

216/2007.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
ALPOLGÁRMESTERE**

**Tárgy:** Bp. XVI. ker. Rákosi u. 102. alatti 109940/0/A/2  
hrsz-ú Kasza Gábor által bérelt üzlethelyiség  
elidegenítése

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Rákosi u. 102. sz. alatti ingatlan 4 albetétes társasház, melyből két üzlethelyiség az önkormányzat tulajdona, a 3-as sz. raktárhelyiség és a 4-es sz. lakás Kasza Gábor tulajdona. (1. sz. melléklet)

Az önkormányzat tulajdonában lévő 1-es albetét bérlője az SPS 2000. Kft, a 2-es albetét bérlője Kasza Gábor.

A 133 m<sup>2</sup> alapterületű bérlemény elidegenítése többszöri kísérlet után is megghiúsult, mert a bérlő véleménye szerint az önkormányzat által felajánlott vételár nem volt összhangban a helyiség műszaki állapotával.

Fentiek miatt az alábbi önkormányzati döntések, értékbecslések, műszaki felmérések, Kasza Gábor által tett vételi ajánlatok történtek a korábbiakban:

Kasza Gábor 2000. májusában az általa bérelt helyiség műszaki állapotáról saját költségén szakértői véleményt készíttetett, melyben a 2-es albetét fölötti tetőszerkezet rossz állapotáról, a falnedvesedésről és az aljzatbeton megsüllyedéséről nyilatkozik a szakértő. (2. sz. melléklet)  
Először 2000-09-28-i dátummal - vételár megjelölése nélkül - nyújtott be vételi kérelmet Kasza Gábor a bérlemény megvételére. (3. sz. melléklet)

A Képviselő-testület első alkalommal 2001. május 30-i ülésén foglalkozott a helyiség eladásával.

A Testület a 653/2001. (V. 30.) Kt. határozatában nem jelölte ki elidegenítésre a bérleményt. (4. sz. melléklet)

A Vagyonhasznosítási Iroda több alkalommal felkérte a Városgazdálkodási Irodát műszaki felmérés elkészítésére. A Városgazdálkodási Iroda 2003. 11. 13. -án adott szakvéleménye a felújítási munkák értékét 2.900.000.-Ft-ban jelölte meg. (5. sz. melléklet)

A Gazdasági Bizottság 251/2002. (V. 30.) sz. határozatában új értékbecslés elkészítéséről határozott. (6. sz. melléklet)

Az értékbecslő az albetét beköltözhető forgalmi értékét 8.000.000.-Ft+ÁFA-ra becsülte, melyből a felépítmény értéke 5.969.250.-Ft. + ÁFA, a tulajdoni hányadhoz tartozó telekrész értéke 2.032.000 Ft. + ÁFA. (7. sz. melléklet)

A Gazdasági Bizottság 2002. VIII. 15-i ülésén javasolta a helyiség elidegenítését az értékbecslés szerinti bruttó 10.000.000.-Ft-os forgalmi értéken. (8. sz. melléklet)

Kasza Gábor 2002-08-21-i levelében a bizottság javaslatával nem értett egyet, bruttó 3.000.000.-Ft vételárat tartott számára elfogadhatónak. (9. sz. melléklet)

A TAM-AND Bt. - az önkormányzat újabb megbízására - 2003-11-05-én készített értékbecslésében 5.225.000.-Ft+ÁFA összegre értékelte a bérlemény forgalmi értékét. (10. sz. melléklet)

Kasza Gábor 2004. február 2-án kelt levelében a helyiségre 5.225.000.-Ft+ÁFA értékben ajánlatot tett. (11. sz. melléklet)

A 2004. november 30.-án készült műszaki felmérés a felújítási munkák költségét 4.400.000.-Ft-ra becsülte. (12. sz. melléklet)

A Képviselő testület az 509/2005. (VI. 28.) Kt. határozatában 5.225.000 Ft. + ÁFA forgalmi értékkel jelölte ki elidegenítésre a bérleményt. (13. sz. melléklet)

Kasza Gábor 2005-09-14-én a bérlemény állapotára való hivatkozással és az általa végzett javítási-felújítási munkákra hivatkozva ismételten 3.000.000 Ft. + ÁFA ajánlatot tett az ingatlanrészre, 2005. 09. 17-én a bérleményben általa végzett állagmegóvási és felújítási munkákat 5.815.000 Ft-ban jelölte meg. (14. sz. melléklet)

Az APEX-M Bt. a 290/2005. (X. 20.) GTB határozat alapján történt megrendelésre készített ingatlan becslésben 10.275.000 Ft. + ÁFA összegre értékelte az ingatlanrészt. (15. sz. melléklet)

A Képviselő testület a 863/2005. (XII. 13.) Kt. határozatában 8.000.000 Ft. + ÁFA forgalmi értékkel jelölte ki elidegenítésre a bérleményt. (16. sz. melléklet)

A bérlemény teteje 2006. szeptemberében két helyen beszakadt, melyet az önkormányzat 87.370 Ft-ért kijavíttatott. (17. sz. melléklet)

Kasza Gábor 2006-09-19-én ismételten 3.000.000 Ft. + ÁFA vételárat ajánlott a társasház 2-es albetétéért. (18. sz. melléklet)

Az önkormányzat megrendelésére 2006. 09. 20-án Holló János statikus szakértői véleményt készített a bérlemény statikai állapotáról. (19. sz. melléklet)

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 181/2006. (IX. 20.) sz. határozatában javasolja, hogy a bérleti jogviszony kerüljön felmondásra, az életveszélyes helyzetet előidéző tető részleges beszakadása nyomán kialakult helyzetre tekintettel. (20. sz. melléklet)

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 86/2007. (IV. 17.) sz. határozatában visszavonta a 181/2006. (IX. 20.) számú GTB határozatát és felkérte a polgármestert, hogy tárgyaljon a bérlővel a felújítási munkák bérbeszámítási lehetőségéről. (21. sz. melléklet)

Az önkormányzat csak a 2006-ban beszakadt tető javítását végeztette el a bérleményben. A Műszaki bolt üzemeltetéséhez szükséges javítási-átalakítási-felújítási munkákat a bérlő Kasza Gábor végeztette el.

A bérlemény tetőszerkezete, ahogy a szakértői vélemények és a Városgazdálkodási iroda többszöri helyszíni szemléje is megállapította, felújításra szorul, az épület déli sarka meg van süllyedve és a falak is nedvesednek a vízszintes szigetelés hiánya miatt. Ezek a műszaki problémák az évek alatt nem kerültek megszüntetésre.

A bérlemény elidegenítésének mérlegeléséhez tartozik, hogy az A/2-es albetét elidegenítése után az önkormányzat tulajdonában csak az A/1. számú 481/1000 tulajdoni hányadú albetét marad, a másik három, összesen 519/1000 tulajdoni hányadú albetét Kasza Gábor tulajdonába kerül.

Mivel az elidegenítés után az önkormányzat kisebbségi tulajdonosa lesz a társasháznak, ezért javasolt az értékesítés előtt az alapító okirat módosítása, az alábbiak szerint:

- Különüljenek el a tulajdonosok javítási, felújítási (homlokzati- és tetőfelújítási) kötelezettségei úgy, hogy mindkét tulajdonos saját maga viselje a tulajdonában lévő ingatlanrész javításának, felújításának költségét
- Az önkormányzati tulajdon bérlője az ABC-SPS 2000 Kft. jelenleg sem használja az ingatlan udvarát, ezért javasolt az udvar kizárólagos használatát Kasza Gábor részére átengedni

Mivel az ingatlanoknak két tulajdonosa van és a társasház 6 albetét alatti, ezért lehetőség van a Ptk. szabályai szerinti működésre, így az alapító okirat módosításával egyidejűleg a Ptk. szabályai szerinti működésről kell megállapodni.

A fentiekben túlmenően javasolt Kasza Gáborral egy külön megállapodás megkötése, mely szerint közösen vállalja az önkormányzattal a Csatornázási Művek által a telekhatárig kiépített bekötőcsatornára történő rákötést, a közös csatornafektetés költségének tulajdoni hányad szerinti megosztásával és a saját tulajdonrész bekötési költségének a tulajdonosok által történő költségviselésével.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 150/2007. (VI. 26.) sz. határozatában javasolta a Képviselő-testületnek az üzlethelyiség elidegenítését az 5.225.000.-Ft+ÁFA forgalmi értéken, valamint az elidegenítést megelőzően az Alapító Okirat módosítását a Ptk. szerinti működés kidolgozását, és a csatornahálózatra történő rákötést a fentiekben leírtak alapján.

(22. sz. melléklet)

Kasza Gábor a Bizottsági határozatban foglaltakkal egyetért, a vételi szándékát megerősíti, az alábbi kiegészítésekkel: (23. sz. melléklet)

- a társasház utcafrontján található egy 4 m<sup>2</sup> alapterületű tárolóbódé, illetve az udvaron egy 15 m<sup>2</sup>-es tároló, melyek használaton kívüliek, kéri ezek elbontásához a hozzájárulást, melyeket akár saját költségén is elbontana.
- A társasház tűzfalán reklám elhelyezését
- Az önkormányzati tulajdonú albetét belső udvari részének festését, mivel a saját üzletrészét felújítja, így egységes kép alakulhatna ki

**Az előterjesztő az üzlethelyiség elidegenítését, a TAM-AND Bt. által megállapított 5.225.000.-Ft+ÁFA forgalmi értéken javasolja.**

A Kasza Gábor által felsorolt társasházat érintő ügyekben a Testületi döntést követően a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság dönt.

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


**Határozati javaslat:** A Képviselő-testület kijelöli elidegenítésre a Budapest, XVI. ker. Rákosi u. 102. alatti 109940/0/A/2 hrsz-ú 133 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiséget a bérlő Kasza Gábor részére 5.225.000.-Ft+ÁFA forgalmi értéken. Az elidegenítést megelőzően a Testület felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezze a társasház alapító okiratának módosítását úgy, hogy a javítási-felújítási munkák esetében mindkét tulajdonos maga viselje a költségeket, valamint a közös tulajdonú udvar Kasza Gábor kizárólagos használatába kerüljön. A Testület alapító okirat módosításával egyidejűleg felkéri a Polgármestert, a Ptk. szerinti működés feltételeit tartalmazó megállapodás megkötésére valamint egy külön megállapodásban rögzíteni Kasza Gábor és az önkormányzat között a Csatornázási Művek által a telekhatárig kiépített bekötőcsatornára történő rákötést, a közös csatornafektetés költségének tulajdoni hányad szerinti megosztásával és a saját tulajdonrész bekötési költségének a tulajdonosok által történő költségviselésével.

Határidő: az adásvételi szerződés megkötésére az alapító okirat módosítását követő 60 napon belül

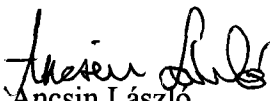
Felelős: Kovács Péter polgármester

(minősített szótöbbséget igényel a 33/2004. (IX. 28.) 13. § (1) bekezdése alapján)

Budapest, 2007. augusztus 22.

  
 Kovács Péter  
 polgármester

Láttam:

  
 Ancsin László  
 jegyző

*Az előterjesztés mellékletét képezi:*

1. tulajdoni lapok
2. szakértői vélemény
3. vételi kérelem
4. 653/2001. (V. 30.) Kt. határozat
5. Városgazdálkodási Iroda levele
6. 251/2002. (V. 30.) sz. GTB határozat
7. értékbecslés
8. 355/2002. (VIII. 15.) sz. GTB határozat
9. Kasza Gábor levele I.
10. TAM-AND Bt. értékbecslés
11. Kasza Gábor levele II.
12. műszaki felmérés
13. 509/2005. (VI. 28.) sz. KT. határozat
14. a. Kasza Gábor levele III.
- 14.b. Kasza Gábor levele IV.

- 15.a. 290/2005. (X. 20.) sz. GTB. határozat*
- 15.b. APEX-M Bt. értébecslés*
- 16. 863/2005. (XII. 13.) sz. KT. határozat*
- 17. tetőjavítási bizonylat*
- 18. Kasza Gábor levele V.*
- 19. statikai szakvélemény*
- 20. 181/2006. (IX. 20.) sz. GTB. határozat*
- 21. 86/2007. (IV. 17.) sz. GTB határozat*
- 22. 150/2007. (VI. 26.) sz. GTB. határozat*
- 23. Kasza Gábor nyilatkozata*

**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.	
<b>Munkapéldány</b> <b>Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!</b> 2007.05.24	
<b>BUDAPEST XVI.KER.</b> <b>Belterület 109940 helyrajzi szám</b>	Szektor: 53 Térképszelvény: 2845
1162 BUDAPEST XVI.KER. Rákosi út 102.	
<b>I. rész</b>	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill	
-----	
- Kivett lakóház, udvar és üzlet 0 1067 0.00	
1. bejegyző határozat: 202287/1/1997/97.12.09 Társasház A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.	
<b>II. rész</b>	
4. hányad: 0/0 bejegyző határozat, érkezési idő: 202287/1/1997/97.12.09 jogcím: Eredeti felvétel jogállás: társasháztulajdon név: TÁRSASHÁZ TULAJDON cím: - - A tulajdonjogot a 109940/0/A/1-4 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjai tartalmazzák.	
<b>III. rész</b>	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	
Tulajdoni lap vége	

A megr

Megnev

Keresés  
szerintHálózat  
használa  
BUDAP  
XVI.KER  
belterüle  
109940 (BUDAP  
XVI.KER  
Rákosi út  
102.)

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!

2007.05.24

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 109940/0/A/1 helyrajzi szám

1162 BUDAPEST XVI.KER. Rákosi út 102.

### I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	270	0 0	481/1000	önkormányzati
---------------	-----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 202287/1/1997/97.12.09

1. bejegyző határozat: 202287/1/1997/97.12.09

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

### II. rész

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 202287/1/1997/97.12.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 34. §. (1) bek. 85192/1992/1992/03.25

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.KI

belterül

109940.

(1162

BUDAI

XVI.KI

Rákosi

102.)

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!

2007.05.24

BUDAPEST XVI.KER.  
Belterület 109940/0/A/2 helyrajzi szám

1162 BUDAPEST XVI.KER. Rákosi út 102.

### I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
- | megnevezés    | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|---------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| üzlethelyiség | 133           | 0 0                       | 237/1000      | önkormányzati   |
- Bejegyző határozat: 202287/1/1997/97.12.09
1. bejegyző határozat: 202287/1/1997/97.12.09  
Társasház  
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

### II. rész

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 202287/1/1997/97.12.09  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 34. §. (1) bek. 85192/1992/1992/03.25  
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  
109940,  
(1162  
BUDA  
XVI.KI  
Rákosi  
102.)

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!**  
2007.05.24

**BUDAPEST XVI.KER.**  
**Belterület 109940/0/A/3 helyrajzi szám**

1162 BUDAPEST XVI.KER. Rákosi út 102.

### I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
raktár	126	0 0	224/1000	magán

Bejegyző határozat: 186290/1/1998/98.09.21

1. bejegyző határozat: 202287/1/1997/97.12.09  
Társasház  
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

### II. rész

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 186290/1/1998/98.09.21  
jogcím: vétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Kasza Gábor Zoltán  
szül. : 1957  
a.név : Kincses Katalin  
cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. SZÉNÁS utca 3.

### III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

A meg

Megne

Keresé  
szerint

Hálóza  
használ.  
BUDAPEST  
XVI.KER.  
belterül  
109940/  
(1162  
BUDAPEST  
XVI.KER.  
Rákosi  
102.)

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!**

2007.05.24

**BUDAPEST XVI.KER.**

**Belterület 109940/0/A/4 helyrajzi szám**

1160 BUDAPEST XVI.KER. Rákosi út 102. földszint. ajtó:1.

### I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

raktár	33	2 0	58/1000	magán
--------	----	-----	---------	-------

Bejegyző határozat: 236707/2/2000/99.11.22

1. bejegyző határozat: 202287/1/1997/97.12.09

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

### II. rész

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 236707/2/2000/99.11.22

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Kasza Gábor Zoltán

szül. : 1957

a.név : Kincses Katalin

cím : 1162 BUDAPEST XVI.KER. Szénás utca 3

### III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

**Tulajdoni lap vége**

A meg

Megne

Keresé  
szerint

Hálóza  
haszná!

BUDA

XVI.KE

belterül

109940

(1160

BUDA

XVI.KE

Rákosi

102. fsz

Összes

Súgó

2. n. módosított

S Z A K É R T Ő I V É L E M É N Y

a Bp. XVI. Rákosi út 102. sz. alatti üzlet állapotáról.

Budapest, 2000. május 8.



Piller Györgyné  
igazságügyi szakértő

PILLER GYÖRGYNÉ  
okl. építészmérnök, statikus szakmérnök  
okl. mérnök közgazdász  
igazságügyi építész és ingatlanforgalmi  
szakértő  
1023 Bp., ÜRÖMI U. 2.

Készült 4 pld.-ban.

## 1./ Előzmények:

Kasza Gábor / Bp. XVI. Szénás u. 3. / 1994 óta bérlő a kerületi Önkormányzattól a tárgyi ingatlanban lévő melléképületet. Az ingatlanon KÖZÉRT üzemel, a melléképület raktár volt, 6 éve a bérlő üzletként hasznosítja.

Kasza Gábor felkért arra, hogy vizsgáljam meg az épület állapotát.

## 2./ A helyszíni szemle tapasztalatai:

2000 április 27-én helyszíni szemlét tartottam a tárgyi ingatlanon.

A szemlén látható volt, hogy

- az ingatlan a Rákosi út és a Ságvári utca sarkán helyezkedik el, a bérlemény az ingatlan udvarában lévő önálló épület, közvetlen bejárata van a Rákosi út felől, A főépület az utcafrontra települt, a különálló épületben engedélyezett vállalkozói tevékenység folyik.
- a melléképület ma üzlet, mely eladótérből, raktárból / iroda is / és vizes blokkból áll,
- az épület
  - = falazata alulról vizesedik,
  - = a földem repedezett,
  - = az ácsszerkezet meghajolt, részben repedt, törött,
  - = a héjazat / cserép / elfagyott,
  - = függőereszcsonnájára az egyik oldalon tiszta rozsdá, a másik oldalon már kicserélték,
  - = központi fűtéses,
  - = az egész utcai homlokzata felújított,
- az egész épület együttes emésztője az üzlet bejárata előtt, attól kb. 1 1/2 m-re van,
- az üzletben jelenleg felújítási munkák folynak.

mellékletben / eredetiben az első, másolatban a további példányokhoz / csatoltam.

### 3./ Megállapítások:

A vizsgálatot egyszerű szemrevételezéssel végeztem, de a tetőszerkezetnél kívülről néhány cserepet lebontottunk ott, ahol a meghibásodás kirívó volt.

A látottak alapján megállapítható, hogy

- az épület homlokzata, kivéve az utcafronti részt, elhanyagolt, a nedvesedéstől hullik a vakolat. A baloldali függőereszcsatorna teljesen korrodálódott, így az eső is áztatja a falat. A jobb oldali csatornát a bérlő már kicserélte, az jó állapotú.
- a tetőszerkezet hullámossága a meghajolt, valószínűleg több helyen megrepedt lécek miatt van. A feltárás helyén ez látható is volt. A cserép régi, mázas felülete szinte mindenütt levált, anyaga kifagyott, emiatt több helyen beázik az épület / látható a mennyezeten /.
- a padlóvonál közelében látható nedvesedés a szigetelés hiányára vagy teljes elavulására utal,
- a helyiségekben a bérlő már többször javította az oldalfalvakolatot, az állandó nedvesedés miatt a szokásosnál gyakrabban kell festeni,
- az eredeti aljzatbeton repedezett / nem dilatált! / , megsüllyedt. Ezt okozhatja az épület alá bejutó nedvesedés és a termelt talajra való betonozás / hiányzik a nedvességet elvezető kavicsréteg /,
- az emésztő épülettől mért távolsága szabálytalan / az ingatlan nincs rákötve a közcsatornára /
- az épületet nem védte járda, azt a bérlő építette meg,
- a központi fűtést / PB palackról üzemelő circo / a

3. n. melléklet

**XVI. kerületi Önkormányzat**  
**Vagyongazdálkodási Osztály**

Dr. Horváth Péterné

Osztályvezető

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal

Örököse: 2000-10-05

10/1732/01/2000

Előadó:

Kovács L.

Előszám:

Tárgy: XVI. ker. Rákosi út 102.  
alatti bérlemény

Budapest, 2000. szeptember 28.

Tisztelt Hölgyem!

Azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest, XVI. ker. Rákosi út 102. szám alatt található és 1994 december óta általam bérelt üzlethelyiség műszaki állapotáról tájékoztassam Önt.

1994 decemberében mikor is az önkormányzattól bérbe vettem fenti helyiséget, az épület erősen elhanyagolt állapotban volt, melynek felújításáról azóta is folyamatosan gondoskodom, hogy funkciójának megfelelhessen.

Csak röviden megemlítenék néhányat az elvégzett munkák közül:

- 1.) A földem kb. 20 m<sup>2</sup> – en be volt szakadva illetve gerendákkal alá volt támasztva, melyet megjavítottam.
- 2.) Az épület akkori bejárati ajtaját, mely egy erősen korrodált lemezajtó volt, lecseréltettem egy üveges ráccsal védett bejárati ajtóra, továbbá 3 darab bedeszkázott ablak komplett cseréjét is elvégeztettem, szintén üveges ráccsos változatra.
- 3.) WC, mellékhelyiség és mosdó került kialakításra.
- 4.) Az épületen belül 70 m<sup>2</sup> fagyálló burkolat került lerakásra, valamint – a könnyebb közlekedés érdekében – az addig az épületbe való bejutására szolgáló rámpa helyett lépcsőt készíttettem.
- 5.) Az épület homlokzata vakolatlan volt, melyet levakoltattam és

- 6.) Az utcai homlokzat víztaszító lábazatot kapott.
- 7.) Hogy az épületet valamennyire megvédjem a további nedvesedéstől, két oldalt külső járdát készítettem.
- 8.) A baloldali esőcsatorna teljesen cserélve lett, mivel a régi oly mértékben korrodálódott, hogy már javítani nem lehetett.
- 9.) Az udvaron egy melléképület volt található 1994-ben, összeomlott állapotban, melyet elszállítottam sitt formájában 80 m<sup>3</sup> mennyiségben.
- 10.) Az udvaron 150 m<sup>2</sup> betonozást végeztettem.
- 11.) Az ingatlanhoz való behajtáshoz megterveztettem és az önkormányzat által jóváhagyott terv alapján az utcáról való behajtó készült el.
- 12.) Az épületet évente belülről részlegesen vakoltattam, mivel nagy darabokban hullik, illetve repedezik.

Természetesen további egyéb kisebb – nagyobb javíttatásokat folyamatosan végeztetek, de ezt helyhiány miatt nem kívánom felsorolni.

Az épület fenntartásáért felelős IFÜR soha nem végzett semmiféle állagmegóvó karbantartást, sőt 2000 telén a tető beszakadását jelentettük kétszer is, melyre semmiféle intézkedés nem történt, ezt szintén én javíttattam ki.

2000 április hónapban felkértem saját költségemre egy igazságügyi szakértőt, hogy vizsgálja meg az épületet, mely szakértői véleményt a levelemhez mellékelek.

A szakértői véleményből számomra az tűnik ki, hogy az épületre komoly összeget kéne költeni, még ahhoz is, hogy legalább a mostani állapot továbbra is fenntartható legyen.

- 3 -

Amennyiben ez lehetővé válna, úgy részemről teljes rekonstrukciót kívánok az épületen végrehajtatni, hogy kerületünk főútvonalán ez az épület is megszépülhessen.

Tisztelettel:

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Kasza Gábor'.

Kasza Gábor  
1162 Budapest, Szénás u. 3.

4. u. m.

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

### KIVONAT

a 2001. május 29-én (kedden) 9<sup>00</sup> órakor és a 2001. május 30-án (szerdán) 15<sup>00</sup> órakor a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat 17. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

#### 2001. május 30-i ülés kivonata

##### NAPIREND: 28.

A Budapest XVI. ker. Rákosi út 102. 109940/0/A-2 hrsz. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség (üzlethelyiség) elidegenítése

Előadó: Asztalos Lajos alpolgármester

##### HATÁROZAT:

653/2001. (V. 30.) Kt.

A Képviselő-testület a Bp. XVI. ker. Rákosi u. 102. 109940/0/A-2 hrsz. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiséget (üzlethelyiség) elidegenítésre nem jelöli ki.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

(18 igen, 0 nem, 2 tartózkodás)

kmf.

dr. Molnár Éva sk.  
jegyző

dr. Szabó Lajos Mátyás sk.  
polgármester

A kivonat hitelül:



dr. Molnár Éva





BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER.  
ÖNKORMÁNYZAT

5. n. u.

POLGÁRMESTERI HIVATALA  
VÁROSGAZDÁLKODÁSI IRODA

Vagyonhasznosítási Iroda  
Németh András  
irodavezető részére

Üi.sz.: 11/879/01/2003  
Ügyintéző: Géczy Ágnes  
Tárgy: XVI. ker. Rákosi u. 102.

Tisztelt Irodavezető Úr!

A 10/365/04/2003 ügyiratszámú levelükben foglaltak alapján, a Bp. XVI. ker. Rákosi u. 102. 109940/0/A/2 helyrajzi számú, üzlethelyiségként működő épület műszaki állapotát 2003. 11. 07.-én a bérlő /Kasza Gábor / jelenlétében megvizsgáltuk.

Az épület állagromlásának megakadályozásához az alábbi felújítási munkákat kell elvégezni.

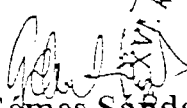

MUNKANEM	BECSÜLT KÖLTSÉG
133 m <sup>2</sup> alapterületű épületrész teljes tetőfelújítása: ácsszerkezet, cserépfedés, esővíz-elvezető csatorna	1.500.000 Ft
kétoldali homlokzatvakolat készítés	400.000 Ft
aljzat bontás - készítés, burkolat készítés	500.000 Ft
vízzáróvakolat készítése, oldalfalak, mennyezet vakolatjavítása,	500.000 Ft
összesen:	2.900.000 Ft

Az ingatlan nincs rákötve a közcsatornára. Az üzlethelyiség bejárata előtt téglával rakott derítő szolgál a szennyvíz tárolására, ez befolyásolja a D-i homlokzati fal repedését.

Ismerve az épületrész forgalmi értékbecslésének összegét, és ezt összehasonlítva a felújításhoz szükséges ráfordítással, azt a következtetést lehet levonni, hogy az épület felújítása gazdaságtalan.

Budapest, 2003. 11. 13.

Tisztelettel:

  
Gémes Sándor  
irodavezető  


## KIVONAT

Készült a Gazdasági Bizottság 2002. május 30-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

14. A Gazdasági Bizottság megtárgyalta „Javaslat értébecslő kijelölésére (Bp. XVI. ker. Rákosi u 102. 109940/0/A-2 hrsz. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség) (üzlethelyiség).” tárgyú előterjesztést.

### Határozat:

251/2002. (V. 30.) A Gazdasági Bizottság a XVI. ker. Rákosi út 102. 109940/A-2 hrsz. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség (üzlethelyiség) értébecslésével Weber Anna értébecslőt bízta meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Márkó László GB. elnök

Jelen van: 5 fő, 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Márkó László  
GB. elnöke s.k.

A kivonat hitelélül:

Budapest, 2002. május 31.



Németh András

Vagyonhasznosítási Irodavezető

7. u. a.

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A Budapest XVI. ker. (Rákosszentmihály) Rákosi út 102. sz.  
alatti 109940/0/A/2 helyrajzi számú üzlethelyiségről

**MEGBÍZÓ:** Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat  
(1163 Bp. Havashalom u. 43.)

**Készítette:** Wéber Anna  
értékbecsrlő

**Megbízás célja:**

Szakvélemény készítése a Bp. XVI. Rákosi út 102. sz. alatti, 109940/0/A-2 helyrajzi számú társasházi albérletről (üzlethelyiség) elidegenítés miatt a forgalmi érték megállapítása céljából.

**Helyszíni szemle időpontja:**

2002.07.29.

**Az értékelés módozata:**

Helyszíni szemle alapján történő szemrevételezés, a Megbízó által rendelkezésre bocsátott dokumentációk, helyszínen gyűjtött információk alapján pótlási költség módszerrel készített forgalmi értékbécslés.

**Ingatlan nyilvántartási adatok:**

<i>Az ingatlan címe:</i>	<i>Bp. XVI. Rákosi út 102.</i>
<i>Az ingatlan megnevezése:</i>	<i>üzlethelyiség</i>
<i>Helyrajzi szám:</i>	<i>109940/0/A/2</i>
<i>Tulajdonos:</i>	<i>XVI. Ker. Önkormányzat</i>

**A helyiség bérlője: Kasza Gábor**

**Az ingatlan környezetének bemutatása:**

Az ingatlan Rákosszentmihályon, a kerület egyik forgalmas főútja mentén, a Ságvári u. sarkán. A környezetében zárt soros és szabadonálló beépítésű lakóépületek találhatóak, melyek földszintjén több helyen kiskereskedelmi üzletek, posta működnek.

Tömegközlekedési megközelíthetősége autóbusszal lehetséges.

A kerület központi intézményeihez közel helyezkedik el.

**Infrastruktúra:**

A terület összközműves, azonban a tárgyi üzlethelyiség gáz- és csatornabekötéssel nem rendelkezik. A járda és az úttest szilárd burkolatú. Átlagosan ellátott terület, az alapellátás biztosított.

**Az ingatlan bemutatása:**

Az ingatlanon egy főépület található, mely feltehetően a negyvenes években épült, melyhez U alakban melléképületek csatlakoznak. Az épület földszintes, magastetős.

A tárgyi épület, mely valamikor a közért raktára volt, különálló melléképületben helyezkedik el, benne üzlet működik. A Főépület utcafrontján közért működik, az udvar felőli részen lakás került kialakításra. Az udvar hátsó részén raktár található. Az udvar részben beton térburkolattal ellátott.

- Az épületben lévő lakások száma: 1 db
- Az épületben lévő üzlethelyiségek száma: 2 db
- Az épületben lévő raktárak száma: 1 db

Közös használatú helyiségek: nincsenek

Telek összterülete: 1071 m<sup>2</sup>

#### Műszaki leírás:

Alapozás: Beton és téglá sávalap, mely feltehetőleg megsüllyedt.

Függőleges teherhordó szerkezetek: Anyaga tömör égetett téglá.

Vízszintes teherhordó szerkezetek: Fa gerendás fa földém, megerősítésre szorul.

Tetőszerkezet: Állószékes fa fedélszék, nyereg tető, felújításra szorul.

Héjalás: Cserépfedés, felújításra szorul.

Kémények: Falazott orosz-kémények.

Homlokzatok: Utcafronti homlokzaton hagyományos kőporos vakolat, oldalsó homlokzatok vakolat nélkül.

Nyílászárók: Hagyományos fa szerkezetek, előregeredettek, cseréire szorulnak.

#### A helyiség leírása:

- a helyiség alapterülete: 132,65 m<sup>2</sup>
- helyiség száma: 4 db
- komfort fokozata: komfortos
- a helyiséghez tartozó 237/1000 tulajdoni hányadra jutó beépített fölterület nagysága 254 m<sup>2</sup>

Az üzlet helyiségei:

Megnevezés	Burkolat	Alapterület / m <sup>2</sup>
Eladótér	Kerámia lap és beton	109,55
Raktár	Beton	11,59
Raktár	Beton	10,37
WC	Kerámia lap	1,14
Az üzlet alapterülete összesen:		132,65 m <sup>2</sup>

Az üzlet négy helyiségből áll. Bejárata az udvarról nyílik. Az utcafront felől gépkocsikkal is be lehet hajtani az udvarra, így a vevők parkolása megoldott. A falak vakoltak festettek. Padlóburkolat az eladótérben jó állapotú, egyéb helyiségekben feltöredezett, megsüllyedt az aljzatbeton.

Az üzlet fűtése PB gázpalackról működő cirkó készülékkel, alumínium radiátor hőleadókkal történik. Melegvíz vételi lehetőség van az üzletben. Az értékelendő ingatlan gázbekötéssel nem rendelkezik.

A tetőszerkezet korrodált, a tető lécek behajlottak. A bádogos szerkezetek előregedtek. A mennyezeten beázás nyomai láthatóak. Az utcai homlokzaton, az oldalfalakon és a mennyezeten repedések keletkeztek. A falakon a felszívárgó talajnedvesség nyomai láthatóak.

A nyílászárók átlagos állapotúak.

A korábban az épület műszaki állapotáról készült igazságügyi szakértői véleményben foglaltakhoz képest az állapot kissé tovább romlott.

Összegzés képen elmondható, hogy az üzlethelyiség területileg kedvező elhelyezkedésű, azonban az épület átfogó felújításra szorul.

A bérlő elmondása szerint az alábbi felújítási munkákat végeztette el: utcai homlokzat felújítása, bal oldali függőeresz-csatorna cseréje, új padlóburkolat az eladótér egy részén, belső vakolatok javítása, központi fűtés.

#### **Az értékelés módszere, értékbefolyásoló tényezők:**

Az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül az értékelendő ingatlan számos egyedi sajátossága miatt, a költségalapú módszer alkalmazását tartottam célravezetőnek.

#### Költségalapú módszer

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása. (Piaci összehasonlító adatok alapján)
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti értékmódosító tényezők számítása
5. A felépítmények újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telek értékelését a településen belüli fekvés, megközelíthetőség, közmű-illetve infrastruktúrával való ellátás, a beépítés miatti értékváltozások és összehasonlító adatok figyelembevételével végeztem.

A forgalmi érték meghatározásánál figyelembe vettem az épület korát, a fizikai állagot, tanulmányoztam az adott területre jellemző a közelmúltban realizálódott adás-vételek adatait, valamint a jelenlegi kínálati adatokat, melyeket mérlegelés után korrigáltam a helyszíni szemle során tapasztalt érték növelő ill. csökkentő tényezőkkel.

#### **Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása:**

##### Telek értékének meghatározása:

$$254 \text{ m}^2 \times 8.000,- \text{ Ft/m}^2 = 2.032.000,- \text{ Ft}$$

##### Felépítmény értékének meghatározása:

	<b>épület</b>
Terület m <sup>2</sup>	132,65
Pótlási érték Ft / m <sup>2</sup>	90.000
Műszaki avulás % (-)	50
Funkcionális avulás % (-)	10
Környezeti avulás % (-)	-
Piaci helyzet miatti módosító tényező % (+)	10
Módosító tényezők összesen % (-)	50
Becsült m <sup>2</sup> ár módosító tényezőkkel	45.000
<b>Becsült érték</b>	132,65m <sup>2</sup> x 45.000 Ft= <b>5.969.250 Ft</b>

**Összesítő:**

Épület értéke:	5.969.250,- Ft
Telek értéke:	2.032.000,- Ft
<u>Összesen(kerekítve):</u>	<u>8.000.000,- Ft</u>

**AZ INGATLAN BEKÖLTÖZHETŐ FORGALMI ÉRTÉKE**

**8.000.000,- Ft**

**azaz nyolcmillió forint**

**Megjegyzések:**

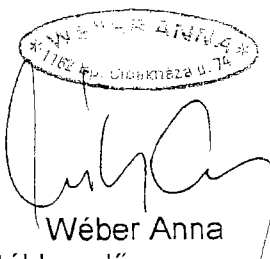
A forgalmi érték per-, teher-, és igény-mentes, kiürített állapotra vonatkozik, ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A szakértői vizsgálat szemrevételezés diagnosztikával készült, műszeres feltárás nélkül, a rendelkezésemre bocsátott dokumentációk felhasználásával.

A kapott információk hitelességeért valamint jogi kérdésekért felelősséget nem vállalok, tekintettel arra, hogy az ügyet érintő körülményeket az érintett felek közölték.

Jelen értébecslés 3 hónapig érvényes!

Budapest, 2002. augusztus

  
Wéber Anna  
értébecslő  
névjegyzék szám: 01883/97

## KIVONAT

Készült a Gazdasági Bizottság 2002. augusztus 15-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

19. A Gazdasági Bizottság megtárgyalta a „Javaslat a Bp. XVI. ker. Rákosi u. 102. 109940/0/A-2 hrsz. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség (üzlethelyiség) beköltözhető forgalmi érték meghatározására” tárgyú előterjesztést.

### Határozat:

355/2002.(VIII. 15.) A Gazdasági Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Bp. XVI. ker. Rákosi út 102. 109940/0/A-2 hrsz-ú 133 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség – melyhez az osztatlan közös tulajdonból 237/1000-ed rész tartozik – elidegenítésre történő kijelölését.

A Gazdasági Bizottság a helyiség beköltözhető forgalmi értékét, mely egyben a vételár is, 8.000.000.-Ft + 2.000.000.-Ft ÁFA-ban, azaz összesen 10.000.000.-Ft-ban javasolja meghatározni.

A vételár kifizetése egyösszegben történik.

Határidő: A helyhatósági választásokat követő első Kt. ülés

Felelős Márkó László GB. elnök

Jelen van: 7 fő, 7 fő igen 0 nem 0 tartózkodás

Márkó László  
GB. elnöke s.k.

A kivonat hiteléül:

Budapest, 2002. augusztus 21.

  
Németh András

Vagyonhasznosítási Irodavezető



## Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat

Tisztelt Kovács László Úr!

A Bp. XVI. Kerületi Önkormányzat felajánlotta megvételre a Budapest XVI. Rákosi út 102. szám alatti általam bérelt helységet bruttó 10.000.000.-Ft-ért. A felajánlott vételi ár részemre nem elfogadható. Vételi árként, az ingatlanért bruttó 3.000.000.-Ft-ot tudok felajánlani. Tisztában vagyok, hogy az Önök ajánlata, és a részemre felajánlott vételi ár között lényeges különbség van, ezért az alábbiakban összegezném, hogy miért nem értek egyet az Önök ajánlatával.

Az épületnek 1993 óta vagyok bérlője. A bérlemény átvételekor egy elhagyott, kihasználatlan épületként üzemelt, melyben sirt és egypár üres rekesz kivételével nem volt található semmi. A „bejárati ajtó?” egy teli rozsdás lemez ajtó volt. Az épületen belül kb. 20m<sup>2</sup>-es terület alá volt dúcolva, mivel a földem le volt „szakadva”. Ahhoz, hogy az épületet használatba lehessen venni, a következő munkálatokat végeztem el saját költségemre, melyek mindegyike az épület állagmegóvását szolgálta. A 20m<sup>2</sup>-es aládúcolt részen a mennyezet tartószerkezetét megerősítettem. Az épület homlokzati részét levakoltattam, köporoztattam, és külső járdát, valamint lábazatot építtettem, hogy az épület vizesedését megszüntessem. A bejárati ajtót kicseréltettem, és mivel az épület az utcai fronthoz képest mínusz 50cm-re van, lépcsőt építtettem. Az épület egy részén 12m hosszon esőcsatornát szereltettem fel, mivel az nem volt. A helység kb. 60%-ra burkolat került a meglévő repedezett beton elfedésére. Ki lett alakítva egy mellékhelység (WC) is, valamint az épületbe bevezettettem az ivóvizet. A szakadozott kerítésdrót helyett, kapukat és korszerű kerítést építtettem. Az udvar egy részét lebetonoztattam, egy részére murvát teríttettem. Az udvaron található volt egy összedőlt épület, melynek a sirtjét elhordattam (kb. 50m<sup>3</sup>). Az elektromos hálózatot, részben felújítottam, mert állandó zárlattal küszködtem. Az évek alatt a tetőszerkezetet többször javítottam, mivel az IFÜR többszöri bejelentésre sem volt hajlandó megtenni azt.

Röviden ennyi az általam elvégzett munkákról, ami közel sem teljes, mivel 9 év távlatából mindent nem tudok pontosan felidézni. Megjegyezni kívánom, hogy a 9 év alatt kétszer is jeleztem Önök felé írásban a vételi szándékomat, melyeket Önök elutasítottak. Ezeket az ajánlatokat azért tettem, mert az Önkormányzat, mint tulajdonos az állagmegóvásért nem tett semmit, csak a bérleti díjat számlázta ki, és azért hogy az épület egyáltalán össze ne dőljön a karbantartási munkákat én végeztem el saját költségemre.

A vételre vonatkozó ajánlataim megtalálható az Önök irattárában, melyhez fényképek és szakértői vélemények vannak mellékelve. Minden esetben az ajánlatom el lett utasítva, amit végül is megértek. Azt viszont már nem értettem, ami a vételi ajánlatomból egyértelműen kiolvasható volt, hogy az

épület állagmegóvásaért tenniük kell, mivel annak elmaradása esetén az súlyosan károsodhat.

Az épület jelenlegi helyzetére vonatkozóan csak pár sorban a következők:

1. A teljes tetőszerkezet a héjazattal együtt cserére szorul – cserép lécek elrohadva, cserép szétfagyva málló állapotban.
2. Az épület alapja körben megsüllyed, a belső betonpadozat megrepedt és a falazatok mentén megsüllyedt.
3. A mennyezet kb. 20m<sup>2</sup>-en az utóbbi hetek esőzése folytán teljesen átázott, leszakadó félben van.
4. Az épület sarkainál az alapsüllyedéséből kifolyólag a felmenő falazatokon kívül és belül több méter hosszan igen széles repedések találhatók.

Összefoglalva az utóbbi évek állagmegóvó karbantartása miatt csak igen magas költségek mellett állítható használható állapotba, valószínű, hogy gazdaságosabb az épület bontása és újraépítése.

A vételi ajánlatomnál a fenti szempontok miatt tettem a 3.000.000.-Ft-os árajánlatot.

Kérem Önt, hogy amennyiben lehetséges, a Gazdasági Bizottság következő ülésén ahol ez az ügy napirendre kerül, jelen lehessenek és ahol a bizottságnak - ha erre szükség van - részletesen feltárhassam a jelenlegi helyzetet.

Vételi ajánlatomat 2002. október 15-ig fenntartom, és csak azért addig, mert nem tudom, hogy addig is és azután az épülettel kapcsolatosan milyen költségek merülnek fel az állagmegóvással kapcsolatban.

Budapest, 2002. augusztus 21.

Tisztelettel:

Kasza Gábor

*K. ...*

Megbízó: Budapest Főváros XVI. ker.  
Önkormányzata  
Szakértő: TAM-AND Bt.  
1164 Budapest Szakács u. 15.

1.

**A BUDAPEST XVI. KER. BELTERÜLET  
109940/0/A/2 HRSZ. ÜZLETHELYISÉG  
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

**SZAKVÉLEMÉNY**

A szakvélemény 12 számozott oldalból áll, 2 példányban magyar nyelven készült



Megbízó: Budapest Főváros XVI. ker.

2.

Önkormányzata

Szakértő: TAM-AND Bt.

1164 Budapest Szakács u. 15.

**A BUDAPEST XVI. KER. BELTERÜLET  
109940/0/A/2 HRSZ. ÜZLETHELYISÉG  
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

**SZAKVÉLEMÉNY**

**2./ TARTALOMJEGYZÉK**

- 1./ Külzetlap
- 2./ Tartalomjegyzék
- 3./ Értékelési tanúsítvány
- 4./ Aláírás
- 5./ Bevezetés
- 6./ Az értékelt ingatlan ismertetése
- 7./ Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása
- 8./ Mellékletek

Megbízó: Budapest Főváros XVI. ker.  
Önkormányzata  
Szakértő: TAM-AND Bt.  
1164 Budapest Szakács u. 15.

3.

**A BUDAPEST XVI. KER. BELTERÜLET  
109940/0/A/2 HRSZ. ÜZLETHELYISÉG  
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

**SZAKVÉLEMÉNY**

**3./ ÉRTÉKELESI TANÚSÍTVÁNY**

Az vizsgált ingatlan:	Budapest XVI. ker. 109940/0/A/2 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XVI. ker. Önkormányzata
Az értékelt jog:	tehermentes tulajdonjog
Az értékelés célja:	Az ingatlant a bérlő meg kívánja vásárolni
Az értékelés módszere:	piaci érték alapú forgalmi értékelés
A tulajdoni hányad:	Budapest XVI. kerület Önkormányzat 1/1-ad tulajdoni hányad
Az értékelés fordulónapja:	2003. november 04.
Az ingatlan címe:	Budapest XVI. ker. Rákosi út. 102.
Közös tulajdonból az üzlethelyiséghez tartozó hányad	237/1000-ed hányad
A ház épült:	kb. 1930-as években
Társasház:	2 üzlethelyiség, 1 raktár helyiség és 1 db lakásból áll
A társasház osztatlan közös tulajdonába maradnak:	A mellékletben szereplő alapító okirat 2. oldalán található
Az értékelt üzlethelyiség méretei	
Az üzlethelyiség területe:	133 m <sup>2</sup>
Belmagasság:	3 m
Párkánymagasság:	1,1 m
Padlószint:	-0,42 cm

**Megközelíthetősége:**

Tömegközlekedéssel az Őrs Vezér térről 144-es, autóbusszal az ingatlanig, vagy 92-es busszal a Rákosi úti megállóig, innen 200 m az ingatlanig. Közúti gépjárművel jól megközelíthető, az Őrs Vezér térről.

**Az üzlethelyiség tájolása:**

Az üzlethelyiség utcai frontja D-i fekvésű, míg az épület 2 oldala K-i illetve Ny-i fekvésű.

**Benapozása:** Délig a bejárat felől kedvező, míg a Ny-i oldala a mellette lévő épület miatt kedvezőtlen.

**Talajviszonyok:** barna közép kötött talaj

**Közművesítés:**

Egyfázisú elektromos áram villanyórával, a vezetékes gáz nincs bevezetve, a bérlő saját maga alakította ki a fűtés szolgáltatását, mely PB gázpalackkal történik. A szennyvízcsatorna vezeték nincs bevezetve, az üzlethelyiség bejárata előtt téglával kirakott derítő szolgál a szennyvíz tárolására.

**Környezeti szempontok:**

Az értékelt ingatlan nagy autó forgalmú utcában található, zajos. Környezeti szennyeződés tapasztalható. Az üzlethelyiség mellett a társasházon belül egy közért található, míg a környezetben családi házas ingatlanok. Az udvar karbantartottsága elhanyagolt állapotú. Növényzet nincs a telken.

**Alapozás:** tömörtégla sávalap.

**Teherhordó falak:** 32 cm-es téglával, a válaszfalak kisméretű 12 cm-es téglával készültek, a födém fagerenda deszkázva, nádpadló vakolva.

**Tetőszerkezet:** nyereg tető, nádpadló, szarufára elhelyezett cserép borítással

**Kémény:** használaton kívüli, nem működő kémény

**Nyílászárók száma:** 4 db fa ablak, 8 db fa ajtó, 2 db ajtó

**Diagnosztikai vizsgálat:**

Az üzlethelyiség utca felőli része van csak bepucolva, a K-i, illetve Ny-i oldala nincs. Az épület alapozása gyenge. A tetőszerkezet szarufái előregedtek, hajlottak, korhadtak, ezért a tető hullámos. A csatorna elhanyagolt állapotban van. A cserepek repedtek, hiányosak a cserép alatt szigetelés nincs, belül több helyen beázás tapasztalható. Az utca felől nézve az üzlethelyiséget, az épület bal oldalán a tetőtől az ablakig húzódó repedés található.

ok burkolása: A bemutató-eladótérben 30x30 cm-es padlólapokkal burkolták, a z, illetve a két tároló helyiség betonozott, mely erősen töredezett.  
viszony: Rendezett.

ozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és számítások alapján véleményem szerint a Budapest, XVI. ker. Rákosi út 102. ti, 109940/0/A/2 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan vagy az értékelés alapján, 2003. november 04-én a piaci érték alapú forgalmi értéke az értékbecsítő ényben szereplő megfontolásoknak megfelelően

5.225.000,-Ft, azaz

Ötmillió-kettőszázhuszonötezer forint.

nyilatkozat:

ő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy fizikai ért, amelyek befolyásolják az itt meghatározott értéket.

nem vizsgálta az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségeket, sem az ingatlan son kívüli jogok és tények feltárását.

t ingatlannal kapcsolatban személyes érdekeltsége sem a múltban, sem jelenleg 1. A megállapított érték és a szakértői díjazás között semmiféle összefüggés nincs.

lési szakvélemény Megbízó és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével madik személynek.

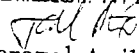
i szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat két kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

slő szakvéleményt a TAM-AND Bt., személy szerint Tarczal Anikó szakértő 2.

S  
a szakvéleményhez

#### TAM-AND

Szolgáltató Betéti Társaság  
1164 Budapest, Szakács u. 15.  
Adószám: 21126233-3-42  
Bankszámlaszám: 11715007-20421353

  
Tarczal Anikó  
szakértő

Névjegyzék sorsz.:02916/2001  
TAM-AND Bt.

E/10/365/2003.

XVI. kerületi Önkormányzat  
Vagyonhasznosítási Iroda  
Németh András Irodavezető részére

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2004 FEBR 02
10/470/01/024	.....dó mef
Előadó: Kozma L.	Előzőszám: 10/365/02

Fax: 401-1484

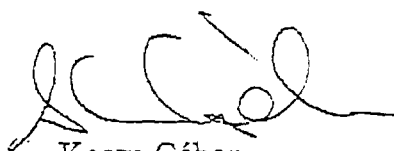
Tárgy: vételi ajánlat

Budapest, 2004. február 2.

Tisztelt Németh András!

A XVI. ker. Rákosi út 102. szám alatti ingatlan bérlőjeként vételi ajánlatot teszek az Önök tulajdonában lévő 130 m<sup>2</sup> raktárhelysége 5.225.000,- Ft + ÁFA azaz Ötmilliókettőszázhuszonötezer forint + ÁFA értékben.

Tisztelettel:



Kasza Gábor

Levelezési cím: 1106 Bp., Keresztúri út 182.

12. sz. melléklet

B075-04-12. KASZA GABOR bérleménye / GÉPESZETI ÜZLET 2004.11.30.  
1161 Budapest, Rákosi út 102. HRSZ.: 109940/A-2

1., A TELJES INGATLAN KOZMOELLATOTTSAGA:

- 1.1. Elektromos hálózat: kiépítve
- 1.2. Nyomóvezeték (ivóvíz) hálózat: kiépítve
- 1.3. Szennyvizcsatorna hálózat: EMESZTŐ van
- 1.4. Gázvezeték: kiépítve

2., A HOMLOKZAT ÉS TETŐ MŰSZAKI ÁLLAPOTA:

2.1., HOMLOKZATOK :

- A külső homlokzati részek ELFOGADHATOK
- A járdák és egyéb lebetonozott részek FELÚJÍTANDOK

2.2., TETŐSZERKEZET:

- Az acs szerkezetek jelenleg ELFOGADHATÓ, de csak favizsgálát után lehet az állagát pontosan meghatározni
- A tetőfedés: cserépfedés található, JAVITANDO / FELÚJÍTANDO  
A raktár tetején hullámpala fedés található ELFOGADHATÓ
- A bádogos szerkezetek (esővíz elvezetése) JAVITANDO / FELÚJÍTANDO

3., A NEVEZETT ÜZLET BELSŐ MŰSZAKI ÁLLAPOTA:

Az üzlet az alábbi helyiségekből áll:

- a parkolóból nyíló eladótér és raktár
- az eladótérből nyíló előtér és tároló / átjárát a raktárba
- az előtérből nyíló liftszoba
- az előtérből nyíló wc
- az eladótérből nyíló raktár 1. / kijárat a parkolóhoz
- a raktár 1-ből nyíló raktár 2.

3.1., ELEKTROMOS HALOZAT:

- Villanyóra van
- Az elektromos hálózat részben (az üzletterben) felújított jelenleg RENDBEN, de a raktárakban FELÚJÍTANDO

3.2., ÉPÜLETGÉPESZETI HALOZAT:

- Vízára nincs
- A nyomóvezeték hálózat jelenleg ELFOGADHATÓ, de közösen használja az élelmiszer üzlettel.
- A melegvíz ellátás jelenleg NINCS
- A szennyvíz hálózat jelenleg ELFOGADHATÓ, de a közcsontrára rákö-  
tendő

- A berendezések: mosdó, wc, stb. ELFOGADHATO
- Gázóra van
- A fűtés parapett cirkóval megoldott RENDBEN
- Az épületgépészeti üzlet méretlen gázvezetéke az élelmiszer üzletből lett elvezetve. (szolgalmi jog / vita)

### 3.3., ASZTALOS, LAKATOS, ÜVEGES SZERKEZETEK:

- A nyílászárók fa és fém szerkezetűek ELFOGADHATOK

### 3.4., SZERKEZETEK VAKOLATOK BELTÉRBE:

- A belső térben a raktárakat teljes egészében ki kell vakolni, a mennyezetről a nádazott vakolat elvált. FELÚJÍTANDO

### 3.5., SZIGETELÉS:

- Az épületen a külső részen JAVÍTANDO

### 3.6., BURKOLATOK:

- A hidegburkolatok az üzlettérben RENDBEN a többi helyiségben jelentős mértékben JAVÍTANDO és pótlendő
- A melegburkolatok NINCS

### 3.7., FESTÉS MÁZOLÁS:

- A festés és mázolás szempontjából az üzlettérben RENDBEN a többi helyiségben FELÚJÍTANDO

A fentiek figyelembevételével az üzlethez kapcsolódó várható felújítási költségbecslése:

1., Elektromos hálózat/raktárban.....:	300.000,-
2., Csatorna bevezetése / az üzletre eső hányaddal a közcsatornába bekötve.....:	400.000,-
2A, Vízmérő beszerelése, nyomóvezeték le- választása, melegvíz kialakítása.....:	200.000,-
4., Építőmesteri, vegyes kőműves munkák...:	1.000.000,-
5., Szigetelési munkák.....:	100.000,-
6., Burkoló munkák.....:	300.000,-
7., Festő-mázoló munkák.....:	600.000,-
8., Tetőfedés, bádogos munkák / üzletre e- ső hányaddal / felújítás.....:	1.500.000,-
Mindösszesen költségbecslés ELŐIRÁNYZAT...:	4.400.000,-

Töltsd  
10/430/05

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT 13. n.m.

KIVONAT

a 2005. június 28-án (kedden) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 13. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal

Napirend  
2005 JÚL 28.

A XVI. ker. Önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek elidegenítése

Előadó: Asztalos Lajos alpolgármester

szám	10/430/55/05	szám	
dob	Boros M.	Előszám	10/430/05

HATÁROZAT:

509/2005. (VI. 28.) Kt.

A Képviselő-testület a XVI. ker. Önkormányzat tulajdonában lévő alábbi ingatlanokat értékesíti az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részére.

A bérlemény helyrajzi száma	A bérlemény címe	Bérlő neve	Bérlemény rendeltetése	Alapter. m2	Beköltöztető üres forgalmi érték
110261/A-2	Rákosi u.55.	ELEKTRO SYSTEM Bt.	üzlet	70	7.700.000
109919/A-1	Rákosi út 86.	Cserveny Kft.	üzlet-iroda	122	11.102.000
109919/A-5	Rákosi út 86.	Cserveny Kft.	raktár	75	8.154.000
109940/A-1	Rákosi út 102.	SPS 2000 Kereskedelmi és Szolg. Kft.	élelm.üzlet	270	51.300.000
109940/A-2	Rákosi út 102.	Kasza Gábor	üzlet	133	5.225.000
109977/A-3	Rákosi út 115.	ELO-TEC Kft.	műhely	67	23.880.000
	Rákosi út 115.	ELO-TEC Kft.	műhely	66	
109977/A-5	Rákosi út 115.	HORVÁTH-S-HORVÁTH Bt.	üzlet	53	10.070.000
106527/A-2	Benő u. 1.	Andrejkovics Pálné	étterem	77	5.115.000
106527/A-2	Benő u. 1.		raktár	16	
109803/A-1	Hősök tere 9.	Buli Zoltán	üzlet	142	25.560.000
109829/A-2	József u. 50-52.	Szt. József Sütőip.Kft.	pékség	239	20.076.000
109837	Köztársaság u.21.	Szent József Kft.	felépítmény, terület	724	16.929.000
109953/A-4	Köztársaság u. 4.	TOP-TEK Kft.	söröző	122	29.280.000

Határidő: 2005. augusztus 31. elidegenítési eljárás  
elindítására

Felelős: dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

(13 igen, 8 nem, 3 tartózkodás)

-----

kmf.

dr. Hőrich Ferenc sk.  
jegyző

dr. Szabó Lajos Mátyás sk.  
polgármester

A kivonat hitelül:

*Vin Sma*

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet  
Jegyzői Kabinet Vezetője  
Budapest, 2005. július 4.



**XVI. Kerületi Önkormányzat  
Vagyongazdálkodási Iroda  
Dr. Hováth Péterné részére  
Tárgy: vételi ajánlat**

14-00000000

XVI. Kerületi Önkormányzat	
Szám: 10/1599/05/05	2005. szept. 04
Tárgy: Belső M.	10/1599/05

**Budapest, 2005. szeptember 26.**

Köszönettel vettem a XVI. Kerületi Önkormányzat azon levelét, amelyben felajánlották a XVI. ker. Rákosi út 102. szám alatti üzlethelyiség megvételét. Az Önök ajánlata 5,220 millió forint + ÁFA, amely vételár összege nincs arányban az épület műszaki állapotával.

Mivel az értékesítésre szánt üzlethelyiségnek bérlője vagyok, de az egész ingatlan tekintetében - mivel az társasház - így résztulajdonosa is vagyok, és nyomon követhettem az épület állagát, és azt a magaménak is éreztem. Misem bizonyítja ezt, minthogy 1998 óta folyamatosan tájékoztatom az Ön osztályát az épületrész állapotáról.

Hol fényképeket, hol építési szakértői jelentéseket küldtem az épület romló állapotáról, amely anyag megtalálható Önöknél is. Személyesen Önt, a Műszaki Osztályt és Asztalos alpolgármester urat, stb. folyamatosan tájékoztattam az épület súlyos helyzetéről, de semmi érdemi eredmény nem született az évek alatt, hogy az épület teljes amortizációját megállítsuk, maximum csak jegyzőkönyvek készültek.

Jelenleg az értékesítésre szánt épület bontás előtti állapotban van (szakértői vélemények szerint), így az Önök által felkínált 5,2 millió forint + ÁFA összeg irreálisan magas, így azt elfogadni nem tudom. Az épület reális vételára 3 millió + ÁFA érték lenne, amelyet el tudok fogadni. Ez az érték egybecseng az Önkormányzat által felkért utolsó értékebecsléssel, amely körülbelül 2005. elején készült.

Megjegyezni kívánom, hogy az épület alapja megsüllyedt, és a főtartó falakon ujjnyi repedések találhatók több méter hosszan, amelynek javítására nincs lehetőség, úgy mint a teljes tetőszerkezet vonatkozásában, amely az önök szakértője szerint is mind a tetőszerkezet, mind a cserép teljes cseréjére szorul.

Mint bérlő, 1994 óta folyamatosan saját költségemre javítom az épületet, amelyet a 2000. szeptember 28-i, az Ön irodájához címzett levelemben felsoroltam az addig elvégzett javításokat.

A 2004-es évben pl. az utcai homlokzatot javíttattam (vakolatpótlás, kőporozás, festés).

Levelemhez mellékelek egy pár fotót, amelyekből szakértői vélemény nélkül is megállapítható, hogy milyen állapotban van az épület.

Várom mielőbbi válaszát!

**Tisztelettel:**

**Kasza Gábor**

102. 047. 03

**XVI. Kerületi Önkormányzat**  
**Vagyonhasznosítási Iroda**  
**Dr. Hováth Péterné részére**  
**Fax: 4011-484**

**Tárgy: Rákosi út 102. felújítás, állagmegóvás**

**Budapest, 2005. november 17.**

**Tisztelt Dr. Hováth Péterné!**

Mellékelten megküldöm az Önök tulajdonában lévő XVI. Ker. Rákosi út 102.sz. alatti üzlethelyiségben általam végzett felújítási és állagmegóvási munkálatok összeírását.

**RÁKOSI ÚT 102. FELÚJÍTÁS, ÁLLAGMEGÓVÁS**

A bérlemény bérbevétele után: egy 13 m<sup>2</sup>-es helyiség aládúcolásának megszüntetése és a mennyezet leszakadásának megakadályozása végetti javítás

A+M 50.000.-

Az épület jobb oldali belső falát leázás miatt kb. 60%-ban le kellett verni, víztaszító anyaggal impregnálni, majd újravakolni ill. festeni.

A+M 220.000.-

Bejárati üvegajtó létrehozása két oldal bevilágító ablakkal, mivel előtte egy teli raktári lemezajtó volt.

A+M 100.000.-

5 db ajtó cseréje + rácsok

A+M 150.000.-

Az épület az utcaszinttől kb. 50 cm-rel lesüllyesztve, és lépcső helyett rámpa volt kialakítva. Ennek a betonrámpanak a bontása és lépcsőfokok zsámozása, betonozása

150.000.-

Üzlettér betonkiegyenlítése 80 m<sup>2</sup>-en, valamint nagy kopásállóságú padlólap lerakása + lépcső burkolása

380.000.-

Lépcsőhöz korlát elhelyezése

60.000.-

WC helyiség kialakítása, falazás, ajtó, udvari szellőzés, burkolás, vízszerezés, szerelvények + WC-csésze és -tartály kialakítása

220.000.-

Az épület utcai homlokzatának 70%-a hiányzott. A megmaradt vakolat bontása, állványozás ill. újravakolás, köporozás, a lábazat kialakítása, alatta víztaszító anyag felhordása

45m<sup>2</sup>

440.000.-

Vízvezeték- és csatornahálózat kialakítása. Az épületbe való bevezetés, víz- és csatornaszerelés, földmunka

80.000.-

Mosdó + vízmelegítő kialakítása

50.000.-

Központi fűtési rendszer kialakítása. Radiátorok + gázkészülékek (Pb gázpalack üzem kialakítása)

420.000.-

Elektromos hálózat javítása + neontestek, kapcsolók, konnektorok

180.000.-

Belső festés + javítás a teljes épületre vonatkoztatva

450.000.-

Kerítés bontása ill. új létrehozása. Oszlopok között fém ráccsal keretben 2db kétszárnyú kapu létrehozása, színre festve

16 m

340.000.-

Egy kb. 25-30m<sup>2</sup> alapterületű épület volt az udvaron, ami le lett bontva, és ennek a sittnek a felrakása ill. elszállíttatása

50m<sup>3</sup>

320.000.-

Épület előtti udvarrész részbeni betonozása 15 cm vastagon bevasalva

80 m<sup>2</sup>

280.000.-

Az épület előtti többi rész murvával történő feltöltése 15 m3	140.000.-
Telekhatár jobboldali kerítés cseréje horganyzott hálóra, részleges oszlop cserével, betonozással 20 m	120.000.-
Épület körüli járda készítése a felázás miatt 30 m2	150.000.-
Az épület egyik oldalának csatornapótlása 15 m	180.000.-
A főút és az ingatlan között gépkocsifelhajtó elkészítése bontással, betonozással, aszfaltozással tervekkel engedélyeztetve	350.000.-
1988 óta évi többszöri javítás. Alkalmanként cserépátrakás, - pótlás kb.	250.000.-
2004-ben homlokzat felújítás állványozással, repedések és a vakolat javítása, színre festve	320.000.-
Elektromos hálózat többszöri javítása kb.	80.000.-
Belső vakolatok többszöri javítása részlegesen a leválás helyén + újrafestés kb.	250.000.-
2000-ben építész okleveles statikus szakmérnök és bejegyzett építész szakértő felkérése az ingatlan állapotának felmérésére	60.000.-
Az alapozás vizsgálatához az épület négy pontján mintagödrök kiásása	25.000.-

---

**Összesen: 5.815.000.-**

*Ez közel sem a teljes lista, de 11 év alatt ennyi a jelentősebb munkák felsorolása.*

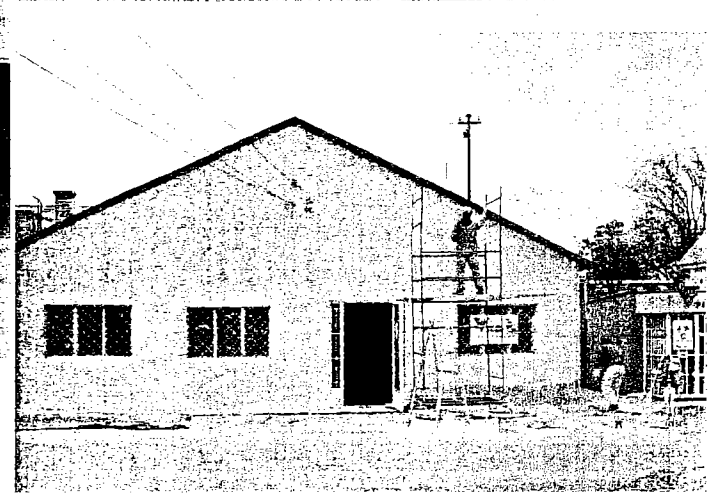
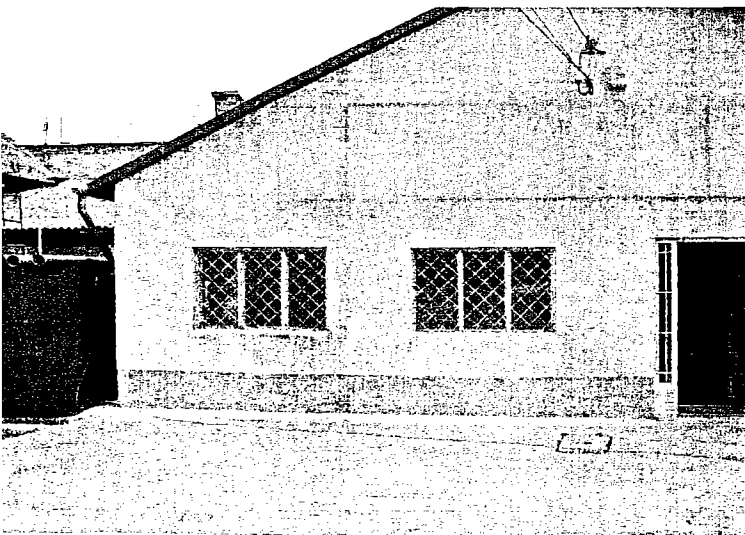
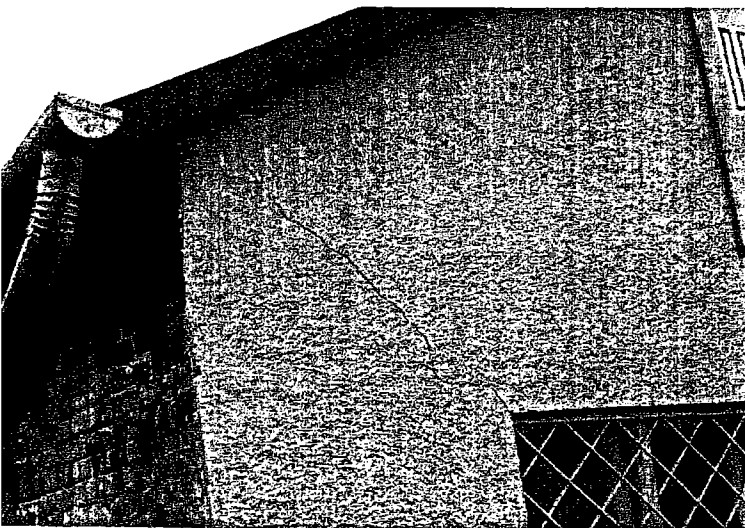
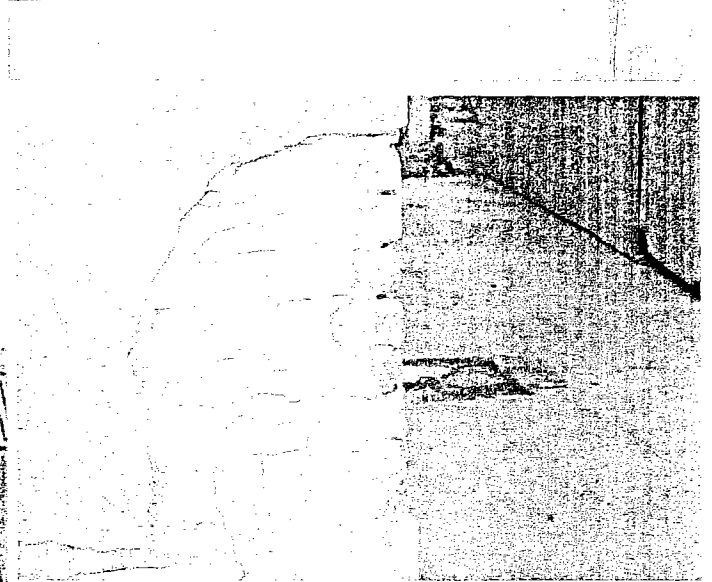
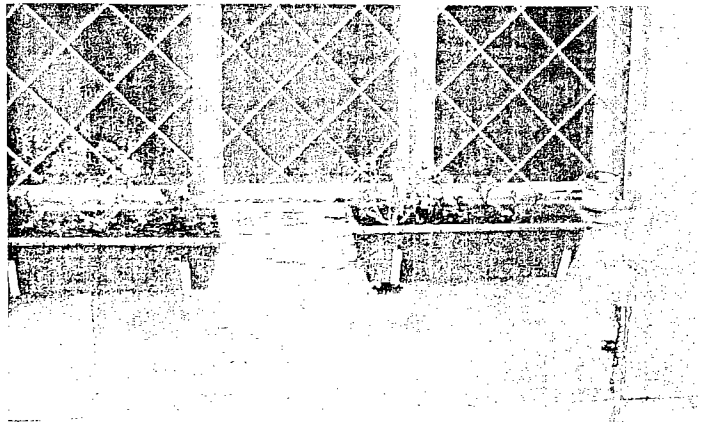
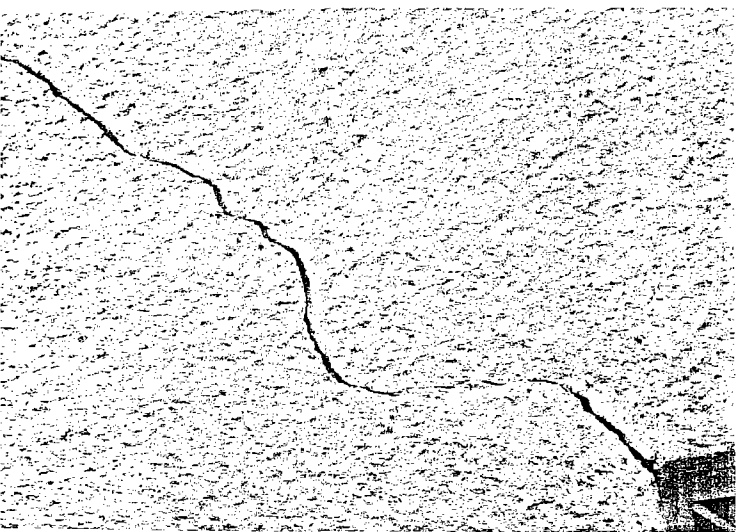
*Tájékoztatom egyben az épület jelenlegi helyzetéről is. Az alábbiakban viszont a felsorolás csak arra vonatkozik, ami az épület további hasznosításához elengedhetetlen, és hogy esetenként az életveszélyes állapot megszűnjön.*

1. A teljes tetőszerkezet cseréje. Kb. 160 m<sup>2</sup>. A 2000. évi állapotfelmérésből kiderül, hogy a szarufák és a cserépléc elkorhadtak valamint a cserépen máz nincs, illetve szét van fagyva.
2. Az épület alapjának szakaszos eljárással való alábetonozása és szigetelése. Szintén a 2000. évi állapotfelmérésből kiderül, hogy az épületen belül végigfutó repedés és padozatsüllyedés az alap hiányára utal, valamint az épület utcai homlokzatán a sarkokban végigfutó ujjnyi többméteres repedés is erre vezethető vissza.
3. Az épület ill. ingatlan csatornába való bekötése, mivel az emésztő az épülettől 1m-re található, és ez további problémát vet fel, függetlenül a felújítástól.
4. Az épület elektromos rendszerének teljes felújítása, mivel az elektromos kábelek nagy részén alig található szigetelés, ami baleset- és tűzveszélyes.

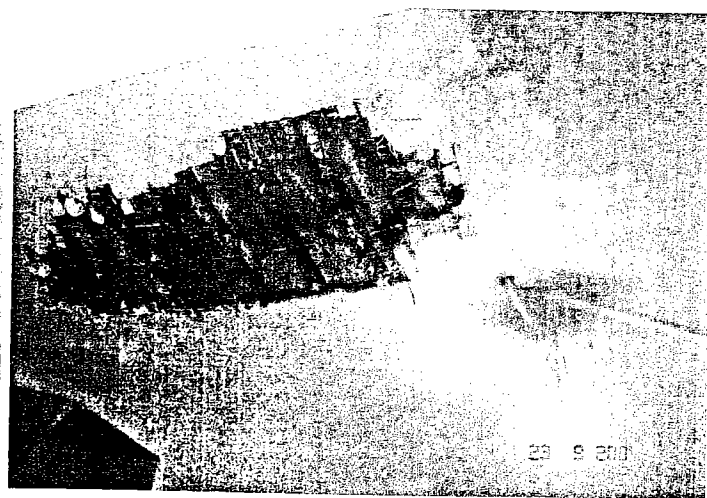
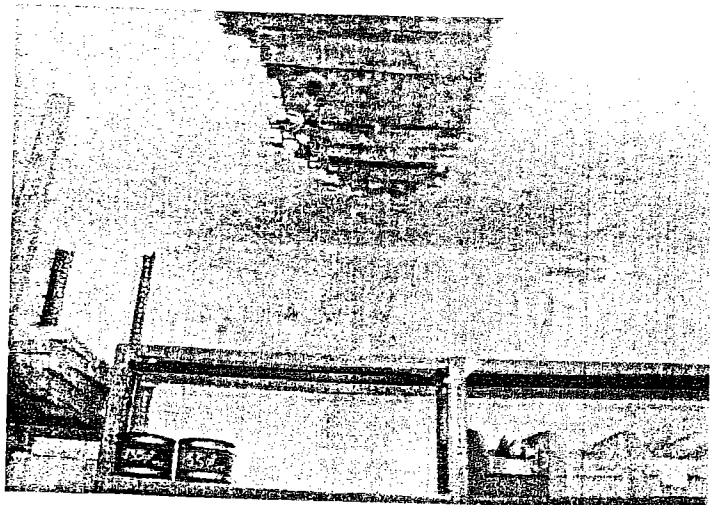
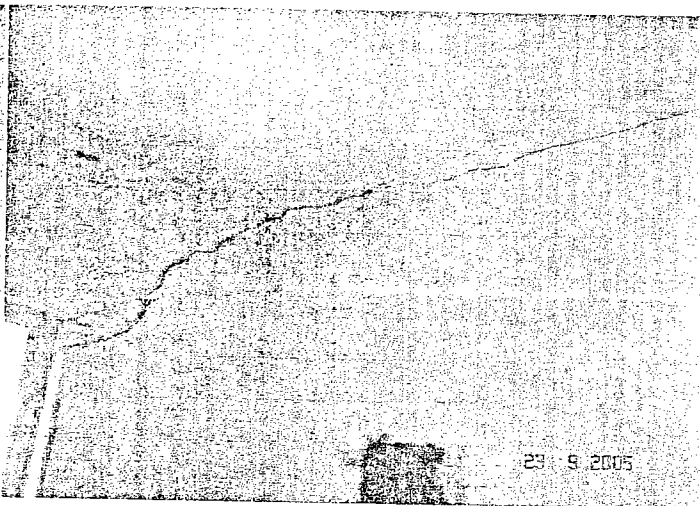
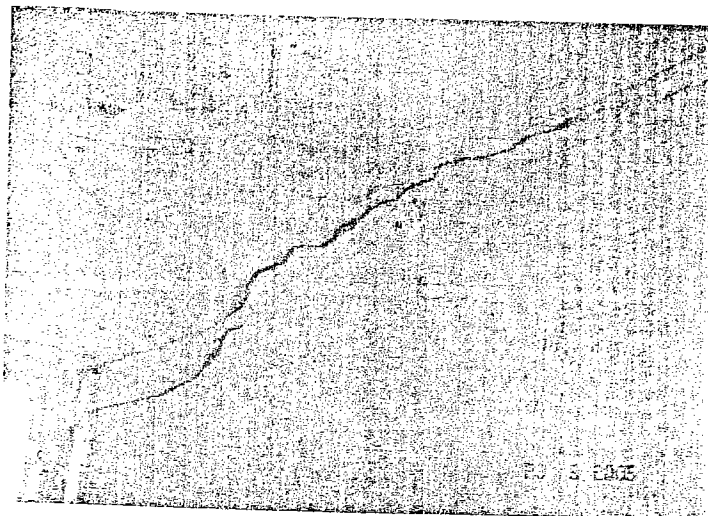
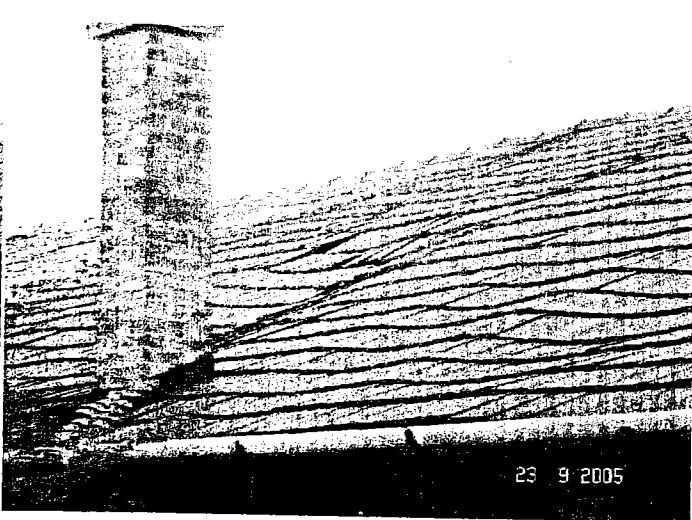
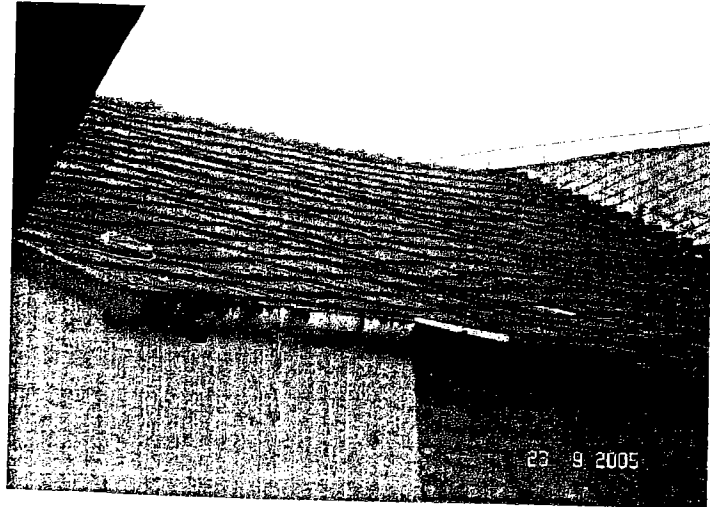
*Az itt felsorolt munkálatok haladéktalan elvégzéséről a XVI. kerületi önkormányzat műszaki osztálya is tud, de a magas költségek miatt nem történt intézkedés.*

***Tisztelettel***

***Kasza Gábor***



2004. NY11R



2005 SEPTEMBER!  
ALLAPOT

T.c.c.m.m.

## KIVONAT

**A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának  
2005. október 20-ai ülésén felvett jegyzőkönyvéből**

**NAPIREND:**

**15. Kasza Gábor kérelme az általa bérelt helyiség vételárának csökkentésére**

Előadó: Kovács György a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

**HATÁROZAT:**

**290/2005. (X. 20.) GTB**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság felkéri a Polgármestert, hogy készüljön új értékbecslés a 109940/0/A/2 hrsz-ú, Rákosi út 102. sz. alatti Kasza Gábor által bérelt helyiségre vonatkozóan.

Határidő: azonnal

Felelős: Kovács György elnök

(4 igen 1 nem, 2 tartózkodás)


**k.m.f.**

Hepp Béla sk  
jegyzőkönyv hitelesítője

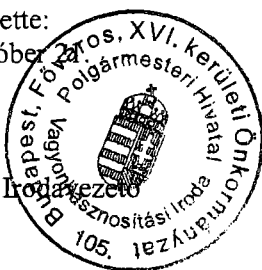
Kovács György sk  
Bizottság elnöke

A kivonatot hitelesítette:

Budapest, 2005. október 20.

  
Dr. Horváth Péterné

Vagyonhasznosítási Iroda vezetője



15. sz. m. c.

## 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: [apex.sas@axelero.hu](mailto:apex.sas@axelero.hu), [http:// web.axelero.hu/apexm](http://web.axelero.hu/apexm)

### INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

*Budapest, XVI. Rákosi út 102.sz.alatti 109940/A/2 hrsz alatti  
ingatlanról*



*Budapest, 2005. november 9.*

**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. Rákosi út 102.  
egyszerűsített forgalmi értékének megállapítása

### **3.AZ INGATLAN ADATAI:**

Helyrajzi szám:	109940/0/A/2
Megnevezése:	üzlethelyiség
Területe:	133 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	XVI. ker. Önkormányzat 1/1
Terhei:	Tehermentes


### **4.AZ INGATLAN ÜRES, BEKÖLTÖZHETŐ FORGALMI ÉRTÉKE:**


**10.275.000.-Ft**

**azaz: Tízmillió - kettőszázhetvenötezer forint**

A forgalmi érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Budapest, 2005. november 9.

  
Mireisz Tibor  
Ingatlanforgalmi értékbecslő

  
APEX-M  
Ingatlanközvetítő és értékbecslő Bt.  
1126 Budapest, Boszorkányi u. 36/B.  
Tel.: 202.7899

## TARTALOMJEGYZÉK

### I. Térképrészlet

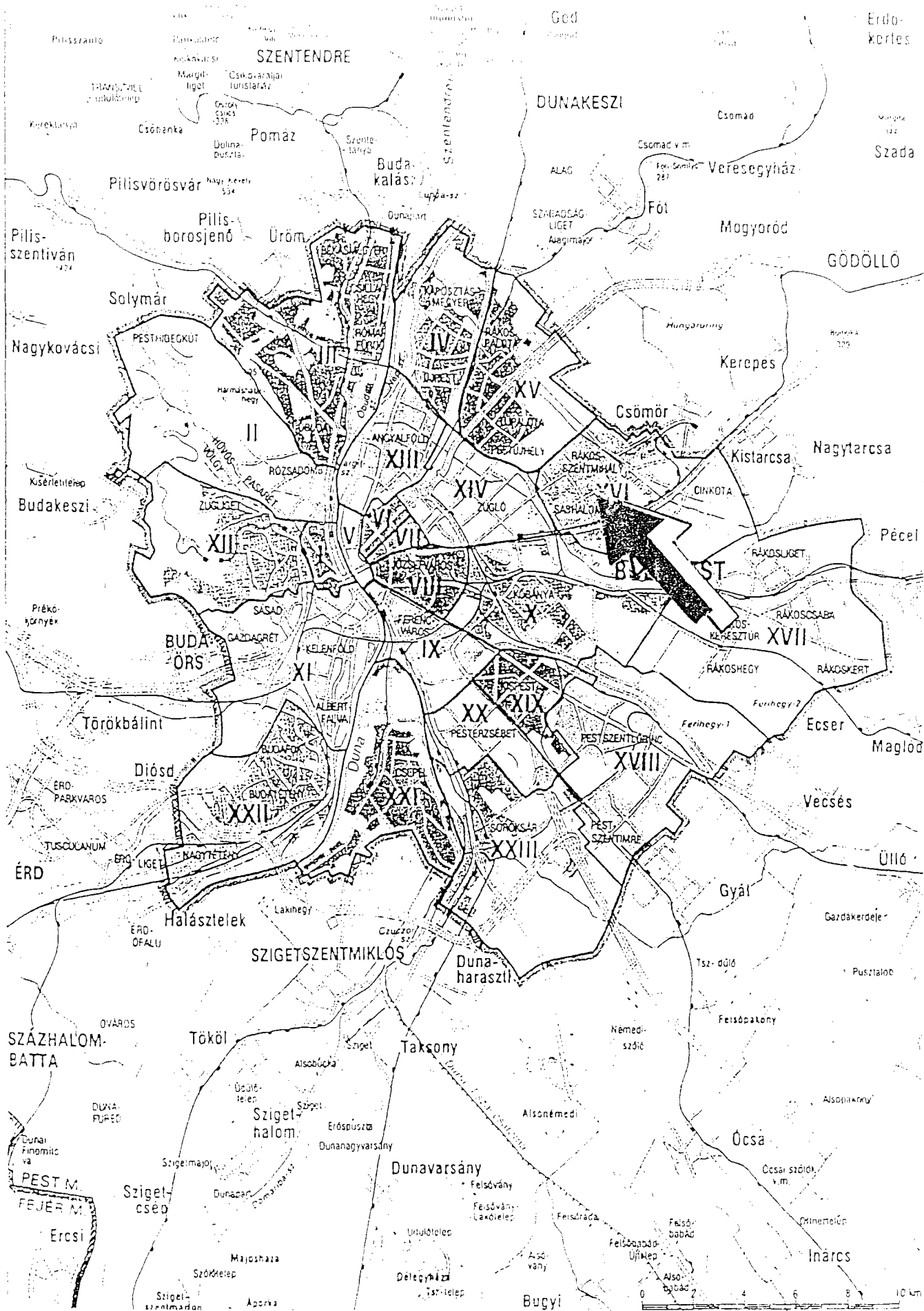
1. Az értékelt ingatlan Budapesten belüli elhelyezkedése
2. Az értékelt ingatlan XVI. kerületen belüli elhelyezkedése

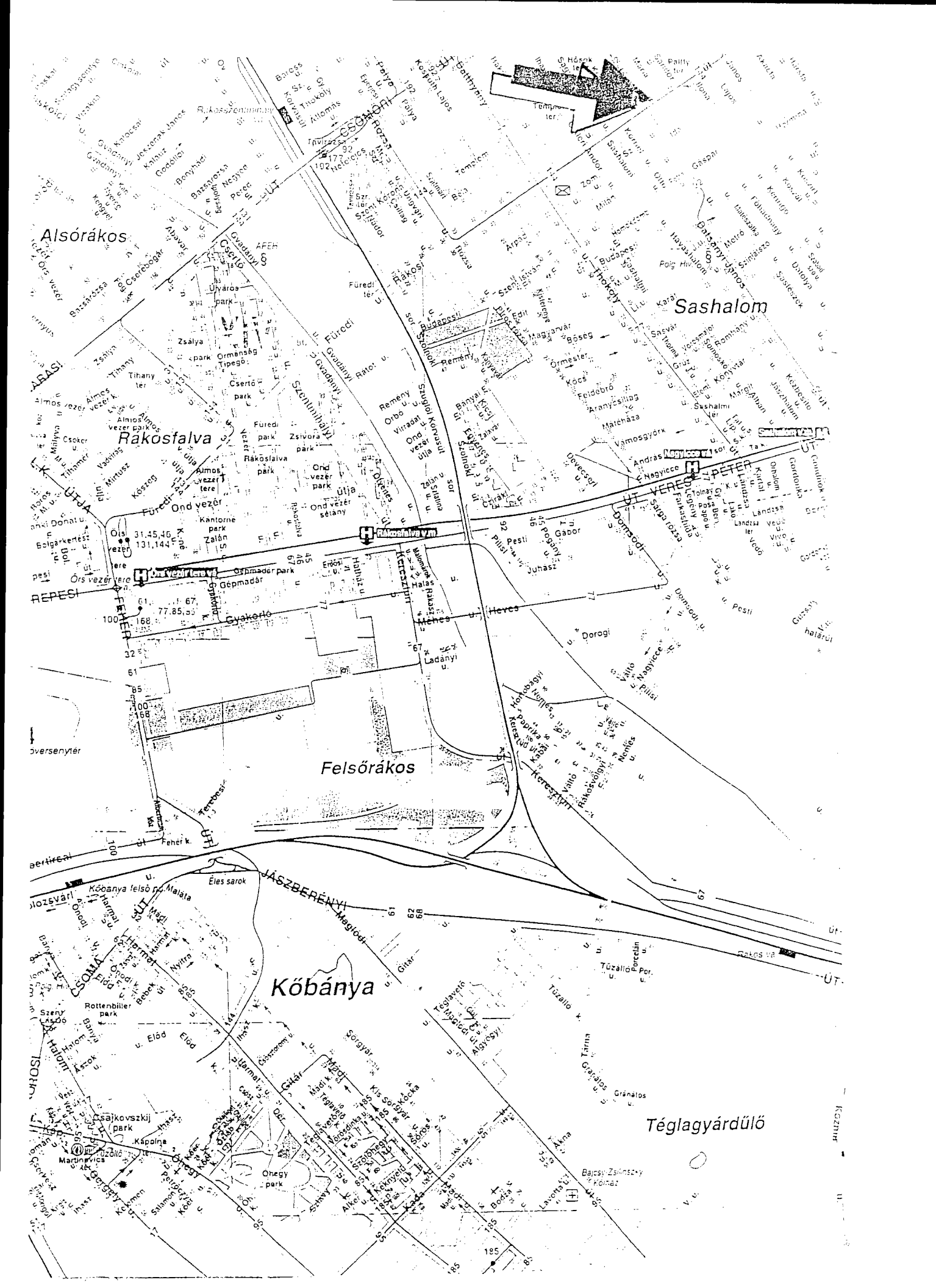
### II. Értékbecslési bizonyítvány

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. Az épület jellemzői, műszaki leírása
- 7/1 Az értékelt ingatlan belső leírása
8. Épületgépészeti berendezések
9. Műszaki állapot összefoglalása
10. Értékbefolyásoló tényezők
11. Összehasonlító adatok
12. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

### III. Melléklet

1. Fényképfelvételek
2. Helyszínrajz
3. Alaprajz
4. Tulajdoni lap





Összesen: 20.549.000.-Ft

Átlag: 10.274.500.-Ft ~ 10.275.000.-Ft

## 12. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása:

Az értékelt vagyontárgy tekintetében állásfoglalásom a következő:

**Üzlethelyiség: 10.275.000.-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 **jelenlegi becsült üres, beköltözhető forgalmi értékét:**

**- 10.275.000 -Ft-ban,  
azaz Tízmillió-kettőszázhetvenötezer forintban**

határozom meg.

A forgalmi érték általános forgalmi adót nem tartalmaz!

### 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 értékebecslőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi nem befolyásolja.

Budapest, 2005. november 9.

Készítette:

Mitreid Tibor  
Értékebecslő  
Névj.sz.: 015-015-015

APEX - M Bt.

Mitreid Tibor ing.értékebecslő

Ingatlankörnyezeti és értékebecslő Bt.  
126 Budapest, Bőskörményi u. 36/2.  
Tel.: 202-7299  
APEX-M

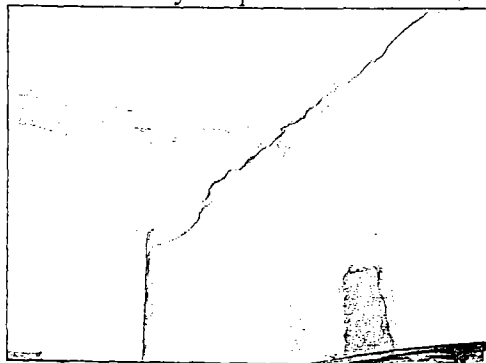
1.A földém beázása



2.Raktár padozat



3. Ferde irányú repedés a raktár falán



4. A megrogyott, elhanyagolt tető





Fővárosi Önkormányzat Központi Műszaki Nyilvántartó és Mérnöki Iroda  
1052 Budapest, Városház utca 9-11 (III. 405.)

## Helyszínrajz

ker SÁGVARI U 1 Rákosi út 102 (cím)

Megr.sorszám: H 08825 S

Példányszám: 1

Számlaszám: 0008626

ajz. szám: 109940

Terület: 1071m<sup>2</sup>

st: 05

Szelvényszám: 674/0

Méretarány: 1:1000

### Jelmagyarázat

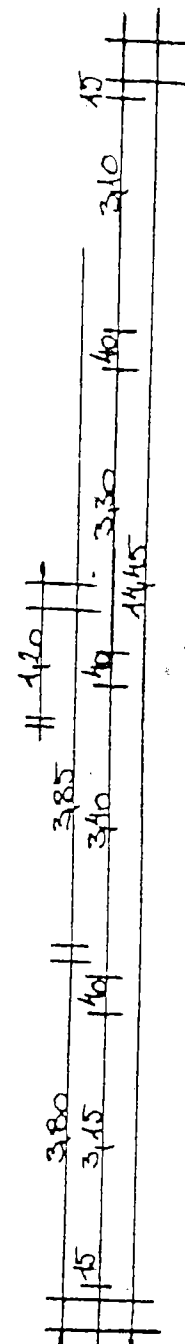
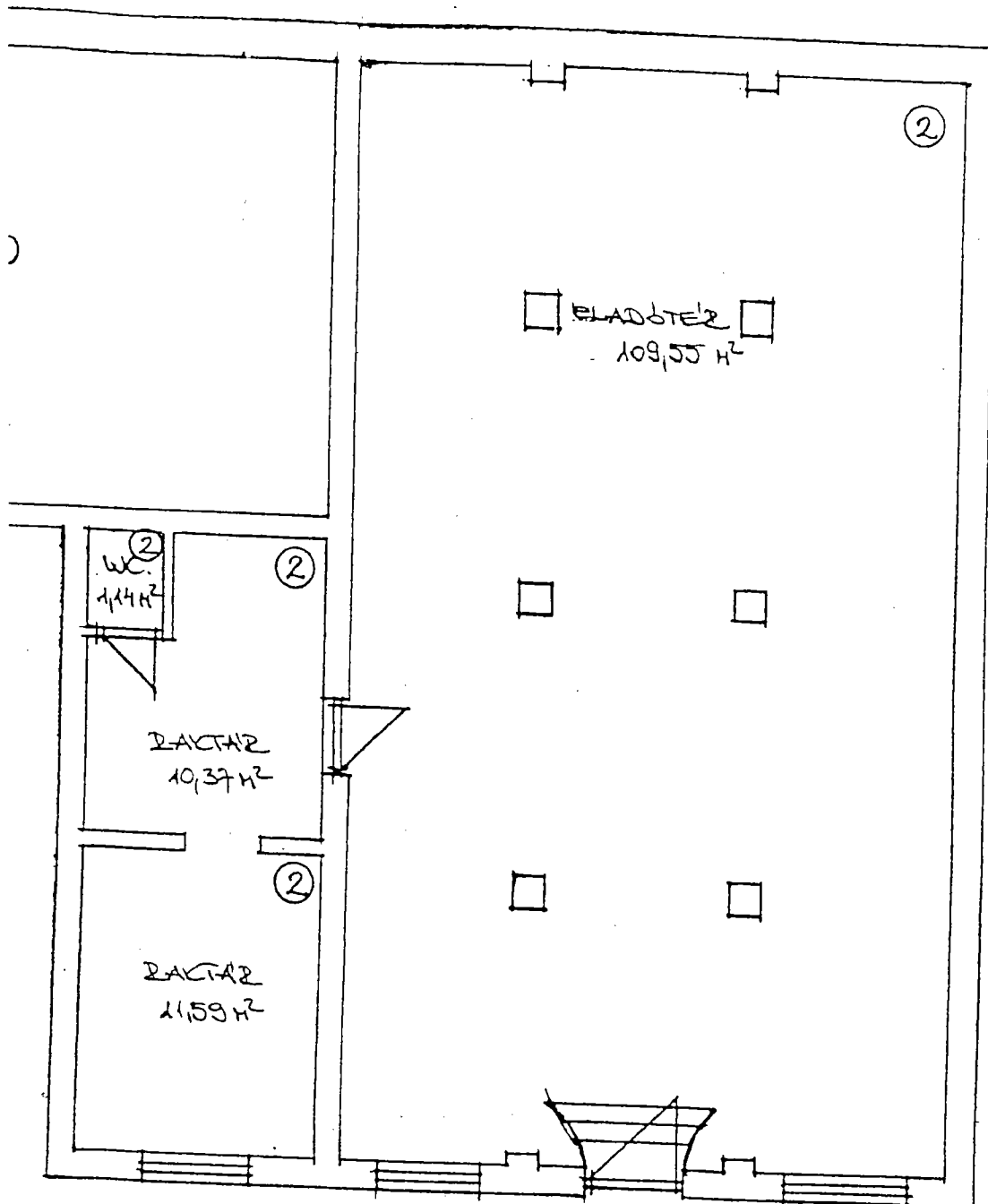
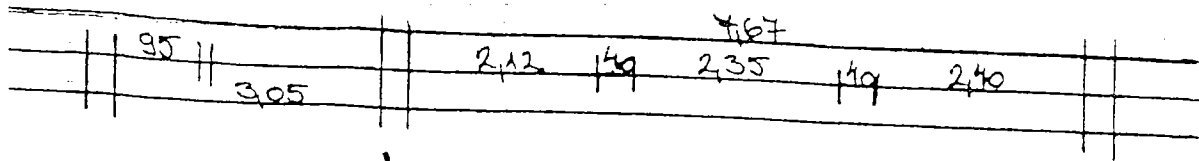
telekhatár .....  
térrajz  
szerinti új telekhatár .....  
megszűnő telekhatár .....  
rendezési terv  
szerint javasolt telekhatár .....  
megszüntetésre javasolt  
telekhatár .....  
szabályozási vonal .....  
kötelező előkert .....  
tervezett beépítés .....  
bontandó épület .....  
egyéb .....  
bel-külterület határa .....  
övezethatár .....

helyszínrajz a keletkezés időpontjában fennállott állapotot tünteti fel a nyilvántartás adatai  
s a kiadás nem szünteti meg az építésügyi hatóság jogát a városrendezési előírások (övezet,  
stb.) megváltoztatására. A helyszínrajz a kiadás keltétől számított 90 napig, az elsőfokú  
yi hatósági eljárás beadványának mellékleteként 180 napig érvényes.  
~~Érintő rendezési terv hatósági tárgyalás alatt áll - még nem készült.~~  
szabályozása, rendezése megtörtént - nem történt meg.

Érintő hatósági rendelkezések:

1996.05.28.





16. sz. m.

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

## K I V O N A T

a 2005. december 13-án (kedden) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 20. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 19. Kasza Gábor által bérelt helyiség vételárának csökkentése (XVI. ker. Rákosi út 102.)  
Előadó: Asztalos Lajos alpolgármester

### H A T Á R O Z Á T:

863/2005. (XII. 13.) Kt. A Képviselő-testület az 509/2005. (VI. 28.) sz. Kt. határozatát az alábbiak szerint módosítja:  
A Képviselő-testület a 109940/0/A/2 hrsz-ú, 133 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget értékesíti az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részére, **8.000.000.-Ft+ÁFA** bekölthető forgalmi értéken.

Határidő: 2006. január 31. az adásvételi szerződés megkötésére

Felelős: dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

(14 igen, 1 nem, 9 tartózkodás)

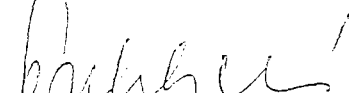
-----

kmf.

dr. Hőrich Ferenc sk.  
*jegyző*

dr. Szabó Lajos Mátyás sk.  
*polgármester*

A kivonat hitelül:

  
Csukkerne dr. Pinter Erzsébet  
*Jegyzői Kabinet Vezetője*  
Budapest, 2005. december 15.

# Számla

Számlasorszám: AT 000123/2006

1. eredeti példány

Költségvetési Iroda

2006 OKT 17.

<b>Kiállító :</b>  Név : AN & TI KFT.  Cím : 1165 BUDAPEST NATASA u. 10. Tel. : 407-0487 Bankszámla : OTP BANK Rt. 11716008-20169167 Adószám : 10966712242 EU adószám : HU10966712 Vállig. száma :		<b>Vevő :</b> XVI.ker.Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Cím : 1163 Budapest Havashalom u.43. Adószám:  Fizetési határidő:2006.11.15.      Fizetési mód:Átutalás Telj. időpontja: 2006.10.12.      Telj. helye:BUDAPEST Számla kelte: 2006.10.16.	
--	--	--	--

Sz.	Besorolási szám	Megnevezés	Egys. ár	Kedv. %	Menny.	Me.	ÁFA %	Nettó	Áfa érték	Bruttó
1	SZJ 45 25	Megállapodás , megrend.alapján	72 808,00	0	1,00	db	20	72 808,00	14 561,60	87 369,60
			ÁFA %		Nettó		Áfa érték		Bruttó	
			0 %:		0,00		0,00		0,00	
			5 %		0,00		0,00		0,00	
			15 %		0,00		0,00		0,00	
			20 %		72 808,00		14 561,60		87 369,60	
Összesen:					72 808,00		14 561,60		87 369,60	

Fizetendő:

87 370,00 Ft, azaz

Nyolcvanhétezer-háromszázhetven Ft

A bizonylat összesen 1 tételesort tartalmaz. 1 oldalon.

Megjegyzés: /2006.10.12. 12.00.00

Bp.,XVI.ker., Rákosi út 102-tetőjav.

*AN & TI KFT.*  
*[Signature]*

Kiadó

*Teljesítés igazolás*  
*2006. 10. 27.*  
*[Signature]*

Átvevő

18. u. u.

XVI. ker. Szé. fax: 4011-484

### NYILATKOZAT

Alulírott Kasza Gábor a XVI. ker. Rákosi út 102. alatti társasházban lévő 133 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség (2-es albetét) bérlejtje az üzlethelyiség műszaki állapotában bekövetkezett változásokat figyelembe véve (tető beszakadása) az üzlethelyiséget 3.000.000.-Ft+ÁFA vételárért megvásárolnám.

Budapest, 2006. szeptember 19.



Kasza Gábor

19.000

## Statikai Szakvélemény.

Készítette: dr. Holló János

okl.építészmérnök

vezető statikus tervező-szakértő

BMK.T-1/01/6566

Bp.1163 Katóka utca 40.sz.

Tárgy: Budapest, XVI.ker. Rákosszentmihály, Rákosi ut 102 sz.  
Műszaki Bolt gyors statikai vizsgálata.

### 1./ Előzmények:

Budapest, Főváros XVI.kerületi Önkormányzat Polgármestere, Szabó L.Mátyás úr, a szeptember /2006./ 19.-n, kelt levelében /Ügyirat-szám 202/2006: üi:Török József/ megbízást adott - a fenti tárgyban jelzett - az önkormányzati tulajdonban lévő, Műszaki Boltot tartalmazó, udvari, épület gyors statikai vizsgálatára!

Erre-főleg-az adott okot, hogy annak tetőszerkezete egy helyen beomlott és azóta beázik.

A megbízásnak, még ugyanazon a napon /szept.19./ elegettéve, Török József úr társaságában, helyszíni szemlét tartottam, aholis csak szemrevételezéssel az alábbiakban leírtakat állapítottam meg:

### 2./ Statikai szakvélemény.

A szóbanforgó magastetős, cseréphéjazatú, földszintes /nem alápincézett/ építmény az 1920-30-s években létesült az ekkor szokásos építési anyagokból, és technológiával.

Véleményem szerint-megépítése óta-nem történt semmiféle tartószerkezeti felújítás, így a látott, jelenlegi állapota megfelel a szokásos-elmúlt évtizedek alatti-természetes elavulásnak.

Nyilvánvalóan azok a szerkezetek esznek el előbb, amelyek teljes egészében, és állandóan ki vannak téve az időjárás okozta /eső, szél, fagy/, viszontagságoknak. Jelen helyzetben is, a faanyagú lécezés szarufák, és héjazat állapota a legveszélyesebb.

Padlásra való feljutás nem lehetséges, így a külső és belső szemrevételezésből csak az állapítható meg, hogy sürgősen be kell avatkozni. /életveszély elhárítás-dűcolás-beázás megszüntetés/

A látottakból megítélhetően, a tető részleges, vagy teljes összeomlása bármikor bekövetkezhet /főleg havazás, erős szél esetén/. Ez azért jelenthet életveszélyt, mert az épület földszint fölötti zárófödeme is fából van, valószínűleg borított fafödém, csak alacsony deszkaborítással.

Mivel a tetőbeázások nemcsak a beszakadt /raktár fölött/ tető szakaszánál, hanem másutt is történtek, így joggal tételezhető föl, hogy a födém állapota sem kifogástalan!

A tetőszerkezet akár részleges beomlása, annak súlya /dinamikus erősítéssel/ maga után vonhatja a födém leszakadását is. Ez utóbbi - üzletről lévén szó - már közveszélyt is jelenthet.

A tartós beázások következményei a külső teherhordó téglafalak régebbi egyenlőtlen megsüllyedéseiben is láthatóak. /ferde repedések/. Ezek - jelenleg - nem jelentenek állékonysági veszélyt.

Tekintettel arra, hogy az épületet jelenleg is használják, és a jövőben is akarják használni, ezért az adott helyzetben javaslom:

- a beszakadt tetőszakasz alatti fafödém, biztonsági aládúcolását,
- a tetőhéjazat, cserépfedés teljes lebontását,
- a lécezés teljes cseréjét, a szarufák egyenkénti vizsgálatát, és ha szükséges a teljes tetőszerkezet cseréjét,
- a tető részleges, vagy teljes cseréje kapcsán a fafödém felülről való, főleg a téglafalra való felfekvés környékén történő feltárását, és a födémgerendák részletes vizsgálatát.

Ha kell egyes fagerendák megerősítését, vagy ha az nem lehetséges, akkor a cseréjét.

Ezen munkálatok elvégzése, illetve ennek költsége nem áll arányban az épület jelenlegi értékével, de - az adott esetben és a körülmények miatt - mégis "megérheti", mert lehetővé teszi a Műszaki Bolt, további-akár több évtizedes-működését.

Budapest, 2006. szeptember 20.

...  
statikus szakértő

20. u. u.

## KIVONAT

**A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának  
2006. szeptember 20-ai ülésén felvett jegyzőkönyvéből**

**NAPIREND 11. A XVI. ker. Rákosi út 102. sz. alatti helyiség tetőszerkezet beomlása nyomán  
kialakult helyzet rendezési alternatívái**

Előadó: Kovács György a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

**Határozat:**

**181/2006. (IX. 20.) GTB**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja, hogy a Bp. XVI. ker. Rákosi út 102. sz. alatti Kasza Gábor által bérelt helyiség bérleti jogviszonya kerüljön felmondásra. az életveszélyes helyzetet előidéző tető részleges beszakadása nyomán kialakult helyzetre tekintettel.

A Bizottság javasolja, hogy az így módon megüresedő 109940/0/A/2 133 m<sup>2</sup> alapterületű önálló albetét versenytárgyalás útján kerüljön értékesítésre.

Határidő: 2006. novemberi Kt. ülés

Felelős: Kovács György elnök


(7 egyhangú igen)

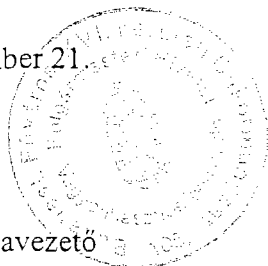
**k. m. f.**

Hepp Béla sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács György sk  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:  
Budapest, 2006. szeptember 21.

  
Dr. Horváth Péterné  
Vagyonhasznosítási Irodavezető



21. n. l.

## KIVONAT

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának  
2007. április 17-ei ülésén felvett jegyzőkönyvéből

**Határozat**  
**86/2007. (IV. 17.)**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a XVI. Ker. Rákosi út 102. 109940/0/A/2 hrsz-ú Kasza Gábor által bérelt helyiség ügyében hozott 181/2006. (IX. 20.) számú GTB határozatát visszavonja, felkéri a polgármestert, hogy tárgyaljon a bérlővel a felújítási munkák beszámítási lehetőségeiről.

Határidő: 2007. április 30.  
Felelős: Kovács Péter polgármester  
(6 igen, 1 tartózkodás)


;

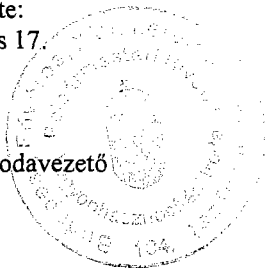
k. m. f.

Zsinka László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:  
Budapest, 2007. április 17.

  
Dr. Horváth Péterné  
Vagyonhasznosítási Irodavezető



22  
2007  
10/759/2007  
KIVONAT

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának  
2007. június 26-ai ülésén felvett jegyzőkönyvéből

**NAPIREND: 8. Budapest XVI. Ker. Rákosi u. 102. alatti 109940/0/A/2 hrsz-ú Kasza Gábor által bérelt üzlethelyiség elidegenítése**  
Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

**Határozat:**

**150/2007. (VI. 26.) GTB**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek a Budapest XVI. Ker. Rákosi u. 102. alatti 109940/0/A/2 hrsz-ú 133 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség elidegenítését a bérlő Kasza Gábor részére 5.225.000.-Ft+ÁFA forgalmi értéken. Az elidegenítést megelőzően a bizottság javasolja a társasház alapító okiratának módosítását úgy, hogy a javítási-felújítási munkák esetében mindkét tulajdonos maga viselje a költségeket, valamint a közös tulajdonú udvar Kasza Gábor kizárólagos használatába kerüljön. A bizottság javasolja továbbá az alapító okirat módosításával egyidejűleg a Ptk. szerinti működés feltételeit tartalmazó megállapodás megkötését valamint egy külön megállapodásban rögzíteni Kasza Gábor és az önkormányzat között a Csatornázási Művek által a telekhatárig kiépített bekötőcsatornára történő rákötést, a közös csatornafektetés költségének tulajdoni hányad szerinti megosztásával és a saját tulajdonrész bekötési költségének a tulajdonosok által történő költségviselésével.

Határidő: 2007. június 27.  
Felelős: Kovács Balázs elnök  
(Szavazat: 8 igen, 1 nem)

**k. m. f.**

Zsinka László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:  
Budapest, 2007. június 27.

Dr. Horváth Péterné  
Vagyonhasznosítási Irodavezető



**Budapest Főváros XVI.ker. Önkormányzat Polgármestei Hivatala  
Vagyonhasznosítási Iroda**

**1163 Budapest Havashalom u. 43.**

**Tárgy:** XVI.ker.Rákosi út. 102.sz. alatti üzlethelyiség ügye

**Üisz:** 10/759/2007-08-23

Hivatkozva fenti ügyiratszámú 2007. július 3-án kelt levelükre, melyben tájékoztattak a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság döntéséről, a **109940/0/A/2 hrsz-ú XVI.ker. Rákosi út 102 sz. alatti üzlethelyiség elidegenítéséről**. Közlöm, hogy az abban foglaltakat elfogadom, és vételi szándékomat megerősítem.

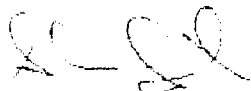
Kérem Önöket, hogy kiegészítésként a társasház megváltoztatott alapító okiratánál vegyék figyelembe az alábbi kéréseimet:

- Az ingatlan utca frontján található egy 3-4 m<sup>2</sup> "tárolóbódé", mely az utca frontot és a városképet is elcsúfítja. Kérem ennek lebontását, amelyet szükség esetén magam is elvégzek. A tároló több mint 10 éve használaton kívül van, mivel ezt valamikor a tejipari hajnali szállításokra használták.
- Az ingatlan udvarán található egy 15 m<sup>2</sup> tároló mely jelenleg nincs használatban, pár lomon kívül nincs benne semmi. Kérem ennek megszüntetését is.
- A közért alapegységnek van egy tűzfal része, mely az udvar felé néz. Kérem ennek a falrésznek a használati megosztását, reklám céljából, a következők miatt:  
A közért főútvonal mentén épült, így annak reklámozására jelentős hely áll rendelkezésre. Az általam használt üzlethelyiség a főútvonaltól kb. 10 méterrel beljebb van, a közért által jelentős takarásban. Így cégtábla kihelyezésére lehetőség nincs. Tovább ront a helyzeten az a tény, hogy a közért épülete az egyetlen az egész Rákosi úton amely kb..2 méterre" belóg" a főútvonalra , amíg az udvar kerítése , azaz a telekhatár attól beljebb van. Így nincs lehetőség a kerítésre tábla kihelyezésére, mivel az teljes takarásba van, nem beszélve arról, hogy városképileg igen aggályos, és az üzlethelyiséget is takarná. Továbbá a most megvásárolt ingatlanrészrel 3 db alegységben-üzlethelyiségben lennék tulajdonos, tehát három üzletnek kell a megjelenítését biztosítanom.
- Az adásvétel után teljes rekonstrukciót kívánok elvégezni az ingatlanon, valamint az udvaron. Az épületek homlokzati része is felújításra kerül, így a homlokzati rész eltérő képet fog mutatni. Érttem ez alatt azt, hogy a belső udvari rész ami a közérthez tartozik kb. 12 méteren más színű lesz, illetve a részben levált vakolat maradna fent, míg a többi rész, egy új, és feltehetően izléses képet fog nyújtani. Ennek az Önkormányzati résznek a felújításához kérem az Önök hozzájárulását, és a költségek megtérítését, mely értéke saját számításom szerint nem nagy.

- Szóbeli megállapodásunk szerint a csatorna bekötés költségviselését a jelenlegi tulajdoni hányad alapján rendezzük, és nem az adásvétel utáni állapot szerint.

Budapest, 2007. augusztus 23.

Tisztelettel:



Kasza Gábor

216/2007.sz. előterjesztéshez

## KIVONAT

a 2007. szeptember 3-án (hétfőn) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága 10. számú ülésén készült jegyzőkönyvből

**NAPIREND:** 5. Bp. XVI.ker. Rákosi u. 102. alatti 109940/0/A/2 hrsz-ú Kasza Gábor által bérelt üzlethelyiség elidegenítése  
Előadó: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

**HATÁROZAT:**  
**107/2007. (IX.3.) PB**

A Pénzügyi Bizottság az alábbi határozati javaslatot elfogadásra ajánlja a Képviselő-testületnek:

„A Képviselő-testület kijelöli elidegenítésre a Budapest XVI. ker. Rákosi u. 102. alatti 109940/0/A/2 hrsz-ú 133 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiséget a bérlő Kasza Gábor részére 5.225.000.-Ft+ÁFA forgalmi értéken. Az elidegenítést megelőzően a Testület felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezze a társasház alapító okiratának módosítását úgy, hogy a javítási-felújítási munkák esetében mindkét tulajdonos maga viselje a költségeket, valamint a közös tulajdonú udvar Kasza Gábor kizárólagos használatába kerüljön. A Testület alapító okirat módosításával egyidejűleg felkéri a Polgármestert, a Ptk. szerinti működés feltételeit tartalmazó megállapodás megkötésére valamint egy külön megállapodásban rögzíteni Kasza Gábor és az Önkormányzat között a Csatornázási Művek által a telekhatárig kiépített bekötőcsatornára történő rákötést, a közös csatornafektetés költségének tulajdoni hányad szerinti megosztásával és a saját tulajdonrész bekötési költségének a tulajdonosok által történő költségviselésével.”

Határidő: 2007. 09. 05-i Kt-ülés

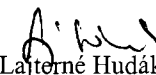
Felelős: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

(5 igen, 2 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

Szász József sk.  
Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

  
Lajtné Hudák Magdolna  
Gazdálkodási Ügyosztályvezető  
Budapest, 2007. 09. 03..

