

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE**

Tárgy: Javaslat a XVI. ker. Koronafürt u. 23. sz. alatti
105918/0/A/4. hrsz-ú nem lakás célú helyiség (volt
szükséglakás) elidegenítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A XVI. ker. Koronafürt u. 23. 105918 hrsz. alatti vegyes tulajdonú társasházban 4 lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség van, melyből 3 lakás és a helyiség magántulajdon. (1. sz. melléklet)

Az Önkormányzat tulajdonát képező 105918/0/A/4 hrsz-ú, als. 2. sz. jelenleg lakásként nyilvántartott 41 m² alapterületű albetét üres. A lakás három helyiségből áll:

25 m² alapterületű szoba, 7,18 m² alapterületű konyha, 8,52 m² alapterületű előszoba.

A lakásban csak elektromos hálózat van kiépítve, víz nincs, WC a folyosón. Műszaki állapota teljesen leromlott, a falak vizesednek, dohosak.

Mivel az albetét az OTÉK 88. § (3) bekezdése b) pontja értelmében a lakás követelményeinek nem felel meg, így XVI. ker. Önkormányzat Képviselő-testülete 53/2006. (II. 14.) sz. Kt. határozatában hozzájárult a lakás rendeltetésmód változásához. (2. sz. melléklet)

Az Önkormányzat a rendeltetésmód változtatására hatósági eljárás megindítását kezdeményezte. Mivel az ügyben az Önkormányzat nem járhat el, a Közigazgatási Hivatal Pesterzsébet Önkormányzatát jelölte ki eljáró hatóságként.

A hivatal Építésügyi Osztálya hiánypótlási felhívásában felkérte a XVI. ker. Önkormányzatot a tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozatának megküldésére.

Az Önkormányzat, mint az alagsori albetét tulajdonosa rendkívüli közgyűlés összehívását kezdeményezte a társasházban. A 2007. 01. 29-én megtartott közgyűlésen az összes tulajdonostárs hozzájárult a rendeltetésmód változáshoz, melyről az eljáró hatóságot tájékoztattuk. (3. sz. melléklet)

A fentieket követően Pesterzsébet Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Építésügyi Osztálya a rendeltetésmód változási engedélyt megadta. (4. sz. melléklet)

A Földhivatali bejegyzés a rendeltetésmód változás bejegyzésére vonatkozóan folyamatban van.

Az értékbecslő az albetét forgalmi értékét 1.538.000.-Ft+ÁFA értékben határozta meg.

A forgalmi érték meghatározásánál értéknövelő tényezőként szerepelt az épület elhelyezkedése (mátyásföldi villaépület), értékcsökkentő tényező volt az albetét és a többi lakás műszaki állapota és az lakás társtulajdonosokon kívül állók számára értéktelen mivolta.

(5. sz. melléklet)

A XVI. ker. Önkormányzat 49/2004. (XII. 29.) sz. rendeletének 2. § (2) bekezdése értelmében az Önkormányzat tulajdonában álló üres lakásokat, helyiségeket pályázati eljárás útján kell elidegeníteni.

A vételár kifizetése a 35/2005. (IX. 30.) rendelet vonatkozó előírásai szerint történik.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában döntést hozni szíveskedjen.


Határozati javaslat : A Képviselő-testület kijelöli elidegenítésre a Koronafürt u. 23. alagsor 2. sz. alatti 105918/0/A/4 hrsz-ú 41 m² alapterületű albetétet nyilvános árverés útján. A Testület az albetét forgalmi értékét 1.538.000.- Ft+ÁFA-ban állapítja meg, mely egyben az induló licitár.
A licitlépcső 100.000.-Ft.

Határidő: 2007. június 30. az árverési hirdetmény kiírására

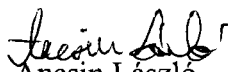
Felelős: Kovács Péter polgármester

(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2007. május 2.


Kovács Péter
polgármester

Láttam:


Ancsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Tulajdoni lapok
2. 53/2006. (II. 14.) sz. Kt. határozat
3. Társasházi jegyzőkönyv
4. Határozat
5. értékbecslés

Tárgyalja: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság

TAKARNET v4.3

Felhasználó:

Igazolvány: HIV52
(Kilépés)Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.**Munkapéldány****Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**

2007.04.13

BUDAPEST XVI.KER.**Belterület 105918/0/A/4 helyrajzi szám**

1160 BUDAPEST XVI.KER. Koronafürt utca 23. alagsor. ajtó:2.

Számlajegy: 120404/ 2007.04.02

Ingatlan adatainak változása iránti kérelem, BUD. FÖV. XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT POLG. HIV. 1163
BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.**I. rész**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	41	1 0	120/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 247857/1/1998/98.12.30

1. bejegyző határozat: 113378/1/1994/94.05.17

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 113378/1/1994/94.05.17

jogcím: Eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

A meg

Megne

Keresé

szerint

Hálóza

használ

BUDA

XVI.KI

belterül

105918.

(1160

BUDA

XVI.KI

Korona

utca 23.

alagsor

Összes

Súgó

TAKARNET v4.3	Felhasználó:	Igazolvány: HIV52 (Kilépés)
---------------	--------------	--------------------------------

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2007.01.29

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor: 63

Belterület 105918 helyrajzi szám

Térképszelvény: 3048

1160 BUDAPEST XVI.KER. Koronafűrt utca 23.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:		terület		kat.t.jöv.		alosztály adatok	
alrészlet adatok		ha m2		k.fill.		ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o					ha m2	k.fill
<hr/>							
- Kivett lakóház, udvar, garázs	0	2043		0.00			
1. bejegyző határozat: 113378/1/1994/94.05.17							
Társasház							
A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.							

II. rész

4. hányad: 0/0
bejegyző határozat, érkezési idő: 113378/1994:V.17.
jogcím: Eredeti felvétel
jogállás: társasháztulajdon
név: TÁRSASHÁZ TULAJDON
cím: - -
A tulajdonjogot a 105918/A/1-5 helyrajzi számok különlapjai tartalmazzák.

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

A megr

Megnev

Keresés
szerint

Hálózat
használa
BUDAP
XVI.KEL
belterüle
105918 (BUDAP
XVI.KEL
Koronafi
utca 23.)

Összese

Súgó

TAKARNET v4.3	Felhasználó:	Igazolvány: HIV52 (Kilépés)
---------------	--------------	--------------------------------

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2007.01.29

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 105918/0/A/1 helyrajzi szám

1160 BUDAPEST XVI.KER. Koronafürt utca 23. magasföldszint. ajtó:1.

I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	76	2 0	220/1000	magán

Bejegyző határozat: 247857/1/1998/98.12.30

1. bejegyző határozat: 113378/1/1994/94.05.17

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 143288/1/1997/94.06.24

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Dudás György

szül. : 1925

a.név : Maller Rózsa

cím : 1165 BUDAPEST XVI.KER. Koronafürt utca 23.fszt.1.

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 143288/1/1997/94.06.24

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Dudás Györgyné

sz.név: Tóth Balogh Etelka

szül. : 1935

a.név : Sewcik Etelka

cím : 1165 BUDAPEST XVI.KER. Koronafürt utca 23.fszt.1.

III. rész

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 120853/1/2006/06.04.21

Jelzálogjog 41 014 CHF, azaz negyvenegyezer-tizennégy CHF és járulékai erejéig.

jogosult:

név: KERESKEDELMi ÉS HITELBANK RT.

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Vigadó tér 1.

Tulajdoni lap vége

A meg

Megne

Keresé
szerint

Hálóza
használ

BUDAI
XVI.KF

belterül
105918.

(1160
BUDAI

XVI.KF

Korona
utca 23.

m.fszt.

Összes

Súgó

TAKARNET v4.3	Felhasználó:	Igazolvány: HIV52 (Kilépés)
---------------	--------------	--------------------------------

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2007.01.29

BUDAPEST XVI.KER.**Belterület 105918/0/A/2 helyrajzi szám**

1160 BUDAPEST XVI.KER. Koronafűrt utca 23. magasföldszint. ajtó:2.

I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	85	2 0	250/1000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 247857/1/1998/98.12.30

1. bejegyző határozat: 113378/1/1994/94.05.17

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 195091/1/2004/04.05.26

jogcím: vétel

utalás: II /2, III/4.

jogállás: tulajdonos

név : Nádas László Iván

szül. : 1965

a.név : Pintér Györgyi

cím : 1093 BUDAPEST IX.KER. Lónyay utca 19. mfsz.3.

a III/4 alatt törölt bejegyzés rangsorában.

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 195091/1/2004/04.05.26

jogcím: vétel

utalás: II /2, III/5.

jogállás: tulajdonos

név : Virányi Ildikó Rita

szül. : 1970

a.név : Miklósvölgyi Mária

cím : 1137 BUDAPEST XIII.KER. Szent István körút 12. 4. em.3

a III/5 alatt törölt bejegyzés rangsorában.

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

A meg

Megne

Keresé
szerintHálóza
használ

BUDAI

XVI.KF

belterül

105918.

(1160

BUDAI

XVI.KF

Korona

utca 23.

m.fsz.

Összes

Súgó

TAKARNET v4.3	Felhasználó:	Igazolvány: HIV52 (Kilépés)
---------------	--------------	--------------------------------

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2007.01.29

BUDAPEST XVI.KER.
Belterület 105918/0/A/3 helyrajzi szám

1160 BUDAPEST XVI.KER. Koronafűrt utca 23. alagsor. ajtó:1.

I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
- | megnevezés | terület
m2 | szobák száma
egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| tároló | 31 | 1 0 | 90/1000 | társasági |
- Bejegyző határozat: 247857/1/1998/98.12.30
1. bejegyző határozat: 113378/1/1994/94.05.17
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 314497/1/2003/03.10.06
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név: KAVED KERESKEDELMİ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím: 1161 BUDAPEST XVI.KER. Gelléri Andor Endre utca 38.

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

A meg

Megne

Keresé
szerint

Hálóza
használ
BUDA
XVI.K
belter
105918
(1160
BUDA
XVI.K
Korona
utca 23.
alagsor

Összes

Súgó

TAKARNET v4.3	Felhasználó:	Igazolvány: HIV52 (Kilépés)
---------------	--------------	--------------------------------

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!
2007.01.29

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 105918/0/A/4 helyrajzi szám

1160 BUDAPEST XVI.KER. Koronafürt utca 23. alagsor. ajtó:2.

I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	41	1 0	120/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 247857/1/1998/98.12.30

1. bejegyző határozat: 113378/1/1994/94.05.17
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 113378/1/1994/94.05.17
jogcím: Eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

A meg

Megne

Keresé
szerint

Hálóza
használ
BUDAI
XVI.KE
belterül
105918.
(1160
BUDAI
XVI.KE
Korona
utca 23.
alagsor

Összes

Súgó

TAKARNET v4.3	Felhasználó:	Igazolvány: HIV52 (Kilépés)
---------------	--------------	--------------------------------

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2007.01.29

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 105918/0/A/5 helyrajzi szám

1160 BUDAPEST XVI.KER. Koronafürt utca 23. 1. emelet. ajtó:1.

I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	107	3 0	320/1000	magán
Bejegyző határozat: 247857/1/1998/98.12.30				

1. bejegyző határozat: 113378/1/1994/94.05.17

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 193350/1/1994/94.08.29

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Demendy Gergely

szül. : 1974

a.név : Baka Margit

cím : 1160 BUDAPEST XVI.KER. Koronafürt utca 23. I.em.1.

III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 193350/1/1994/94.08.29

Jelzálogjog 400 653 FT, azaz négyszázezer-hatszázötvenhárom FT és járulékal erejéig.

jogosult:

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 193350/1/1994/94.08.29

Elidegenítési tilalom jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/1.

jogosult:

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39515/1/1999/99.01.18

Holtig tartó hasznélvezeti jog

jogosult:

név : Vermes József

szül. : 1934

a.név : Koletity Anna

cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Datolya utca 10.

Tulajdoni lap vége

A meg

Megne

Keresé
szerint

Hálóza

használ

BUDAI

XVI.KI

belterül

105918.

(1160

BUDAI

XVI.KI

Korona

utca 23.

em. 1.)

Összes

Súgó

2. u. u.

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

KIVONAT

a 2006. február 14-én (kedden) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 12. Javaslat a Budapest, XVI. ker. Koronafürt u. 23. als. 2. sz. alatti 41 m² alapterületű komfort nélküli lakás lakásállományból való törlésére
Előadó: Asztalos Lajos alpolgármester

HATÁROZAT:
53/2006.(II. 14.) Kt.

A Képviselő-testület a Budapest, XVI. ker. Koronafürt u 23 als. 2. (hrsz 105918/0/A/4) sz. alatti 41m² alapterületű komfort nélküli lakást lakásállományból törli
Felkéri a Polgármestert a hatósági eljárás megindítására

Határidő:- az engedélyeztetési eljárás megindítása azonnal.

Felelős: dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

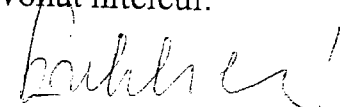
(17 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

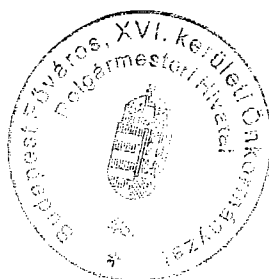
kmf.

dr. Hórich Ferenc sk.
jegyző

dr. Szabó Lajos Mátyás sk.
polgármester

A kivonat hitelélül:


Csukkerné dr. Pintér Erzsébet
Jegyzői Kabinet vezetője
Budapest, 2006. február 20.



J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: 2007. 01. 29-én a Bp. XVI. Koronafürt 23. Társasház rendkívüli közgyűlésén.

Helye: Bp. XVI. Koronafürt u. 23. sz.

Jelen vannak: a Budapest, XVI. Koronafürt 23. sz. társasház tulajdonosai a mellékelt jelenléti ív alapján 910/1000 tulajdoni hányad, az Önkormányzat részéről dr. Kovács Katalin, Kovács László.

Napirendi pontok:

1. Javaslat a közgyűlés levezető-elnöke, a jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők megválasztására.
2. Tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat megadása a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat részére az Önkormányzat tulajdonát képező alagsor 2. sz. alatti 41 m² alapterületű 105918/0/A/4 hrsz-ú üres lakásra vonatkozó használati mód változás ügyében indított hatósági engedélyezési eljáráshoz. (lakás átminősítése nem lakás célú helyiséggé)

1. A Bp. Főv. XVI. Ker. Koronafürt u. 23. Társasház tulajdonosainak képviseletében a Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat képviselője, dr. Kovács Katalin megállapítja, hogy a Közgyűlés határozatképes, a tulajdonosok 910/1000 arányban vannak jelen, ezzel a közgyűlést megnyitja.

Megkéri a jelenlévőket, hogy levezető-elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek válasszák meg. Felkéri Dudás Györgynét és Kovács Lászlót jegyzőkönyv-hitelesítőknek.

A tulajdonosok közössége 910/1000 arányban jegyzőkönyvvezetőnek és levezetőelnöknek dr. Kovács Katalint, jegyzőkönyv hitelesítőknek Dudás Györgynét és Kovács Lászlót elfogadják

2. A levezető elnök tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az 53/2006.(II.14.) sz. határozatával a Bp., XVI, kerület, Koronafürt u. 23. sz. alatt lévő, 105918/0/A/4 hrsz-ú ingatlan alagsori lakását, mivel az a lakás követelményeinek nem felel meg, a lakásállományból kivonta. A lakás nem lakás célú helyiségként történő további hasznosítása érdekében rendeltetési mód megváltoztatására hatósági eljárás megindítását kezdeményezte.

Mivel az ügyben az Önkormányzat saját hatáskörben nem járhat el, a Közigazgatási Hivatal Pesterzsébet Önkormányzatát jelölte ki eljáró hatóságként. A hivatal Építésügyi Osztálya 2006. 06.23-án iktatott levelében

hiánypótlási felhívást adott ki, melyben kérte a társtulajdonosok hozzájáruló nyilatkozatát.

Az Önkormányzat Vagyonhasznosítási Irodája első alkalommal 2006. 04.24-én kérte Nádas László közös képviselőt a hozzájáruló nyilatkozat közgyűlési határozati formában történő megadását. Ezt követően a közös képviselőt 2006. 06.27-én szólította fel ismételten, egyben kérte a hatósági ügyben az eljárási határidő meghosszabbítását 2006. 10.30-ra.

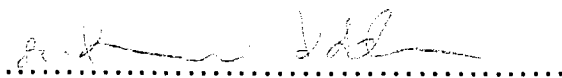
Miután ekkor sem történt semmi, 2006.11.13-án az önkormányzat levelet küldött a közös képviselőnek a közgyűlés összehívására, és az Építési Osztálytól egyben kérte, hogy a határidőt 2007.01.30-ig hosszabbítsa meg. A közös képviselő minden esetben átvette az Önkormányzat levelét, azonban semmiféle intézkedést nem tett, hátráltatta ezzel a hatósági eljárást.


Az Önkormányzat ezért, mint az alagsori lakás tulajdonosa kezdeményezte jelen rendkívüli közgyűlés összehívását.

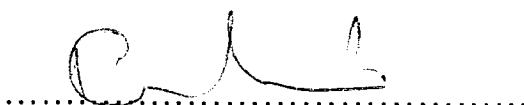
A tulajdonosok valamennyien tulajdonosi hozzájárulásukat adják a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat részére a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Bp. XVI. ker., Koronafűrt 23. alagsor 2. sz. alatti 41 m² alapterületű 105918/0/A/4 hrsz-ú üres lakás rendeltetési módja megváltoztatásához raktárrá.

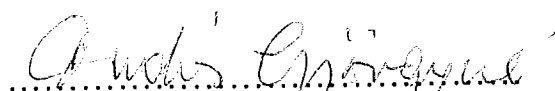
Mivel további hozzászólás nem volt, a közös képviselő a közgyűlést bezárta.

-kmf-


.....
levezetőelnök


.....
jegyzőkönyvvezető


.....
jegyzőkönyv hitelesítő


.....
jegyzőkönyv hitelesítő

Melléklet: 1. pld. Jelenléti ív



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRMESTERI HIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY

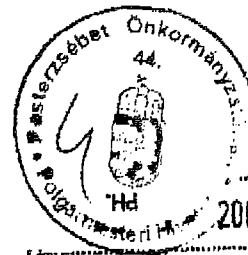
1201 Budapest, Vörösmarty utca 3.

Tel / Fax: 264-2115

www.pesterzsabet.hu

Ügyiratszám: Ép-6395/2007

Ügyintéző: Kávási Zsigmond /Hné



2007 FEBR 22

újideu

SCHÉSON

2007 MARCH 14
10/416/03/2007
Kovács László

Tárgy: Bp. XVI. ker. Önkormányzat
Koronafűrt u. 23. sz. alatt
rendeltetési mód változási engedély
megadása

H A T Á R O Z A T

Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat kérelmére (cím: 1163 Bp. XVI. Havashalom u. 43.) Bp. XVI. Koronafűrt u. 23. sz. 105918. hrsz alatti földrészleten terv szerinti, 105918/0/A/4. albetétszámú alagsori 2. sz. szükséglakás raktár (tároló)-ként történő használatára a rendeltetési mód változási engedélyt a következő feltételekkel megadom.

Felhívom a jogosult figyelmét arra, hogy az épületet - helyiséget, berendezést - csak az engedélyezett műszaki tervekben, továbbá az építési és a használatbavételi engedélyben megjelölt, illetőleg a jogszabályok szerint megengedett célra és csak úgy szabad használni, hogy az élet- és közbiztonságot, valamint az egészséget ne veszélyeztesse, környezetére zavaró hatást ne gyakoroljon.

Ha a jogosult az épületet - helyiséget - az engedélyezettől tartósan eltérő célra kívánja használni, erre új rendeltetési mód változás iránti engedélykérelmet kell benyújtania hatóságomhoz.

E határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatalhoz címzett, de hatóságomnál benyújtandó 20.000 Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

I N D O K O L Á S

Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzata rendeltetés változás iránti kérelmének engedélyezési eljárásából Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala a 08-1219/2006. sz. határozatával Budapest XVI. kerület jegyzőjét kizárta és az eljárás lefolytatására Pesterzsébet Önkormányzata Polgármesteri Hivatalának jegyzőjét jelölte ki.

- 2 -

A kérelem elbírálása során megállapítottam, hogy az épület megfelel a tervezett rendeltetés változtatást érintő településrendezési és építésügyi előírásoknak, a rendeltetés változási engedély megadása ellen - az előírt kikötések teljesítése esetén - építésrendészeti, közegészségügyi, tűzvédelmi és egyéb szempontból kifogás nem merült fel.

Mindezek figyelembevételével a 46/1997. (XII. 29.) KTM rend. 37. §., az 1997. évi LXXVIII. tv. 54. §. (3) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

Eljárásomat az 1997. évi LXXVIII. tv. 52. §. (3) bek. a./ pontja által megállapított hatáskörömben és a 2004. évi CXL. tv. 42. §., 43. §. (4), (5) és (7) bekezdésében megállapított illetékességem alapján folytattam le.

A fellebbezés lehetőségét a 2004. évi CXL. tv. 98. §. (1) és a 99. §. (1) bekezdése alapján biztosítottam.

B u d a p e s t, 2007. február 1.

Pestszentlőrinc Községi Önkormányzata
Jegyzője nevében eljáró:

Baranyai Klára s. k.
osztályvezető

A kiadmány hitelével:

Erről értesülnek: Kérelmező és a jogszabály szerint
értesítendőek külön lista alapján

T. n. m.

APEX-M Ingatlanközvetítő és Értékbecsítő Betéti Társaság

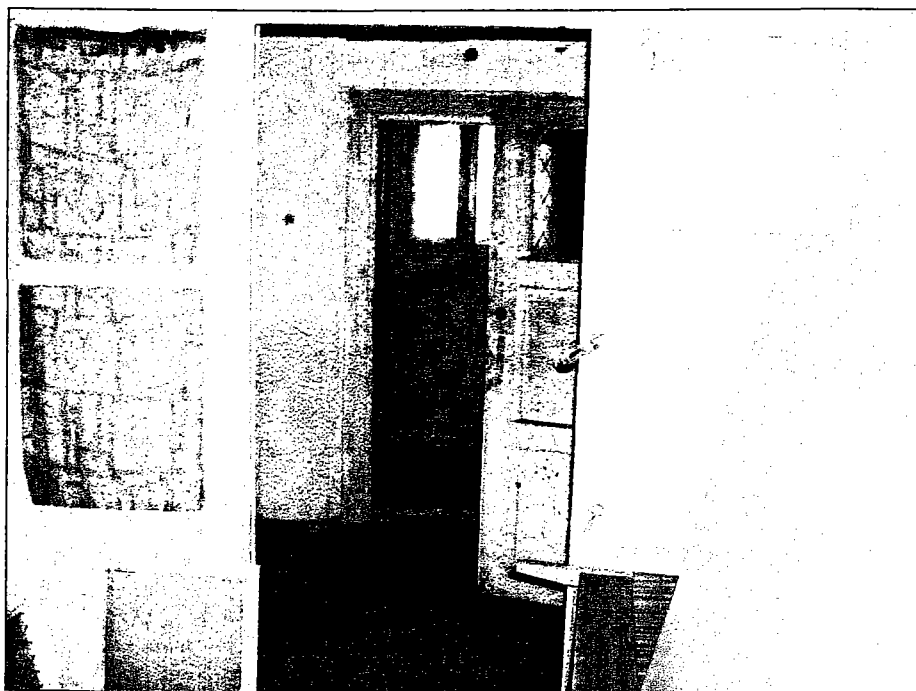
1126. Budapest, Böszörményi út 36/b. T: 202-78-99 T/F: 214-55-69

1163. Budapest, Thököly u. 10. T/F: 403-90-54 M: 06-70 9432271

email: apexm@t-online.hu, [http:// www.apexm.hu](http://www.apexm.hu)

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Budapest, XVI. Koronafürt u. 23.sz.al. 2.sz.alatti ingatlanról



Budapest, 2007. április 19.

APEX - M Bt.

APEX-M

Ingatlanközvetítő és értékbecsítő Bt.
1126 Budapest, Böszörményi u. 36/B.

Tel.: 202-7899

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1.MEGBÍZÓ: Budapest, Főváros XVI.ker-i Önkormányzat
1163. Havashalom u. 43

2.A MEGRENDELÉS TÁRGYA:

Budapest, XVI. ker. Koronafürt u. 23.sz.alatti
Önkormányzati tulajdonú alagsor 2. lakás
egyszerűsített forgalmi értékének szakvéleménye

3.AZ INGATLAN ADATAI:

Helyrajzi szám: 105918/0/A/4
Megnevezése: önkormányzati lakás
Területe: 41 m²
Tulajdonosok: XVI. ker. Önkormányzat 1/1
Terhei: Tehermentes

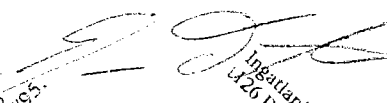
4.AZ INGATLAN Bp.Főváros XVI.ker. Önkormányzatot illető TEHERMENTES FORGALMI ÉRTÉKE:

1.538.000.-Ft

azaz: Egymillió-ötszázharmincnyolcezer forint

A forgalmi érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Budapest, 2007. április 19.


Mireisz Tibor
Ingatlanforgalmi értékbecslő
Név: Mireisz Tibor
Szám: 11596955
APEX-M
Ingatlanközvetítő és értékbecslő Bt.
1126 Budapest, Bőszörményi u.
Tel.: 23-7899

TARTALOMJEGYZÉK

I. Térképrészlet

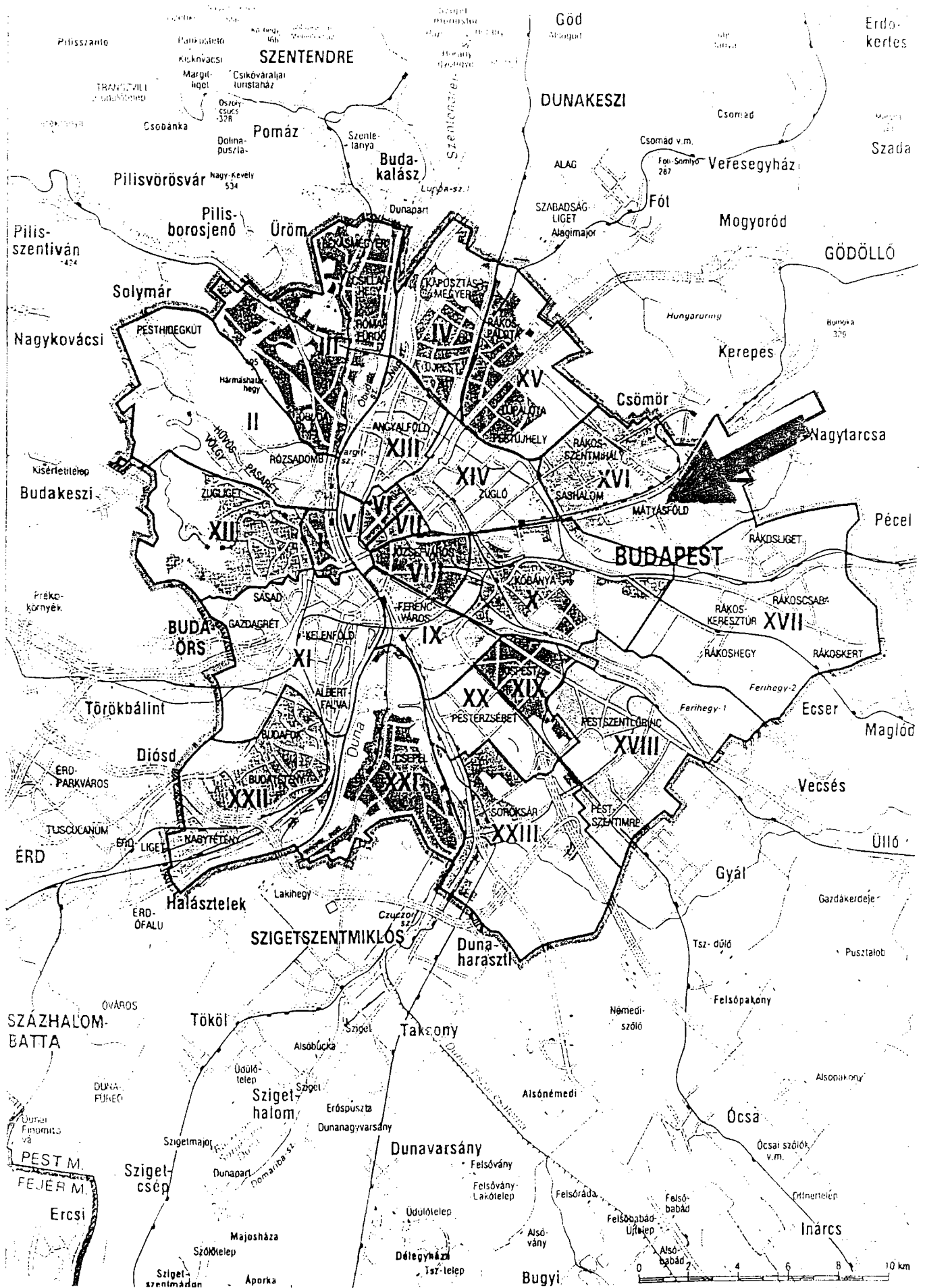
1. Az értékelt ingatlan Budapesten belüli elhelyezkedése
2. Az értékelt ingatlan XVI. kerületen belüli elhelyezkedése

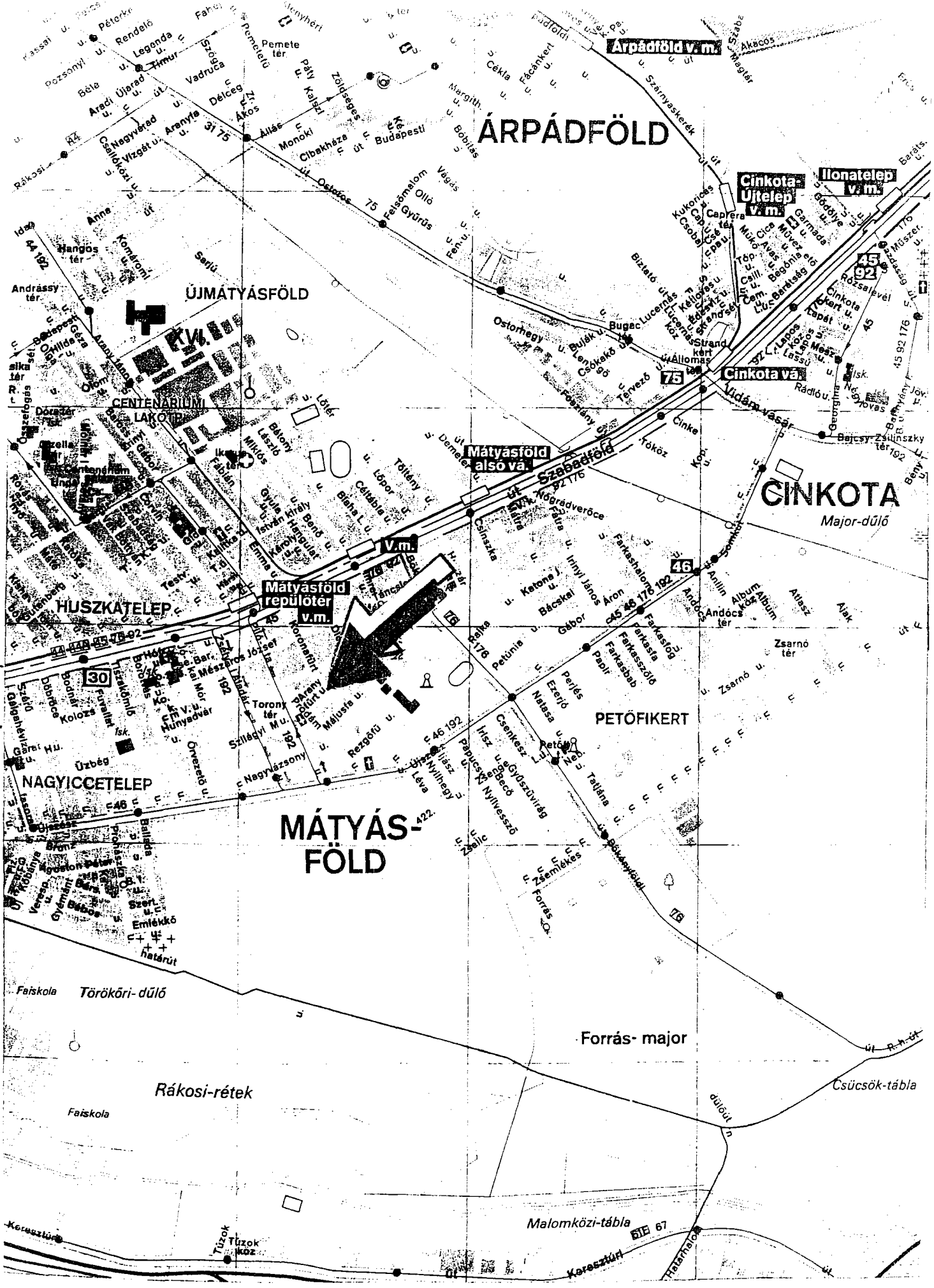
II. Értékbecslési bizonyítvány

1. A megbízó adatai
2. Az értékelt ingatlan helye, jellege
3. Az értékelés célja
4. Ingatlan-nyilvántartási adatok
5. Az ingatlan környezeti jellemzői
6. Közműellátottság
7. A lakóépület jellemzői, műszaki leírása
- 7/1 Az értékelt pincetér leírása
8. Épületgépészeti berendezések
9. Műszaki állapot összefoglalása
10. Értékbefolyásoló tényezők
11. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

III. Melléklet

1. Fényképfelvételek
2. Alaprajz
3. Tulajdoni lap





ÁRPÁDFÖLD

ÚJMÁTYÁSFÖLD

GINKOTA

Major-dűlő

MÁTYÁS-FÖLD

PETŐFIKERT

Forrás-major

Rákosi-rétek

Malomközi-tábla

Csücsök-tábla

Árpádföld v.m.

Cinkota-Újtelep v.m.

Ilonatelep v.m.

Mátyásföld alsó v.

Mátyásföld repülőtér v.m.

Cinkota v.

CENTENARIUM LAKÓTEL

HUSZKATELEP

NAGYICCELEP

Faiskola Törökőri-dűlő

Faiskola

Keresztúr

Tűzok köz

Keresztúr

Hatamajor

1. Megbízó adatai:

Neve, címe, jogállása: Budapest Főváros XVI.ker. Önkormányzat
Bp. XVI. ker. Havashalom u. 43.
Tulajdonos

2. Értékelt ingatlan helye, jellege:

Budapest, XVI. ker. Koronafürt u. 23. sz. alagsor 2.sz.
Önkormányzati tulajdonú alagsori lakás

3. Értékelés célja:

Megbízó megbízta cégünket a 2. pontban leírt ingatlan forgalmi értékbecslésével értékmérés céljából. Ennek érdekében 2007.április 17.-én helyszíni szemlét tartottam és a bérlő jelenlétében megtekintettem az ingatlant, valamint az ingatlan rendelkezésre álló iratait.
A helyszíni bejáráson diktafonos hangfelvétel és fényképfelvételek készültek

4. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Hrsz.: 105918/0/A/4
Megnevezése: önkormányzati lakás
Területe: tul.lap szerint 41 m²
Terhei: Tehermentes
Tulajdonosok: XVI.ker.-i Önkormányzat 1/1

5. Az ingatlan környezeti jellemzői:

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének mátyásföldi részén fekszik. Közvetlen szomszédságában hasonló építésű társas és családi házak találhatók. Kereskedelmi, szolgáltatói, intézményi létesítmények kedvező távolságban vannak. A közvetlen környezetben zavaró tevékenységet, vagy környezetszennyezést végző létesítmény nincsen. Megközelítése tömegközlekedés esetén autóbusszokkal lehetséges, melyek megállói néhány száz méteren belül találhatók. Gépjárművel történő megközelítése a belváros felől megfelelő.

6. Közműellátottság:

Az utca teljes közműhálózattal rendelkezik, melybe az ingatlan be, de az értékelés tárgyát képező lakásba csak az áram van bekötve.

Az ingatlanhoz vezető utak szilárd burkolatúak, járdákkal, közvilágítással ellátottak.

Az értékelt pincetérben kizárólag az elektromos hálózat van kiépítve.

7.A lakóépület jellemzői, műszaki leírása:

Szintszám:	pincetér, alagsor, földszint, emelet
Építési mód:	hagyományos
Födémek:	acélgerendás poroszsüveg boltozat, emeleten borított gerendás fafödém
Tetőszerkezet:	faszerkezetű összetett tető
Belső felületképzések:	vakolt, festett,
Albetétek száma:	5 db (4 lakás + 1 tároló)
Építési idő:	1900 – 1920 között

Az ingatlan rendkívül frekventált helyen épült századfordulós épület. Az épület jellegtelen stílusú villa. A villa szétszabdálása (több albetét) után szétagolt lakások és szerény igényű alagsori helyiségek lettek kialakítva. Az épületben kialakított lépcsőház a pincét köti össze a lakótérrel. A pincetérben alagsori tárolók (lakások !?) és az udvaron önálló tároló vannak. Az alagsori pincetér kb.50 %-a alatt kőfalas, poroszsüveg boltozatú mélypince található.

Az épület alapozása szigetelés nélküli kő alap, függőleges teherhordó szerkezete téglafal, tetőszerkezete faszerkezetű magas tető, héjfalása cserépfedés. Födémek a pinceszinten poroszsüveg boltozat, emeleti és zárófödém borított gerendás fafödém. Az épület állapota erősen javítandó, a homlokzati része és szigetelése felújítandó.

7.1. Az értékelt pincetéri lakás leírása:

Alapterület: tulajdoni lap szerint 41 m²,

Komfortfokozat: komfort nélküli

Helyiségei: A 41 m², az eredeti rajz szerint három helyiségből áll, (Esz: 8,52 m², Konyha: 7,18 m², Szoba: 25 m²). Valóságban a 25 m²-es szoba egy nyitott fallal két helyiségre osztott, valamint az előszobából jobbra egy üvegezett faszerkezetű ajtóval egy kályhával ellátott helyiségbe jutunk. A helyiség csak innen megközelíthető, máshonnan bejárata nincs.

Padozatok burkolata: PC simított beton, feltöredezve, nagyon rossz állapotban.

Felületképzés: előregedett mészfestés, jelentős vakolathiányok és salétromosodás

Nyílászárók: faszerkezetű palló és gerébtokos üvegezett és teli ajtók és ablakok, teljesen tönkremenve.

Állapota: Dohos, nedves teljesen felújítandó pincetér.

A falakon kb.1 m magasan fekete penész és salétromos kicsapódás, a nedvesedéstől sókicsapódás nyomai, melyek a teljes szigetelés hiányára utalnak. A gombásodás megtámadta a nyílászáró szerkezeteket is.

8. Épületgépészeti berendezések:

Az épületben:

Szennyvízelvezetés központi csatorna rendszerű.

Elektromos szerelés MSZ 1600-tól eltérően szerelt külön egyedi mérővel

Központi vízellátás.

A pincetérben: elektromos hálózat teljes átvizsgálásra szorul, víz a helyiségben nincs, WC lehetőség a folyosón, fűtés nincs.

Az épületgépészeti felszereltség teljes kialakítása szükséges.

9. Műszaki állapot összefoglalása:

Az épület melyben az értékelt pincetér található folyamatos felújításokat igénylő ,de becsült élettartamát figyelembe véve kielégítő állapotú társasház.

Az értékelt pincetér felújítása gazdaságtalan, állapota kritikus, önállóan nem hasznosítható

Épületgépészeti felszereltsége nincs. A szigetelés teljes hiánya, tönkrement állapota miatt a kb.

100-120 cm mélyen földdel közvetlenül érintkező falakon teljes felületen penészgombásodás és só kiválás jelent meg az érintkező talajnedvességtől, de a víz felszívódása a válaszfalakon is teljes felületen jelentkezik

A pincetéri lakás használhatósági foka kb 30 %.

A használhatósági fok mértékét az építési idő óta eltelt évek és a műszaki állapot alapján számítottam ki.

10. Értékbefolyásoló tényezők:

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének jól megközelíthető, értékes részén fekszik. Az infrastruktúra jó, a pincetér állapota azonban kritikán aluli. Teljes felújítást igényel, kialakítása azonban a szigetelés teljes hiánya miatt rendkívül költséges, azonban a nagyon költséges felújítás után tárolásra alkalmas.

Értéknövelő tényezőként egyedül az épület kerületbeni elhelyezkedése jöhetne számításba, azonban a több albetét és a rendkívül rossz műszaki állapota miatt e pozitív tényezőnek hatása elenyésző.

Értéksökkentő tényező a pincetér műszaki állapota és az albetétek tulajdonosain kívül álló számára értéktelen mivolta !

A forgalmi érték meghatározásnál elsősorban a piaci viszonyokhoz kapcsolódó összehasonlító értéket határoztam meg. Az összehasonlító értékelésnél a környezetre jellemző hasonló adottságú ingatlanokra vonatkozó eladási, eladás ajánlati, valamint az illetékhivatal által közzétett eladási árakat vettem figyelembe.

A fentieket egybevetve és ingatlanpiaci kutatást végezve, saját irodáinkban felajánlott és a területen már eladott lakás ingatlanok m²-kénti ára 100- 150.000.- Ft/m² között váltakozik (átlagos állapotú lakások esetében)/ átlagár 125.000.-Ft/m² / azonban a pincetér kritikán aluli állapota alapján az átlagérték használhatósági fokra történő csökkentése miatt az értékelt pince fajlagos m²-kénti átlagárát paramétereit alapján $125.000.-\text{Ft/m}^2 \times 0.3 = 37.500.-\text{Ft/ m}^2$ -ben határozom meg.

Összehasonlító adatok:

3, Budapest, XVI.ker. Béla u. 33 m ² -es házrész	E.Á:	4,8 M Ft
4, Budapest, XVI.ker. Hermina u. 55 m ² -es házrész	E.Á:	6,5 M Ft
5, Budapest, XVI. ker. Tervező u. 74 m ² -es házrész	E.Á.	7,8 M Ft

Átlagár: 124.000.-Ft/m²

11. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása:

Az értékelt vagyontárgy tekintetében állásfoglalásom a következő:

Alagsori tároló	41 m2 x 37.500.-Ft	1.537.500.-Ft
------------------------	---------------------------	----------------------

Összegezve: Az értékbefolyásoló tényezők, övezeti, környezeti meghatározások, a közvetlen környezeti sajátosságok, a megközelíthetőség, az infrastruktúra, az ingatlan fekvése, kivitele, használhatósága, az épület műszaki állapota, komfortfokozata figyelembe vételével az ingatlan beköltözhető, üres, tehermentes forgalmi értékét ezres nagyságrendre kerekítve:

- 1.538.000 -Ft-ban,

azaz Egymillió-ötszázharmincezer forintban

határozom meg.

Megjegyzés:

Az ingatlan értékelésénél megrendelő tudomásul veszi, hogy az érték megállapítása szemrevételezéssel, összehasonlító vizsgálattal, ill. a megrendelő által szolgáltatott adatok alapján készült, az értékelő diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet.

A felhasználói körön kívül harmadik fél részére semmiféle módszerrel nem publikálható.

Az általam véleményezett forgalmi érték arra az időpontra érvényes, amely időpontban az készült.

Az értékbecslőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi nem befolyásolja.

Budapest, 2007. április 19.

Készítette:

APEX - M Bt.

Művész Tibor ing.értékbecslő

Ingatlan-értékelő és értékbiztosító
129 Budapest, Bőrcsörmenyi u. 31. III.
Tel.: 26-11322
APEX-M
Készítve: 2007.04.19.
Művész Tibor ing.értékbecslő

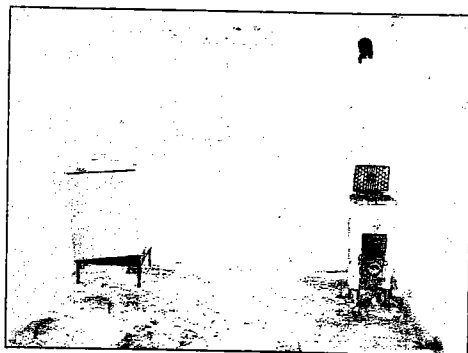
1. Az alagsor bejárata



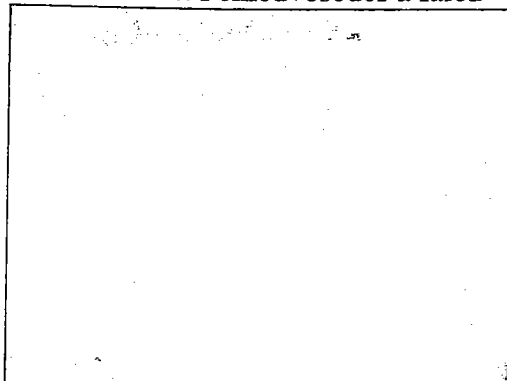
2. Szoba részlet (garzon)



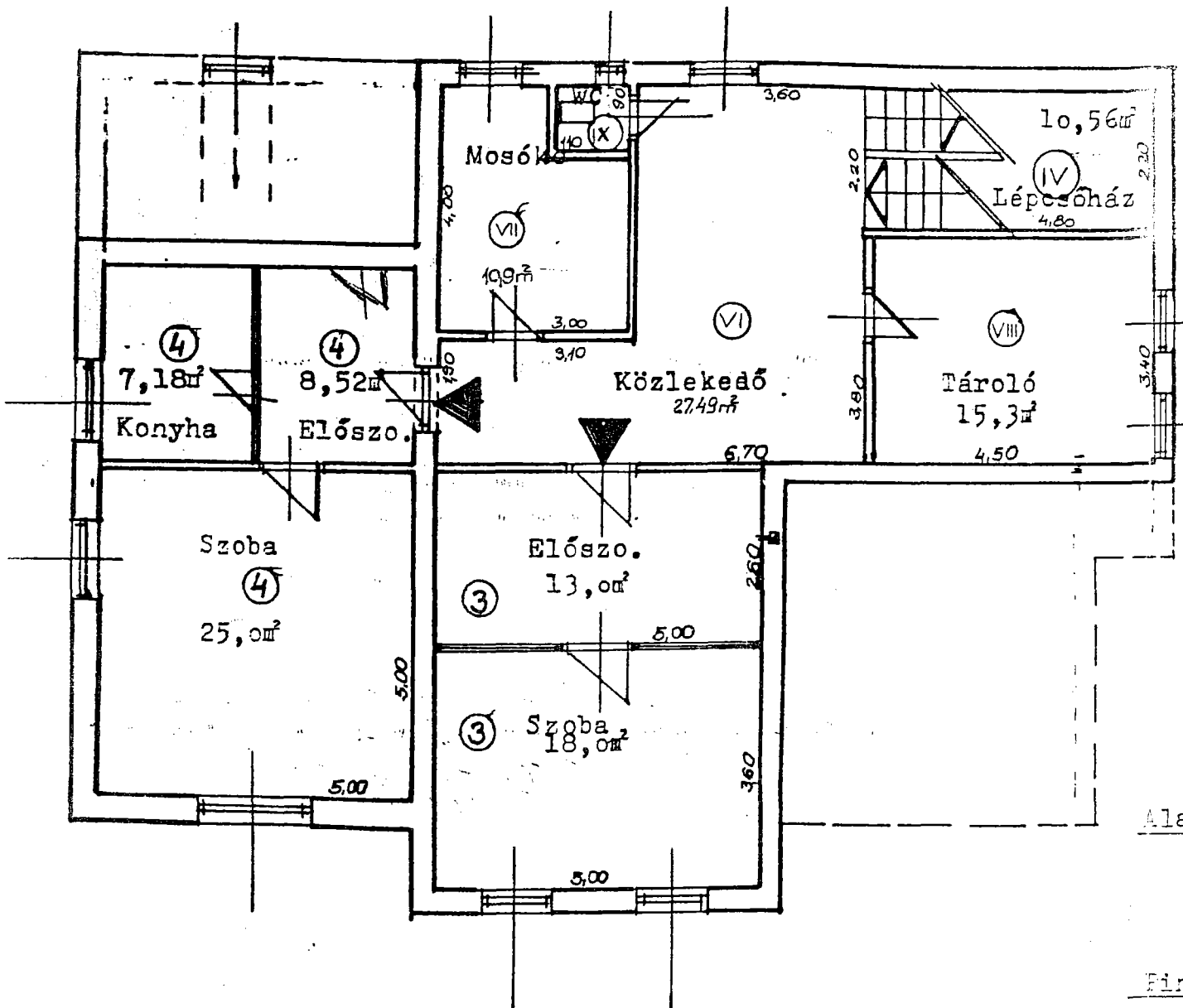
3. Tároló részlet



4. Felnedvesedés a falon



Alagsor alaprajza



Alagsor

Fince:

KIVONAT

**A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2007. május 15-ei ülésén felvett jegyzőkönyvéből**

**NAPIREND: 15. Javaslat a XVI. Ker. Koronafürt u. 23. nem lakáscélú helyiség
elidegenítésére**

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

Határozat:

111/2007. (V. 15.) GTB

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek a Bp. XVI. Ker. Koronafürt u. 23. alagsor 2. sz. alatti 105918/0/A/4 hrsz-ú, 41 m² alapterületű albetét elidegenítését nyilvános árverés útján. A bizottság az albetét forgalmi értékét 1.538.000.-Ft+ÁFA-ban javasolja meghatározni a Képviselő-testületnek, mely egyben az induló licitár. A licitlépcső 100.000.-Ft.

Határidő: 2007. május 23. Kt. ülés

Felelős: Kovács Balázs elnök

(6 igen egyhangú)

k. m. f.

Zsinka László sk.
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:
Budapest, 2007. május 23.

Dr. Horváth Péterné
Vagyonhasznosítási Irodavezető

