3./38.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. ..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2019. december 18-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, . szám alatti lakásra vonatkozó adásvételi előszerződés megkötésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Mezei Irén referens
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.
Melléklet: ingatlan adatlap
értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, ... zám alatti, 29 m^2 alapterületű, 1 szobás, eredetileg komfort nélküli, jelenleg komfortos komfortfokozatú lakás 1994. március 2-án kelt lakásbérleti szerződéssel határozatlan időre került bérbeadásra N.Z. részére bérbeadás jogcímen. A lakás paramétereinek változása miatt – a bérlő a komfortosítást saját költségen végezte el, ezért bérleti jogviszonyának fennállása alatt a lakbért komfort nélküli komfortfokozat után fizeti – a bérleti szerződést 2007. július 17-én módosították a felek.

Bérlő 2019. július 24. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Társaságunkhoz. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást. Bérleményét meg kívánja vásárolni, a vételárat egyösszegben kívánja megfizetni.

Bérlő kérésére a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2019. szeptember 2-án elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 16.260.000 Ft értékben határozta meg (560.637 Ft/m^2). A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Bárfai László) 2019. szeptember 5. napján jóváhagyta.

A bérlőnek bérleti és egyéb díj tartozása nincs.

Arra a lakásra, amelyet a tulajdonos elidegenítésre már kijelölt, de a ház társasházi alapító okiratát a földhivatalba még nem nyújtotta be, a tulajdonos és az elővásárlásra jogosult bérlő adásvételi előszerződést köthet.

A Budapest VIII. kerület, szám alatti épületben található lakásokat az Önkormányzat a 241/2016. (XII.01.) számú képviselő-testületi határozat alapján az elidegenítés érdekében kijelölte.

A lakások elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A Rendelet 16. § (7) bekezdése alapján: az adásvételi előszerződés vonatkozásában az adásvételi szerződésben szereplő vételárat csökkenteni kell az előszerződés aláírásának napjától, az adásvételi szerződés aláírásának napjáig kifizetett költségelvű, illetve piaci lakbér alapú szerződés esetén a piaci lakbér összegével. Az előszerződésben felek kötelesek az épület fenntartására fordított költségek viseléséről megállapodni.

A Budapest VIII. kerület, szám alatti lakóépület műszaki felmérése akadályokba ütközik, mivel az ingatlanban 54 db lakás található, amelyből 26 db komfort nélküli lakás. Az OTÉK szabályozás szerint olyan épületetet, amelyben komfort nélküli lakások vannak nem lehet társasházzá alapítani, lakássá minősíteni (105.§).

Mivel a társasházzá alapítás 5 éven belül (végleges szerződés megkötésére nyitva álló elévülés határidő) várhatóan nem valósulna meg, továbbá az Önkormányzat új vagyongazdálkodási koncepciót kíván kidolgozni, így javasoljuk, hogy a Bizottság ne járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás tekintetében a bérlővel történő adásvételi előszerződés megkötéséhez.

II. A beterjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérlemény elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya alá tartozó lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel. A tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet végzi el. A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint az 500 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

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

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

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

A Rendelet 10. § (5) bekezdése szerint arra a lakásra, amelyet a tulajdonos elidegenítésre már kijelölt, de a ház társasházi alapító okiratát a Földhivatalba még nem nyújtotta be, a tulajdonos és az elővásárlásra jogosult bérlő adásvételi előszerződést köthet.

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

A Rendelet 16. § (7) bekezdése alapján: az adásvételi előszerződés vonatkozásában az adásvételi szerződésben szereplő vételárat csökkenteni kell az előszerződés aláírásának napjától, az adásvételi szerződés aláírásának napjáig kifizetett költségelvű, illetve piaci lakbér alapú szerződés esetén a piaci lakbér összegével. Az előszerződésben felek kötelesek az épület fenntartására fordított költségek viseléséről megállapodni.

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

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

A Rendelet 18. § (8) bekezdése alapján amennyiben a bérlő a 16. § (1)-(2) vagy a 18. § (2) bekezdése alapján vásárolja meg az általa bérelt lakást, az Önkormányzat javára az adásvételi szerződés megkötésétől számított egy évre elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni. Az egy év leteltével, vagy amennyiben egy éven belül a vevő a kedvezmény összegét megfizeti az Önkormányzatnak, a vevő kérelmére az Önkormányzat a törlési engedélyt 15 napon belül kiadja.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2019. (XII.18.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1.) nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, . szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott épületingatlanban található, 29 m^2 alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakásra vonatkozóan a bérlővel történő adásvételi előszerződés megkötéséhez.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a bérlő részére történő tájékoztatás megküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 1. pont esetében 2019. december 18., 2. pont esetében 2019. december 23.

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. december 11.

Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	**Hrsz:**	**m²**	**Komfortfokozat Nyilvántart.szer**	**Szoba-szám:**	**Mű**
N.Z. 2019. július 24.	nincs alapító okirat	29	komfortos	1	ér

Értékbecslésben meghatározott adatok			
Bérlők javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	**Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:**	**Fajlagos m² ár:**	**kés**
-	16.260.000 Ft	560.637 Ft	CPR- (20 20

Egyéb adatok				
Önkormányzati albetétek száma	**Önkormányzati tulajdoni hányad**	**Eladást kizáró feltétel fennáll-e:**	**Elidegenítés kezdeményezése**	**Bérleti jogviszony**
(55/55)	100,00%	IGEN/**NEM**	önkormányzat által/**bérlő által**	1994. m bérleti jo

Bérleti díj Ft/hó + Áfa:	**Bérleti díj mértéke:**	**Üzemeltetési költség:**	**Fizetési**
6.403 Ft	költségelvű	7.308 Ft	me

R

[redacted]

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-361

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, .

szám alatti

. hrsz-ú

önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás ingatlanról

Budapest, 2019. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-361	
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed	
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, [illegible]	
Helyrajzi száma		
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar	
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	
Szobák száma	: 1	
Komfortfokozat	: komfortos	
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesitéshez	
Tulajdoni lap szerinti telek méret	: 1128 m²	
Az önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás redukált alapterülete	: 29 m²	Fajlagos m2 ár: 560 637 Ft/m²
Belső műszaki állapot	: átlagos	
Megközelíthetősége	: emeleti	
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer	

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) érvényben lévő szerződés alapján, a Bérlő megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **16 260 000 Ft**

azaz **Tizenhatmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad / értékelt jog	: n.a.	/ tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. augusztus 27.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes Önkormányzati határozat alapján	

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. szeptember 2.

2019 SZEPT 05.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. A becsült forgalmi értékkel EGYETÉRTÜNK Budapest, 201 [illegible]

CPR-Vagyonértékelő Kft. [illegible]

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérlő mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.
A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1081 Budapest,
Tulajdoni lap szerinti telek területe:	1128,0 m²
Helyrajzi száma:	
Ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Népszínház negyed kerületrészében, a II. János Pál pápa tér és a Népszínház utca közötti részen fekszik, a Vay Ádám utcában. Az utcát teljes hosszában felújították, melynek során megújították a teljes útburkolatot, lecserélték a macskakövet, a még ép bazaltkockákat pedig felhasználták a parkolósávokhoz, és a zöldesítés keretében hat fát is elültettek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☑ Villamos	☑ Autóbusz	☑ Trolibusz	☑ Metro/Földalatti	☐ Vasút

8

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A földszint + 2 emeletes lakóház a századfordulón épült, jellegtelen tagolatlan díszítés nélküli utcai homlokzattal, melynek külső homlokzata frissen van felújítva. Jelenleg a tető áll felújítás alatt. A földszintet az első emelettől egyszerű, díszítetlen osztópárkány választja el, a nyílászárók egyenes záródásúak. A kapualjon át, szűk folyosó vezet az udvarra, melynek érdekessége, hogy nem csak a körfolyosón keresztül lehet egyik épületszárnyból a másikba jutni, hanem az első emeleten egy egyenes vonalú, acél szerkezetű függőfolyosó is megépítésre került. A házban található lakások nagyrésze üresen áll, vagy befalazott ajtóval és ablakkal rendelkezik.

A vizsgált lakás a második emeleten helyezkedik el, a bejárati ajtó és az ablakok ráccsal védettek. A nyílászárók hagyományos geréb tokos szerkezetesek, belső udvarra tájoltak, műszaki állapotuk átlagos. Az ingatlan szoba + konyha + fürdőszoba elosztású, amely a 2000-es évek elején lett felújítva. A felújítás a fürdőszoba kialakítását, a burkolatot és a vízvezeték cseréjét érintette. A lakás fűtésére gázkonvektor, a használati melegvíz-ellátásra átfolyós gáz vízmelegítő szolgál. A kémények béleltek.

A lakásban gáz-, víz- és villanyóra kiépített.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Összességében a lakás átlagos műszaki állapotú, lakásként hasznosítható.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítás alatt álló
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Lakás:

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújított
Belső terek burkolata:	kerámia, parketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, bejárati ajtó ráccsal védett	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,42 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	átlagos
Melegvíz biztosítása:	átfolyós gáz vízmelegítő	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz-gáz-villany-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	gáz-villany-víz	átlagos
Felújítás éve:	kb. 2000	
Felújítás tárgya:	fürdőszoba kialakítása, burkolat és vízvezeték cseréje	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**átlagos**

Megjegyzés:

Értéknövelő tényező a társasház külső teljeskörű homlokzata és a tető felújítása.

9

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A társasház külső homlokzata frissen van felújítva, jelenleg a tető javítása folyik az épületen.

Lakás:

Jelenleg frissen festett a lakás, azonban a szoba ablakai felől, a lábazati részen felázás látható. Kívülről teljesen leomlott a fal, a belső részen ugyan frissen van festve, de a víz láthatóan átüt a friss festésen. Ennek oka lehet a lépcsőházi folyosó felől befolyó víz, illetve a tetőről származó beázás.

Bérlői megjegyzés:

A felújításokat a bérlő végezte a saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	parketta	festett	19,87 m²	100%	19,87 m²
konyha	kerámia	festett+csempe	6,76 m²	100%	6,76 m²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	2,56 m²	100%	2,56 m²
mérési korrekció					0,00 m²
Összesen:			29,19 m²		29,19 m²
Összesen, kerekítve:			**29 m²**		**29 m²**

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

10

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbizó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:
- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:
1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. III. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:
a.) fizikai romlás,
b.) funkcionális avulás és
c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.
Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi tégla épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.
Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest,	Bp., VIII., Népszínházn egyed	Bp., VIII., Teleki tér	Bp., VIII., Népszínház	Bp., VIII., Fiumei	Bp., VIII., Alföldi
megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m^2):	29	**35**	**49**	**39**	**44**	**43**
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		**23 490 000**	**27 900 000**	**28 900 000**	**29 900 000**	**24 800 000**
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m^2):		637 586	540 918	703 974	645 568	547 907
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	5%	3%	4%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	-5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		3%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	3%	-5%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, gáz)		0%	-2%	-7%	-7%	-7%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	5%	0%	5%	5%
önkormányzati tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció:		**-10%**	**2%**	**-19%**	**-12%**	**-3%**
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		577 015	551 737	573 739	566 486	534 209
Fajlagos átlagár:		**560 637 Ft/m^2**				
Ingatlan becsült piaci értéke:		**16 258 473 Ft**				
Ingatlan értéke kerekítve:		**16 260 000 Ft**				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Népszínháznegyed, 3. emeleti lift nélküli házban, gázkonvektoros fűtéssel ellátott, 1 sobás, jó állapotú lakás. Ingatlan.com/29972570
2. adat:	Népszínháznegyed, 2. emeleti lift nélküli házban, elektromos fűtéssel ellátott, 2 szobás, felújítandó állapotú lakás. Ingatlan.com/28625219
3. adat:	Népszínháznegyed, 1. emeleti liftes házban, házközponti fűtéssel ellátott, 2 szobás, jó állapotú lakás. Ingatlan.com/28644773
4. adat:	Népszínháznegyed, 3. emeleti liftes házban, házközponti fűtéssel ellátott, 1 szobás, felújított állapotú lakás. Ingatlan.com/28084397
5. adat:	Népszínháznegyed, földszinti, cirkó fűtéssel ellátott, 1+1 szobás, jó állapotú lakás. Ingatlan.com/28679669

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

16 260 000 Ft

azaz **Tizenhatmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

13

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Vay Ádám utca 6.	Bp., VIII., II. János Pál pápa	Bp., VIII., II. János Pál pápa	Bp., VIII., Népszínház
ingatlan megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	29	38	40	40
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		105 000	110 000	130 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		2 625	2 613	3 088
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	4%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-2%	-1%	-6%
Korrigált fajlagos alapár:		2 573 Ft/m2/hó	2 578 Ft/m2/hó	2 892 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**2 681 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, 4. emeleti liftes házban, hkp-i fűtéssel ellátott, 1 szobás, jó állapotú lakás. Ingatlan.com/28662902

2. adat: Népszínháznegyed, 3. emeleti liftes házban, hkp-i fűtéssel ellátott, 1 szobás, jó állapotú lakás. Ingatlan.com/28338347

3. adat: Népszínháznegyed, 4. emeleti liftes házban, komfortos lakás, frissen felújítva. Ingatlan.com/28411559

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 681 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***839 689 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	41 984 Ft
Igazgatási költségek:	2%	16 794 Ft
Egyéb költségek:	5%	41 984 Ft
Költségek összesen:		***100 763 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		738 926 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***12 320 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 320 000 Ft

azaz **Tizenkettőmillió-háromszázhúszezer- Ft .**

14

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	16 260 000 Ft	100%	16 260 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 320 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**16 260 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

16 260 000 Ft

azaz, **Tizenhatmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe:	**1081 Budapest, Vay Ádám utca 6. (II. em. 38.)**
Ingatlan piaci forgalmi értéke:	**16 260 000 Ft**
azaz	**Tizenhatmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja	:	2019. augusztus 27.
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Budapest, 2019. szeptember 2.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY
1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapító okirat (részlet)	☐
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

16

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. kerület, [illegible] Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: [illegible]

2019.03.25

Sorszám: 51

BUDAPEST VIII.KER.

Helyrajzi szám: 34762 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII KER Vay Ádám köz 6

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 3 m2 tárlo határozat:12912/1 2020.03.[illegible]

1. Az ingatlan adatai

alrészszint adatok | terület | [illegible] adatok

elméleti épületrészek megnevezése | m n | m2 | db | kat.jöv. m2 | k Ft

- Közös tulajdon aránya: 1/26

II.RÉSZ

2. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, szerzési idő: 206817/1993/1991 12.06

jogcím: 1991 évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1081 BUDAPEST VIII KER Baross utca 15-17

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, szerzési idő: [illegible]/2011/12 [illegible]

Vezetékjog

1 m² nagyságú területre vonatkozóan, [illegible]/2012

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST VÁCI ÚT [illegible]

2. bejegyző határozat, szerzési idő: [illegible] tárlo határozat: 104938/[illegible]/2013 [illegible]

Felszámolás

A 68966/2013. számú végzés ellen fennálló ingatlanvagyon-értékesítési szerződés ellen

jogosult:

név: INTERNETIKA KFT

cím: 1064 BUDAPEST József körút [illegible]

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Lakás paramétereinek változása *Szerződés száma: 06-653/4/2007*

BÉRLETI SZERZŐDÉS
(módosítás)

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (Budapest, VIII. Baross u. 63-67., képviseli: Czézsei Béla polgármester), mint tulajdonos a továbbiakban **BÉRBEADÓ**

másrészről:
szül.hely, idő:
an.:
lakcíme: 1081 Budapest VIII. kerület

a továbbiakban **BÉRLŐ** között, az alábbi feltételekkel:

1) Bérbeadó bérbe adja, bérlő pedig általa lakott állapotban, illetve műszaki állapotának ismeretében bérbe veszi a 1081 Budapest, 1
28.70 m² alapterületű **1 szobás komfortos** önkormányzati lakást.

A bérlemény azonosítója: 068995

2) A bérleti jogviszony kezdő időpontja: 1994. március 02

3) A bérleti szerződés időtartama: **határozatlan idejű**

4)
a.) Felek megállapodnak, hogy bérlő köteles a mindenkor hatályos önkormányzati lakbérrendeletben megállapított mértékű bérleti díjat, jelen esetben *alaplakbért* fizetni.
A bérleti díj mértéke a szerződéskötés időpontjában 1.722,- Ft/hó.

b.) Bérlő az alábbi szolgáltatásokért külön díjat tartozik:
1. Lakás szemétszállítási díj 1.788,- Ft/hó

Fizetendő összeg havonta **ÖSSZESEN: 3.510,-Ft**
A bérleti díj és a külön szolgáltatási díj fizetésének kezdő időpontja: folyamatos

5) **Fizetési feltételek:**

Bérlő köteles a bérleti díjat és a külön szolgáltatás díját minden hónap 15-ig, előre egy összegben megfizetni.
Tudomásul veszi, hogy a bérleti díj megfizetésének elmulasztása a bérleti jogviszony felmondását vonja maga után.

18

6) Bérlő tudomásul veszi, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény által meghatározott személyeken túlmenően jelen szerződés tárgyát képező bérleményben vagy annak egy részébe más személyeket kizárólag bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

Bérbeadó és bérlő egymással egyezően kijelentik, hogy jelen szerződés 6. pontjának megszegése felmondási ok, amelyre hivatkozással bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

7) **Bérbeadó kötelességei:**

Köteles gondoskodni a közös helyiségek tisztántartásáról, kivilágításáról, rendeltetésszerű használhatóságáról

8) **Bérlő kötelességei:**

a.) Köteles a bérlemény bérleti díját, illetve egyéb, vállalt terheit a jelen szerződésben meghatározott határidőben és hiánytalanul teljesíteni.

b.) Köteles a lakást rendeltetésszerűen használni.

c.) Köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel lakótársai nyugalmát, bérleményeik rendeltetésszerű használatát zavarná.

d.) Köteles betartani a tűzvédelmi szabályokat és a házirend szabályait

e.) Köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, berendezéseinek, szerelvényeinek, nyílászáróinak karbantartásáról, cseréjéről, illetve pótlásáról.

f.) Bérlő tudomásul veszi, hogy a lakásban kizárólag a bérbeadó hozzájárulásával és a vele együtt kötött előzetes megállapodás alapján végez(tet)het bármunemű műszaki, átalakítási munkálatokat. Amennyiben e hozzájárulás nélkül végez(tet)ne ilyen munkálatokat, úgy tudomásul veszi, hogy annak megtérítésére nem tarthat igényt. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha a műszaki előírásoknak nem megfelelő átalakítást végez(tet) a bérleményben, vagy/és a szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek beszerzését elmulasztja, úgy köteles az eredeti (a lakás átvételekor megvolt) állapotát – saját költségére, visszatérítési igény nélkül – helyreállítani

g.) A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony fennállásának időtartama alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, amelyet a bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatával, valamint a bérlő kötelezettségei teljesítésének ellenőrzésével együtt ellenőriz.

A bérlő (bérlőtárs) a lakásból való két hónapot meghaladó távollétét és annak okát és várható időtartamát köteles a távollétét megelőzően írásban a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalhoz bejelenteni.

19

h) A bérlő köteles lehetővé tenni, hogy bérbeadó a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését évente legalább két alkalommal ellenőrizhesse

9) **Bérbeadó vagy bérlő egyéb kötelessége, illetve joga (megállapodás szerint):**

A bérlő a lakást jelen szerződés megkötését megelőzően is már használja, ezért fizetési kötelezettsége folyamatos. A lakás szükség szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele és a komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezésekkel ellátása – saját költségen, térítés nélkül – a bérlő feladata.

10) **Egyéb szerződéses kikötés:**

Jelen szerződés a Gazdálkodási Osztály 2007 június 04-én kelt, 13-1086/2007 sz. iratában foglaltakon alapul. A bérlő a komfortosítást saját költségén végezte el, ezért bérleti jogviszonyának fennállása alatt a lakbér komfort nélküli komfortfokozat után fizeti. A lakás vízórával felszerelt

11) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993 évi LXXVIII. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló, többször módosított 1959. évi IV. törvény, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló, többször módosított 41/2003.(VII.11.) számú rendelete az irányadó

12) Jelen szerződés 3 lapból és 5 egymással szó szerint mindenben megegyező eredeti példányban készült, melyet felek annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtak alá.

Budapest, 2007. július 17.

Józsefvárosi Önkormányzat

..... Bérbeadó

..... (Bérlő)

Készítette: ...

Tanú: ..... Tanú: .....

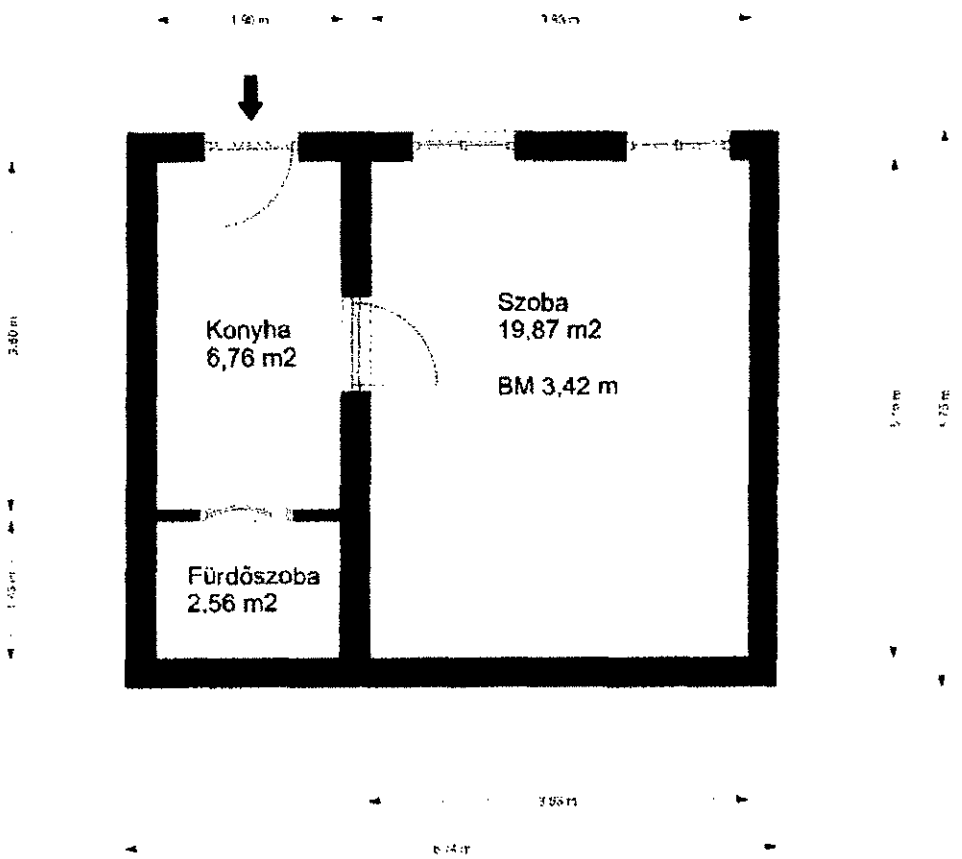
Bp. VIII. Baross u. 63-67. Bp. VIII. Baross u. 63-67.

2007 JÚL 26

2007 JÚL 30

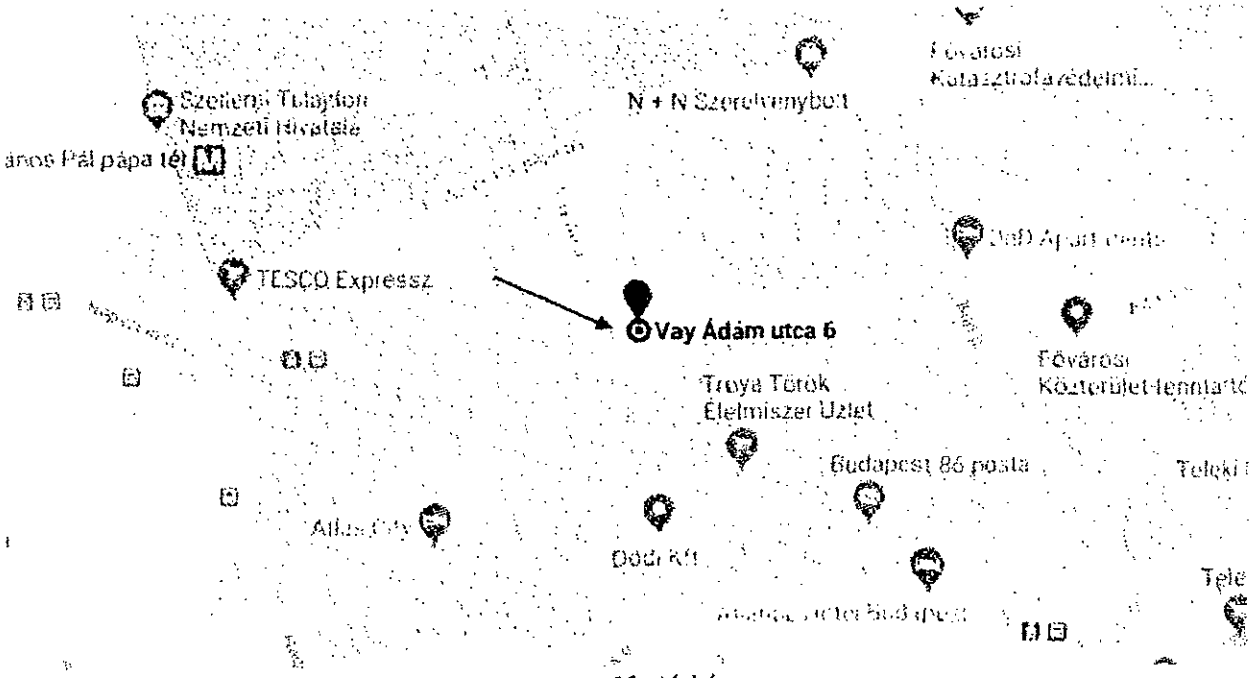
20

ALAPRAJZ



21

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép

02. utcakép

03. felújított homlokzat

04. felújított lábazat

05. kapualj

22

06. felújítás alatt álló tető

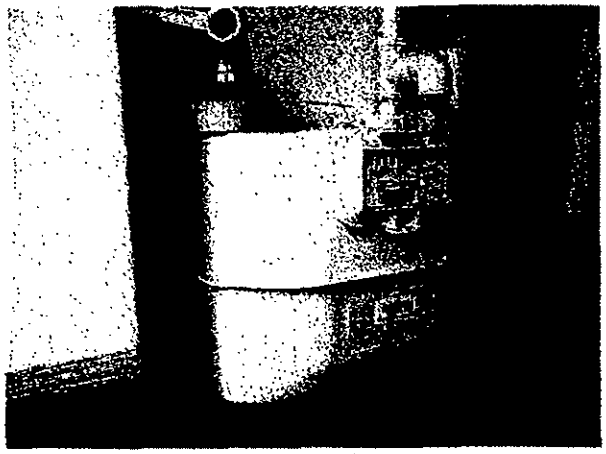
07. felújítás alatt álló tető

08. lépcsőház

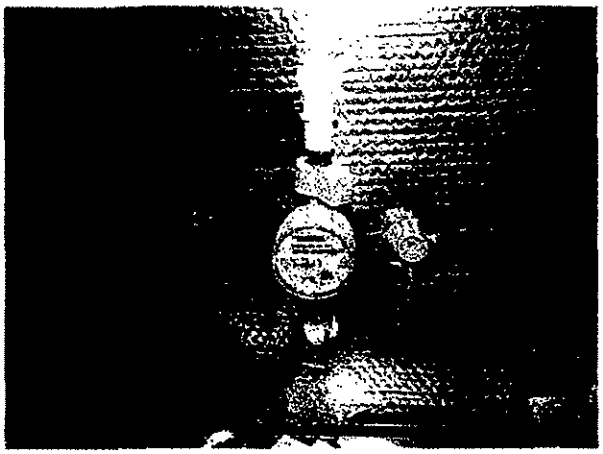
09. II. emeleti szint

10. lábazati vakolathullás

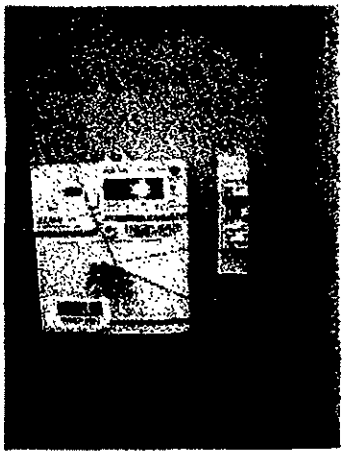
11. ráccsal védett bejárati ajtó



12. gázóra



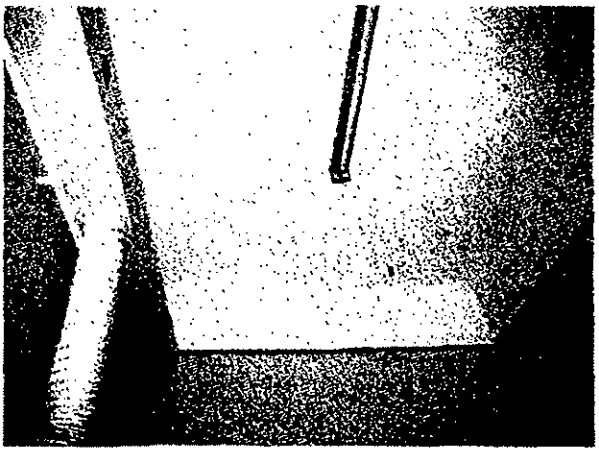
13. vízóra



14. villanyóra

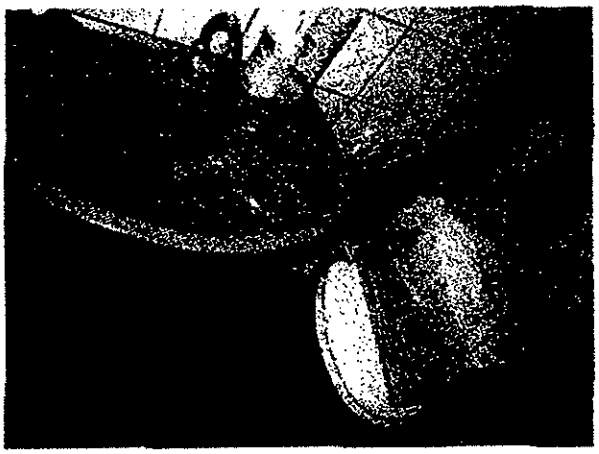
15. konyha

16. konyha



17. frissen festett konyha

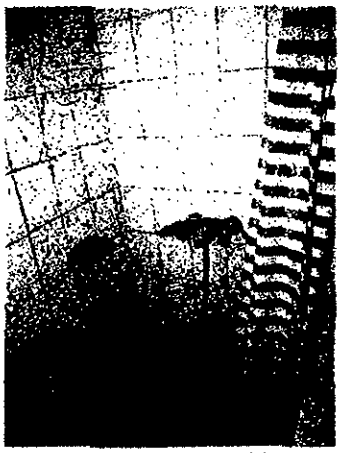
18. fürdőszoba



19. mosdó/wc

20. átfolyós gáz vízmelegítő

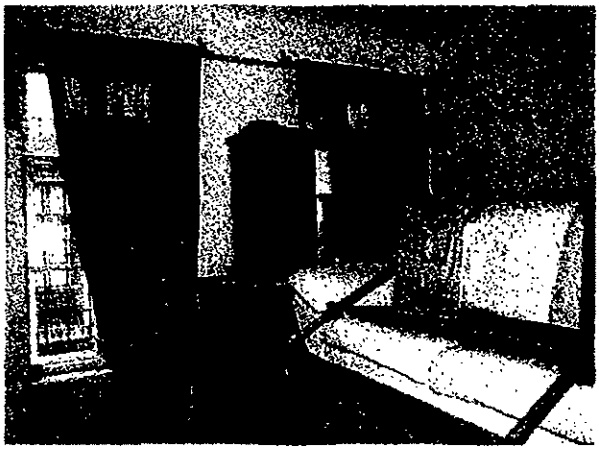
21. kéményre kötött vízmelegítő



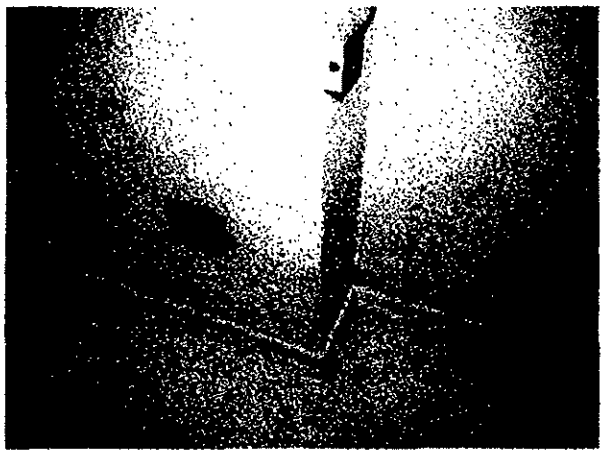
22. tusoló

23. kéményre kötött gázkonvektor

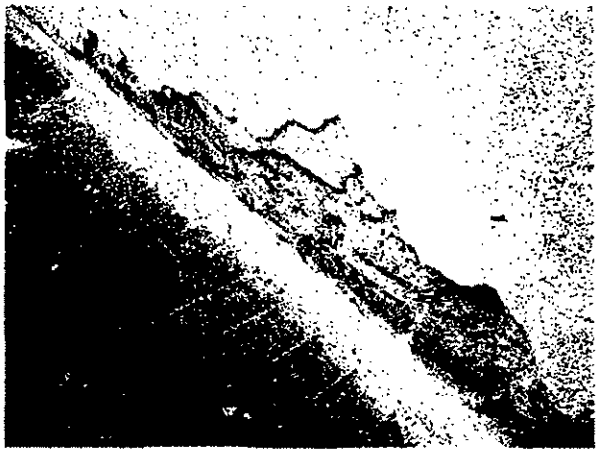
24. frissen festett szoba



25. szoba

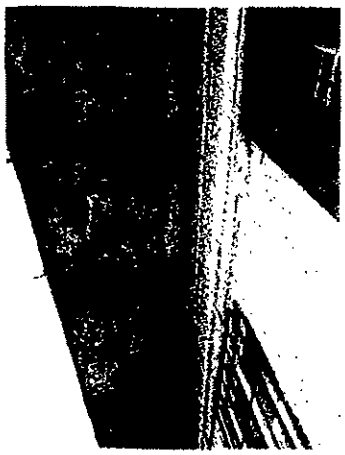


26. lábazati felázás



27. leomlott vakolat a folyosón

28. leomlott vakolat a folyosón



29. függőfolyosó állapota