

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. február 26-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, szám alatti
lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására**

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, nyilatkozat

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, emelet 6. szám alatti,
helyrajzi számon nyilvántartott, 54 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös
tulajdonból hozzátartozó 1.245/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan,
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 1986.
január 6. napjától határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött id. FM és FMné
bérelővel. A bérletársak a lakásba gyermekeikkel FG-ral és FCs-val költöztek együtt. A bérleti
jogviszonyt bérbeadó 1996. május 8. napján kelt felmondással – díjtartozás miatt – felmondta. A
Pesti Központi Kerületi Bíróság jogerős bírósági meghagyásban kötelezte a volt bérelőket a lakás
kiürítésére és a felhalmozott díjhátralék megfizetésére. Tekintettel arra, hogy a végzésben
foglaltaknak nem tett tettek eleget, Bérbeadó végrehajtási eljárást kezdeményezett. FM

1998. szeptember 18. napján elhunyt, halálát követően a lakásban – jogcím nélkül – a néhai
felesége FMné és gyermekei laktak életvitelszerűen.

Az ezt követő években FMné az Önkormányzattal szemben felhalmozott díjhátralékot a család
nehéz anyagi helyzetére tekintettel egyösszegben megfizetni nem tudta, de lehetőségeihez képest,
támogatások igénybevételel próbálta rendezni. A család a lakást rendeltetésszerűen használta,
karbantartási kötelezettségüknek mindig eleget tettek, és velük szemben magatartási probléma
nem merült fel. FMné lakásbérleti jogviszonyának rendezésére azért nem kerülhetett sor, mert
mindig volt – jellemzően pár havi – elmaradása az Önkormányzattal szemben. FMné 2016. július
7-én elhunyt.

FG, néhai FMné gyermeke, édesanyja halálát követően 2016. november 17. napján kérelemmel
fordult a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt felé, amelyben tárgyi önkormányzati lakásra
vonatkozó bérleti jogviszonyának rendezését kérelmezte. FG a teljes tartozást kifizette, ezért
bérbeadó határozott idejű, 2018. május 31. napjától 2023. május 31. napjáig tartó bérleti szerződés
bérleti szerződést kötött vele.

Bérő 2019. június 5. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Társaságunkhoz a lakás
megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti
díj és közüzemi számlák megfizetéséről szóló nullás igazolásokat.

Bérő kérésére a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2019. szeptember 11-én elkészítette a
lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 29.800.000 Ft értékben

határozta meg (fajlagosan: 551.852 Ft/m²). A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Bártfai László) 2019. szeptember 26. napján fenti összegben jóváhagyta.

Bérlő 2020. január 8-án nyilatkozott arról, hogy a lakást részletfizetéssel kívánja megvásárolni, oly módon, hogy szeretne előre 20 % előleget fizetni és a fennmaradó összeget 15 éves időtartam alatt, évi 2 % szerződéses kamattal növelten fizetné meg. Bérlőnek közüzemi- és bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

Bérlő 2020. január 30. napján kelt levelében a bizottság kérésére előadta, hogy szülei bérleti jogviszonyának 1996. évben történő felmondására azért került sor, mert az

miatt a család nehéz anyagi helyzetbe került, és nem tudta fizetni a lakbért – ekkor a jelenlegi bérlő és testvére kiskorú volt. Az édesapa 1998. évben elhunyt, az édesanya 2016. évben. A bérleti szerződés jelenlegi bérlő részére történő megkötéséig jogcím nélkül használták a lakást, de a használati díjat folyamatosan megfizették. FG 2018. május 31. napjától rendelkezik érvényes bérleti szerződéssel, hugával és párjával lakik együtt a lakásban. A vételi szándékot azért nyújtották be, mert szeretnék megvásárolni a lakást, biztos anyagi háttérrel rendelkeznek és tudják vállalni a vételár megfizetését, dolgoznak, Fundamenta Lakáskassza is rendelkezésükre áll, amelynek lejáratja 2020. első félévére várható, és amelyet a vételárba kívánnak törleszteni. Vállalták a vételár 20 %-ának előre történő megfizetését is. Kérik a tisztelt bizottságot, hogy járuljon hozzá a lakás részükre történő értékesítéséhez.

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

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

A Budapest VIII. kerület, _____ szám alatti épületben 8 db albetét található, amelyből jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlan az egyetlen önkormányzati tulajdon.

A tulajdoni lap III/1. sorszámon az Alapító Okirat alapján a tulajdonostársak javára elővásárlási jog került bejegyzésre, azonban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati lakás bérlőjét mindenki mást megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott középtávú vagyongazdálkodási terv szerint az Önkormányzat előnyben részesíti azon lakásbérlemények értékesítését, amelyek olyan társasházban helyezkednek el, amelyekben az önkormányzati albetét darabszám legfeljebb 5 db vagy az önkormányzati tulajdoni hányad 10 % alatti. Az elidegenítés a döntéssel összhangban van. Továbbá a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik, amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, úgy annak a költség kissebb mértékben terheli az Önkormányzatot, mint tulajdonost.

Tekintettel arra, hogy a bérleti jogviszony határozott időre szóló, a vételár megállapítására az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 16. § (1) bekezdés bc) pontja alapján kerül sor, amelynek értelmében a vételár a Palotanegyeden kívül eső a valóságos komfortfokozat szerint összkomfortos, komfortos komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 55 %-ának megfelelő összegű, azaz tárgyi lakás tekintetében 16.390.000,- Ft. A vételár megfizetésére a 20 % előleg egyösszegben történő megfizetését követően egyenlő, havi 84.377,- Ft összegű törlesztőrészekben kerülne sor 15 év alatt.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, _____ szám alatti lakás bérlő részére történő elidegenítéséhez, az elkészült forgalmi értékecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet fenti rendelkezései alapján 16.390.000,- Ft összegű vételár megjelölése mellett, azzal a kikötéssel, hogy az Önkormányzat javára a vételár hátralék és járulékaik erejéig jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

Az elidegenítés mellett szól az a tény, hogy a lakás közös költsége - amit az Önkormányzat fizet – magasabb a megállapított költségelvű lakbérnél, valamint, hogy a bérlő óvta a bérlemény állagát, karbantartási kötelezettségének mindig eleget tett. Társosztályunk tájékoztatása alapján fenti lakásra a 2018.05.31-2020.01.31-ig terjedő időszakra 491.625 Ft összegben lett költségelvű lakbér kiszámolva, míg adott időszakra az Önkormányzat 554.025 Ft közös költség kifizetést teljesített. A bérleti jogviszony időszakában a lakbér összege változatlan maradt, míg a közös költség egy alkalommal emelésre került. E tények alapján megállapítható, hogy a befolyó bérleti díj nem fedezi a közös költség kiadást, a lakás bérleményként történő fenntartása nem gazdaságos.

II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A lakás értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, továbbá a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik. Amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, annak a költsége is kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot. A bérlemények elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlanok elidegenítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut.

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

A Rendelet 16. § (4) bekezdése alapján: „ha az elidegenítés az üzemeltetési költségek, vagy a tulajdonosi kötelezettségekbe tartozó közművesítési, helyreállítási, felújítási munkálatok költségeinek csökkentése vagy megtérítése érdekében szükséges, a vételár nem lehet alacsonyabb a beruházás költségeinél.”

A Képviselő-testület 217/2014. (XI.05.) számú határozatának 3. pont a.)-o.) alpontjai, valamint a képviselő-testület döntését módosító 41/2015. (II.19.) számú határozat alapján a MÁV-telepen elhelyezkedő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre történő kijelölése megtörtént.

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. § (8) bekezdése alapján: „Ha a bérlő a lakás vételárát részletekben kívánja megfizetni, az Önkormányzat a részletfizetésre 15 év időtartamot biztosít.”

A Rendelet 16. § (10) bekezdése alapján: „Az Önkormányzat a vételár részletekben történő megfizetése esetére évi 2 % szerződéses kamatot köt ki.”

A Rendelet 16/A. § (1) bekezdése alapján: Ha a bérlő a vételárát 16. § (8)-(9) bekezdése alapján részletekben fizeti meg az Önkormányzat részére, a törlesztő részletei egyenlő mértékűek, amelyek a 16. § (10) bekezdés szerinti kamatot is tartalmazzák.

A Rendelet 16/A. § (3) bekezdése alapján: A 16/A. § (1) bekezdés alapján kötött adásvételi szerződés esetén a vételárrészletek összege nem lehet kevesebb az adásvételi szerződés megkötésének napján a bérlő által fizetett lakbér összegénél.

A Rendelet 16/A. § (4) bekezdése alapján a bérlő jogosult előtörlesztésre. Ha a bérlő a lakás vételárhátralékának teljes összegét a részletfizetési kedvezmény lejárta előtt, a szerződés megkötésétől számított 10 éven belül megfizeti, akkor az alábbiak szerint illeti meg kedvezmény:

- a) a szerződéskötés évében, valamint az azt követő naptári évben 10 %;
- b) a szerződéskötés évétől számított második naptári évtől kezdődően a kedvezmény mértéke az a) pontban meghatározott mértékhez viszonyítva évi 1 százalékponttal csökken.

A Rendelet 18. § (5) bekezdése alapján: „A fennmaradó vételárrész megfizetésnek biztosítékként a vevő által megvásárolt lakásra az Önkormányzat javára jelzálogjogot, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni és az ingatlan-nyilvántartásba első ranghelyre bejegyeztetni.”

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

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2020. (II.26.) számú határozata

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

- A) 1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest VIII. kerület,
..... szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 54 m²
alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó
1.245/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás értékesítéséhez a bérlő részére, az
elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték (29.800.000,- Ft) 55 %-
ának alapul vételével, azaz 16.390.000,-Ft vételár közlésével.
- 2.) hozzájárul ahhoz, hogy az 1.) pontban meghatározott vételár 20 %-ának megfizetését
követően a fennmaradó 13.112.000 Ft vételárhátralékot 15 év alatt, évi 2 % szerződéses
kamattal növelten, havi egyenlő mértékű, 84.377,-Ft összegű részletekben kerüljön
megfizetésre, azzal a kikötéssel, hogy a vételár hátralék erejéig az eladó javára az
ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és
terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre, továbbá a bérlővel 2018. május 31. óta fennálló
bérleti jogviszony – vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzésével egyidejűleg –
megszűnik.
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.)-2.) pontjai szerinti
eladási ajánlat kiküldésére, valamint adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 1-2., pont esetében 2020. február 26., 3. pont esetében 2020. március 30.

B.) **nem járul hozzá** az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest VIII. kerület,
. szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 54 m²
alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó
1.245/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a bérlő részére történő
eladási ajánlat megküldéséhez.

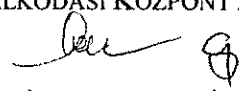
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2020. február 26.

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, 2020. február 19.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

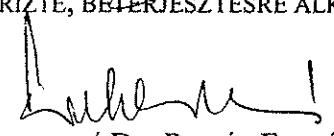
LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


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

1. számú melléklet:

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	
FG 2019. június 5.		54	komfortos	2	
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		fajlagos ár:		
-	29.800.000 Ft		551.852 Ft/ m ²	Gri	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 55 %-a alapján):	Önkormányzati albetétek száma (összes alb. száma)	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérl
16.390.000 Ft	1(8)	12,45 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	
Bérleti díj Ft/ hó		Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		
25.875 Ft		költségelvű lakbér	29.880 Ft / hó		

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker.
Önkormányzati tulajdonú

szám (Hrsz.: . tti,
számú lakás forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019.szeptember 11.

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Fedor Gábor

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest. VIII. ker. Századosnegyed
 Utca, házszám, emelet, ajtó :
 Hrsz. :

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat
 Jelenlegi bérlo : van
 A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : lakás
 Épületen belüli elhelyezkedése : emeleti
 Közmű-ellátottság : víz, villany, gáz, csatorna
 Építési technológia : hagyományos, téglá
 Alapterület : 54 m²
 Belmagasság : 3,0 m
 Eszmei hányad : 1245/10.000
 Komfortfokozat : komfortos
 Lakóház telkének területe : 1.664 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
 Értékelés fordulónapja : 2019. szeptember 11.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 551.852,- Ft/m²
 Az ingatlan forgalmi értéke : 29.800.000,- Ft
 azaz Huszonkilencmillió-nyolcszázezer forint
 Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 31.100.000,- Ft
 azaz Harmincegymillió-egyszázezer forint
 Az ingatlan likvidációs értéke : 20.860.000,- Ft
 azaz Húszmillió-nyolcszázhatvan ezer forint

Budapest, 2019.szeptember 11.

Készítette:

Grifton Property Kft.

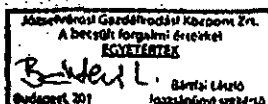
1139 Budapest, Váci út 95.

Adószám: 22879026-2-41

Cégjegyzéki szám: 01-09-938854

Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

2019 SEPT 26.



INGATLANÉRTÉKELO ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

(1087 Budapest,
Property Kft.-t a 1087 Budapest,
zámú lakás értékelésével.

megbízta a Grifton
sz-ú,

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019.szeptember 10.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. szeptember 02.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1087 Budapest
Helyrajzi szám	:
Megnevezése	: lakás
Terület	: 54 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: Elővásárlási jog a helyrajzi számú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Századosnegyed elnevezésű városrészben, a Szemafor utca és a Hungária krt. között lévő társasház emeletén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamossal és buszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Hungária krt. felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1890-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglalapozás
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglaszerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: téglaszerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, gyenge-közepes állapotú
héjazat	: cserépfedés, gyenge-közepes állapotú
külső felületképzés	: kőporos vakolat, közepes állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: műanyag szerkezetű ajtó és ablakok, az ablakok fix fémrácscsal, redőnnel védettek, jó állapotúak
belső nyílászárók	: faszervezetű ajtók, gyenge-közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, járólappal, parkettával, pvc-vel burkolt, gyenge-közepes állapotúak
belső felületképzés	: vakolt, festett, csempézett, tapétázott, lambrézált falak, közepes állapotúak
gépészet, hőleadók	: cirkó, radiátorok

Az ingatlant magába foglaló társasház az 1890-es években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 1 emelet + tetőtér kialakítással. Az értékelt ingatlan a Szemafor utca és a Hungária krt. között lévő társasház emeletén található, a társasház lépcsőházából önállóan megközelíthető. Az ingatlan minden közművel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan előszobára, konyhára, kamrára, fürdőszobára és wc-re, közlekedőre, 2 szobára osztott, melyek belmagassága 3,0 m. A szobában faszervezetű fekvő galériát alakítottak ki melynek magassága 0,92 m. A galériát műszaki kialakítása miatt nem vettük figyelembe az árképzésnél. Fürdőszobában beázás nyomai láthatóak.

A bejáratú ajtó és az ablakok műanyag szerkezetűek, az ablakok fix fémrácscsal és redőnnyel felszereltek, jó állapotúak. A belső ajtók faszervezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, a vizes helyiségekben, konyhában, előszobában, közlekedőben járólappal, a szobákban parkettával, a kamrában pvc-vel burkolt, gyenge-közepes állapotúak. A falak az előszobában és közlekedőben vakoltak, festettek, tapétázottak és lambériázottak, a vizes helyiségekben csempézettek, festettek, a szobákban tapétázottak, festettek, közepes állapotúak. A használati meleg vizet és a fűtést cirkó adja. A hőleadók radiátorok.

Az ingatlant a szemle során hasznosította.

Az ingatlan összességében közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajz alapján kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei	
Előszoba	2,43
Közlekedő	4,41
Kamra	1,72
Fürdőszoba+WC	3,27
Konyha	8,30
Szoba	19,95
Szoba	13,89
Összesen	
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	53,97
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	54,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 54,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító ad		
		1	2	3
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII.
Utcá, házszám		Asztalos S. utca	Ciprus utca	Hungária 1
Épületen belüli elhelyezkedés		2. emelet	2. emelet	1. emelet
Ingatlan hasznos összterülete		59	57	45
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	komfort
Építés éve	1890	1915	1910	1913
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes áll.	tégla, jó állapot	tégla, átlagos állapot	tégla, közep.
Eladási ár Ft-ban		30 700 000	39 600 000	27 000 000
Eladás ideje		2019	2019	2019
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kiindulási ár (Ft/m ²)		520 339	694 737	600 000
Korrektíós tényezők		Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló
használatosság (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló
közmuték, komfortosság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos
műszaki állapot (5)		jóbb -5%	hasonló 0%	hasonló
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló
A piaci korrektíó mértéke összesen		-5%	0%	5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		494 322	694 737	630 000
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	551 787			
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	29 800 000			azaz k
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	20 860 000			azaz

12

4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m ²)	1 664	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	1 245	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	207	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	150 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	31 100 000	azaz Harmincegymillió-egyszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük.

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1087 Budapest
számú lakás jelenlegi piaci értékét:

29.800.000 Ft-ban,

azaz

Huszonkilencmillió-nyolcszázezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2019. szeptember 11.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 04-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2019. szeptember hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasházi alapító okirat (részlet)
Társasházi szintraiz (részlet)
Fényképek
Térkép

15

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/404110/2019

2019.09.02

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület

1087 BUDAPEST VIII. KER.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Efél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	----------------------------	---------------	-----------------

lakás	54	2 0	1245/10000	önkormányzat
-------	----	-----	------------	--------------

Bejegyző határozat: 125524/2/2014/14.07.11

1. bejegyző határozat: 125524/2/2014/14.07.11

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 125524/2/2014/14.07.11

jogcím: ingatlan megosztás 348704/1/2005/05.11.17.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 125524/2/2014/14.07.11

Elővásárlási jog a 38818/40/A/1-5 és 38818/40/A/6-8 helyrajzi számú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest sz alatt felvett, természetben a Budapest VIII., szám alatt elhelyezkedő ingatlan tulajdonosa, a Budapest VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., statisztikai azonosítója: 15508009-7511321-01) (továbbiakban: Önkormányzat) az ingatlant a társasházakról szóló többször módosított 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései szerint társasházzá alakítja.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, a külön tulajdonként meg nem határozott telek, épületrészek, berendezések és felszerelések a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A mindenkori tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A) Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a közös telken levő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és felmérésben szereplő méretkimutatásban megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések, valamint mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban:

I. Telek, a beépítetlen részen levő térburkolattal együtt 1664 m²

Pince szint közös területek:

II.	Pince 1	3,04 m ²
III.	Pince 2	2,89 m ²
IV.	Pince 3	12,07 m ²
V.	Pince 4	12,74 m ²
VI.	Pince 5	18,51 m ²
VII.	Pince 6	18,57 m ²
VIII.	Pince folyosó 1	8,61 m ²
IX.	Pince folyosó 2	2,02 m ²
X.	Pince folyosó 3	2,26 m ²
XI.	Pince lejáró 1	2,32 m ²
XII.	Akna 1	1,14 m ²
XIII.	Pince 7	18,25 m ²
XIV.	Pince 8	18,10 m ²
XV.	Pince 9	12,14 m ²
XVI.	Pince 10	12,04 m ²
XVII.	Pince 11	2,95 m ²
XVIII.	Pince 12	2,85 m ²
XIX.	Pince folyosó 4	2,36 m ²
XX.	Pince folyosó 5	1,96 m ²
XXI.	Pince folyosó 6	8,62 m ²
XXII.	Pince lejáró 2	2,09 m ²
XXIII.	Akna 2	1,04 m ²

Dr. SZÜTS ÁGNES ÜGYVEDI IRODA
DR. SZÜTS ÁGNES
ügyvéd
1126 Bp., Tartsay Vilmos u. 6.
Tel./Fax 06-1/705-3379

Előírt Órák
Cseréskő Irgató

Előszoba 2,51 m²

Összesen: 54,03 m²

valamint a közös tulajdonból 1246/10.000 tulajdoni hányad.

Az albetétet terheli az /1 és a /3-/8 albetéteket megillető elővásárlási jog.

3./ Önkormányzatot illeti a

helyrajzi számon felvett, a terveken 3. számmal jelölt, földszint

3. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Szoba 13,77 m²

Szoba 19,88 m²

Kamra 1,65 m²

Konyha 8,22 m²

Fürdőszoba + WC 3,45 m²

Előszoba 2,52 m²

Közlekedő 4,46 m²

Összesen: 53,95 m²

valamint a közös tulajdonból 1244/10.000 tulajdoni hányad.

Az albetétet terheli az /1-/2, illetve /4-/8 albetéteket megillető elővásárlási jog.

4./ Önkormányzatot illeti a

helyrajzi számon felvett, a terveken 4. számmal jelölt, földszint

4. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Szoba 13,84 m²

Szoba 19,91 m²

Konyha 8,37 m²

Fürdőszoba + WC 3,36 m²

Előszoba 2,67 m²

Kamra 1,59 m²

Közlekedő 4,43 m²

Összesen: 54,17 m²

valamint a közös tulajdonból 1249/10.000 tulajdoni hányad.

Az albetétet terheli az /1-/3, illetve /5-/8 albetéteket megillető elővásárlási jog.

5./ Önkormányzatot illeti a

helyrajzi számon felvett, a terveken 5. számmal jelölt, I. emelet

5. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Szoba 13,89 m²

Szoba 20,03 m²

Kamra 1,69 m²

Konyha 8,31 m²

Fürdőszoba + WC 3,29 m²

Előszoba 2,82 m²

Közlekedő 4,50 m²

Összesen: 54,53 m²

valamint a közös tulajdonból 1258/10.000 tulajdoni hányad.

Az albetétet terheli az /1-/4, illetve /6-/8 albetéteket megillető elővásárlási jog.

6./ Önkormányzatot illeti a

helyrajzi számon felvett, a terveken 6. számmal jelölt, I. emelet

6. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Szoba 13,89 m²

Szoba 19,95 m²

DR. SZÜTS ÁGNES ÜGYVEDI IRODA

DR. SZÜTS ÁGNES

Ügyvéd

1126 Bp., Tartsay Vilmos u. 6.

Tel./Fax: 06-1/705-3379

KÖVÁCS

Kovács Ottó
Ügyvéd

6. sz. 12

Kamra	1,72 m ²
Konyha	8,30 m ²
Fürdőszoba + WC	3,27 m ²
Előszoba	2,43 m ²
Közlekedő	4,41 m ²

Összesen: 53,97 m²

valamint a közös tulajdonból 1245/10.000 tulajdoni hányad.

Az albetétet terheli az /1-/5, illetve /7-/8 albetéteket megillető elővásárlási jog.

7./ **Önkormányzatot illeti a** elyrajzi számon felvett, a terveken 7. számmal jelölt, I. emelet
7. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Szoba	13,94 m ²
Szoba	19,87 m ²
Kamra	1,74 m ²
Konyha	8,21 m ²
Fürdőszoba + WC	3,38 m ²
Előszoba	2,66 m ²
Közlekedő	4,38 m ²

Összesen: 54,18 m²

valamint a közös tulajdonból 1250/10.000 tulajdoni hányad.

Az albetétet terheli az /1-/6, illetve /8 albetéteket megillető elővásárlási jog.

8./ **Önkormányzatot illeti a** elyrajzi számon felvett, a terveken 8. számmal jelölt, I. emelet
8. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Szoba	13,84 m ²
Szoba	19,64 m ²
Kamra	1,69 m ²
Konyha	8,30 m ²
Fürdőszoba + WC	3,41 m ²
Előszoba	2,52 m ²
Közlekedő	4,40 m ²

Összesen: 53,80 m²

valamint a közös tulajdonból 1241/10.000 tulajdoni hányad.

Az albetétet terheli az /1-/7 albetéteket megillető elővásárlási jog.

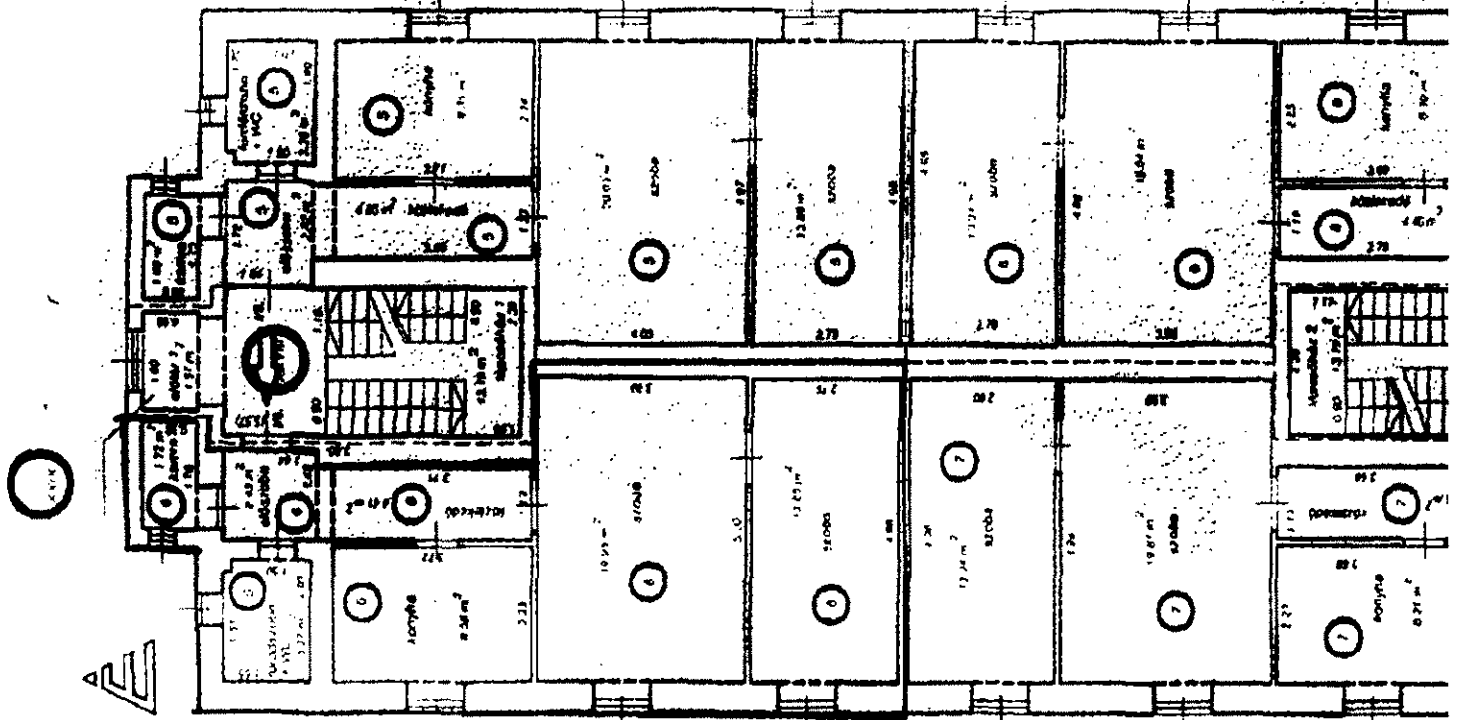
III.

A tulajdonostársak jogviszonya

Dr. SZÜTS ÁGNES ÜGYVÉDI IRODA
DR. SZÜTS ÁGNES
Ügyvéd
1126 Bp., Tartsay Vilmos u. 8.
Tel./Fax: 06-1/705-3379

A társasházban levő lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiség – a közös tulajdonból a tulajdonost megillető hányaddal – önálló ingatlanok (társasházi öröklakás), a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak. A külön tulajdoni illetőségek alkotórészei jogilag egységes osztatlan egészet alkotnak, amelyet megosztani, megosztva másra átruházni, akár megosztva, akár egészben más társasház tulajdoni illetőséggel egyesíteni csak az alapító okirat megváltoztatásával, okirathoz foglalt közös megegyezés alapján lehet.

Mindegyik tulajdonostárs a saját vagyoni illetőségével a fennálló jogszabályok valamint a tulajdonostársak korlátjai között mind élők között, mind halál esetére szabadon rendelkezik, azt elidegenítheti, megterhelheti.

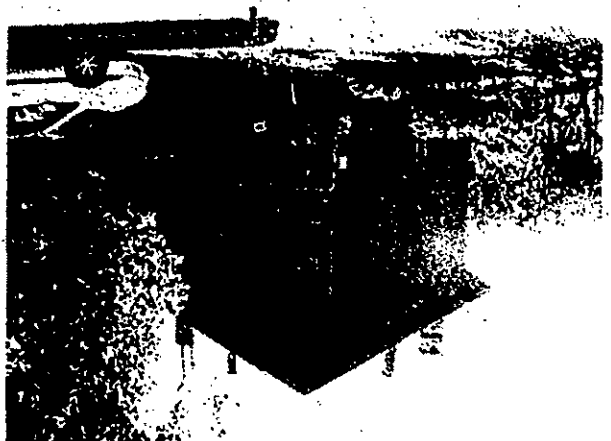
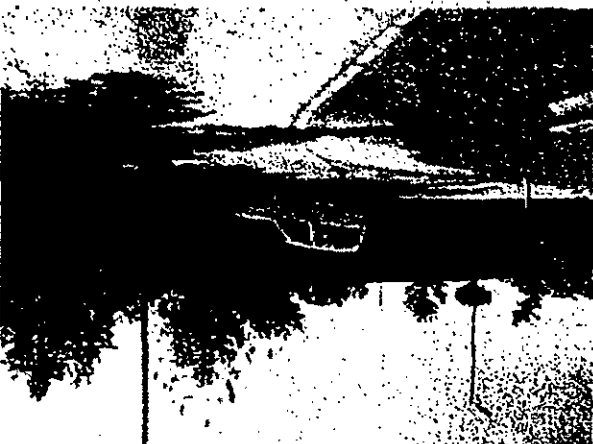


Alapterület (m ²)
53.80
54.18
53.97
54.53
STŐSÉGEK

Alapterület (m ²)
13.15
1.57
13.19
1.59
29.50



Körmeyzel, utca



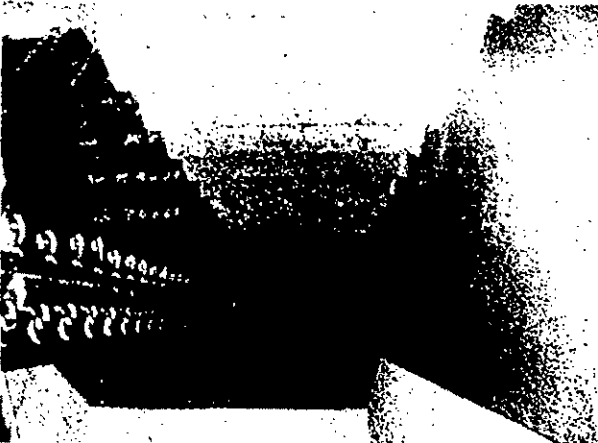
Társasház udvari homlokzata



A Társasház bejárata



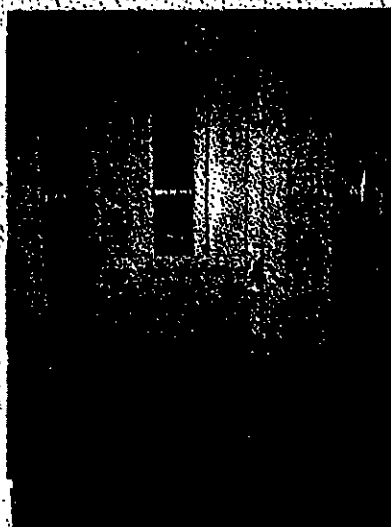
A társasház udvara



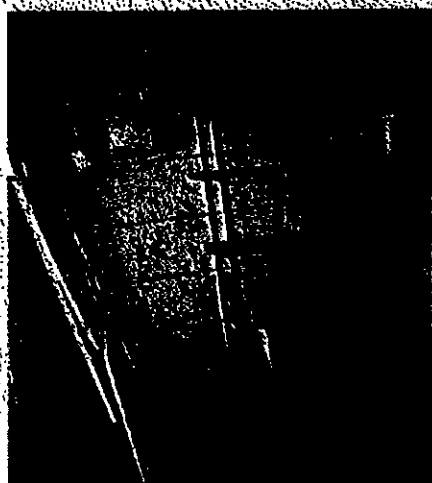
A társasház lépcsőháza

2019. szeptember 10.

1087 Budapest,



Vizsgált ingatlan bejárata



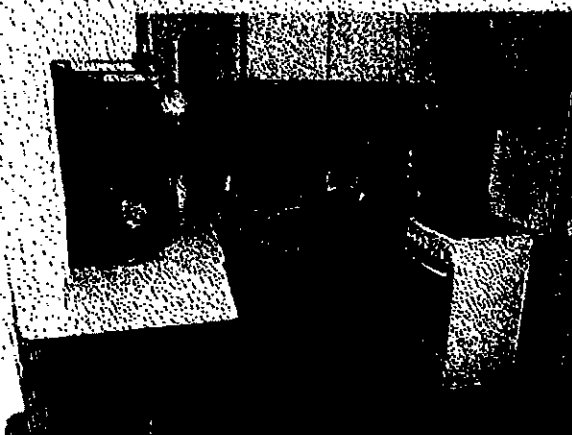
Kamra



Fürdőszoba, wc



Közlekedő



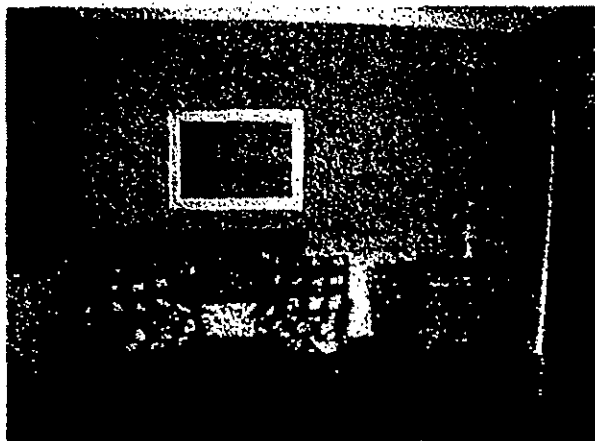
Konyha

2019. szeptember 10.

1087 Budapest,



Étkező, Szoba



Szoba



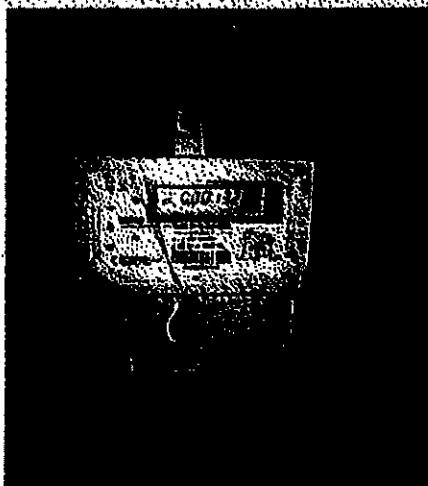
Szoba



Fürdőszoba beázott mennyezete

2019. szeptember 10.

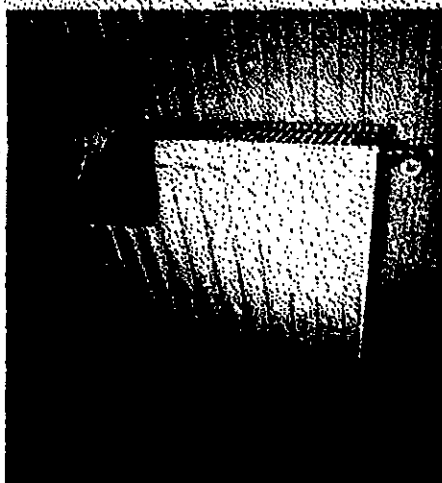
1087 Budapest,



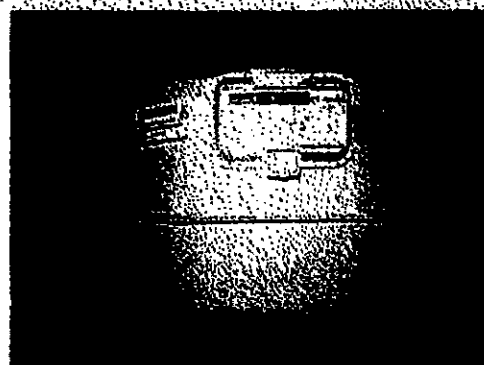
Villanyóra



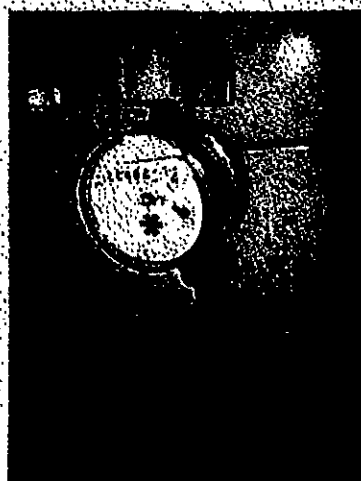
Cirkó



Radiátor



Gázóra

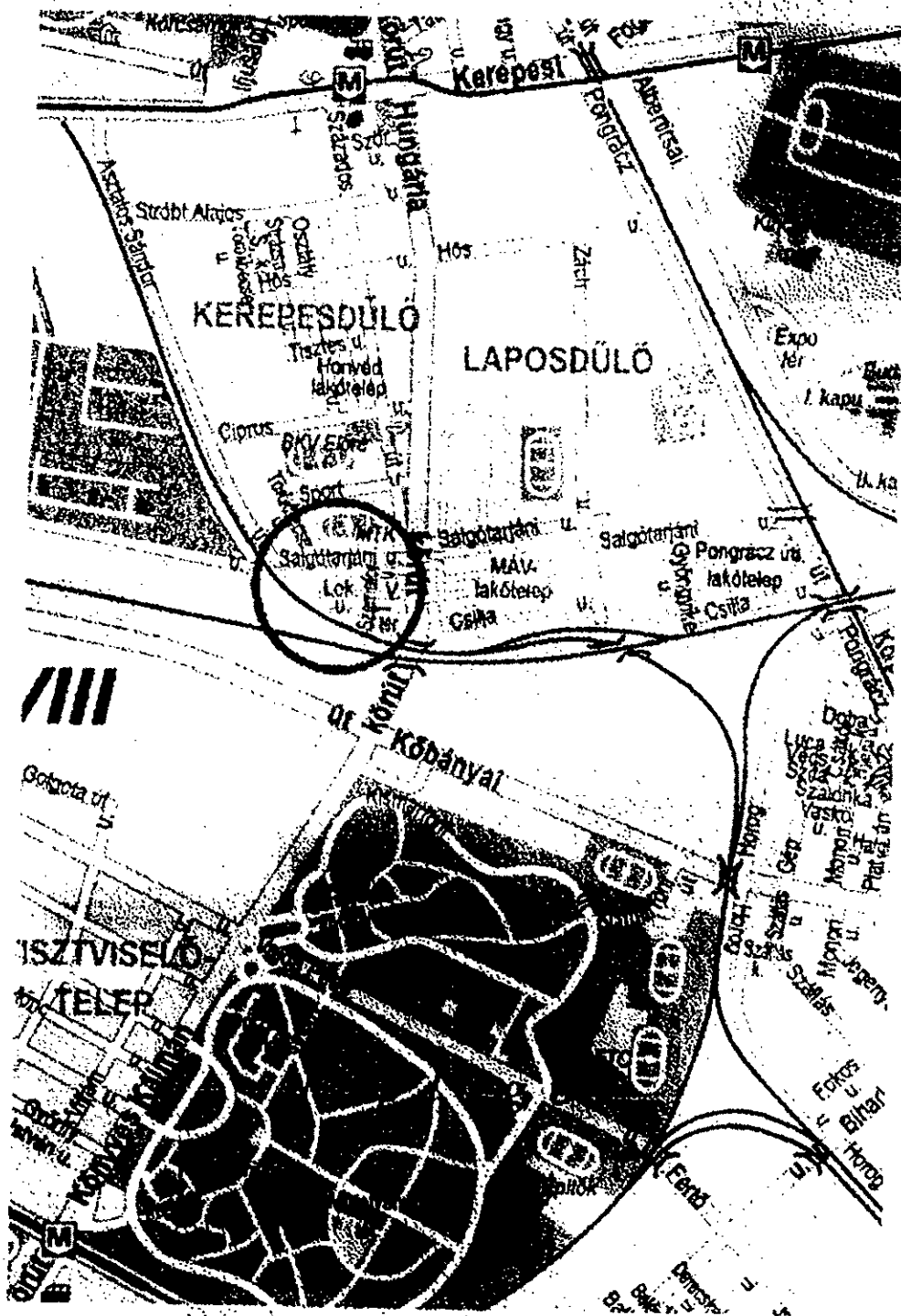


Vízóra

2019. szeptember 10.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker.



NYILATKOZAT
LAKÁSBÉRLEMÉNY MEGVÁSÁRLÁSÁHOZ

Alulírott ezúton nyilatkozom, hogy
helyrajzi számú, ... szám alatti lakásbérleményem
megvásárlása iránt 2019. 06. 05. napján beadott vételi szándéknyilatkozatomat a
jövárhagyásra váró vételár ismeretében is fenntartom.

A vételárat az alábbi lehetőséget választva kívánom megfizetni:

1. Egy összegben, 10 % kedvezmény jár a vételárból

2. Részletfizetéssel:

- 15 év időtartam, egyenlő mértékű törlesztő részlet (180 hónap)
- évi 2 % szerződéses kamat

3. Részletfizetéssel egyedi kérelem alapján:

- előleg: a vételár 15 %-a
- a vételárrészletek összege nem lehet kevesebb az adásvételi szerződés megkötésének napján a bérlo által fizetett lakbér összegénél, ennek megfelelő összegű havi részlet

A vételárból szociális helyzet alapján 5 % kedvezmény illeti meg a vevőt, ha a szerződés megkötését megelőző két éven belül állandó lakcímbeljelentéssel a megvásárolni kívánt lakásban lakott és a szerződés megkötésekor:

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

A vételárengedmény mértéke több feltétel együttes fennállása esetén sem haladhatja meg az 5 %-ot. A jogosultságot igazoló iratot bemutatni szükséges. Ha a lakást többen, közösen vásárolják meg, a vételár engedmény csak az ott meghatározott személyek által megvásárolt tulajdoni hányadra alkalmazható. A lakást a bérlo, vagy a bérlo hozzájárulásával egyenesági rokona, örökbefogadott gyermeke vásárolhatja meg.

A vételárból a kedvezményt az a) b) c) jogcímen igazolom.

nem kívánom igénybe venni / igénybe veszem.

Vevő neve:

Vevő neve:

Bérlemény címe:

Ezúton kijelentem, hogy közüzemi és lakbér tarozásom nincs, az erről szóló igazolásokat az adásvételi szerződés megkötéséig bemutatom.

Budapest, 2019. 06. 05.

.....
Bérlo

.....
Bérlojár

Kedvezmény igénybevétele igazoló melléklet:

