²
Lakás összesen: 34,07 m² - 34 m²

Budapest VIII. ker. Vig utca 32. fszt. 7. sz. lakás
34944/06A/26 hrsz.

26 Szoba 8,34 m²
26 Nappali 13,94 m²
26 Fürdő 2,88 m²
26 Galéria 6,06 m²
Lakás összesen: 31,22 m² - 31 m²



Társasház, 34944 hrsz., Budapest, VIII. kerület,
Vig utca 32. szám földszint

Budapest, 2018. 07. 04.

Készítő: Kovács Gábor
Földmérő ig. száma: 6592/2015
Ing. rend. min. száma: 1441/1995

Az alaprajz megfelel a tartalmi
követelményeknek, a változási állomány az állami
ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázishoz
hozzákapcsolva

KOVÁCS GÁBOR
Okl. földrendező mérnök
1117. Budapest, Móricz zs. körtér 10
FIG: 6592/2015; IRM: 1441/1995

Budapest, 2018. hó nap

DigiKom Kft.
1117 Budapest Bartók Béla u. 24.
A munkavégző neve

Budapest VIII. kerület
bellerület

Munkaszám: ÍNG-2017-05

Adatszám: 11 sz. 7206/610/2017

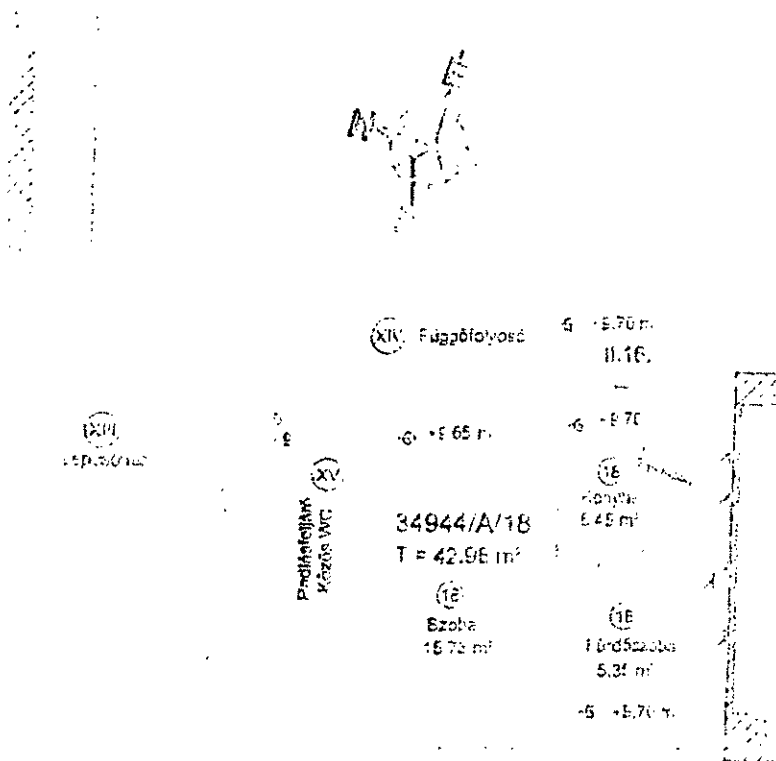
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a Budapest, VIII. kerület Vig utca 32. szám alatti
34944/A/18 hrsz-ú lakás II. emeleti alaprajzáról

Méretarány: 1:100

EOV

A 34944/A/18 hrsz-ú lakás hasznos területe: 42,96 m²



2017.06.21

1. sz. melléklet Budapest, VIII. kerület Vig utca 32.

DigiKom Kft.
1117 Budapest Bartók Béla u. 24.
A munkavégző neve
Mészáros Péter
Értékelő
2017.06.21

ELMÉRŐNYITÁSI
TARTALOM
1. ELŐSZÓ 1
2. MUNKÁK 1
3. MUNKÁK 1
4. MUNKÁK 1
5. MUNKÁK 1
6. MUNKÁK 1
7. MUNKÁK 1
8. MUNKÁK 1
9. MUNKÁK 1
10. MUNKÁK 1
11. MUNKÁK 1
12. MUNKÁK 1
13. MUNKÁK 1
14. MUNKÁK 1
15. MUNKÁK 1
16. MUNKÁK 1
17. MUNKÁK 1
18. MUNKÁK 1
19. MUNKÁK 1
20. MUNKÁK 1
21. MUNKÁK 1
22. MUNKÁK 1
23. MUNKÁK 1
24. MUNKÁK 1
25. MUNKÁK 1
26. MUNKÁK 1
27. MUNKÁK 1
28. MUNKÁK 1
29. MUNKÁK 1
30. MUNKÁK 1
31. MUNKÁK 1
32. MUNKÁK 1
33. MUNKÁK 1
34. MUNKÁK 1
35. MUNKÁK 1
36. MUNKÁK 1
37. MUNKÁK 1
38. MUNKÁK 1
39. MUNKÁK 1
40. MUNKÁK 1
41. MUNKÁK 1
42. MUNKÁK 1
43. MUNKÁK 1
44. MUNKÁK 1
45. MUNKÁK 1
46. MUNKÁK 1
47. MUNKÁK 1
48. MUNKÁK 1
49. MUNKÁK 1
50. MUNKÁK 1
51. MUNKÁK 1
52. MUNKÁK 1
53. MUNKÁK 1
54. MUNKÁK 1
55. MUNKÁK 1
56. MUNKÁK 1
57. MUNKÁK 1
58. MUNKÁK 1
59. MUNKÁK 1
60. MUNKÁK 1
61. MUNKÁK 1
62. MUNKÁK 1
63. MUNKÁK 1
64. MUNKÁK 1
65. MUNKÁK 1
66. MUNKÁK 1
67. MUNKÁK 1
68. MUNKÁK 1
69. MUNKÁK 1
70. MUNKÁK 1
71. MUNKÁK 1
72. MUNKÁK 1
73. MUNKÁK 1
74. MUNKÁK 1
75. MUNKÁK 1
76. MUNKÁK 1
77. MUNKÁK 1
78. MUNKÁK 1
79. MUNKÁK 1
80. MUNKÁK 1
81. MUNKÁK 1
82. MUNKÁK 1
83. MUNKÁK 1
84. MUNKÁK 1
85. MUNKÁK 1
86. MUNKÁK 1
87. MUNKÁK 1
88. MUNKÁK 1
89. MUNKÁK 1
90. MUNKÁK 1
91. MUNKÁK 1
92. MUNKÁK 1
93. MUNKÁK 1
94. MUNKÁK 1
95. MUNKÁK 1
96. MUNKÁK 1
97. MUNKÁK 1
98. MUNKÁK 1
99. MUNKÁK 1
100. MUNKÁK 1

2017.06.21

DigiKom Kft.
1117 Budapest Bartók Béla u. 24.
A munkavégző neve
Mészáros Péter
Értékelő
2017.06.21

35 km

INVESTIGATION NG-2017-05

Adatlap. Id sz 7206/610/2017

é Budapest, VIII. kerület Vig utca 32. szám alatti
34944/A/18 hrsz-ú lakás padlástéri alaprajzáról

Mérletrány. 1:100

EOV

Közvetlen közelben maradt részben leborotvosított területre került. XVI. Művelődési ház 45 m²
/ 30-40% -ig lezárta lezárta hasznos terület 42,95 m²

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budaörsi út 59
Dátum: 2017. Február 15

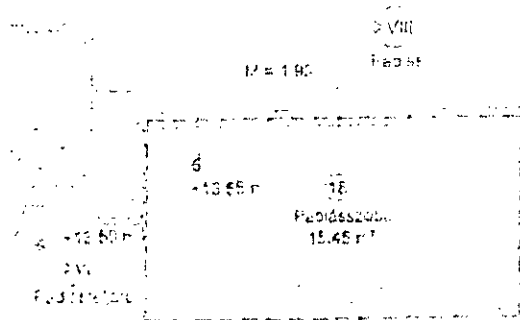


101:800530032017

Ikt.szám 9.12.1.1.

Mellékletek (ct):

Aáires



Abstract

Year	1974	1975	1976
1974	1974	1975	1976
1975	1975	1976	1977

1. $\frac{1}{2} \leq \frac{1}{2} \leq \frac{1}{2}$ 2. $\frac{1}{2} \leq \frac{1}{2} \leq \frac{1}{2}$ 3. $\frac{1}{2} \leq \frac{1}{2} \leq \frac{1}{2}$

Journal of Management Education

1992/1993

[illegible]

1. The first step is to identify the key components of the system. This includes understanding the hardware, software, and data involved.

2017-18-28

E. coli

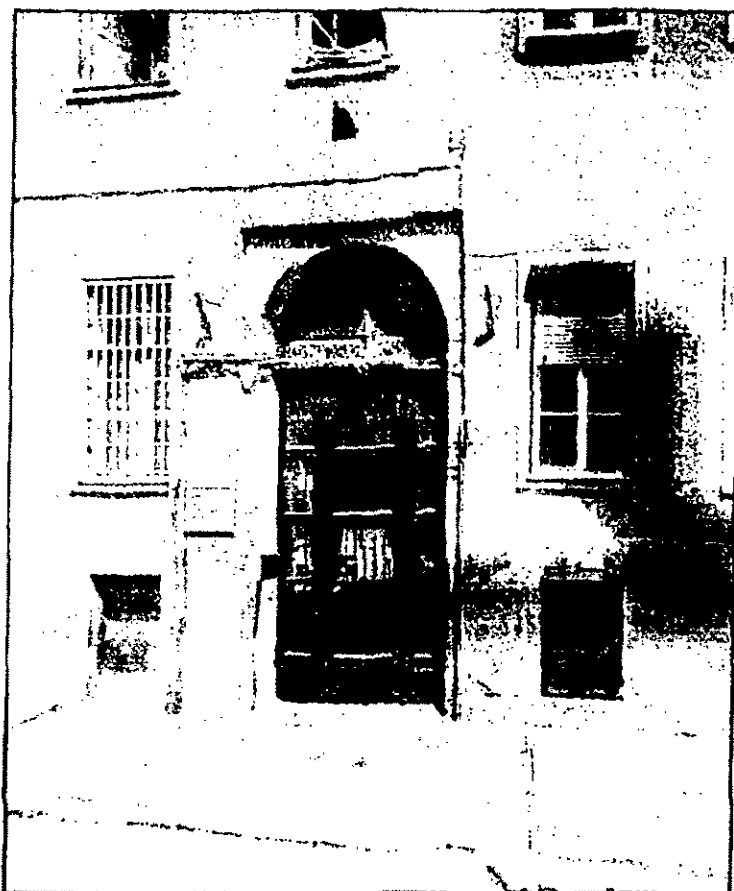
100

[illegible]

36 km

INGATLANVAGYON

ÉRTÉKEKELÉS



TETŐTÉR

1084 BUDAPEST, VÍG UTCA 32

szám alatt levő ingatlan

(HRSZ.:38743)

2019. JANUÁR 8.

Handwritten signature and date:
27. Jan
2019

TARTALOMJEGYZÉK

1	ÖSSZEFOGLALÓ JELENTÉS	3
2	ELŐZMÉNYEK	4
3	INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	4
4	ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY	5
5	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	6
6	INGATLAN KÖRNYEZETE	7
	6.1. INGATLAN MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE	9
7	TERMÉSZETBENI LEÍRÁS	10
	7.1 AZ ÉPÜLET SZERKEZETI JELLEMZŐI, BENYOMÁSOK	10
8	ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS MÓDSZEREI	10
	PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ MÓDSZER	10
9	VÉGSŐ ÉRTÉK	13
10	MELLÉKLETEK	14

1 ÖSSZEFOGLALÓ JELENTÉS

Az Európai Eszközértékelők Csoportjának (TEGoVA) ajánlásai alapján – EVS 2016-, és az ajánlásokkal összhangban lévő magyar jogszabályok alapján készítem el a szakvéleményben nevesített vagyontárgy értékelését, a következő nemzetközi szabványok figyelembe vételével:

European Valuation Standards (EVS)- Európai Értékelési Szabványok RICS Valuation Standards 2010 (6th Edition) – RICS Értékbecslési Szabványok. Szakvéleményemben az értékelt ingatlan tulajdonviszonyai és földrajzi fekvése alapján egyértelműen beazonosítom, majd részletesen elemzem környezetét, piaci szegmensét, valamint a Megbízó által rendelkezésemre bocsátott információk és a helyszíni bejárás alapján műszaki és jogi paramétereit.

Figyelembe véve az ingatlan természetét és használatát, a három alapvető ingatlanértékelési módszer közül a lehetséges forgalmi értéket valamennyi alkalmazható értékelési módszerrel megközelítem. Az alkalmazott módszerek metodikáját, majd az így kapott eredményeket jelentésemben részletesen kifejezem.

Az általam becsült érték csak az értékelés fordulónapjára vonatkozik, kizárólag a jelentésben meghatározott célra tartom értelmezhetőnek az értékelési jelentésben részletesen bemutatott feltételezéseknek és korlátozó feltételeknek megfelelően.

2 ELŐZMÉNYEK

A megrendelő, (az ingatlan egyik lakásának tulajdonosa) 2016. szeptember 13-án keresett meg azzal a céllal, hogy a 1084 Budapest, Vig utca 32 szám alatti ingatlan padlásterében lévő mosókonyháról piaci értébecslést készítsen. 2016 szeptemberében készítettem már erre a részre értébecslést. Jelen irat a korábban készült értébecslésemre hagyatkozik.

Az ingatlant egy esetben tekintetem meg, 2016. szeptember 15-én, nappali fényviszonyok között, amikor a képeket is készítettem, melyek a mellékletben megtalálhatóak. **A megtekintés során főként azt vizsgáltam, hogy a 2016-os állapothoz képest történt-e változás az ingatlanban. Az érték megállapításánál figyelembe vettem, hogy 2016 óta milyen mértékű változás történt az ingatlanpiacon. Ez alapján megállapítható, hogy az ingatlanban, annak állapotában, értékében jelentős változás nem történt.**

A szakvéleményem elkészítésével kapcsolatos részletekről írásbeli megrendelő készült, melyben rögzítettük a határidőt és az elvégzett munkáért járó díjazást oly módon, hogy az nem függ az értébecslés végkövetkeztetéseitől.

Megállapodtunk továbbá abban is, hogy a tulajdonos a rendelkezésére álló iratokkal és egyéb információkkal segíti munkámat.

Megbízómtól megkaptam az összehasonlításhoz szükséges adatokat.

3 INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Ez elmondottak alapján megállapítható, hogy a vizsgált ingatlan:

Természetes címe	1084 Budapest, Vig utca 32.
Minősítése	belterület kivett lakóház, udvar, Barlang felszíni védőövezete
Helyrajzi száma	34944
Ingatlan alapterülete	906 m ²
A mosókonyha területe	18,84 m ²
Tulajdonosok	Önkormányzat 60%, Társasház 40%

4 ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

Tárgya: természetben a 1084 Budapest, Víg utca 32 szám alatt lévő ház tetőterében lévő mosókonyha
Tulajdonosok: az Önkormányzat 60%-os és a Társasház 40%-os tulajdoni hányaddal
Értékelés célja: Pillanatnyi forgalmi érték meghatározása, piaci összehasonlító módszerrel a megrendelő saját felhasználására.
Értékelés hatálya: 2019. január 8-ai kiállítástól, mint fordulónaptól számítva változtatás nélkül 90 napig érvényes. Amennyiben a piaci viszonyok változatlanok maradnak, a határidő meghosszabbítható.

A mosókonyha forgalmi értéke kerekítve

1.370.000 Ft

azaz

Egymillió-háromszázhetvenezer forint

A fajlagos (négyzetméterre vetített) értéke kerekítve:

72.800 Ft

azaz

Hetvenkettőezer-nyolcszáz forint

Kelt: Budapest, 2019. január 8.

Készítette:

.....
Burai Zsuzsanna
Ingatlanszakértő-értékbecsülő
engedélyszám: 5/2016

5
41
BM
m/

5 KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

A nyilvántartási állapot bemutatása, a Megbízó által elmondottak valamint, a Megbízó által kiváltott tulajdoni lap és egyéb iratok alapján került megállapításra. A Megbízó szóban nyilatkozott arról, hogy az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatban szolgáltatott adatok a valóságnak megfelelnek. Továbbá tudomásul vette, hogy az értékbecselő a kapott információt nem köteles ellenőrizni. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogi természetű kérdésekért felelősséget nem vállalok.

Az ingatlan fizikai és műszaki állapotának felmérését 2016-02.05-szemrevételezéssel, valamint a Megbízó által szolgáltatott személyes információk együttes figyelembe vételével végeztem. Feltárássra, műszaki és statikai mérésekre a megbízás nem terjedt ki.

A szakvéleményben rögzített adatok az ingatlan vizsgált időpontjában fennálló állapotát rögzítik.

Ezen értékelés a 2019. január 8-ai fordulónaptól számított 90 napig érvényes. Amennyiben a piaci viszonyok változatlanok maradnak, ez a határidő meghosszabbítható.

A szakvélemény 2 példányban készül, egy a Megbízó, egy a saját részemre.

A szakvélemény kizárólag a megrendelés tárgyát képező ingatlan értékének meghatározásához használható fel, harmadik személy a felhasználására nem jogosult. A publikálás rendelkezési jogát fenntartom.

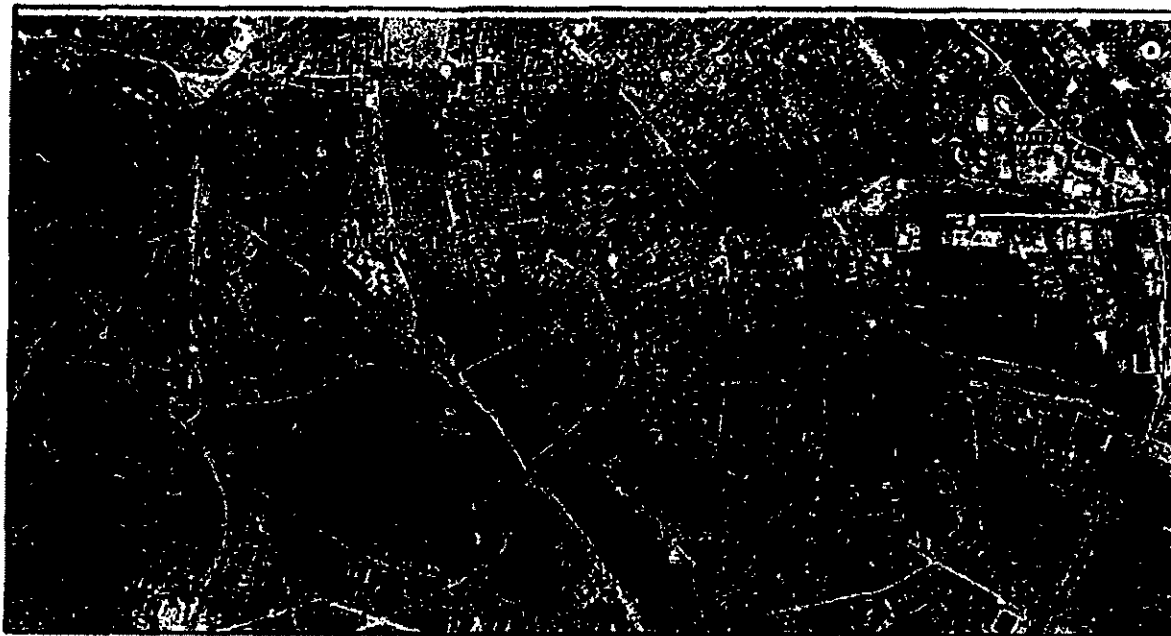
A megrendelő az általa adott adatok és információk valódiságáért szavatol, és aláírásával elismeri, hogy a szakvélemény azokra építkezik. Az értékelés csak Megbízó és Megbízott együttes aláírásával érvényes.

Kelt: Budapest, 2019. január 8.

MEGBÍZÓ

MEGBÍZOTT

6 INGATLAN KÖRNYEZETE



(Forrás: Google térkép)

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefvárosban – annak Magdolna negyedében – található.

JÓZSEFVÁROS TÖRTÉNETE

A mai Józsefváros az 1720-as években kezdett benépesedni. Az uralkodó háztípust, a földszintes agyagépületeket az 1838-as árvíz elpusztította. Az árvíz után jelentős újjáépítés kezdődött, ekkor kezdtek kialakulni a városias jellegű utcák és középületek. A József körút kiépülése után a millennium évére a főbb utak bérházai is felépültek. Ezek már többemeletes bérházak voltak. A betelepülés, a közlekedés (1866: lóvasút, 1899: villamosvasút) és a gyáripár (főleg vasútépítés - pl. Ganz és MÁVAG - és bérkaszánya-építés) fejlődésével volt arányos, Józsefváros lakosainak száma 1890-re 91 303 főre nőtt, ami a főváros lakosságának 18,8%-át jelentette.

A fővárosra általában jellemző iparosodás alakította tehát a fejlődést, Józsefváros mégis elsősorban kisiparos kerület maradt. A környék kávéházai, kertvendéglői és kocsmái híresek voltak, Budapest más részeiből is felkeresték őket.

A kerület beépítése és a lakosság számának ugrásszerű növekedése 1910 körül (164 255 lakos) érte el csúcspontját, a gyárak (és ezzel a munkásság) egy része azonban már kiszorult a kerületből. A fejlődés lelassult, az árvíz után épült Józsefváros tekintélyes része megérett a lebontásra. A gazdasági pangás, a lakásviszonyok elmaradottsága, a külső (elégé falusias jellegű) részek elszegényedése jellemezte ezt az időszakot, valamint ekkorra tehető a jelentős prostituált negyed kialakulása is. A legtöbb, a 19. század fordulóján virágzó kisebb ipari üzem megszűnt vagy elköltözött. Az I. világháború következtében a szegénység és a minimális gazdasági növekedés miatt a lakásépítési tevékenység szinte teljesen megszűnt.

1.7 *ch/PM*

Az 1930-as évektől megfigyelhető építési konjunktúra létrehozott ugyan néhány jól sikerült épületet, épületegyüttest, ám túl későn indult be és rövid ideig tartott ahhoz, hogy észrevehetően megváltoztathassa Közép-Józsefváros jellegét. A II. világháború során a józsefvárosi épületek mintegy 90%-a sérült meg. Az "újjaépítéskor" elsősorban a romos házakat tették lakhatóvá. Új házakat alig húztak fel, 1950-ig még a foghíjak sem kerültek teljesen beépítésre, s ezáltal Józsefváros Budapest egyik leginkább elhanyagolt kerületeként konzerválódott.

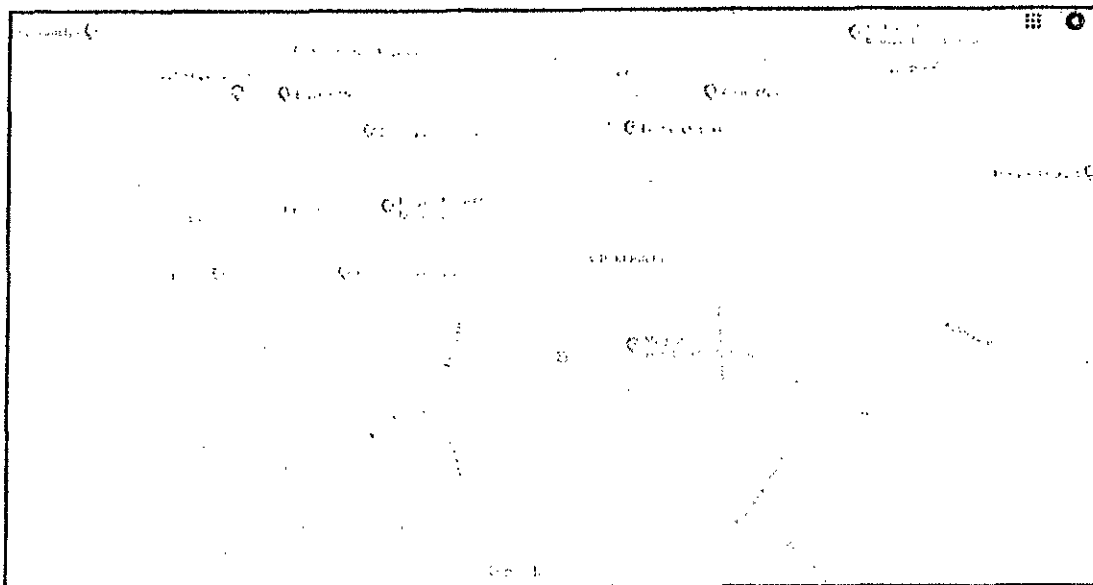
Józsefváros még 1950-ben is inkább nézett ki önálló kisvárosnak, mint Budapest egyik kerületének. Az 1960-as években merült fel először Józsefváros fejlesztésének gondolata, ám a szanálási és rekonstrukciós tervek készítése mellett az 1970-es évekig jószerivel csak a foghíjak beépítésére került sor, illetve a hagyományos városszövetbe ekkor ékelődött be a Szigony utcai lakótelep a Baross utca és a Práter utca közti sávban.

Ez a városrész szaggatott, mindig elakadó módon fejlődött. Ha be is indult időszakosan a fejlődés, melynek hatására a közintézmények megépültek, egy-egy negyed felértékelődését a kerület kedvező központi helyzete és az 1990-es évektől újra előtérbe kerülő városfelújítási törekvések eredményezik.

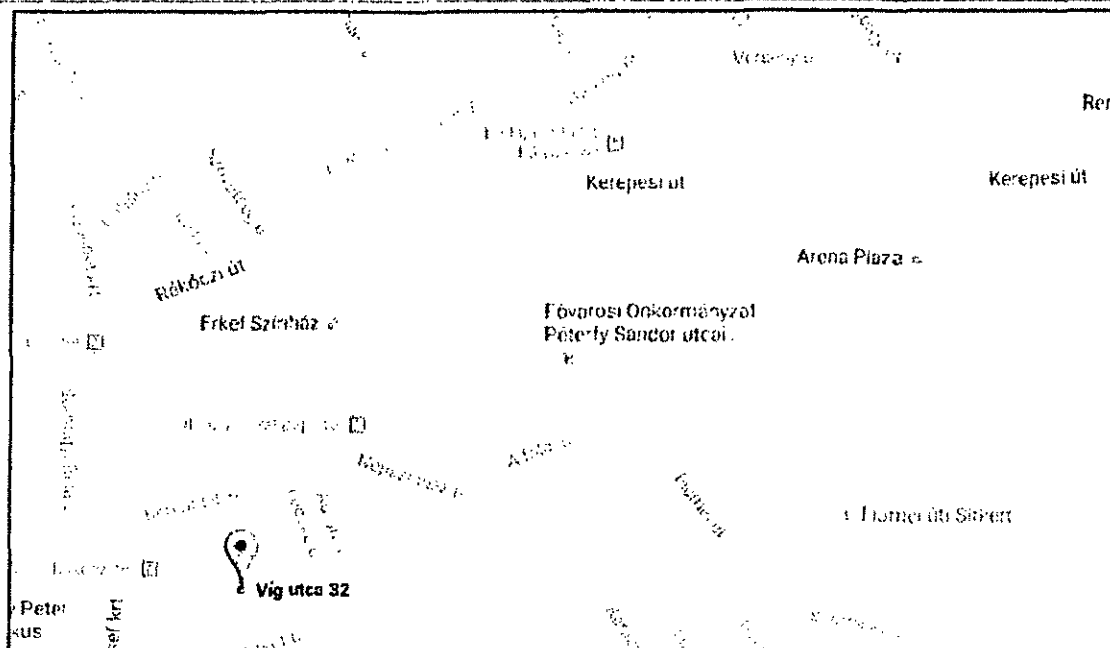
(forrás: <https://jozsefvaros.hu/egyetemvaros/11jozsefvaros-tortenete>)

JÓZSEFVÁROS FEKVÉSE

A VIII. kerületet, Józsefvárost ma három részre bonthatjuk. A Palota negyedre, ami nagy vonalakban a Múzeum körút és a József körút között van, aztán a körút másik oldalán kezdődik többek között például a Magdolna-negyed, ami az Orczy útig tart, a kerület harmadik egysége, a Tisztviselőtelep, melyet az Orczy út, Vajda Péter utca, Könyves Kálmán körút, Üllői út és a Nagyváradi tér fog közre.



(Forrás: Google térkép)



(Forrás: Google térkép)

A közlekedés a városrész központi elhelyezkedésénél fogva jól kiépített. A főutakon Budapest legjelentősebb tömegközlekedési vonalai járnak. A városrész belső területeit is sűrűn behálózzák a tömegközlekedési eszközök, villamos- és buszjáratok. Számos metró állomás, a Józsefvárosi- és a Keleti Pályaudvar is itt található.

TÖMEGKÖZLEKEDÉS

Az ingatlan, központi elhelyezkedése miatt tömegközlekedéssel igen jól megközelíthető. A 4-es 6-os villamosmegálló, a Rákóczi téri M4 metró megálló és a 99-es busz megállója is a közelben található. Több kisbolt mellett a Rákóczi Téri Vásárcsarnok is pár perc séta csupán.

KÖZLEKEDÉS AUTÓVAL

A Vig utca és így az ingatlan megközelíthetősége autóval kiváló. A Petőfi híd irányából a József körúton haladva a József utcánál kell jobbra kanyarodni, majd a harmadik keresztutca balra a Vig utca.

9
45
Jh
BVK
1 ml

7 Természetbeni leírás

Az épület az utca irányából teljesen belesimul a környezetébe. Az emeleten lévő 18,84 m²-es mosókonyha értékét vizsgáljuk, mely a külső lépcsőházból megközelíthető. A lakáshoz önálló mérőórák még nem tartoznak. Maga az ingatlan egy átlagos épület, hivatkozás és felesleges sallang nélkül.

A századfordulón épült ház méretében megfelel a környék építésügyi előírásának és a környező házak átlagos magasságának. Közepesen jól karbantartott épület néhol felújításra szorul. A tetőtér rendezett. Külső megjelenésében az építető az egyszerű stílust választotta. A külső falak szürkés árnyalata kissé komorrá teszi az épületet. A tetőtér könnyen megközelíthető. Jelenleg egy kis fa létrán jutunk fel, amit abban az esetben rögtön cserélni kell, mikor beépítésre kerül a tetőtér.

Homlokzati nyílászárói fából vannak a kornak nem megfelelő hőszigeteléssel.

Az épület legfelső szintjén található a feljáró a padlásra. Egy fa lépcső vezet fel majd balra fordulva jutunk be a 18 m²es kis helyiségbe. Ez a része a tetőtérnek igen elhanyagolt. A bejárattal szemben van a szoba egyetlen ablaka, ami még az eredeti fa szerkezetű. a plafonon több helyen is beázás nyoma látható. A megtekintéskor a fal száraz volt, de a több helyen lepergett vakolat beázásra, vizesedésre utal. A bejáratú ajtó szintén fából készült, amely fölött vízszintesen egy mély repedés látható. A bejáratától jobbra lévő falon több helyen is elbontották a vakolatot, a téglák láthatóak.

Elhanyagolt állapotban van, felújítás nélkül lakhatatlan.

7.1 AZ ÉPÜLET SZERKEZETI JELLEMZŐI, BENYOMÁSOK

Az alagsorban illetve a lábazaton vizesedés nem látható. Statikailag mind a teherhordó szerkezetek, földemek, mind a válaszfalak jók, de nem repedés mentesek. Hő híd, penészedés a vizsgált felületeken néhol tapasztalható. A ház szerkezetileg stabilnak mondható.

8 ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS MÓDSZEREI

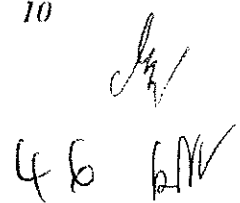
A gyakorlatban az ingatlanok piaci értékét három különböző módszer valamelyikével lehet meghatározni, függően az ingatlan jellegétől és értékelés céljától.

1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
2. Hozamszámításon alapuló
3. Nettópótlási költség alapú

Ezen értékbecslés céljaira a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

A piaci összehasonlító módszer szerinti értékelést már meglévő konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esettel való összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad csak figyelembe venni, amelyek elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló,



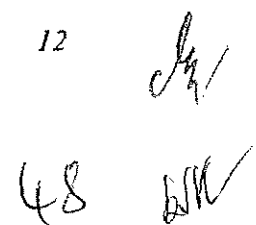
valamint ezen ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlanéval. Minimálisan három tényadatot kell az összehasonlításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és joghelyzeteket (pl. tehermentes ingatlan) szabad összehasonlítani, vagy az eltérő értékformák és joghelyzetek között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlított adatokból kerül sor az összehasonlító érték megállapítására. Ez az érték fajlagos érték. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként kell megállapítani.

(Az elvet az 25/1997. (VIII.1.) FM rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.)

Az eljárás fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása
- Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok vizsgálata
- A fajlagos alapár meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- A fajlagos alapár módosítása
- A végső érték kiszámítása a módosított alapár és az ingatlan méretének szorzatával

	Vizsgált ingatlan	I.	II.	III.	IV.
Forrás	-	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlanbazar.hu
Tranzakció éve	2016	2016	2016	2016	2016
Tranzakció típusa	-	Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár
Tranzakciós korrekció	-	-5%	-5%	-5%	-5%
Ingatlan típusa	Társasházi tetőtér	Társasházi tetőtér	Társasházi tetőtér	Lakás	Társasházi tetőtér
Építés éve	1900-es évek	1900	1900-as évek	1900-as évek	1920
Megközelíthetőség az utcáról	5	5	5	5	5
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel	5	5	5	5	5
Megközelíthetőség személygépjárművel	5	5	5	5	5
Forgalom-terhelés	5	5	4	5	4
Parkolás	Fizetős utcán	Fizetős	Fizetős	Fizetős utcán	Fizetős
Környezet	Belváros	Lakótelep	Belváros	Belváros	Belváros
Fűtés	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Esztétikai állapot	rossz	közepes	rossz	jó	Közepes
Műszaki állapot	rossz	közepes	rossz	jó	Közepes
Közművesítettség	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Lakóter alapterület /nm	18.84	2000	513	600	220
Ár/HUF	1.372.117,-	87 M	35 M	125 M	35 M
Fajlagos érték/HUF		43.500,-	68.230,-	208.330,-	159.090,-
Tranzakciós korrekcióval csökkentett	-	41.300,-	64.820,-	187.910,-	151.140,-
Korrekciós tényező	-	0,8	0,8	0,8	0,8
Korrigált fajlagos érték/HUF	<u>72.830,-</u>	<u>33.060,-</u>	<u>51.860,-</u>	<u>158.330,-</u>	<u>120.910,-</u>



9 VÉGSŐ ÉRTÉK

Annak érdekében, hogy a végső érték a valós piaci értéket mutassa, a helyi adottságok figyelembe vételével a piaci összehasonlító módszert 100%-ban vettem figyelembe. Ezek alapján az ingatlan végső értéke a vizsgált időszakban:

A mosókonyha forgalmi értéke kerekítve

1.370.000 Ft

azaz

Egymillióháromszázhetvenezer forint

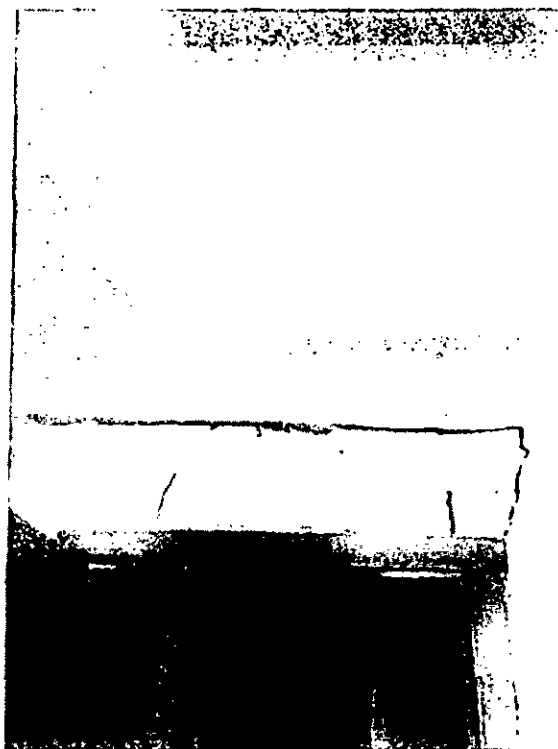
A fajlagos (négyzetméterre vetített) értéke kerekítve:

72.800 Ft

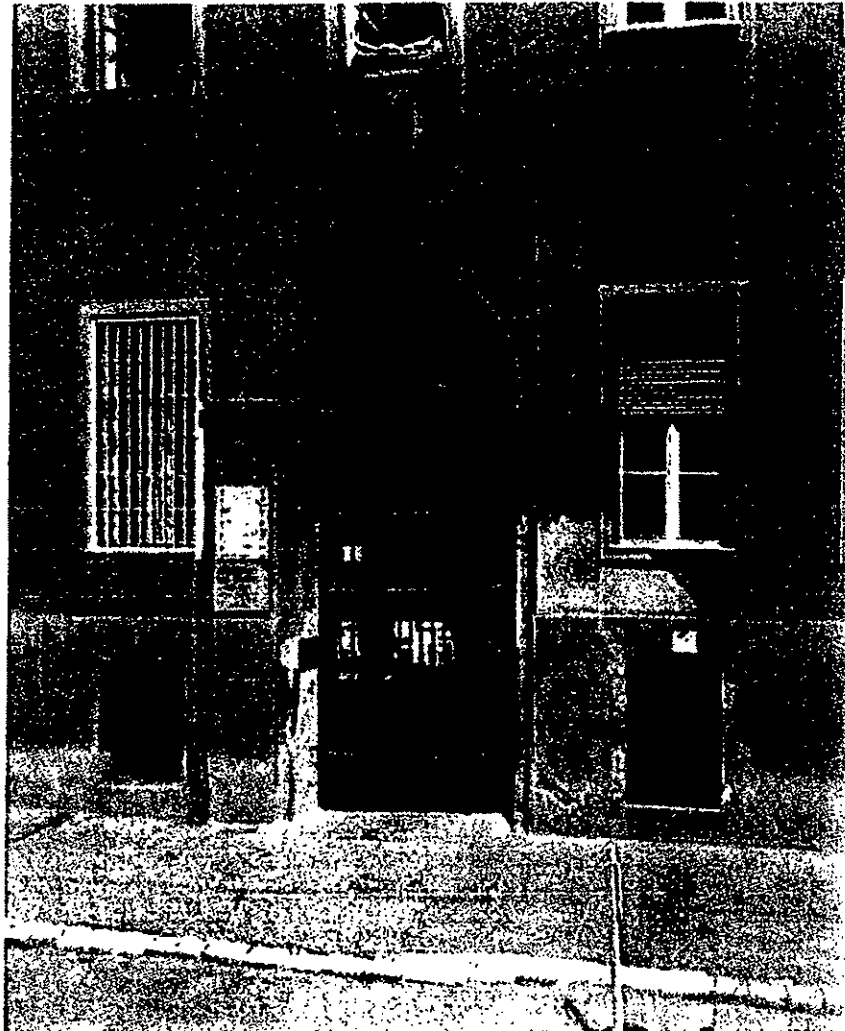
azaz

Hetvenkettőezer-nyolcszáz forint

10 MELLÉKLETEK



Ingyatlanvagyon – értékelés



Budapest, Vig utca u. 32. sz. alatti (38743 hrsz.)

Az értékelést készítette:

Burai Zsuzsanna
1023 Budapest, Török utca 68 2/1
Tel: +36 70 426 70 14

2019. január 08.

[Handwritten signature]
57 *[Handwritten initials]* *[Handwritten initials]*

Tartalomjegyzék

1 Értékbecslési bizonyítvány.....	3
2 Korlátozó feltételek nyilatkozata	4
3 Előzmények	5
4 Ingatlan nyilvántartási adatok	5
5 Az épület környezete.....	6
6 Infrastrukturális ellátottsága	7
7 Az épület szerkezeti jellemzői	7
7.1 Épületgépészeti felszereltség	7
8 Az épület diagnosztikája	8
9 Lakás diagnosztikája	8
10 Értékmeghatározás módszere	9
11 Függelékek	10
Képek	11

1. Értékbécslési Bizonyítvány

- **Tárgya:** természetben a 1084. Budapest, Víg utca 32. szám alatt bejegyzett ingatlan tetőtere.
- **Tulajdonos 1:** Önkormányzat
- **Tulajdoni hányad:** 60%
- **Tulajdonos 2:** Társasház
- **Tulajdoni hányad:** 40%
- **Értékbécslés célja:** A tetőtérben található mosókonyha pillanatnyi forgalmi értékének meghatározása, a megrendelő saját felhasználására, piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel.
- **Értékbécslés hatálya:** 2019. január 08.-i kiállításától, mint fordulónaptól számítva változtatás nélkül 90 napig érvényes. Amennyiben a piaci viszonyok változatlanok maradnak, a határidő meghosszabbítható.

A vizsgált padlásrész forgalmi értéke kerekítve:

484.500,- Ft

azaz

Négyszáznyolcvannégyezer ötszáz forint

A padlás failagos (négyzetméterre vetített) értéke:

72.800,- Ft

azaz:

Hetvenkettőezer nyolcszáz

Budapest, 2019. január 08.

Készítette:.....

Burai Zsuzsanna
Ingatlanszakértő-értékbécselő

2. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Az értékelés során a tulajdonviszonyok vizsgálata a megrendelőtől kapott információk, valamint a függelékben megtalálható alaprajz alapján történt, így az erre fel nem jegyzett, valamint az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogi természetű kérdésekért felelősséget nem vállalok.

Az ingatlan fizikai és műszaki állapotának felmérését szemrevételezéssel, valamint a megbízó által szolgáltatott személyes információk együttes figyelembe vételével végeztem. Feltárássra, műszaki és statikai mérésekre a megbízás nem terjedt ki.

A szakvéleményben rögzített adatok az ingatlan helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotát rögzítik.

Ezen értékelés a 2019. január 08.-i fordulónaptól számított 90 napig érvényes. Amennyiben a piaci, viszonyok változatlanok maradnak, ez a határidő meghosszabbítható.

A szakvélemény 2 példányban készül, egy a megrendelő, egy a saját részemre.

A szakvélemény kizárólag a megrendelés tárgyát képező ingatlan értékének meghatározásához használható fel, illetve kiadható a gyámhivatal részére, de harmadik személy felhasználására nem jogosult. A publikálás rendelkezési jogát fenntartom.

A tulajdonos az általa adott adatok és információk valódiságáért szavatol, és aláírásával elismeri, hogy a szakvélemény azokra építkezik. Az értékelés csak Megbízó és Megbízott együttes aláírásával érvényes.

2019. január 08.

.....
Megbízó

.....
Megbízott

3. Előzmények

A megrendelő, (az ingatlan egyik lakásának tulajdonosa) 2018. január 12-én keresett meg azzal a céllal, a hogy a Vig utca 32 szám alatti ingatlan padlásrészéről piaci értékebecslést készítsek. 2016 szeptemberében készítettem már erre a részre értékebecslést. Jelen irat a korábban készült értékebecslésemre hagyatkozik.

Az ingatlant két esetben tekintetem meg. Utoljára 2018. január 16.-án, nappali fényviszonyok között, amikor a képeket is készítettem, melyek a mellékletben megtalálhatóak. **A megtekintés során főként az vizsgáltam, hogy a 2016-os állapothoz képest történt e változás az ingatlanban. Az érték megállapításánál figyelembe vettem, hogy 2016 óta milyen mértékű változás történt az ingatlanpiacon. Ez alapján megállapítható, hogy az ingatlanban- állapotában- értékében jelentős változás nem történt.**

A szakvéleményem elkészítésével kapcsolatos részletekről szóbeli megállapodást kötöttünk, melyben rögzítettük a határidőt és az elvégzett munkáért járó díjazást oly módon, hogy az nem függ az értékebecslés végkövetkeztetésitől.

Megállapodtunk továbbá abban is, hogy a tulajdonos a rendelkezésére álló iratokkal és egyéb információkkal segíti munkámat.

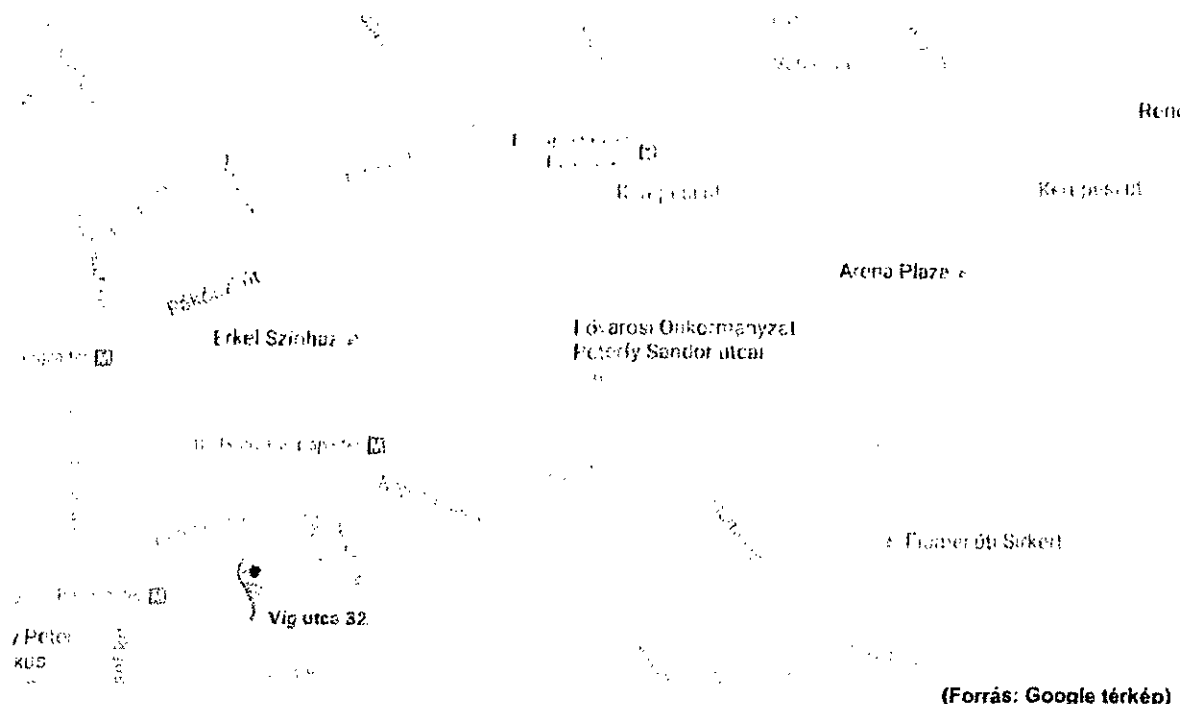
Megbízómtól megkaptam az összehasonlításhoz szükséges adatokat.

4. Ingatlan nyilvántartási adatok

Ezen okirat alapján megállapítható, hogy az ingatlan:

Természetes címe	Budapest, Vig u 32
Helyrajzi száma	34944
Alapterülete	906 nm
Vizsgált rész területe	6,65 nm
Tulajdonos	Önkormányzat, Társasház

5. Az épület környezete



Budapest VIII. kerülete a pesti oldalon fekszik. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. Nevét II. József után kapta 1777-ben. A VIII. kerületet ma három részre bonthatjuk. A Palota negyedre, ami nagy vonalakban a Múzeum körút és a József körút között van, aztán a körút másik oldalán kezdődik többek között például a Magdolna-negyed, ami az Orczy útig tart, a kerület harmadik egysége, a Tisztviselőtelep, melyet az Orczy út, Vajda Péter utca, Könyves Kálmán körút, Üllői út és a Nagyvárad tér fog közre.

A Magdolna negyed Budapest VIII. kerületének szimbolikus része. Egyszerre szinonimája a kerülendő gettónak, az arcuatváltó megújulásnak és a város rehabilitációs modellkísérletnek.

A közterületeken egyértelműen látszik a fejlődés. A környék komplex megújítását célzó Magdolna Negyed Program keretében számos utca, tér és park újult meg. Persze sok helyen továbbra is elkeserítő a közterületek állapota, a megújult területeken is gyakori, hogy a térkövezett utca és az illeszkedő utcabútor mellett málló vakolatú, düledező házak állnak.

Fokozatos javulásra utal viszont az ingatlanállomány cserélődésének üteme. A VIII. kerület már sok éve fix dobogós helyezett az új építésű lakások mennyiségi versenyében. A legtöbb lakásépítés ugyan nem a Magdolna negyedben történik, de az itteni, tíz év alatt elért 9,4%-os lakásszám-gyapapodás is rendkívül magas érték.

56⁶ *[Handwritten signature]*

Mindez úgy, hogy eközben a negyed népessége 15,2%-kal csökkent (a kerület egésze csak 6,8%-kal).

6. Infrastrukturális ellátottsága

A Vig utca megközelíthetősége autóval kiváló. A Petőfi híd irányából a József körúton haladva a József utcánál kell jobbra kanyarodni, majd a harmadik keresztutca balra a Vig utca.

Tömegközlekedése is jó. A 4-es 6-os villamosmegálló, a Rákóczi úti Metro megálló és a 99-es busz megállója is a közelben található. Több kisbolt mellett a Rákóczi Téri Vásárcsarnok is pár perc séta csupán.

7. Az épület szerkezeti jellemzői

A Századfordulón épült ház a kornak megfelelő legmodernebb anyagok felhasználásával. Méretében megfelel a környék építésügyi előírásának és a környező házak átlagos magasságának. Közepesen jól karbantartott épület néhol felújításra szorul. A tetőtér rendezett. Külső megjelenésében az építető az egyszerű stílust választotta. A külső falaknak szürkés árnyalata, mely kissé komorrá teszi az épületet. A tetőtér könnyen megközelíthető. Jelenleg egy kis fa létrán jutunk fel, amit abban az esetben rögtön cserélni kell, mikor beépítésre kerül a tetőtér.

7.1 Épület gépészeti felszereltsége:

- **Vízellátás:**
 - nincs
- **Szerelvények:**
 - nincs
- **Gázellátás:**
 - nincs.
- **Burkolatok:**
 - nincs.

- **Falak:**
 - Téglafalazat
 - vakolt
- **Elektromos ellátás:**
 - nincs.
- **Villámvédelem:**
 - villámhárítóval.
- **Híradástechnikai felszereltség:**
 - nincs
- **Közművesztettség:**
 - nincs
- **Fűtés:**
 - nincs

8. Az épület diagnosztikája:

Az épület az utca irányából teljesen belesimul a környezetébe. Az emeleten lévő padlásból egy rész értékét vizsgáljuk, mely a külső lépcsőházból megközelíthető. Ez a rész összesen 6,55 m²

Maga az ingatlan egy átlagos épület, hivalkodás és felesleges sallang nélkül.

Az alagsorban illetve a lábazaton vizesedés nem látható. Statikailag mind a teherhordó szerkezetek, födémek, mind a válaszfalak jók, de nem repedés mentesek. Hő híd, penészedés a vizsgált felületeken néhol tapasztalható. Homlokzati nyílászárói fából vannak a kornak nem megfelelő hőszigeteléssel.

9. A padlásrész diagnosztikája

Térszerkezése:

Az épület legfelső szintjén található a feljáró a padlásra és a lakásként épp kialakítás alatt álló területhez. Egy fa lépcső vezet fel majd jobbra fordulva jutunk be a 6,65-es kis padlásrészhez. Ez a része a tetőtérnek igen elhanyagolt. A megtekintéskor a fa szerkezet száraz volt. A padlástér ezen része a kialakítás alatt álló terület mögött található.

Állapota:

Elhanyagolt állapotban van, felújítás nélkül lakhatatlan.

10. Az értékmeghatározás módszere:

A gyakorlatban az ingatlanok piaci értékét három különböző módszer valamelyikével lehet meghatározni, függően az ingatlan jellegétől és értékelés céljától.

- Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
- Hozamszámításon alapuló
- Nettópótlási költség alapú

Ebben az esetben a **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló** módszer alkalmazása a helyénvaló. A Tulajdonos az ingatlan kereskedelmi forgalomban történő értékesíthetőségére kíváncsi, mely azt az árat tükrözi, melyért a vagyontárgy méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható.

A módszer lényege a következő: Hasonló vagy azonos környezetben elhelyezkedő és fizikai tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok lehetőség szerint eladási árát figyelembe véve (ha csak kínálati ár áll rendelkezésre ez az összeg korrekcióra szorul), az érték módosító tényezőket is belekalkulálva azok átlagárának kiszámítása.

A módszer főbb lépései:

- hasonló ingatlanok kiválasztása
- összehasonlító adatok gyűjtése
- értékmodosító tényezők figyelembe vétele
- érték-megállapítás átlagszámítással, kerekítve

9
59 *ch* *blv*

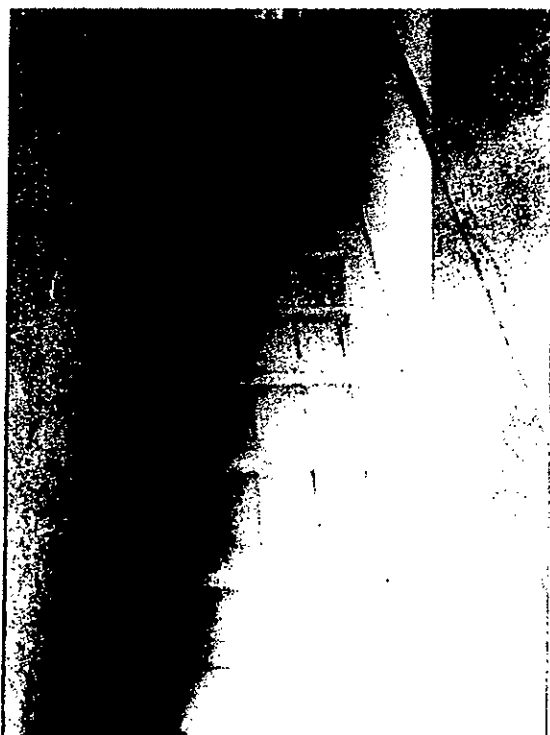
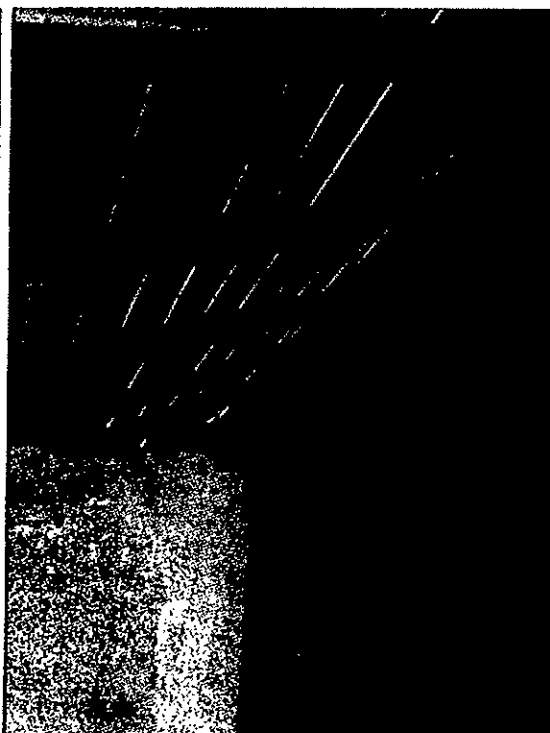
Ingatlan értékbéslés

1084 Budapest, Vig utca 32.

Burai Zsuzsanna

1023 Budapest, Török utca 3

engedélyszám: 5/2016



10 *Ag*
60 *BM*
10/

ÁRAJÁNLAT

Megrendelő: Társasház
1082 Budapest
Víg Utca 32

Vállalkozó: STRUCTURA ÉPKER. KFT.

2161 Csomád
József Attila u. 81.

Készült: 2019.01.28

A munka leírása

Függőfolyosó felújítási munkák

Tételcsoportok, fejezetek	Anyagköltség	Díjköltség
1.0 Ideiglenes felvonulási létesítmények	összesen: 819 710	355 095
2.0 Zsaluzás, állványozás	összesen: 1 323 258	1 321 201
3.0 Bontási munkák	összesen: 157 500	1 265 805
4.0 Helyszini beton és vasbeton szerkezetek	összesen: 1 093 991	952 205
5.0 Vakolás, rábicalás	összesen: 159 524	303 455
6.0 Szigetelési munkák	összesen: 363 557	253 717
7.0 Aljzatok és burkolatok	összesen: 453 904	527 880
8.0 Lakatos munkák	összesen: 301 351	536 988
9.0 Festés, mázolás	összesen: 160 926	230 569
Összesen:	4 833 721	5 746 915
Szállítás anyagmozgatás	8,00 %	846 451
Összesen:		11 427 087 Ft
Általános forgalmi adó	27,00 % +	3 085 313
Összesen:		14 512 400 Ft

Készítette

Bálint Károly

61 BOK

1.0/ Ideiglenes felvonulási létesítmények**1/ 12-310-001-001-15-10000**

Ideiglenes víz és áram ellátást a ház biztosítja csaptelepről, dugaljról, további építkezésre elvezetés a vállalkozó feladata (lengőkábel kiépítése, vízvételhez tömlő telepítése)

Mennyiség:	1,00 klt			
Anyag egységára:		45 500,00	45 500	
Díj egységára:		62 685,00		62 685

2/ 12-110-001-001-05-00050

Raktár heiség biztosítása ha a ház nem tud heiséget biztosítani 10m3 alapterületig ki és elszállítási díjjal

Mennyiség:	3,00 hó			
Anyag egységára:		38 890,00	116 670	
Díj egységára:		22 470,00		67 410

3/ 12-110-002-005-50-00700

Mobil WC bérleti díja heti takarítással

Mennyiség:	3,00 hó			
Anyag egységára:		24 480,00	73 440	
Díj egységára:		0,00		0

4/ 49-110-001

Járdák, térburkolatok seprése építési vagy szakipari munkák után napi takarítás 1h/nap

Mennyiség:	90,00 óra			
Anyag egységára:		0,00	0	
Díj egységára:		2 500,00		225 000

5/ 12-110-002-105-50-00700

Mobil parkolási díj 3 gépjármű részére napi 10 óra 265ft/óra 3 óránként 99ft sms díjjal

Mennyiség:	66,00 nap			
Anyag egységára:		8 850,00	584 100	
Díj egységára:		0,00		0

Osszesen:		819 710	355 095	
------------------	--	----------------	----------------	--

62 b/w

2.0/ Zsaluzás, állványozás**6/ 15-215-001-002-10-02500**

Síklemez zsaluzás készítése és bontása fa anyagú zsaluzattal alátámasztó állvány nélkül 4,0 m magasságig

Mennyiség: 67,44 m2

Anyag egységára:

2 210,00

149 042

Díj egységára:

5 250,00

354 060

7/ 15-310-011-001-10-02600

Lemezzsaluzatot alátámasztó állvány készítése és bontása 8,00 m magasságig sík vagy bordás vasbeton lemezekhez 1000 kg/m2 terhelésig

Mennyiség: 271,60 légm3

Anyag egységára:

766,00

208 046

Díj egységára:

1 260,00

342 216

8/ 15-313-044-001-18-10100

Homlokzati állvány készítése és bontása állványcsöböl szintenkénti pallóterítéssel, korláttal, lábdeszkával, kétlábás, konzolos, kétpallós kivitelben 20,00 m magasságig

Mennyiség: 326,00 m2

Anyag egységára:

2 740,00

893 240

Díj egységára:

1 715,00

559 090

9/ 15-321-016-002-10-02560

Átjáró gyalogos forgalom részére, 0.50 m széles korláttal- és lábdeszkával, 2.50 m fesztávig

Mennyiség: 33,00 m2

Anyag egységára:

2 210,00

72 930

Díj egységára:

1 995,00

65 835

Osszesen:

1 323 258

1 321 201

Handwritten signature

63 6/11/2019

3.0/ Bontási munkák**10/ 31-000-331**

Sík vagy bordás vasbeton lemez bontása 14cm vastagságig kézi erővel 15° hajlásszögig

Mennyiség:	9,50 m3			
Anyag egységára:		0,00	0	
Díj egységára:		78 575,00		746 463

11/ 42-000-135

Lábazatburkolat bontása, egyenes egysoros vagy lépcsős kivételben 0,50 m magasságig 10x10 - 40x40 cm lapméretig

Mennyiség:	66,74 m			
Anyag egységára:		0,00	0	
Díj egységára:		1 155,00		77 085

12/ 45-000-021

Idomacél rács vagy korlát óvatos bontása

Mennyiség:	61,30 m			
Anyag egységára:		0,00	0	
Díj egységára:		2 905,00		178 077

13/ 21-991-006-008-15-00125

Vegyes építési és bontási hulladék elszállítása, lerakóhelyi díjjal, ürítéssel kézi felrakással emeletről lehordással 20,01 -25,00 km távolságra

Mennyiség:	21,00 m3			
Anyag egységára:		7 500,00	157 500	
Díj egységára:		12 580,00		264 180

Osszesen:		157 500		1 265 805
------------------	--	---------	--	-----------

Handwritten signature and initials:
 64 BM

4.0/ Helyszíni beton és vasbeton szerkezetek**14/ 31-120-001-060-15-02120**

Előregyártott, hegesztett, acél síkháló beszerelése. Méretrevágással, igazítással, kötözéssel. Anyagminőség: BHS 55.50, BST 500 M Lyukméret: 150x150mm
6,0x6,0x5000x2100 mm alsó és felsővasalás

Mennyiség: 148,40 m2

Anyag egységára:	1 740,00	258 216
Díj egységára:	1 250,00	

185 500

15/ 31-130-001-160-25-04210

Merev acélbetétek készítése idomacélból vágással, elhelyezéssel, rögzítéssel csavaros és hegesztett kötéssel melegen hengerelt "U" szelvényből, FE 235B 160 mm

Mennyiség: 61,30 m

Anyag egységára:	9 642,00	591 055
Díj egységára:	8 640,00	

529 632

16/ 31-370-210-124-90-04016

Sík vagy bordás vasbeton lemezszerkezet készítése kavicsbetonból, az anyag bedolgozásával, vibrátoros tömörítéssel utókezeléssel. A beton kézi erővel történő mozgatásával és bedolgozásával 3 szint magasságig Előírt összetételű betonból, lejtésképzéssel, 14 cm vastagságig Nyomószilárdsági osztály: C16/20 Környezeti osztály: XOv(H) 24-C1

Mennyiség: 9,50 m3

Anyag egységára:	25 760,00	244 720
Díj egységára:	24 955,00	

237 073

Összesen:

1 093 991

952 205

Handwritten signature and date: 65.01.21

5.0/ Vakolás, rabicolás

17/ 36-000-001

Vakolatlevegések lábazatról 1,5 cm vastagságban mész vagy javított mészhabarcs

Mennyiség:	13,90 m2			
Anyag egységára:		0,00	0	
Díj egységára:		1 350,00		18 765

18/ 36-130-011-500-25-60010

Mennyezetvakolat készítése sima kivitelben, 1,5 cm vastagságig Hs 60-c, felületképző (simító) cementhabarccsal sík vasbeton födémen

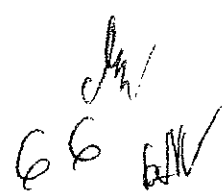
Mennyiség:	67,44 m2			
Anyag egységára:		1 980,00	133 531	
Díj egységára:		3 500,00		236 040

19/ 36-110-071-300-25-55010

Durva oldalfalvakolat készítése lábazaton mészhabarccsal égetett agyag, beton vagy természetes kő felületen GP (Hvb 4-mc), vakoló cementes mészhabarccsal

Mennyiség:	13,90 m2			
Anyag egységára:		1 870,00	25 993	
Díj egységára:		3 500,00		48 650

Osszesen:		159 524		303 455
-----------	--	---------	--	---------



6.0/ Szigetelési munkák**20/ 42-061-001-001-72-86010**

Alapozás készítése, aljzatokon és vakolatokon MAPEI-PRIMER G anyaggal padlón, vízszintes felületen

Mennyiség: 81,34 m2

Anyag egységára:

472,00

38 392

Díj egységára:

455,00

37 010

21/ 42-071-002-001-72-86100

Kétkomponensű rugalmas cement-műgyanta kötésű habarcs felhordása, mattnedves felületre úszómedencék, erkélyek vízszigetelésére, betonszerkezetek sóvédelmére, MAPEI-MAPELASTIC víznyomásálló anyaggal 2x1 mm vtg. rétegben

Mennyiség: 81,34 m2

Anyag egységára:

3 250,00

264 355

Díj egységára:

2 050,00

166 747

22/ 42-071-011-001-72-86140

Kent szigetelések esetén, szigetelésbe ágyazott MAPEI-MAPEBAND gumirozott szigetelő szalag elhelyezése

Mennyiség: 61,30 m

Anyag egységára:

992,00

60 810

Díj egységára:

815,00

49 960

Osszesen:

363 557

253 717

Handwritten signature and initials.

Tételszám, Tételszöveg, Mennyiség, Egységek		Anyagköltség	Díjköltség
7.0/ Aljazatok és burkolatok			
23/ 42-110-306-001-27-05030			
Padlóburkolat készítése 30x30 cm méretű fagyálló gres burkolólapokból, a felület letisztításával, flexibilis burkolatragasztóval és hézagoló anyaggal, a burkolólap 3000 ft/m ²			
Mennyiség:	76,98 m ²		
Anyag egységára:		4 720,00	363 346
Díj egységára:		5 500,00	423 390
24/ 42-130-386-001-36-08070			
Lábazatburkolat készítése 20x30 cm méretű fagyálló gres padlólapból vágva, a felület letisztításával, egyenes kivitelben, flexibilis burkolatragasztóval és hézagoló anyaggal, 2.5m/m ² padlólap felhasználással			
Mennyiség:	69,66 m		
Anyag egységára:		1 300,00	90 558
Díj egységára:		1 500,00	104 490
Osszesen:		453 904	527 880

8.0/ Lakatos munkák

25/ 31-130-001-180-25-04210

Vízor készítése peremgerenda alá 40x3mm laposvasból rögzítéssel, szakaszos
heggesztéssel a rések vízzáró anyaggal tömítve

Mennyiség: 61,30 m

Anyag egységára: 1 366,00 83 736

Díj egységára: 1 210,00 74 173

26/ 45-501-002-001-91-31001

Erkély-, folyosó- vagy mellvédkorlát elhelyezése, acélgerendán a szükséges
segédanyagokkal, rögzítéssel 15% alatti anyagpótlással, meglévő korlátelemeleiből

Mennyiség: 61,30 m

Anyag egységára: 3 550,00 217 615

Díj egységára: 7 550,00 462 815

Osszesen:

301 351

536 988

Gg Jm
BTK

9.0/ Festés, mázolás**27/ 47-422-002-002-05-12150**

Alapmázolás a felület megtisztításával, portalanításával, acélszerkezeten, peremgerendán nagyobb acélfelületen, alapozófestékekkel vörös

Mennyiség:	36,76 m2			
Anyag egységára:		455,00	16 726	
Díj egységára:		875,00		32 165

28/ 47-463-002-300-13-62250

Átvonó fedőmázolás a felület megtisztításával, portalanításával, rácson, korláton, kerítésen, sodronyhálón, zománccal fekete

Mennyiség:	36,76 m2			
Anyag egységára:		437,00	16 064	
Díj egységára:		875,00		32 165

29/ 36-201-014-051-39-90110

Felület előkészítő anyag felhordása DRYVIT UNIVERZÁLIS ALAPOZÓVAL vízszintes felületen

Mennyiség:	67,44 m2			
Anyag egységára:		240,00	16 186	
Díj egységára:		435,00		29 336

30/ 36-350-140-010-60-00115

Vékonyrétegű fedővakolat készítése alapvakolat nélkül, kapart hatású kivitelben vízszintes felületen DRYVIT KAPART vékonyrétegű fedővakolattal
Szemcse kategória: 1,5 mm 1. színcsoport

Mennyiség:	67,44 m2			
Anyag egységára:		1 660,00	111 950	
Díj egységára:		2 030,00		136 903

Összesen:		160 926	230 569	
------------------	--	----------------	----------------	--