

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

2.9

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. július 15-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kun utca 11. szám alatti helyiségre vonatkozó bérlőtársi jogviszony létrehozására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: dr. Guth Csongor irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Kun utca 11** szám alatti, 34746/0/A/3 hrsz-ú, **46 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 53 db albetét található, amelyből 7 db önkormányzati tulajdonban áll és amelyből 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

A 210 cm bejárati magasságú bejárati ajtót 2013-ban cserélték a korábbi bérlő bruttó 1.165.405,-Ft-os bérbeszámításából. Ekkor történt meg a belső terek műszaki és esztétikai felújítása is. Cserélték/felújították a padló és falburkolatokat, a közmű vezetékeket. A belső terek magassága 300 cm, az utcafronti helyiségben álmennyezet alatt mérve, a lépcsősoron megközelíthető kiegészítő helyiségeknél álmennyezet nélkül. A közműrendszerek kiépítettek. A fűtést kéménybe kötött gázkonvektor biztosítja, a meleg-víz ellátás megoldott. A falszerkezet utcafronti lábazati részén enyhe vizesedési nyomok láthatók, melyet részben polisztirol burkolólapokkal fedtek el. A helyiség padozata jó állapotú, nagy kopás állóságú greslappal burkolt. Az üzlethelyiséget – beltéri nyílászárók nélkül – könnyűszerkezetes falrendszerrel osztották ketté, amely egyszerűen visszabontható.

A fenti helyiség bérlője a 2017. november 29. napján kötött határozott idejű, 2022. december 31. napjáig tartó bérleti szerződés alapján **Hódl István Csaba egyéni vállalkozó** (székhely: 1089 Budapest, Kun utca 11.; nyilvántartási szám: 44487139; adószám: 67238398-1-42), aki helyiség bérletéhez a 2015. november 18-án kelt bérleti szerződéssel jutott bérleti jogviszony folytatása jogcímén (előző bérlő: Hódl István Csabáné). Bérlő a helyiséget **fodrászat** tevékenység céljára használja.

Hódl István Csaba egyéni vállalkozó és Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest, József utca 41. 4. em. 2.; nyilvántartási szám: 54248768; adószám: 55552466-1-42) 2020. február 13. napján kelt közös kérelmében kérték a bérleti szerződés módosítását, úgy hogy bérlőtársi jogviszonyt hozzanak létre. A helyiséget a továbbiakban is **lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat)** céljára kívánják használni. Kérelmezők bérleti díj ajánlatot tettek **52.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **14.732,- Ft/hó**.

Hódl István Csaba egyéni vállalkozó jelenlegi havi bérleti díj előírása **38.476,- Ft/hó + ÁFA**, a bérlőnek 2020. május 31. napjáig nincs bérleti és közüzemi díj tartozása, a bérleti szerződése vonatkozásában 134.680,- Ft óvadék megfizetésre került.

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2020. március 9. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2020. március 12-én jóváhagyott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke **24.890.000,- Ft** (fajlagos m² ár: 541.050,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével a lakossági kisipari szolgáltatás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval, a **számítva havi nettó 124.450,- Ft**.

Javasoljuk a bérleti szerződés módosítását és a bérlőtársi jogviszony létrehozását a fenti helyiségre a **Hódl István Csaba egyéni vállalkozóval** (székhely: 1089 Budapest, Kun utca 11.; nyilvántartási szám: 44487139; adószám: 67238398-1-42), és **Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozóval** (székhely: 1084 Budapest, József utca 41. 4. em. 2.; nyilvántartási szám: 54248768; adószám: 55552466-1-42) határozott időre, 2022. december 31. napjáig **lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat)** tevékenység céljára **62.225,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegben, 3 havi óvadék feltöltésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével. Azért javasoljuk a bérleti szerződés megkötését a számított bérleti díjhoz képest 50%-os összegben, mert a jelenlegi bérlő bérleti díj előírásánál ez magasabb összeg, ezen felül ez a bérleti díj a bérlőkre sem ró aránytalan terhet.

II. A betérjesztés indoka

A bérlőtársi jogviszony létrehozása tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség bérleti jogának átruházásából befolyó, a korábbinál magasabb bérleti díj és üzemeltetési közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül a magasabb összegű bérleti, valamint a szerződéskötési díj megfizetése további plusz bevételt is jelentene.

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételét.

IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 42. § (1) bekezdése értelmében a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SzMSz) 7. melléklet 4.4.1. pontja, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 9. § (2) bekezdése alapján már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek és a bérlőtársi kör bővítésének feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a hatáskörrel rendelkező bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésének és a bérlőtársi kör bővítésének feltételeire a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Bizottság dönt.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerinti óvadékot megfizeti.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja alapján a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a szolgál.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a kereskedelmi tevékenység szorzója 6 %.

A Lakástörvény 89. § (1)-(2) bekezdései alapján, amennyiben a törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkeresésétől számított harminc napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további harminc nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell.

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2020. (VII.15.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Kun utca 11. szám alatti helyiségre vonatkozó bérlőtársi jogviszony létrehozására

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

- 1.) **hozzájárul** a bérleti szerződés módosításához a bérlőtársi jogviszony létrehozása tekintetében a **Budapest VIII. kerület, Kun utca 11** szám alatti, 34746/0/A/3 hrsz-ú, **46 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében **Hödl István Csaba egyéni vállalkozóval** (székhely: 1089 Budapest, Kun utca 11.; nyilvántartási szám: 44487139; adószám: 67238398-1-42), valamint **Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozóval** (székhely: 1084 Budapest, József utca 41. 4. em. 2.; nyilvántartási szám: 54248768; adószám: 55552466-1-42) határozott időre 2022. december 31. napjáig, **lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat)** tevékenység céljára **62.225,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díj fizetési kötelezettséggel, valamint a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlőtársak általi elkészítésének kötelezettsége mellett.
- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében 2020. július 15., 2.) pont esetében 2020. augusztus 31.


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

nem indokolt

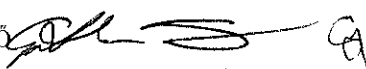
hirdetőtáblán

honlapon

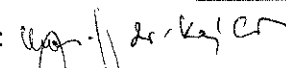
Budapest, 2020. július 7.


Kovács Ottó
igazgatósági elnök

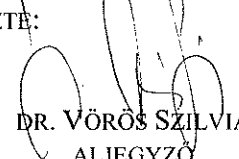
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ 

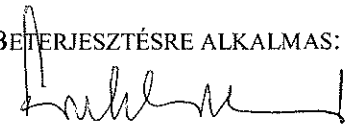
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

R



0109
0109 0109
0109 0109 0109 0109
0109 0109
0109

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégszj: 01-09-942852
Adószj: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-496

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Kun utca 11. földszint



sám alatti

34746/0/A/3 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. március

Független | Megbízható | Értékmérő

5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-496
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Kun utca 11. földszint
Helyrajzi száma	: 34746/0/A/3
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 46 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 46 m ² Fajlagos m2 ár: 541 050 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 835 m ²
Eszmei hányad	: 254 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) 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: **24 890 000 Ft**
 azaz **Huszonnégymillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **4 670 000 Ft**
 azaz **Négymillió-hatszázhetvenezer- 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.

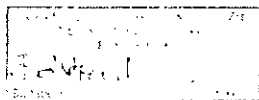
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. február 27.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. március 9.

2020 MÁRC 12.



 Lakatos Ferenc

 Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz 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: Bérli, 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, Kun utca 11. földszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	46,0 m ²
Helyrajzi száma:	34746/D/A/3
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: Józsefvárosi 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, Népszínháznegyed kerületrészében, a Fiumei utat a Nagykörúttal összekötő utcából nyíló egyirányú, gyér forgalmú utcában elhelyezkedő, utcafronti zártosú társasház utcafronti részének földszintjén érhető el.

Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek. 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:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A közbenső, észak-keleti tájolású telekterületre épített, utcafronti zártosú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasház az 1800-as évek vége felé épült kisméretű falazótégla függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás poroszszüveg födémekkel. Az épület utcafronti homlokzata felújítandó állapotú, jelentős vakolathibák láthatók az emeleti szinteken, a belső homlokzat állapotáról nincs információ.

A vizsgált ingatlan közvetlen utcafronti bejárattal rendelkezik. Ingatlan-nyilvántartás szerint üzlethelyiségként bejegyzett, ennek megfelelő kialakítással, ugyanakkor elhelyezkedését és kialakítását is figyelembe véve irodaként történő hasznosítása is reális. A 210 cm bejárati magasságú bejárati ajtót 2013-ban cserélték – bérlő szóbeli információja alapján – önkormányzati pénzforrásból. Ekkor történt meg a belső terek műszaki és esztétikai felújítása is. Cserélték/felújították a padló és falburkolatokat, a közműhálózatok vezetőit. A belső terek magassága 300 cm, az utcafronti helyiségben álmennyezet alatt mérve, a lépcsősoron megközelíthető kiegészítő helyiségeknél (előtér, wc és tároló) álmennyezet nélkül. A közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, hitelesített közműmérők közül gáz- és vízőra fotózva. A fűtést kéménybe kötött gázkonvektor biztosítja, a meleg-víz ellátás 100 literes, „Aquastic AQ100” típusú, hőtárolós villanybojlerrel megoldott. A falszerkezet utcafronti lábazati részén enyhe vizesedési nyomok láthatók, melyet részben polisztirol burkolólapokkal fedtek el, az alatta található falszerkezet műszaki és esztétikai állapota nem behatárolható. A helyiség padozata jó állapotú, nagy kopás állóságú greslappal burkolt. Az üzlethelyiséget - beltéri nyílászárók nélkül - könnyűszerkezetes falrendszerrel osztották ketté, amely egyszerűen visszabontható.

Összességében jó műszaki állapotú, elhelyezkedését, helyiségtagolását is figyelembe véve irodaként, illetve üzlethelyiségként is hasznosítható ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1800-as évek utolsó harmada	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, tégla béltestes poroszszüveg	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, klinkertégla	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	jó
Belső terek burkolata:	magas kopásállóságú gresslap	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, részben csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	magas kopásállóságú gresslap	jó
Külső nyílászárók:	műanyag tok- és szárny szerkezetű bejárati ajtó	újszerű
Bejárati nyílás magassága:	210 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	300 cm (álmennyezet alatt mérve)	normál
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű, párnafa tokozású típusajtók	újszerű
Fűtési rendszer:	kéménybe kötött gázkonvektor (1 db)	jó
Melegvíz biztosítása:	100 literes hőtárolós villanybojler	újszerű
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	víz-, villany-, gázóra	
Felújítás éve:	2013	
Felújítás tárgya:	homlokzati nyílászáró cseréje, teljeskörű műszaki és esztétikai felújítás (padló- és falburkolatok, közműrendszerek, villanybojler), légkondicionáló	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

A felújítás jelentős részét (a homlokzati nyílászárók cseréjén kívül) a bérlő - szóbeli információ alapján - saját költségén végezte 2013-ban, tulajdonosi hozzájárulás nem áll rendelkezésre.

Handwritten marks:
 - A small scribble at the top right.
 - A large, stylized signature or mark at the bottom right.

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:

Az épület homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, a kőporos vakolaton felszíni vízesedésből adódó vakolathibák, hiányosságok láthatók az utcafronti részen, a klinkerburkolat néhol javítva. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni vízvezetést. A belső homlokzat, közös használatban álló helyiségek állapota nem behatárolható.

Albetét:

Az üzlethelyiség padlóburkolata jó állapotú, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentes, a falszerkezeten - jellemzően az utcafronti rész lábazati részén - kisebb felvizesedésre utaló jelek tapasztalhatók, melyet részben dryvit lapokkal elfedtek.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlant a bérlő 2013-ban saját költségén műszakilag és esztétikailag is felújította, tulajdonosi hozzájárulással. Az erre vonatkozó dokumentumot nem tudta biztosítani a bérlő. A felújítás érintette a közműhálózatokat, a padló- és falburkolatokat. A homlokzati két nyílászáró cseréjét - szóbeli információ alapján - a Józsefvárosi Önkormányzat finanszírozta.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlethelyiség	gresslap	festett, csempe	35,00 m ²	100%	35,00 m ²
előtér	gresslap	festett, csempe	8,40 m ²	100%	8,40 m ²
wc	gresslap	festett, csempe	1,00 m ²	100%	1,00 m ²
zuhanyzó (tároló)	gresslap	festett, csempe	1,98 m ²	100%	1,98 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			-0,38 m ²	100%	-0,38 m ²
<i>Összesen:</i>			46,00 m ²		46,00 m ²
Összesen, kerekítve:			46 m²		46 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

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 Megbízó 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 cserélné 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 becserék. 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 (tisza 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 felállításása 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%. (2020. I. 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) 2019. 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 téгла 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.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Népszínház negyed
Társasház telek területe:	835 m ²
Eszmei hányad:	254 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	21,21 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	4 670 000 Ft , Négymillió-hatszázhetvenezer- Ft .

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, Kun utca 11. földszint	VIII. ker., Teleki László tér környéke	VIII. ker., Kálvária tér könyéke	VIII. ker., Fecske utca 23.	VIII. ker., Korányi Sándor utca 12	VIII. ker., Teleki László tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet
alapterület (m ²):	46	25	45	45	32	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 000 000	22 400 000	22 900 000	19 900 000	19 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		646 000	472 889	483 444	590 781	542 586
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-4%	0%	0%	-3%	-2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	3%	3%	3%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		3%	10%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		-5%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	-5%	-5%	0%
Összes korrekció:		-6%	13%	-2%	-5%	-2%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		605 948	533 419	472 809	562 424	530 649
Fajlagos átlagár:		541 050 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		24 888 300 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		24 890 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratú, vizes blokkal rendelkező, átlagos állapotú, galériázott, 4 méteres belmagassággal, ingatlan.com/29095259
- adat: Orczynegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó, 5 méteres belmagasságú ingatlan, ingatlan.com/31163539
- adat: Csarnoknegyed, Újszerű társasház utcafronti földszintjén elhelyezkedő, jó állapotú ingatlan, vizes blokkal, ingatlan.com/31060174
- adat: Orczynegyed, utcafronti bejáratos, wc-vel rendelkező jó állapotú üzlethelyiség, 2006-ban épített épületben, ingatlan.com/30866251
- adat: Népszínháznegyed, utcafronti, kirakattal rendelkező ingatlan, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31233268

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

24 890 000 Ft

azaz Huszonnégy millió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Kun utca 11. földszint	VIII. ker., Gutenberg tér	VIII. ker., Kőfaragó utca	VIII. ker., Palotanegyed
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda
hasznosítható terület (m ²):	46	30	36	34
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		150 000	150 000	160 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		4 750	3 958	4 471
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-8%	-5%	-6%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
galéria		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-28%	-25%	-16%
Korrigált fajlagos alapár:		3 420 Ft/m ² /hó	2 969 Ft/m ² /hó	3 755 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 381 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, utcai bejáratos, teljeskörűen felújított, részben galériázott üzlet, ingatlan.com/31183417
2. adat: Palotanegyed, utcai bejáratos, felújított, részben galériázott üzlet, ingatlan.com/31264642
3. adat: Palotanegyed, utcai bejáratos, jó állapotú, részben galériázott üzlet/iroda, ingatlan.com/29059115

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 381 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 679 681 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	50 390 Ft
Igazgatási költségek:	2%	33 594 Ft
Egyéb költségek:	5%	83 984 Ft
Költségek összesen:		167 968 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 511 713 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		21 600 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

21 600 000 Ft

azaz Huszonegymillió-hatszázezer- Ft .

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:	24 890 000 Ft	100%	24 890 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	21 600 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			24 890 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

24 890 000 Ft

azaz, Huszonnégymillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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 értékbecslő tényezőkhöz (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 rendeltetészerű 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;
- az 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, Kun utca 11. földszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **24 890 000 Ft**
 azaz **Huszonnégymillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. február 27.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2020. március 9.

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	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross t. 63-67.), a Bp. VIII. 244. tulajdoni lapon 34746.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Kun utca 11. sz. alatt, 835 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlan az 1993. évi LXXVIII. tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a felek részére biztosított védelmi jog alapján

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapú

A társasház öröklésai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örök érvényű, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek épület, eszék, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők szemérvé tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonosok egymás közötti jogviszonyait az 1977. évi II. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerinti szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (835 m²) területe, és az azon levő belső udvar 173,6m² alapterülettel, és terburkolattal
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kemények, kovácsok, pillérek

- III Födémek, kozbelső födémek és erkély lemez burkolat nélkül, zárofödém, burkolattal együtt.
- IV Az épület tetőszervezete, lécezéssel, hejazattal és badagos szerkezettel és szerelvényekkel együtt
- V Az épület pincei közös tárolói 172,1 m² alapterülettel
- VI Az épület külső nyílászarói, és a közös tulajdoni területek nyílászarói
- VII Az épület közlekedői, előtere, és kapubejárója, 96,1 m² alapterülettel
- VIII Az épület padlasterc 556,4 m² alapterülettel
- IX Az épület fő és melléklépcsőháza 129,2 m² alapterülettel
- X Az épület közös WC-i (fősz. I em. II em. III em.) 51,1 m² alapterülettel
- XI Az épület pincei tárolói (volt lego helyiség) 114,1 m² alapterülettel
- XII Az épület függőfolyosói 184,8 m² alapterülettel
- XIII Az épület mosokonyhája 10,1 m² alapterülettel
- XIV Az épület fősz. -i tárolója 3,4 m² alapterülettel
- XV Az épület külső homlokzatai labazattal, és badagos szerkezettel együtt, és a közös tulajdoni helyiségek vakolatai és burkolatai
- XVI Víz alap és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékeig, vagy a külön tulajdonú vízorág
- XVII Csatorna alap és eltővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékeig
- XVIII Elektromos hálózat az utcai rakotestől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai
- XIX Gázvezeték az utcai rakotestől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig
- XX Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei
- XXI Mindazon tárgyak melyek minőségét a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, sőt kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra közös határozattal és közös költségén beszerezették, vagy a jövőben beszerezni fognak

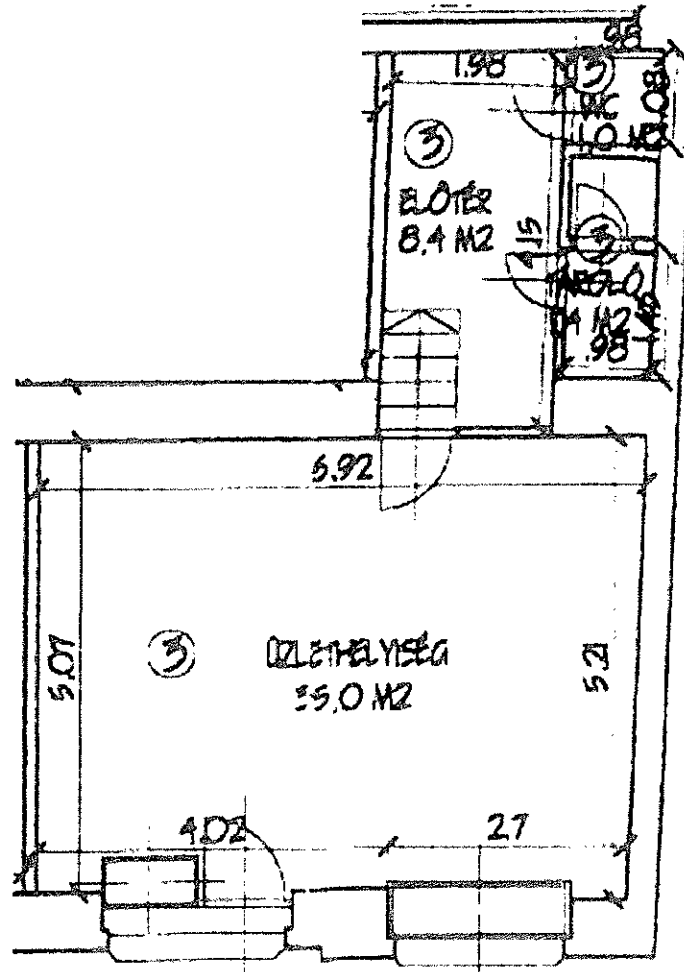
A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmei hányadból áll. A V. számmal jelzett pincei tárolók a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába.

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségek alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyont részek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-oroklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével, az alábbiak szerint

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1 számmal jelölt **pincei nem lakás célú** helyiség, raktár 70,5 m² (**70 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 391/10000 hányadrész.
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2 számmal jelölt **pincei nem lakás célú** helyiség, raktár 35,9 m² (**36 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 199/10000 hányadrész.
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3 számmal jelölt **fszt.-i nem lakás célú** helyiség, mely üzlethelyiségből, előterből, tárolóból, WC-ből áll 45,8 m² (**46 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 254/10000 hányadrész.
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4 számmal jelölt **fszt. 1. ajtószámu, 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás** 23,6 m² (**24 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 131/10000 hányadrész.
- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt **fszt. 1/a. ajtószámu, 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás** 23,9 m² (**24 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 133/10000 hányadrész.
- 6./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt **fszt. 2. ajtószámu, 1 szoba, felszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás** 35,6 m² (**36 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 197/10000 hányadrész.
- 7./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 7. számmal jelölt **fszt. 3. ajtószámu, 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás** 29,2 m² (**29 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 162/10000 hányadrész.

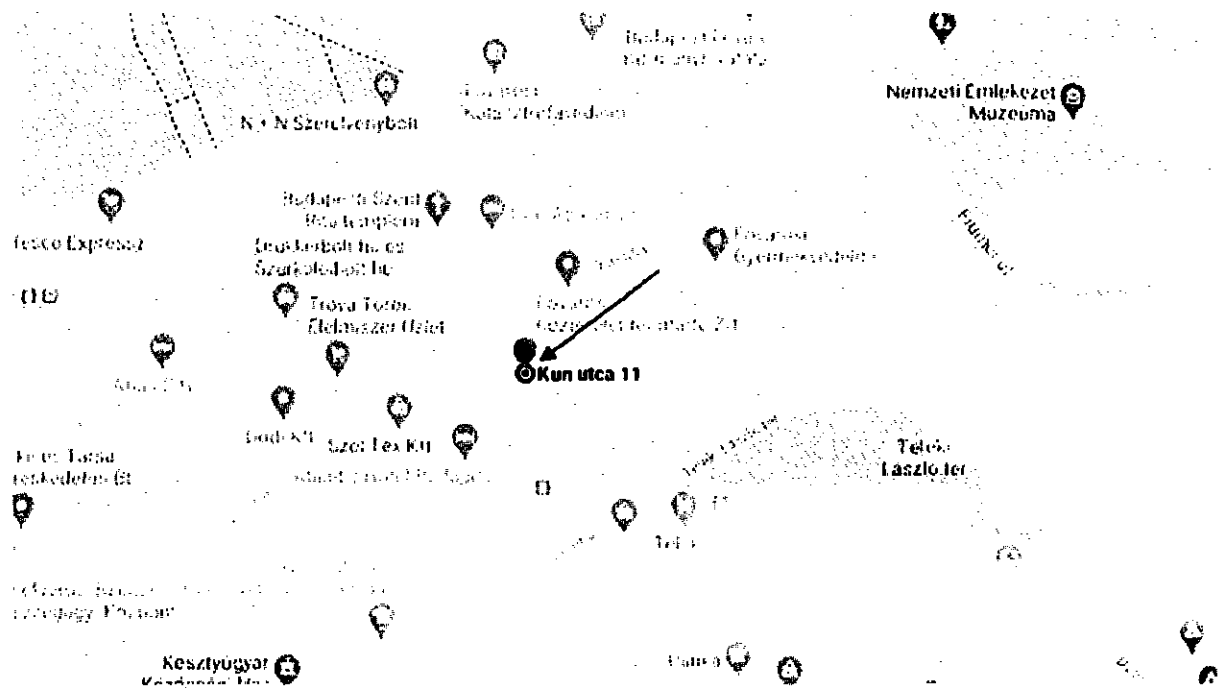
ALAPRAJZ



Handwritten mark

20

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. homlokzat



03. homlokzat



04. homlokzat

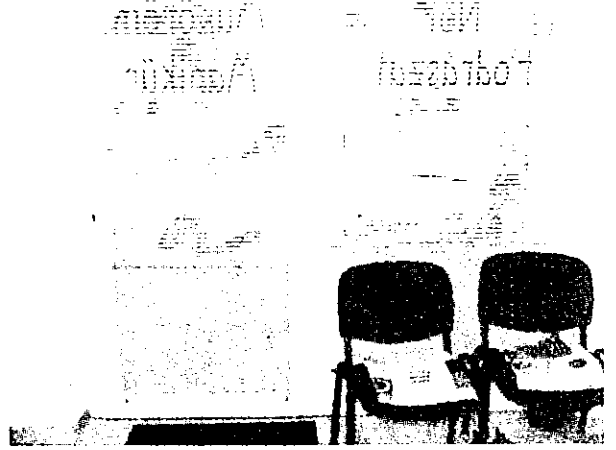


05. épület utcafronti bejárata

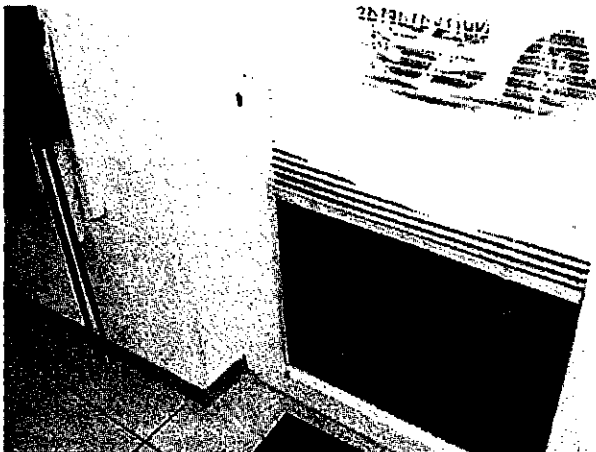
29



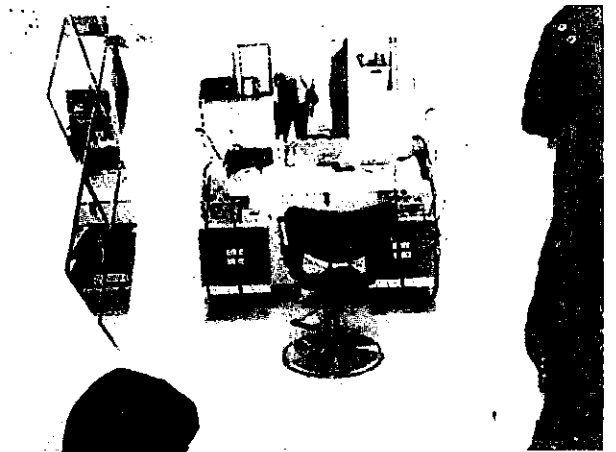
06. ingatlan bejáratának környéke, lábazat



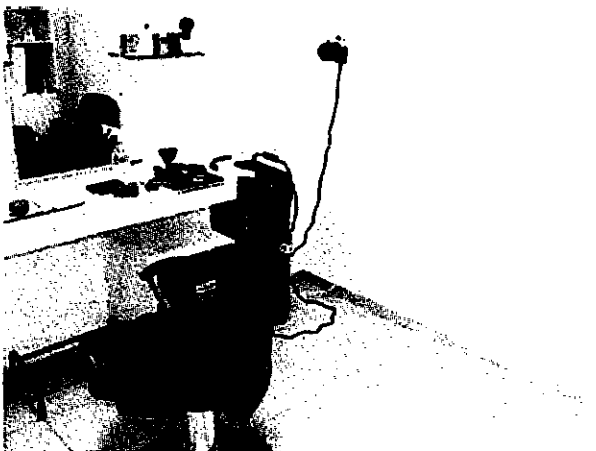
07. ingatlan bejárata



08. ingatlan bejáratú ajtajának környéke



09. üzlethelyiség



10. üzlethelyiség



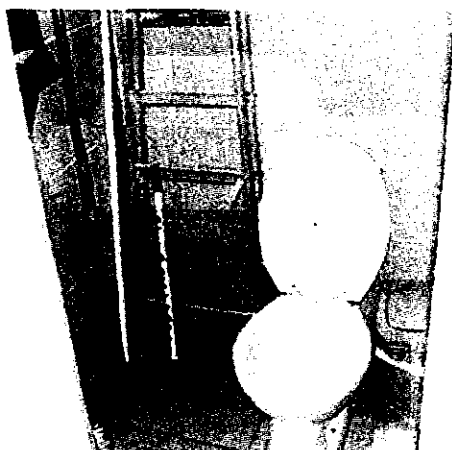
11. üzlethelyiség



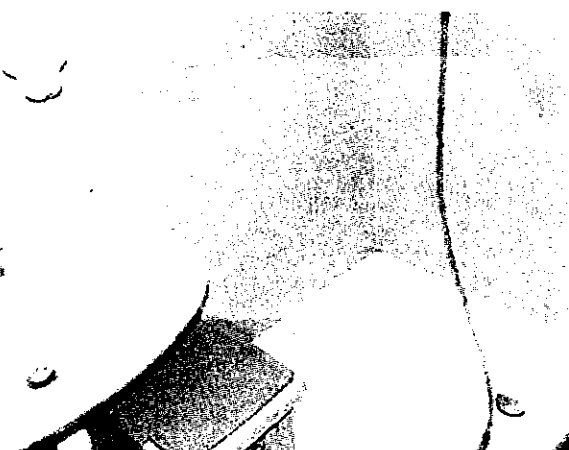
12. könnyűszerkezetes helyiséghatároló falazat



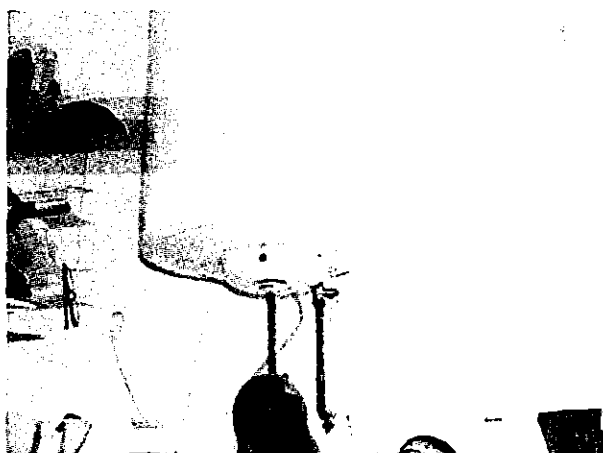
13. előtér padozata



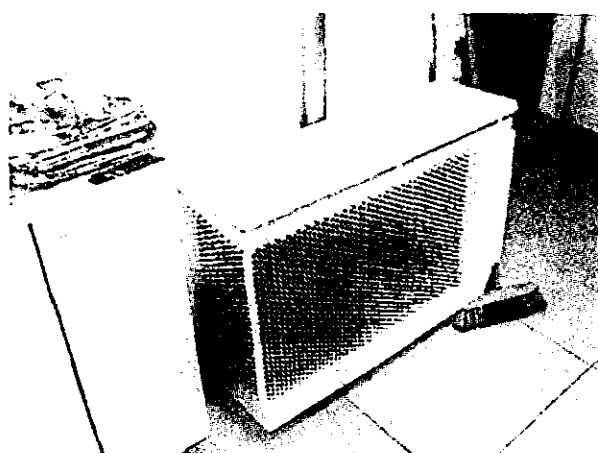
14. wc



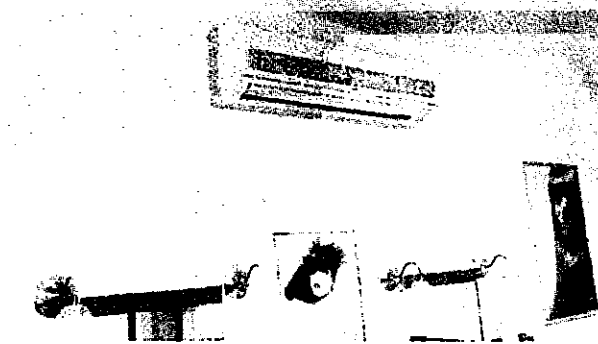
15. tároló (zuhanyzóval)



16. villanybojler



17. gázkonvektor



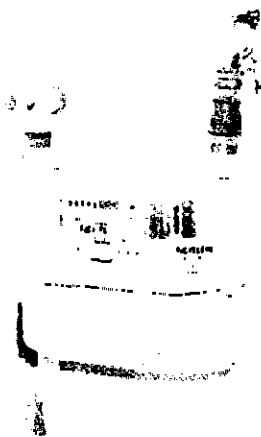
18. egyedi légkondicionáló



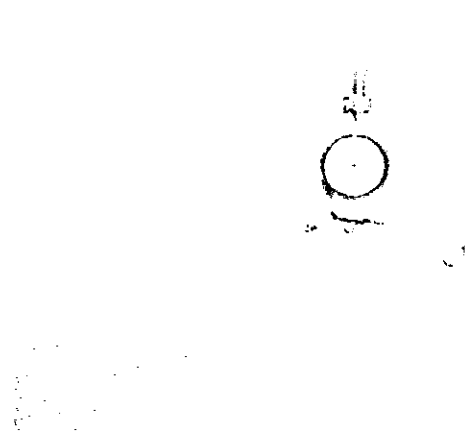
19. vizesedési nyomok az utcafronti lábazati részen



20. vizesedési nyomok az utcafronti lábazati részen



22. gázóra



23. villanyóra