

265/2009

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

**Tárgy:** Javaslat az 556/2007. (IX. 5.) Kt. határozat  
visszavonására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest XVI. kerület, Rákosi u. 102. szám alatti ingatlan 4 albetétes társasház, melyből két üzlethelyiség (1. és 2. albetét) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdona, míg a raktárhelyiség (3. albetét) és a lakás (4. albetét) Kasza Gábor tulajdona.

Az önkormányzat tulajdonában lévő 1. albetét bérelője az SPS 2000. Kft, a 2. albetét bérelője Kasza Gábor. (1. sz. melléklet)

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete 556/2007. (IX. 5.) határozatában a 2. albetét (109940/0/A/2 hrsz) üzlethelyiséget kijelölte elidegenítésre a bérelő, Kasza Gábor részére 5.225.000.-Ft+ÁFA forgalmi értéken.

Az elidegenítést megelőzően a Képviselő-testület – fenti határozatában — felkérte a Polgármester, 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 Képviselő-testület az alapító okirat módosításával egyidejűleg a Ptk. szerinti működés feltételeit tartalmazó megállapodás megkötését is előírta, valamint egy külön megállapodásban rögzíteni kívánta a két tulajdonos között 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. (2. sz. melléklet)

A csatornabekötés költségviselésére vonatkozó megállapodás a felek között létrejött, valamint az Alapító Okirat módosítása és a társasház Szervezeti és Működési Szabályzata is elkészült a határozatban foglaltaknak megfelelően. (3-4. sz. melléklet)

A bekötőcsatorna telekhatárig történő megépítésének költségét – 369.869.-Ft-ot – tulajdoni hányad szerint az Önkormányzat és Kasza Gábor is megfizette 2003. évben. Az Önkormányzat 265.566.-ot, Kasza Gábor 104.303.-Ft-ot. A csatornahálózat ingatlanon belül történő megépítésnek tervezési költsége – 26.400.-Ft – is megfizetésre került, az Önkormányzat 18.955.-Ft-ot, Kasza Gábor 7.445.-Ft-ot fizetett 2008. évben Németh Pálné tervező részére. (5. sz. melléklet)

A csatornabekötésre vonatkozó megállapodás aláírása óta a kivitelezésre vonatkozóan kifizetés nem történt.

Kasza Gábornak a Módosított Alapító Okirat, valamint az SZMSZ is megküldésre került 2009. július 15-én, melyek tartalmával elmondása szerint egyetért, azonban azt, valamint az adásvételi szerződést a bérlemény tetőszerkezetének megjavításáig nem kívánja aláírni.

Kasza úr 2009. július 7-én telefonon jelezte a Vagyonhasznosítási Irodának, hogy a tető beázik, és kéri annak megjavítását. Mivel a tető a társasház közös tulajdonában van, ezért annak költségét a tulajdonostársaknak közösen kell viselnie, amitől Kasza Gábor nem

zárkózott el. A bejelentést követően a Vagyonhasznosítási Iroda intézkedett a Városüzemeltetési Iroda felé a tetőjavítás megrendeléséről. (6-8. sz. melléklet)

A Városüzemeltetési Iroda több alkalommal tartott helyszíni szemlét, melynek alapján az üzlethelyiség tetőszerkezetének javítását 7.741.000.-Ft-ra becsülte, azonban a végleges javítási költség csak a födém feltárása valamint szakértői vélemény alapján állapítható meg. A tetőszerkezet javítási költsége kizárólag az üzlethelyiség feletti tetőrészre vonatkozik. (9. sz. melléklet)

Kasza Gábor a Városüzemeltetési Irodával egyeztetve vállalta, hogy saját maga is kér a tetőjavításra vonatkozóan árajánlatot, azonban erre vonatkozóan Kasza úr nem nyújtott be dokumentációt.

A bérlemény tetőszerkezete évek óta javításra szorul, 2006. szeptemberében két helyen beszakadt, melyet az Önkormányzat 87.370 Ft-ért kijavíttatott.

Az Önkormányzat megrendelésére 2006. szeptember 20-án Holló János statikus szakértői véleményt készített a bérlemény statikai állapotáról. (10. sz. melléklet)

Ezt követően egyéb javítás a Városüzemeltetési Iroda tájékoztatása alapján Kasza Gábor bérleményének tetőszerkezetén nem volt.

A bérleményben üzemelő műszaki bolt üzemeltetéséhez szükséges javítási, átalakítási, felújítási munkákat Kasza Gábor elmondása alapján ő végeztette el, mint bérlő, azonban erre vonatkozóan nem nyújtott be költségvetést illetve számlákat, valamint az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulását sem kérte meg.

A kialakult helyzetre tekintettel a Vagyonhasznosítási Iroda intézkedett az üzlethelyiségre vonatkozóan értékbecslés megrendeléséről. Az értékbecslő az üzlet forgalmi értékét 3.810.000.-Ft +ÁFA-ban határozta meg. (11. sz. melléklet)

Fentiek alapján kimondható, hogy az ingatlan értéke rohamosan csökken.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 18. § (1) bekezdés b) pontja alapján a forgalomképes ingatlan hasznosítása 20 millió forint értékhatár alatt a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 434/2009. (XI. 4.) határozatában javasolta a Képviselő-testületnek az 556/2007. (IX. 5.) határozat visszavonását. (12. sz. melléklet)

A bizottság 435/2009. (XI. 4.) határozatában úgy döntött, hogy az üzlethelyiséget jelenlegi műszaki állapotában nyilvános, egyfordulós pályázati eljárás keretében értékesíti azzal, hogy a bérlőnek, Kasza Gábornak elővásárlási joga van a helyiségre vonatkozóan. A bizottság a helyiség forgalmi értékét 3.810.000.-Ft+ÁFA összegben állapítja meg, mely egyben a kikiáltási ár. (13. sz. melléklet)

A bizottság 436/2009. (XI. 4.) GTB határozatában felkérte Szatmári László bizottsági tagot, hogy tartson helyszíni bejárást az üzlethelyiségben, és a decemberi ülésen tájékoztassa a bizottságot a helyiség műszaki állapotáról és a javasolt intézkedésekről. (14. sz. melléklet)

A bizottsági határozatokról a Vagyonhasznosítási Iroda tájékoztatta Kasza Gábort, és felkérte, hogy 15 napon belül nyilatkozzon a megállapított forgalmi értékről. Kasza Gábor jelen előterjesztés készítésekor még nem nyújtotta be nyilatkozatát.

Az előzmények alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen és vonja vissza 556/2007. (IX. 5.) határozatát.

**Határozati javaslat:** Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete az 556/2007. (IX. 5.) határozatát visszavonja.

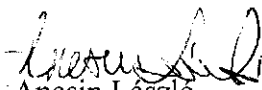
Felelős: Kovács Péter polgármester  
Határidő: 2009. december 2.  
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2009. november 18.



Kovács Péter  
polgármester

Láttam:



Ancsin László  
jegyző

*Az előterjesztés mellékletét képezi:*

1. tulajdoni lapok
2. 556/2007. (IX. 5.) Kt határozat
3. Csatornabekötésre vonatkozó megállapodás
4. Módosított Alapító Okirat, SZMSZ
5. befizetés igazolás
6. bejelentés
7. intézkedés
8. Kasza Gábor nyilatkozata
9. Felújítási költségbecslés
10. kifizetés lista
11. értékbecslés
12. 434/2009. (XI. 4.) GTB határozat
13. 435/2009. (XI. 4.) GTB határozat
14. 436/2009. (XI. 4.) GTB határozat

**Tárgyalta: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság**

TAKARNET v5.1.1

Felhasználó:

HIV52 (Kilépés)

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

**Munkapéldány**  
**Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**  
2009.10.08

**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 fo
------------	---------------	---------------------------	---------------	--------------

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**

TAKARNET v5.1.1

Felhasználó:

HIV52 (Kilépés)

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

**Munkapéldány**  
**Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**  
2009.10.08

**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 fo
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**

TAKARNET v5.1.1	Felhasználó:	HIV52 (Kilépés)
-----------------	--------------	-----------------

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal  
Budapest,XIV.,Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

## Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!  
2009.10.08

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<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni fo |
|---------------|---------------|---------------------------|---------------|--------------|
| üzlethelyiség | 270           | 0 0                       | 481/1000      | önkormányza  |
- 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

TAKARNET v5.1.1	Felhasználó:	HIV52 (Kilépés)
-----------------	--------------	-----------------

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

**Munkapéldány**  
**Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**  
2009.10.08

**BUDAPEST XVI.KER.**

**Belterület 109940 helyrajzi szám**

1162 BUDAPEST XVI.KER. Rákosi út 102.

**I. rész**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. al 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 é  
berendezések és helyiségek.

**II. rész**

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

**III. rész**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

**Tulajdoni lap vége**

lktatásra érkezett

2007. Szept 12

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT**

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal

2007. Szept 12

**KIVONAT**

10/759/05/2007

Előterjesztő: Kovács Péter

Előterjesztő: 10/759/2007

a 2007. szeptember 5-én (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 12. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

**NAPIREND:**

6. Bp. XVI. ker. Rákosi u. 102. alatti 109940/0/A/2 hrsz-ú Kasza Gábor által bérelt üzlethelyiség elidegenítése  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

**HATÁROZAT:**

556/2007. (IX. 5.) Kt.

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 bekötőcsatormára 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

(16 igen, 3 nem, 1 tartózkodás)

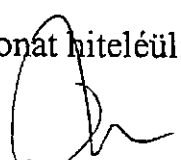
-----

kmf.

**Ancsin László sk.**  
*jegyző*

**Kovács Péter sk.**  
*polgármester*

A kivonat hitelesül:

  
**dr. Ratimovszky Tibor**  
*aljegyző*

Budapest, 2007. szeptember 7.



3. -

## MEGÁLLAPODÁS

mely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** (továbbiakban:  
Önkormányzat)

1163 Budapest, Havashalom u. 43.

Képviseli: Kovács Péter-polgármester

másrészről

**Kasza Gábor**

Számlaszám: 111-126461212921

Adószám: 633174393

Anyja neve: Kincses Katalin

Cím: 1163 Budapest, XVI. ker, Szénás u. 3.

között

**a Budapest, XVI. ker. Rákosi u. 102. szám alatti, 109940 hrsz. alatt felvett Társasház négy albetétnek a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által, a telekhatárig kiépített bekötőcsatornára történő rákötés kivitelezésének költségviselése tárgyában**

## ELŐZMÉNYEK

A Rákosi u. 102. sz. alatti ingatlan 4 albetétes társasház, melyből 109940/0/A/1, valamint a 109940/A/2 hrsz. alatt felvett albetét a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdona, a 109940/0/A/3 és a 109940/0/A/4 hrsz. alatt felvett albetét Kasza Gábor 1/1 arányú tulajdona.

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 556/2007.(IX. 5.) határozat értelmében a Képviselő-testület kijelölte elidegenítésre a Budapest, XVI. ker., Rákosi u. 102. sz. alatti, 109940/0/A/2 hrsz. alatt felvett, 133 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiséget a bérlő, Kasza Gábor részére 5.225.000,-Ft + ÁFA forgalmi értéken. Az elidegenítést megelőzően a Testület felkérte 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 felkérte a Polgármestert, a Ptk. szerinti működési feltételeket tartalmazó megállapodás megkötésére, valamint egy külön megállapodásban rögzíteni Kasza Gábor és az Önkormányzat között a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 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. Felek a csatornabekötés tervezése - 26.400,-Ft -os költségét a társasház közös tulajdonában fennálló eszmei tulajdoni hányad arányában (Kasza Gábor: 7.445,-Ft, Önkormányzat: 18.955,-Ft) megfizették.

10/16

Szerződő felek a hivatkozott határozat alapján az alábbiakban állapodnak meg a csatornabekötés kivitelezése költségviselése tárgyában:

1. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal a 109940 hrsz. alatt felvett felépítmény Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által a telekhatárig kiépített bekötőcsatornára történő rákötésére vonatkozóan a saját belső szabályzatai alapján a kivitelező kiválasztáshoz és a kivitelezés lebonyolításához szükséges eljárás lebonyolítására. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy ezen eljárásokat árazatlan költségvetés alapján bonyolítja le. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által a telekhatárig kiépített utcai csatornavezetékre történő rákötés kivitelezésére a megállapodás 1. számú mellékletét képező csatornabekötési terv alapján kerül sor, az alábbiak szerint.
  - 109940/0/A/1 és 109940/0/A/2 hrsz. alatt felvett albetétek esetében valamennyi vizes blokk rákötésre kerül a csatornahálózatra,
  - 109940/A/3 és 109940/0/A/4 hrsz. alatt felvett albetétek esetében az épület faláig kerül sor a csatorna kiépítésére, tekintettel arra, hogy az albetétekben nincs vizes blokk.
2. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által a 109940 hrsz. alatt felvett négy albetét telekhatárig kiépített bekötőcsatornára történő rákötés kivitelezése valamennyi közvetett és közvetlen költségének a társasház közös tulajdonában fennálló eszmei tulajdoni hányad arányában 718/1000-ed részben történő megfizetésére.
3. Kasza Gábor kötelezettséget vállal a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által a 109940 hrsz. alatt felvett négy albetét telekhatárig kiépített bekötőcsatornára történő rákötés kivitelezése valamennyi közvetett és közvetlen költségének a társasház közös tulajdonában fennálló eszmei tulajdoni hányad arányában 282/1000-ed részben történő megfizetésére.
4. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 2. és 3. pontban megjelölt költségeket nem ismerik, annak pontos összege a kivitelezés befejezésekor kerül megállapításra. Kasza Gábor kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat által kiválasztott kivitelezőt, valamint az 1. pontban foglalt munkák ellenértékének az 1. pont szerinti eljárást követően kialakult összegét elfogadja, abban az esetben, amennyiben az Önkormányzat által bonyolított 1. pontban foglalt eljárásban a kiviteli terv mellékletét árazatlan költségvetés képezi.
5. Kasza Gábor kötelezettséget vállal arra, hogy a 3. pontban meghatározott költségeket az Önkormányzat által megküldött, az 1. pontban meghatározott munkának Önkormányzat által történő elvégzésről és kifizetéséről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül megfizeti az Önkormányzat által adott csekken vagy átutalás formájában az Önkormányzat 11784009-15516006 sz. számlaszámára az Önkormányzat által kiállított számla alapján.
6. Kasza Gábor vállalja, hogy amennyiben az 5. pontban meghatározott fizetési kötelezettségének a megadott határidőben nem tesz eleget, a késedelembe esés időpontjától a kifizetés napjáig 20 % késedelmi kamat megfizetésre köteles.

7. A Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az Önkormányzat mindenkor hatályos rendeleteiben foglalt rendelkezések az irányadóak.

8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy e jogviszonyból eredő vitáik eldöntésére a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét ismerik el.

Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2008.04.23.

Budapest-Főv. XVI. ker. Önk.  
képviselője

Kovács Péter  
polgármester

Kasza Gábor

A szerződés készítette és szerkesztette: O. L. I.

Közbeszerzési eljárás hatálya alá nem tartozik: -

Szerződés jogi szempontból megfelelő: [Signature]

Közbeszerzési szempontból megfelelő: -

Költségvetési keret rendelkezésre áll: [Signature]

1. példány a Városi Önkormányzatnak átadva 2008.05.05.  
+ (Kasza Gábor) O.

62. -

**Társasháztulajdont Alapító Okirat**  
**Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva**

**(Budapest XVI. Rákosi út 102 (106) Társasház, 109940 hrsz.)**

Alulírottak Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43. képviseli: Kovács Péter polgármester, valamint Kasza Gábor (szül.: .....an.: Kincses Katalin, sz. azonosító: ....., lakcím: 1163 Budapest, Szénás u. 3. )Tulajdonosok a Bp., XVI., 109940 hrsz-ú, közigazgatásilag Budapest, XVI., Rákosi út 102 (106) szám alatti Társasház Alapító Okiratát a 2003. évi CXXXII. tv. rendelkezései alapján, az időközi változásokkal egységes szerkezetben az alábbiakban határozom meg.

A Társasház III. pontban felsorolt egységei a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint lakások – a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával – külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a Ptk-nak a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, a 2003. évi CXXXII. törvény, valamint az Alapító Okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

**II.**  
**KÖZÖS TULAJDON**

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt terven és műleíráson körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- |        |   |
|--------|---|
| I.,    | Telek 1071 m <sup>2</sup>   |
| II.,   | Alap- és felmenő falak, függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek.      |
| III.,  | Tetőszerkezet a bádogos szerkezetekkel.                                       |
| IV.,   | Közbenső födém burkolat nélkül, zárófödém burkolattal                         |
| V.,    | Kémények, szellőzők.  |
| VI.,   | A közös tulajdonban maradó épületrészek nyílászáró szerkezetei,               |
| VII.,  | A közös tulajdonban maradó épületrészek burkolatai.                           |
| VIII., | Épület körüli járda- és lépcsőszerkezetek                                     |
| IX.,   | Víz alap- és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségű leágazó vezetékig,        |
| X.,    | Csatorna ág- és alapvezetékek a külön tulajdoni illetőségű leágazó vezetékig, |
| XI.,   | Gáz alap- és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségű leágazó vezetékig,        |
| XII.,  | Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségű egyéni fogyasztásmérőig,    |
| XIII., | Pince lépcsőlejáróval,  |
| XIV.,  | Padlástér lépcsőfeljáróval,   |
| XV.,   | Kertkapu,   |
| XVI.,  | A kerítés ÓÉSZ szerinti része.  |

Az itt meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgyak, beleértve a nyílászáró szerkezeteket is, melyek a közös tulajdonú közös részekben vannak, vagy ezek területén találhatók (ajtók, ablakok, kilincsek, záruk, stb.).

A közös tulajdon 1000/1000, azaz ezer/ezred eszmei tulajdoni hányadból áll.

### III. KÜLÖN TULAJDON

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonát képezik mindazok a szerkezetek és létesítmények, amelyek az öröklakásokat, tárolókat határoló falakon belül nyertek elhelyezést és szerkezeti egységükben az öröklakásokat, tárolókat alkotják.

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (tetőszerkezet, szerkezeti fal stb.) mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves egységét képezi és nincs a II. pontban felsorolva. Ezek: a belső válaszfalak vakolattal, a belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, a berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágazatvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az egységekhez tartozó, a fogyasztásmérő utáni vezetékek.

Természetben megosztva külön tulajdonba kerülnek, mint társasházi tulajdoni illetőségük alkotórészei az I – XVI.- ig felsorolt közös tulajdonba maradó vagyonsrészek közös használati jogával együtt az egyes építményrészek és tartozékok az alábbiak szerint:

- 1., A Főv. XVI. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt utcai bejáratú üzlethelyiség, mely áll: két eladótér, három raktár, két öltöző, galéria, előtér WC helyiségekből, összesen 269,61 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonsrészekből 481/1000- hányad.
- 2., Kasza Gábort illeti a terveken 2. számmal jelölt udvari bejáratú üzlethelyiség, mely áll eladótér, két raktár, WC helyiségekből, összesen 132,65 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonsrészekből 237/1000 hányad.  
Az albetétéhez tartozik a közös tulajdonban álló kert, 3. és 4. albetét tulajdonosával együtti, közös kizárólagos használati joga.
- 3., Kasza Gábort illeti a terveken 3. számmal jelölt utcai bejáratú raktárhelyiség, mely áll két raktár helyiségből, összesen 125,57 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonsrészekből 224/1000 hányad. Az albetétéhez tartozik a közös tulajdonban álló kert, 2. és 4. albetét tulajdonosával együtti, közös kizárólagos használati joga.
- 4., Kasza Gábort illeti a terveken 4. számmal jelölt földszint 1. sz. öröklakás, mely áll: két szoba helyiségből, összesen 32,67 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonsrészekből 58/1000 hányad. Az albetétéhez tartozik a közös tulajdonban álló kert, 2. és 3. albetét tulajdonosával együtti, közös kizárólagos használati joga.

#### IV. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉS

A tulajdonos kéri, hogy a Fővárosi Kerületek Földhivatalának Ingatlan-nyilvántartási és Földértékelési Osztálya a Társasház Alapító Okiratot tüntesse fel, és ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítve, az egyes lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel együtt, pedig a közös tulajdonból megillető, az alapító okirat III. pontjában 1-4 pontig meghatározott, közös tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdont, külön tulajdoni lapra, 109940/0/A/1 hrsz-tól 109940/0/A/4 hrsz-ig jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

#### V. A TÁRSASHÁZ TULAJDONI EGYSÉGE

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: örök-egységek) a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás).

Az épületek azon részei, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak - amelyek nincsenek külön tulajdonban – közös tulajdonban vannak. Közös tulajdonban van a telek is.

Az örök-egység a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az örök-egység és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdont átruházni.

#### VI. A SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT (SZMSZ)

A társasház szervezetét, az egyes szervek hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költségek viselésének részletes szabályait, a társasház házirendjét, valamint a társasházokról szóló törvény által kötelező tartalmi elemként előírt kérdésköröket a tulajdonosok a Szervezeti-működési Szabályzatban állapítják meg.

#### VII. AZ ALAPÍTÓ OKIRAT ÉS AZ SZMSZ MÓDOSÍTÁSA

Az alapító okirat – a társasházokról szóló törvényben foglalt kivételekkel – csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával módosítható. Amennyiben az alapító okirat módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.

A Szervezeti-működési Szabályzatot a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával módosíthatja.

A módosításról rendelkező határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő – a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül – köteles a tulajdonostársakkal írásban közölni.

A Szervezeti-működési Szabályzat módosításának tervezetét, a közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző tizenöt munkanappal korábban a tulajdonostársak részére meg kell küldeni.

Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő a közgyűlést köteles összehívni.

Az alapító okirat módosítását közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az Alapító Okirat és az SzMSz változását az okiratok becsatolásával be kell jelenteni a Földhivatalnak.

Tulajdonostársak jelen Alapító okirat létrehozásával a társasházi szervezeti egységeket nem hozzák létre, a társasházat a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései szerint tartják fenn.

### VIII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A Társasház tulajdon megszüntetését be kell jelenteni a Fővárosi Kerületek Földhivatala Ingatlan-nyilvántartási és Földértékelési Osztályának.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései vonatkoznak.

Kelt Budapesten, 2009. év ..... hó ..... napján.

Budapest, Főváros XVI. ker. Önkormányzat  
Kovács Péter polgármester  
Tulajdonos

Kasza Gábor  
Tulajdonos

Szerkesztettem és  
ellenjegyzem:  
Budapest, 2009. ....



A Budapest (Budapest XVI. Rákosi út 102 (106). Társasház, 109940 hrsz.)  
SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

A Budapest XVI. Rákosi u. 102 (106) számú Társasház tulajdonosai Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzata, valamint Kasza Gábor a Szervezeti-működési Szabályzatot (a továbbiakban: SzMSz) az alábbiak szerint alkotják meg.

**I. A TÁRSASHÁZ ELNEVEZÉSE, SZÉKHELYE, ALAPÍTÁSA**

- 1.) A társasház elnevezése: Budapest XVI. Rákosi út 102 (106) számú Társasház.
- 2.) A társasház székhelye: 1161 Budapest, Rákosi út 102 (106)

**II. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE**

A Társasház szervezeti egységeket nem hoz létre. A jogszabály felhatalmazása alapján közös ügyeinek intézésében a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazza.

A Társasházi törvény, valamint a Ptk. rendelkezéseit alapul véve, a döntésekhez az alábbi szavazatarányok szükségesek:

Valamennyi tulajdonostárs **egyhangú** szavazata szükséges:  
– az alapító okirat módosításához.

Az **összes tulajdoni hányad szerint számított legalább 4/5-ös** szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:  
– a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról való döntéshez.

Az **összes tulajdoni hányad szerint számított legalább 2/3-os** szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:  
– a közös tulajdonhoz tartozó, önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrészrel kapcsolatos elidegenítés jogának – az alapító okirat felhatalmazása alapján – a közösség általi gyakorlásához.

Az **összes tulajdoni hányad szerint számított legalább egyszerű** szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:  
a) az SzMSz módosításához,  
b) a lakóépületben lévő, a tulajdonostársak külön tulajdonába tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavaró megváltoztatásának megtiltásához.

A Társasház tulajdonosainak szavazása írásban történik. A döntéseket pedig a tulajdonostársak írásba foglalják (a Ptk. rendelkezéseinek alapul vételével).

### III. A KÜLÖN TULAJDONBAN LÉVŐ INGATLANOK BIRTOKLÁSA, HASZNÁLATA ÉS RENDELKEZÉSE

1.) A tulajdonostársat külön tulajdona (és a hozzá tartozó kizárólagos ketrész használata) tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmére.

A tulajdonostárs a külön tulajdonát – az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt – szabadon rendelkezhet, a többi tulajdonostársat elővásárlási jog arra nem illeti meg.

2.) A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet. A tulajdonostárs külön tulajdonát a többi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül szabadon hasznosíthatja, így különösen irodaként, rendelőként működtetheti, azt természetes vagy nem természetes személy részére kiadhatja.

A külön tulajdonban lévő lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását a közgyűlés határozatával megtilthatja, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarná.

3.) A tulajdonostárs köteles:

Tulajdonostársak kötelessége a saját tulajdonú ingatlanrészekhez kapcsolódó közös tulajdonú ingatlanrészek (padlás, kerítés, stb.) felújítása, karbantartása, az ezzel kapcsolatos költségek viselése, a tulajdoni hányadtól függetlenül.  
A tulajdonostárs köteles továbbá:

- a.) fenntartani a külön tulajdonában, és kizárólagos használatában lévő lakást és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiséget, valamint ingatlan ketrészt,
- b.) lehetővé tenni és tűrni, hogy a közösség megbízottja a tulajdonos lakásában, illetve egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségében a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben szükséges ellenőrzést elvégezze, illetve a fenntartási munkák elvégzése céljából oda belépjen a tulajdonossal történt, előzetesen egyeztetett időpontban,
- c.) az ingatlanban tervezett építkezésről köteles értesíteni a tulajdonostársakat a munka megkezdése előtt legalább 15 nappal.

A Társasház köteles a b.) pontban meghatározott beavatkozással esetlegesen okozott kárt megtéríteni a tulajdonos részére.

### IV. A KÖZÖS KÖLTSÉG VISELÉSÉNEK ÉS BIZTOSÍTÁSÁNAK SZABÁLYAI

#### 1. A költségek viselése

1.1.) A közös költség megfizetéséhez – a III. pontban meghatározottakon túl - a tulajdonostársak a külön tulajdonukban lévő ingatlan tulajdoni arányában kötelesek hozzájárulni, az alábbi kivételekkel:

– amennyiben valamennyi tulajdonostárs hitelesített vízórával és egyéb közüzemi szerződéssel rendelkezik, úgy a társasházközösség mért teljes fogyasztása és az összes egyéni fogyasztás különbözetét kell a tulajdonostársaknak tulajdoni arányuknak megfelelően megfizetni, vagy önállóan rendezni a közüzemi szolgáltatók felé az önálló szerződések alapján a díjakat,

### 1.2.) A közös költségek biztosítása

Amennyiben a Társasháznak közösen felmerülő költségei keletkeznék, abban az esetben közös számlát nyit a Társasház. Ez esetben a tulajdonostársak által megállapított közös költségeket minden hónap 10. napjáig kötelesek a társasházközösség pénzügyeztetnél vezetett számlájára befizetni. A közösség a késedelembe esett tulajdonostársat 15 napos határidő kitűzésével felszólítja a teljesítésre. A késedelembe esett tulajdonostárs a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles.

A közösség határozatával a hozzájárulás megfizetésével legalább féléves késedelembe került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal – a hozzájárulás hátraléka megfizetésének biztosítékeként – történő megterhelését köteles elrendelni. Ez féléves hátralékonként megismételhető.

Ha az elrendelésről a közösség dönt, a határozathozatal során a hátralékkal érintett tulajdonostárs nem szavazhat, és tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni. A határozatot az érintett tulajdonostársnak kézbesíteni kell azzal, hogy a határozat ellen az I. 1.2.7. pont szerinti jogorvoslattal élhet.

### 2. A felújítási alap

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák fedezésére a társasházközösség felújítási alapot hozhat létre. Ebben az esetben a tulajdonostársak által megállapított mértékű felújítási hozzájárulást kötelesek fizetni.

A felújítási hozzájárulást a tulajdonostársak havonta előre kötelesek minden hó 10. napjáig a társasház számlájára befizetni.

A felújítási alap pénzeszközeit a közös költségtől elkülönített hitelintézeti számlán kell elhelyezni. Az alap pénzeszközei csak a közösség határozata alapján, és csak a társasházakról szóló törvény értelmező rendelkezései szerinti felújítási munkálatok költségeinek fedezésére használható fel, ettől eltérő célra részben sem.

### 3. A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége

A IV. 1.) pontban foglaltakra tekintettel a tulajdonostársak – tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napjától számított 10 napon belül – kötelesek egymást értesíteni:

- a külön tulajdon vonatkozásában a tulajdonosváltást;
- saját, illetve bérlője nevét, lakcímét, anyja nevét és születési évét, illetve szervezet esetén cégnevét, székhelyét és statisztikai jelzőszámát, képviselője nevét, telefonszámait;
- a haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

3.1. A Társasházban életvitelszerűen, illetve tartósan nem tartózkodó tulajdonostárs köteles a mindenkori kézbesítési, elérhetőségi címét a többi tulajdonostársnak bejelenteni.

## V. A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE

A külön tulajdonú lakások és helyiségek használatának, a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló szabályait, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó szabályokat a **Házirend** tartalmazza.

E szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

- A társasházban a napszaktól függetlenül tartózkodni kell bármiféle olyan zajos tevékenységtől és magatartástól, amely mások nyugalmaát zavarja.

- A társasházban zajt okozó háztartási és egyéb gépeket úgy kell használni, hogy mások nyugalmaát ne zavarja.

- A külön tulajdonon belüli építési és szerelési munka, egyéb zajos tevékenység illetve gépek (kivéve a háztartási gépeket) használata munkanapokon 8-19 óráig, szombaton 8-14 óráig szabad, vasár- és ünnepnapokon tilos.

Kivétel az azonnal beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzés.

- Az ének és zene gyakorlása, oktatása munkanapokon 8-19 óráig, szombaton 8-14 óráig folytatható.

- Az épület tetején, homlokzatán, falfelületén reklámfelirat, díszkivilágításra szolgáló berendezés, kirakatszekrény, cég- és címtábla elhelyezéséhez a közösség hozzájárulása szükséges. A hozzájárulás azonban nem mentesít az egyéb jogszabályokban megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól, melyet a közös képviselőnek be kell mutatni. Hirdetmények kiragasztása csak az arra kijelölt helyen történhet.

- A lakóépület, illetve a külön tulajdonban lévő területek tisztasága:

A társasház folyamatos takarításáról a közösség döntése alapján megbízott/alkalmazott takarító személyzet gondoskodhat.

A külön tulajdonú ingatlanok tisztántartása a tulajdonos kötelessége. Amennyiben ingatlanukat bérbe- vagy használatba adták, úgy a mindenkori tulajdonos egyetemleges kötelessége a takarítás és a tisztántartás.

- A háztartási szemetet a lakás, helyiség használója köteles a kukában elhelyezni. A nem háztartási szemetet - pl: építési törmelék, tűzveszélyes anyag, elhasznált berendezés, bútor - elhelyezése a kukaedényekben tilos. Ezek elszállíttatásáról a tulajdonos (bérlő, használó) köteles gondoskodni.

Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a közös tulajdonú helyiséget vagy területet beszennyezi, köteles a szennyezést saját költségén haladéktalanul megszüntetni. Ha a szállító és a használó személye eltér, a szennyezés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt.

- Épület, helyiségek és lakások állagvédelme:

A külön tulajdoni illetőségeket, illetve a közös tulajdonban lévő épületrészeket a rendeltetésüknek megfelelően kell használni.

- A közös tulajdonú területek használata:

Ezen területek csak rendeltetésüknek megfelelő módon használhatók. Itt bármit tárolni csak a közösség engedélyével lehet. A közös tulajdonban lévő területet a közösség felszólítása alapján, a megjelölt időpontig szabaddá kell tenni.

- Állattartás

Az épület közös tulajdonú helyiségeiben és területein állatot tartani, etetni, a közös kertben sétáltatni, kóbor állatot az épületbe beszoktatni csak a közösség teljes egyetértésével lehet.

Madarat úgy kell tartani, vagy etetni, hogy mások lakásának erkélyét, ablakpárkányát, vagy az épület közös tulajdonban lévő területeit ne szennyezzék.

Az ebek számára és tartására vonatkozóan a Budapest XVI. kerületi Önkormányzat mindenkor hatályos rendelete az irányadó.

Ugyancsak e rendelet alapján kell eljárni macskákra vonatkozóan is. Az eb- és macskatartók kötelesek a közös területek tisztítására, illetve a szennyeződések eltávolítására állattartásukkal összefüggésben.

Ha a házirendben foglaltakkal ellentétes tevékenységet felszólítás ellenére sem szüntetik meg, úgy bármely tulajdonos hatósági eljárást kezdeményezhet.

Budapest, 2009. július.....

Bp., Főváros XVI. ker. Önkormányzat  
Kovács Péter polgármester  
Tulajdonos

Kasza Gábor  
Tulajdonos

Ellenjegyzem  
Budapest, 2009. július ....  
Dr. Bessenyei Erika ügyvéd



# Vagyonghasznosítási Iroda

2008

A lista pénzügyi összesítése :

Total	32 214 Ft
Bruttó	32 214 Ft
Nettó	26 845 Ft
Áfa	5 369 Ft
Kamat	0 Ft

Az adatok csoportosítása:

Az ingatlanok címe szerint

Rákosi u. 102

A számla kibocsátója :	Bankszám:	Címzett	Érkeztetési Kód	Bruttó Ft	Nettó Ft	ÁFA Ft	Kamat Ft
FÖKÉTÜSZ Kft.	99	Rákosi u. 102	SZ/09649/200	5814	4845	969	0
NÉMETH PÁLNÉ	55	Rákosi u. 102	SZ/755/2008	26400	22000	4400	0

VI. 2a. Kábel út 107.  
 Jánoska és Katalin  
 Kúcs

64

BRIT PLAZA  
 A  
 1900  
 09.01.24. 15:25 1070/0528

KARLIS GÁBOR  
 BUDAPEST  
 RÁKOSI ÚT 102.  
 1161

SORSZ. :000047  
 UN :08-025-0003-0050754  
 K.Összeg :7.445  
 BSS :61245059  
 GyK :515

20080128/019

János

2009.10.28 15:30

**Vagyonhasznosítási Iroda**

2003

A lista pénzügyi összesítése :

Total	
Bruttó	270 018 Ft
Nettó	269 130 Ft
Áfa	888 Ft
Kamat	

Az adatok csoportosítása:

Az ingatlanok címe szerint

Rákosi u. 102

A számla kibocsátója :	Bankszám:	Címzett	Érkeztetési Kód	Bruttó Ft	Nettó Ft	ÁFA Ft	Kamat Ft
FŐKÉTÜSZ	16	Rákosi u. 102	SZ/123/2003	371	297	74	
FŐKÉTÜSZ	240	Rákosi u. 102	SZ/2965/2003	371	297	74	
FŐKÉTÜSZ	223	Rákosi u. 102	SZ/2680/2003	371	297	74	
FŐKÉTÜSZ	206	Rákosi u. 102	SZ/2454/2003	371	297	74	
FŐKÉTÜSZ	181	Rákosi u. 102	SZ/2138/2003	371	297	74	
FŐKÉTÜSZ	160	Rákosi u. 102	SZ/1892/2003	371	297	74	
FŐKÉTÜSZ	137	Rákosi u. 102	SZ/1646/2003	371	297	74	
FŐKÉTÜSZ	121	Rákosi u. 102	SZ/1387/2003	371	297	74	
FŐKÉTÜSZ	95	Rákosi u. 102	SZ/1026/2003	371	297	74	
FŐKÉTÜSZ	76	Rákosi u. 102	SZ/749/2003	371	297	74	
FŐKÉTÜSZ	59	Rákosi u. 102	SZ/586/2003	371	297	74	
FŐKÉTÜSZ	35	Rákosi u. 102	SZ/317/2003	371	297	74	
Fővárosi Csatornázási	211	Rákosi u. 102	SZ/1313/2003	265566	265566	0	



03 03/31 07:58 FAX 36 1 2824787

ROYAL-IMPEX KFT

01

XVI. Ker. Önkormányzat  
Kovács Nándor Úr részére

**Feladóvevény**

OSSZEG	104303
Csomag költség nélkül	
Csomag költség nélkül	
Csomag költség nélkül	

Postai érvényesség helye: A befizetés jogdíja:

1122

03.03.2003 12428 1002/0262

Kovács Gábor

Budapest

Rákóczi út 102.

1162

Számlatulajdonos számlaszám, neve:  
11704009-15516006  
BP. XVI. KER. ÖNK. PMH.  
KÖLTSÉGVETÉSI ELSZ. SZÁMLA

54856628 515 55

Küldi: KASZA GÁBOR

Budapest, 2003.03.31.



**Fővárosi Csatornázási Művek**  
Részvénytársaság

Levelünk száma: 4363./2002/MSzF. •  
2515./2002/Ber.

Ügyintézőnk: Vasvári Viktor  
Telefon: 215-0500/217  
Telefax: 215-4304

Szervezeti egységünk neve, címe:  
Mérnöki Szolgáltatások Főosztálya  
Beruházási Osztály  
Előkészítési Csoport  
1056 Budapest, Március 15. tér 3.

**XVI. ker. Önkormányzat**

1163 Budapest, Havashalom u. 43.

Levelük kelte és száma:

Ügyintézőjük:  
Telefon:  
Telefax: XVI. ker. Polgármesteri Hivatal

2003 JAN 15	
A1/24401/2003	Szám
Előadó: Florentz J.	Előadó
Téves elhatár	2004 JAN 20

**Tárgy: Bp. XVI. kerület Rákosi út 102. szám 109940 hrsz.  
házbekötő csatorna építése.**

**Tisztelt Címzett!**

Ezúton tájékoztatjuk, hogy a tárgyi ingatlan előtt házbekötő csatorna épült, így lehetőség nyílik arra, hogy az ingatlanon keletkezett szennyvizek a közcsatornába kerüljenek.

Az érvényben lévő jogszabályok alapján, az ingatlanhoz tartozó bekötő csatornát a telek határáig megépítettük, s az építési költséget megelőlegeztük.  
A közcsatornába történő bekötés költségei a 38/1995. (IV.5.) Korm. számú rendelet 5. §. (3) bek. alapján a bekötés kezdeményezőjét terheli.

Ennek értelmében a tárgyi ingatlanhoz megépített 7,6fm hossz bekötő csatorna teljes bekerülési költsége:

295.895,- Ft + 25 % ÁFA 73.974,- Ft összesen: 369.869,- Ft.  
azaz háromszázhatvankilencezer - nyolcszázhatvankilenc,- Ft

Felkérjük, hogy a fenti összeget a csatolt utalványon Részvénytársaságunk részére 90 napon belül befizetni szíveskedjék:

Felhívjuk szíves figyelmét arra, hogy az ingatlan szennyvizeinek a csatornára való bevezetésére vonatkozó hozzájárulást csak a befizetés után adhatjuk meg.

Amennyiben a fenti határidőn belül a befizetést nem teljesítené, úgy az építési költséget a használat megállapításakor érvényes mindenkori áron kell Részvénytársaságunknak megtérítenie.

Engedély nélküli rákötés esetén a fizetés elmaradása miatt Részvénytársaságunk jogos igényét polgári peres úton fogja érvényesíteni, ami a perköltség miatt további jelentős anyagi terhet róhat Önökre.

**További felvilágosítás az Ügyfélszolgálati Csoport ad (Budapest, XIII. ker. Dózsa Gy. u. 154.)  
Telefon: 452-6012**

Budapest, 2002. december 28.

Kovács József  
főosztályvezető

Kajtárné Bogár Andrea  
osztályvezető

FCSM Rt. • 1056 Budapest, Március 15. tér 3.

Levélcím: 1364 Budapest, Főposta PF. 74. • Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418



Iktatásra érkezett

2009 JÚL 10.

FYL. I. sz. Polgármesteri Hivatal	
Bejelentés	
Előadó:	10/37632/0/2009
Egyéb:	Zugyi Dóra 10/43858/2009

Száma:.....

Bejelentő neve: KASZA GÁBOR  
Címe: 1162 BP., RAKOSI UT 102  
Telefonszáma: 30/9827-000  
Bejelentés tárgya: DEZIK A TETŐ

Egyéb közlendő:.....

Felvétel időpontja: 2009. 07. 07.

Intézkedésre továbbítva:.....

Időpont:.....

Hova:.....

Intézkedés visszaigazolása:.....

ZAGYI D.

2009. 07. 07.  
Dém 1. felvétel a hely-  
ről ATK menett és az az  
utána minden a felvétel



BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER.  
ÖNKORMÁNYZAT

POLGÁRMESTERI HIVATALA

VAGYONHASZNOSÍTÁSI IRODA

Városüzemeltetési Iroda  
Gémes Sándor  
Irodavezető  
Helyben

Üi: Zagyi Dóra  
Tárgy: XVI. Rákosi út 102. sz. Társasház,  
tetőjavítás ügye

Tisztelt Irodavezető Úr!

A XVI. Rákosi út 102. sz. ingatlan (hrsz.: 109940) 4 albetétből álló társasház, melyből a 109940/0/A/1, valamint a 109940/0/A/2 hrsz-ú albetétek a XVI. kerületi Önkormányzat, a 109940/0/A/3 és a 109940/0/A/4 hrsz-ú albetétek Kasza Gábor tulajdonát képezik.

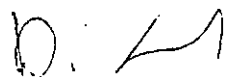
Kasza Gábor tulajdonosi mivolta mellett az Önkormányzat tulajdonában álló 109940/0/A/2 hrsz-ú üzlethelyiség jelenlegi bérlője; bérlői minőségében Irodánkon a mai napon bejelentést tett, miszerint bérleménye a legutóbbi esőzéskor beázott.

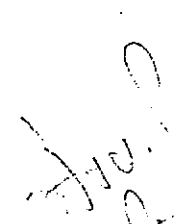
Kérem szíveskedjenek gondoskodni a tetőszerkezet javításáról, majd ezt követően a javítás költségeinek tulajdoni hánya szerinti továbbszámlázásáról Kasza Gábor tulajdonos felé, mivel a Társasházban közös költség nem került megállapításra.

A munkálatok megkezdése előtt kérem szíveskedjenek felvenni a kapcsolatot Kasza Gábor bérlővel időpont-egyeztetés céljából a 30/9827-000 elérhetőségen.

Budapest, 2009. július 7.

Tisztelettel:

  
Dr. Lukács Titanilla  
Irodavezető

  
Dr. Lukács Titanilla  
Irodavezető

2009 07/27 10:23 FAX

kiadásra érkezett

001

2009 JUL 27

KITÖL:

TELEFONSZÁM:

JUL. 26 2009 du. 12:00 0.2

10/37632/02/2009 8-12-11

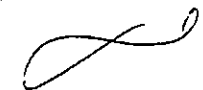
NYILATKOZAT

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Érkezett	2009 JUL 26
10/37632/02/2009 02 mell	
Előadó	2-D
Előszám	10/37632/20

Alulírott Kasza Gábor, mint a 1161 Budapest, Rákosi út 102. sz., a Ptk. alapján működő Társasház társtulajdonosa, tulajdoni hányadom arányában vállalom a közös tulajdonban lévő tető – a XVI. kerületi Önkormányzat által megrendelt – javításának költségeit.

Budapest, 2009. július 21.

  
Kasza Gábor

Legg D.  
2009.07.27  




BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

POLGÁRMESTERI HIVATALA

VÁROSÜZEMELTETÉSI IRODA

Vagyonghasznosítási Iroda  
dr. Lukács Titanilla irodavezető részére

Ügyiratszám: 19/...../09  
Ügyintéző: Borbándy László  
Tárgy: Rákosi út 102. tetőjavítás

Helyben

Tisztelt Irodavezető Asszony!

Tájékoztatom, hogy a Rákosi út 102. cím alatti társasház önkormányzati tulajdonrészénél, - ahol a társ tulajdonos Kasza úr bérlő a helyiséget - a tető előzetes felmérése megtörtént.

A javítás megkezdéséhez födémfeltárás, faszakértői vélemény, statikai szakértői vélemény, tervezés (tetőjavítás - felújítás - átépítés) szükséges, ez után lehet kiviteleztetni. A fentebb leírtak miatt a költségeket ténylegesen előre csak becsülni tudjuk:

Munka megnevezése	költség
Födém feltárása	205 eFt
Faszakértői vélemény	136 eFt
Statikai szakvélemény	100 eFt
Terveztetés	400 eFt
Kivitelezés	5 517 eFt
Összesen:	6 358 eFt

+ 14 Ft 6.896.750

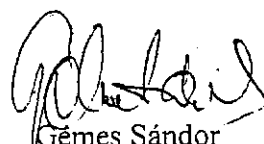
7.741 eFt

A tető megjavíttatásával az alap nélküli, vékonyfalazású épület műszaki minősége összességében még továbbra sem megfelelő.

Kérem a döntés előterjesztés elkészítése előtt, mérlegelje a minimális eredménnyel járó tetemes költségeket.

Budapest, 2009. szeptember 10.

Tisztelettel:

  
Gémes Sándor  
Irodavezető

Melléklet: - Költségvetési terv  
- Faszakértői előzetes vélemény és árajánlat  
Kapja: - Címzett  
- Baranyai Zsolt műszaki ügyosztályvezető úr

Rákosi út 102 udvari üzlet  
tetőfelújítás

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege
Zsaluzás és állványozás	35 676	226 380
Irtás, föld- és sziklamunka	52 800	10 500
Helyszíni beton és vasbeton munkák	103 984	114 315
Falazás és egyéb kőműves munkák	133 326	274 995
Ácsmunka	1 169 852	1 726 980
Vakolás és rabilolás	29 332	130 640
Tetőfedés	433 872	273 351
Bádogozás	157 350	145 100
Felületképzés (festés, mázolás, tapétázás, korrózióvédelem)	4 950	88 550
Szigetelés	148 050	173 250
Elektromos energia ellátás, világítás	13 671	70 010
<b>Összesen:</b>	<b>2 282 863</b>	<b>3 234 071</b>

Midösszesen: 5 516 934

2009.10.7 10:47

**Vagyonghasznosítási Iroda**

2006

A lista pénzügyi összesítése:

Total  
 Bruttó 122 674 Ft  
 Nettó 107 224 Ft  
 Áfa 15 450 Ft  
 Kamat 0 Ft

Az adatok csoportosítása:

Az ingatlanok címe szerint

Rákosi u. 102

A számla kibocsátója :	Bankszám:	Címzett	Érkeztetési Kód	Bruttó Ft	Nettó Ft	ÁFA Ft	Kamat Ft
AN & TI Kft.	227	Rákosi u. 102	SZ/3274/2006	87370	72808	14562	
Dr. Holló János	213	Rákosi u. 102	SZ/2906/2006	30000	30000	0	
FÖKÉTÜSZ Kft.	16	Rákosi u. 102	SZ/124/2006	442	368	74	
FÖKÉTÜSZ Kft.	39	Rákosi u. 102	SZ/472/2006	442	368	74	0
FÖKÉTÜSZ Kft.	59	Rákosi u. 102	SZ/708/2006	442	368	74	0
FÖKÉTÜSZ Kft.	83	Rákosi u. 102	SZ/1069/2006	442	368	74	0
FÖKÉTÜSZ Kft.	96	Rákosi u. 102	SZ/1355/2006	442	368	74	0
FÖKÉTÜSZ Kft.	124	Rákosi u. 102	SZ/1708/2006	442	368	74	0
FÖKÉTÜSZ Kft.	140	Rákosi u. 102	SZ/2071/2006	442	368	74	0
FÖKÉTÜSZ Kft.	162	Rákosi u. 102	SZ/2414/2006	442	368	74	0
FÖKÉTÜSZ Kft.	184	Rákosi u. 102	SZ/2780/2006	442	368	74	0
FÖKÉTÜSZ Kft.	205	Rákosi u. 102	SZ/3215/2006	442	368	74	0
FÖKÉTÜSZ Kft.	227	Rákosi u. 102	SZ/3632/2006	442	368	74	0
FÖKÉTÜSZ Kft.	253	Rákosi u. 102	SZ/3985/2006	442	368	74	0



Budapest XVI.  
Rákosi út 102. 109940/0/A/2 HRSZ.

IKT.: 14-2009-A

*H.u.*

## **INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

***Budapest XVI.  
Rákosi út 102.  
109940/0/A/2 HRSZ.***



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP**

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület) : Budapest XVI. kerület  
Utca, házszám : Rákosi út 102.  
Irányítószám : 1162  
Hrsz. : 109940/0/A/2

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tul. hányad : 1/1 tul. hányad XVI. KER. Önkormányzat  
1163 Budapest, Havashalom u. 43.  
A tulajdoni helyzet/forgalomkép. értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlethelyiség  
Terület : 133 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító értékelés  
Értékelés fordulónapja : 2009. október 28.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Forgalmi érték : 3.810.000.-Ft  
azaz hárommillió-nyolcszáz tízezer forint + Áfa

Budapest, 2009. október 28.

Készítette:

IMMOBA LAND KFT.  
9400 Sopron, Erzsébet u. 18.  
Adószám: 14270282-2-08  
Szám.sz. 10103865-55458500-01001000  
Acs Balázs  
értékbecsülő  
Budapest 47/45/1998 sz.  
Gy-M-S M. Névjegyzék 205.

## 1. ELŐZMÉNY

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízta az IMMOBA LAND Kft-t. a Budapest, XVI. ker. Rákosi út 102., 109940/0/A/2 hrsz.-ú üzlethelyiség megnevezésű ingatlan forgalmi érték meghatározásával.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés tárgyát képezi XVI. KER. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) 1/1 tulajdoni arányban tulajdonát képező Budapest, XVI. ker. Rákosi út 102., 109940/0/A/2 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint forgalmi érték meghatározás céljára történő felhasználással összefüggésben vált szükségessé. Ennek megfelelően Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap (2009.10.08.)
- Alapító okirat

Az ingatlanon 2009. október 26.-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az épületről fénykép-felvételeket készítettünk, amelyeket szakvéleményünkhöz mellékelünk.

Az értékeléshez a bérlő által szóban közölt információkat is hasznosítottuk.

#### 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

##### 4.1. Telekkönyvi adatok

Cím : Budapest XVI. ker. Rákosi út 102.  
Besorolás : belterület  
Helyrajzi szám : 109940/0/A/2  
Megnevezése : üzlethelyiség  
Területe : 133 m<sup>2</sup>  
Tulajdonos bejegyzetten : tulajdoni lap alapján  
Szállások : tulajdoni lap alapján  
Terhei : tulajdoni lap alapján

##### 4.2. Általános leírás

Az értékelendő ingatlan Budapest XVI. kerületében Rákosszentmihályon, a terület fő közlekedési útvonalatát jelentő Rákosi úton helyezkedik el. Az 1.071 m<sup>2</sup>-es telken egy épület található, melyben egy lakás, két üzlethelyiség és egy raktár található. Az értékelt ingatlan a belső udvarban található.

Az ingatlan megközelíthetősége aszfaltozott úton lehetséges. A telek körbekerített, rendezett, karbantartott. Parkolás az udvaron lehetséges.

Környezetében üzletek, irodák valamint családi házak találhatóak. Tömegközlekedés 2-3 perces sétával elérhető.

##### 4.3. Közműellátottság

Az ingatlan víz, villany közművel, valamint a szennyvízelvezetés derítőbe csatlakozással megoldott.

##### 4.4. Építmény műszaki jellemzői

Műszaki leírás:

Építés éve: 1900-as évek  
Alapozás: nincs  
Szigetelés: nincs, erős vizesedés tapasztalható  
Falazat: tégl  
Födémszerkezet: borított fagerenda (rossz állapotú)  
Tetőszerkezet: sátozott (nagyon rossz állapotú!)  
Héjazat: égetett cserép  
Bádogos szerkezet: horganyzott acéllemez ((rossz állapotú)  
Homlokzat: kőporos vakolat  
Nyílászárók: hagyományos fa szerkezetű

Az ingatlan 1900-as évek elején hagyományos technológiával épített, egyik oldalon szabadonálló beépítési móddal, a másik oldal felől pedig zártan. Részben alapincézett + padlástér tagolódású épület téglából készült, szilárd közbenső és fa zárófödémekkel, magastetővel.

Tárgyi ingatlan a belső udvaron található, rendkívül rossz állapotban. Az alap nélkül, talajnedvesség elleni szigetelés hiányával épített épületben szemmel jól látható statikai hibák észlelhetők. Oldalsó falain keresztbe futó repedések, aljzatbetonon un. beton letörések fedezhetőek fel. Födém szerkezete, valamint tető szerkezete rendkívül rossz állapotban vannak. Stukatúros mennyezetén erős beázások, beszakadások találhatóak. Mindenhol (alulról – felülről) erős vizesedés tapasztalható. Gépészeti szerelések elavultak, használhatatlanok. Fűtése nincs, nem megoldott, mint ahogy a meleg víz ellátása sem.

Alaprajzi elrendezése az udvarról nyíló eladótérből, két raktárból, valamint a raktárból nyíló WC-ből áll.

***Össességében az épületrész alapokig visszamenő, teljes felújítást igényel, melyet további felújításra alkalmatlannak ítélnék.***

Az értékelt helyiségek:

eladótér	beton	110
raktár	beton	10
raktár	beton	12
WC	beton	1
Összesen:		133 (m <sup>2</sup> )

a közös tulajdonból 237/10.000 hányad, ami az 1.071 m<sup>2</sup>-es telekből 254 m<sup>2</sup> területet jelent.

***Figyelembe véve az épület műszaki állapotát, a forgalmi érték meghatározásánál a telek értéke dominál!***

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Figyelemmel az értékelendő ingatlanok sajátosságára, a földterület esetében az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül az ingatlan forgalmi értékének megállapításához a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszer alkalmazásával közelítettük.

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állapot,
- alternatív hasznosíthatóság,

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adatainak felhasználásával határoztuk meg.

Az értékbecsölő tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

- ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése;
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság;
- további fejlesztési, beépítési lehetőségek, hatósági előírások, övezeti besorolás;
- telek alakja, méretei;
- felépítményi funkciók és adottságok összhangja;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi részek figyelembevételével határozható meg:

- Felépítmény értéke
- Földterület értéke
- Korrekciós tényezők

## 5.2. Érték meghatározás

### Földterület:

A módszer a piaci értékelés, amely a valódi piaci környezet tanulmányozása, feltérképezése a közelmúltban megtörtént adásvételek alapján. A halmaz vizsgálatából az általános állapotra meghatározott alapárból, vagy fajlagos árból az értékmódosító tényezők számbavételével kell meghatározni a tárgyi ingatlanra vonatkozó m<sup>2</sup> árat. A földterület értékét alapvetően az elhelyezkedése és infrastrukturális ellátottsága határozza meg.

Az érték-meghatározásánál az alábbi megfontolások alapján jártunk el:

A forgalmi érték meghatározása során a vagyontárgyaknak csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlanral való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

Az ingatlan jellegére tekintettel a 3 hónapos értékesítési időszakiglete alapul véve a piaci érték megállapítása során alkalmazott feltételekhez képest az alábbi kockázati tényezőkkel számoltunk:

- a jelenlegi használat és hasznosítás iránti tényleges és potenciális keresletváltozás;
- a felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek (pl. állag- és vagyonvédelem)

Ennek megfelelően a fentiek figyelembevételével, valamint elhelyezkedését, megközelíthetőségét, funkcióját figyelembe véve, egyéb értékbefolyásoló tényezők mérlegelésével, az ingatlan hasznos alapterületre számított fajlagos értékét a következőkben határoztuk meg.

**Összehasonlító adatok:**

	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
<b>Cím:</b>	109940/0/A/2 Rákosi út	Rákosszentmihály	Rákosszentmihály	Rákosszentmihály
ingatlan megnevezése	üzlethelyiség	telek	telek	telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	254	574	624	604
kínálat K / tényleges adásvétel T megjelölése		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		21.000.000	21.900.000	25.000.000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2009.10.	2009.10.	2009.09.
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		36.585	35.096	41.391
kínálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kínálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		32.927	31.586	37.252
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
<b>telekadottságok</b>				
telek nagysága		+10,0%	+10,0%	+10,0%
telek alakja		-5,0%	-5,0%	-5,0%
építési lehetőség		-20,0%	-20,0%	-20,0%
<b>infrastruktúra</b>				
közművesítettség		-10,0%	-10,0%	-10,0%
közelkedés, megközelíthetőség				
ellátás táv. alap és középszintű központból				
<b>környezeti szempontok</b>				
szomszédok, szomszédos létesítmények				
övezet				
eltérő környezeti állapot				
<b>alternatív hasznosítás szempontjai</b>				
funkcióváltásra való alkalmasság				
bontandó épületek		-20,0%	-20,0%	-20,0%
<b>jogi szempontok, hatósági szabályozás</b>				
tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védettség, vízbázis védelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		-55,0%	-55,0%	-55,0%
<b>korrigált fajlagos alapár</b>		14.817	14.217	16.763
<b>fajlagos alapár:</b>		15.266		
<b>telek fajlagos értéke kerekítve:</b>		15.000		
<b>telek forgalmi értéke:</b>		<b>3.810.000</b>		



## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett **Budapest, XVI. ker. Rákosi út 102., 109940/0/A/2 HRSZ-ú** a fenti pontokban meghatározott ingatlan - 2009. október 28.-i fordulónapra - **forgalmi értékét:**

**3.810.000.-Ft** – ban,

azaz **hárommillió-nyolcszázötvenezer** forintban határozzuk meg.

A forgalmi érték per- teher- és igénymentes állapotra vonatkozik, ÁFA-t nem tartalmaz.

*Jelen értékbecslés 3 hónapig érvényes!*

Budapest, 2009. október 28.

### Mellékletek:

- térkép
- tulajdoni lap
- alapító okirat
- fotók

IMMOBA LAND KFT.  
9400 Sopron, Erzsébet u. 18.  
Adószám: 14270262-2-08  
Számlasz.: 10103306-55100500-01001000  
Acs Balázs  
értékbecslő  
Budapest 47/45/1998 sz.  
GyM-S M. Névjegyzék 205.



TAKARNET v5.1.1	Felhasználó:	HIV52 (Kilépés)
-----------------	--------------	-----------------

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

**Munkapéldány**  
**Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**  
2009.10.08

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 | észmei hányad | tulajdoni fo |
|---------------|---------------|---------------------------|---------------|--------------|
| üzlethelyiség | 133           | 0 0                       | 237/1000      | önkormányza  |
- 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

## **TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT**

Az ingatlan címe: **Budapest XVI., Rákosi út 102.**

Helyrajzszám: **109940**

Tulajdoni lapszám: **9308**

## I.

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata (Budapest, XVI. Havashalom u. 43) a házingatlan elidegenítése érdekében a budapesti XVI. kerületi 9308 sz. tulajdoni lapon, 109940 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XVI., Rákosi út 102.** (tul. lap szerint 106.) sz. alatti ingatlant a mellékelt tervrajz és műleírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően mint öröklakások és helyiségeket természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők tulajdonába fogja átadni azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

## II.

### KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

#### A.) Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és az alább felsorolt felszerelések és berendezések:

- I. A telek 1071nm.
- II. Alap- és felmenő falak, függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek.
- III. Tetőszerkezet a bádogos szerkezetekkel.
- IV. Közbenő födém burkolat nélkül, zárófödém burkolattal.
- V. Kémények, szellőzők.
- VI. A közös tulajdonban maradó épületrészek nyílászáró szerkezetei.
- VII. A közös tulajdonban maradó épületrészek burkolatai.
- VIII. Épület körüli járda- és lépcsőszerkezetek.
- IX. Víz alap- és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségű leágazó vezetékekig.
- X. Csatorna ág- és alapvezetékek a külön tulajdoni illetőségű leágazó vezetékekig.
- XI. Gáz alap- és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségű leágazó vezetékekig.
- XII. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségű egyéni fogyasztásmérőig.
- XIII. Pince lépcsőlejáróval.
- XIV. Padlástér lépcsőfeljáróval.
- XV. Kertkapu.
- XVI. A kerítés ÓÉSZ szerinti része.

### *B.) Külön tulajdon*

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

1.

A Főv. XVI. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt utcai bejáratú üzlethelyiség, mely áll: két eladótér, három raktár, két öltöző, galéria, előtér, WC helyiségekből, összesen 269,61 nm alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 481/1000 hányad.

2.

A Főv. XVI. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt udvari bejáratú üzlethelyiség, mely áll: eladótér, két raktár, WC helyiségekből, összesen 132,65 nm alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 237/1000 hányad.

3.

A Főv. XVI. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt utcai bejáratú raktárhelyiség, mely áll: két raktár helyiségből, összesen 125,57 nm alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 224/1000 hányad.

4.

A Főv. XVI. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt földszint 1. sz. öröklakás, mely áll: két szoba helyiségből, összesen 32,67 nm alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 58/1000 hányad.

### **III.**

#### **Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata a Fővárosi Kerületek Földhivatalától kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant, jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

#### IV.

##### A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

###### *1. A társasháztulajdon egysége*

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak, csakúgy mint a telek is. A társasházi öröklakás, ill. a külön tulajdonban lévő helyiség, a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada jogi egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni. Megosztani, megosztva másra átruházni, ill. tulajdoni állagváltozást végrehajtani csak valamennyi tulajdonostárs által elfogadott, okiratba foglalt megegyezés alapján lehet.

###### *2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga*

A tulajdonostársat a társasházi öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

###### *3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata, a ház belső rendje*

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabály és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, a jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.

A tulajdonostársak többségi határozattal - függetlenül az egyes közös helyiségek elnevezésétől és jelenlegi rendeltetésétől - fentiektől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrész közös tulajdoni jellegén.

A ház belső rendjére a közületi kezelésben lévő házingatlanokra mindenkor érvényes jogszabályok az irányadók. Ettől azonban a tulajdonostársak többségi határozattal eltérhetnek.

5

U

l



#### 4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás vagy helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az előzetes hozzájárulását.

Közös tulajdonban lévő vagyornészen építkezni csak a tulajdonostársak többségének hozzájárulásával lehet.

#### 5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

A tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő részek fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

#### 6. Öröklakások (helyiségek) költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások (helyiségek) berendezések, felszerelések karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás (helyiség) mindenkorai tulajdonosát terhelik.

Ha jogszabály egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás (helyiség) bérlőjének (használójának) terhére állapít meg, ezek teljesítéséért az öröklakás (helyiség) mindekorai tulajdonosa felelős abban az esetben, ha ez érinti más öröklakás (helyiség) vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti, és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére bármelyik tulajdonostárs megteheti.

#### 7. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a határozattal állapítják meg.

Bármelyik tulajdonostársnak közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutóda - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

#### 8. Az állami ill. önkormányzati tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok

Az állami ill. önkormányzati tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket és hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

### 9. A társasházközösség ügyei

A birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak - ha törvény másként nem rendelkezik - szótöbbséggel határoznak minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.

Az állagmegóváshoz és fenntartáshoz feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni. Az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs viselni köteles. Ilyen kiadások előtt azonban a tulajdonostársakat értesíteni kell.

Ha törvény szótöbbséges határozatot kíván meg, és a határozat az okszerű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja. A megtámadás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban indokolt esetben a végrehajtást felfüggesztheti. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha tulajdonostársak között vitás, hogy a tervezett munkálat feltétlenül szükséges-e az állag megóvásához és fenntartásához.

Ha a törvény szótöbbséggel hozott határozatot kíván meg, és ilyen határozat nincs, a birtoklás, a használat vagy a hasznosítás kérdésében bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság határoz.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges:

- a) az alapító okirat módosításához,
- b) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz, az ingatlan felújításához, az egész ingatlant terhelő építkezéshez,
- c) a társasház tulajdon megszüntetéséhez,
- d) az egész ingatlan megterheléséhez.

### 10. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasházra az 1977. évi 11. sz. tvr-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. Jelen alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, lakásaik bérlőjével (használójával) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes szavatosságot vállalnak.

Az alapító okirat hatálybalépése után közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés, felszerelés, amely az 1977. évi 11. sz. tvr és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak

tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építkezéshez, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a területileg illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának helye nincs.

Budapest, 1997. október 15.

Ellenjegyezte:

Budapest Főváros XVI. kerületi  
Önkormányzata képviselőjében:

## MŰSZAKI LEÍRÁS

A Budapest XVI. kerület, Rákosi út 102. sz. (tul. lap szerint 106.), 109940 hrsz. alatti ingatlan alapító okiratának elkészítéséhez.

### a) Általános leírás

Az ingatlan a Budapest XVI., 9308 tulajdoni lapon, 109940 hrsz-on van felvéve.

A telek Pesten helyezkedik el, nagysága 1071 nm. Az ingatlanon lévő építmény 109972 hrsz. alatt felvett közterületre kilógó része az érvényben lévő rendezési terv szerint bontandó.

Az épület az évszázad elején készült hagyományos módon, egyik oldalon szabadonálló beépítési móddal, a másik oldal felől pedig zárt sorú..

Részben alápincézett, földszint + padlástér tagolódású épület téglából készült, szilárd közbenső és fa zárófödémmel, magastetővel. Az épületben egy lakás, két üzlethelyiség és egy raktár található.

Az ingatlan összközműves.

Tulajdonhányad számítás az 1. sz. mellékleten.

### b) Közös tulajdoni illetőségek

- I. A telek 1071nm.
- II. Alap- és felmenő falak, függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek.
- III. Tetőszerkezet a bádogos szerkezetekkel.
- IV. Közbenső födém burkolat nélkül, zárófödém burkolattal.
- V. Kémények, szellőzők.
- VI. A közös tulajdonban maradó épületrészek nyílászáró szerkezetei.
- VII. A közös tulajdonban maradó épületrészek burkolatai.
- VIII. Épület körüli járda- és lépcsőszerkezetek.
- IX. Víz alap- és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségű leágazó vezetékéig.
- X. Csatorna ág- és alapvezetékek a külön tulajdoni illetőségű leágazó vezetékéig.
- XI. Gáz alap- és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségű leágazó vezetékéig.
- XII. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségű egyéni fogyasztásmérőig.
- XIII. Pince lépcsőlejáróval.
- XIV. Padlástér lépcsőfeljáróval.
- XV. Kertkapu.
- XVI. A kerítés ÓÉSZ szerinti része.

c) Külön tulajdoni illetőségek

- 1.) A 109940/A-1. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt utcai bejáratú üzlethelyiség, mely áll:

eladótér	66,14	nm
eladótér	51,70	nm
raktár	21,00	nm
előtér	1,10	nm
WC	1,00	nm
öltöző	8,61	nm
öltöző	5,26	nm
raktár	78,38	nm
galéria	28,30	nm
raktár	8,12	nm
<b>Összesen:</b>	<b>269,61</b>	<b>nm</b>

valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 481/1000 rész.

- 2.) A 109940/A-2. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt udvari bejáratú üzlethelyiség, mely áll:

eladótér	109,55	nm
raktár	10,37	nm
WC	1,14	nm
raktár	11,59	nm
<b>Összesen:</b>	<b>132,65</b>	<b>nm</b>

valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 237/1000 rész.

- 3.) A 109940/A-3. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt utcai bejáratú raktárhelyiség, mely áll:

raktár	55,68	nm
raktár	69,89	nm
<b>Összesen:</b>	<b>125,57</b>	<b>nm</b>

valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 224/1000 rész.

- 4.) A 109940/A-4. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt földszint 1. ajtószámú lakás, mely áll:

szoba	20,52 nm
szoba	12,15 nm
Összesen:	32,67 nm.

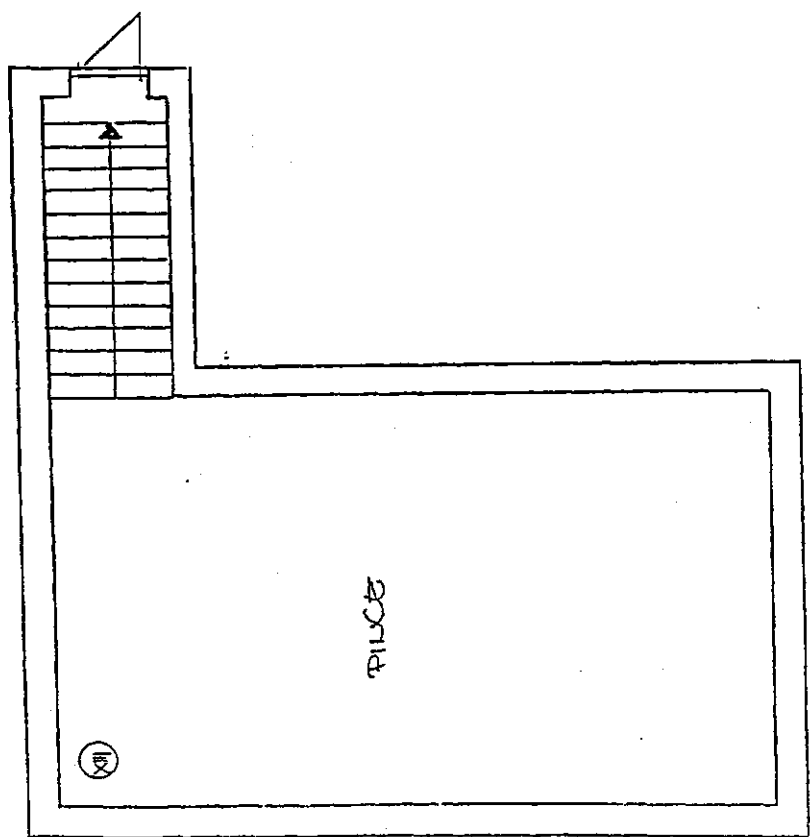
valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 58/1000 rész.

Budapest, 1997. október 15.

Szócska Tamara  
okl. építésmérnök

1. sz. melléklet

sorszám	hrsz.	megnevezés	terület	tulajdoni hányad
1.	109940/A-1	üzlet	269,61 nm	481/1000
2.	109940/A-2	üzlet	132,65 nm	237/1000
3.	109940/A-3	raktár	125,57 nm	224/1000
4.	109940/A-4	lakás (fszt. 1.)	32,67 nm	58/1000
			560,50 nm	1000/1000



9' 6"

5' 5" 3' 5"

1:100

PLAN

## MŰSZAKI LEÍRÁS

A Budapest XVI. kerület, Rákosi út 102. sz. (tul. lap szerint 106.), 109940 hrsz. alatti ingatlan alapító okiratának elkészítéséhez.

### a) Általános leírás

Az ingatlan a Budapest XVI., 9308 tulajdoni lapon, 109940 hrsz-on van felvéve.

A telek Pesten helyezkedik el, nagysága 1071 nm. Az ingatlanon lévő építmény 109972 hrsz. alatt felvett közterületre kilógó része az érvényben lévő rendezési terv szerint bontandó.

Az épület az évszázad elején készült hagyományos módon, egyik oldalon szabadonálló beépítési móddal, a másik oldal felől pedig zárt sorú..

Részben alápincézett, földszint + padlástér tagolódású épület téglából készült, szilárd közbenső és fa zárófödémmel, magastetővel. Az épületben egy lakás, két üzlethelyiség és egy raktár található.

Az ingatlan összközműves.

Tulajdonhányad számítás az 1. sz. mellékleten.

### b) Közös tulajdoni illetőségek

- I. A telek 1071nm.
- II. Alap- és felmenő falak, függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek.
- III. Tetőszerkezet a bádogos szerkezetekkel.
- IV. Közbenső födém burkolat nélkül, zárófödém burkolattal.
- V. Kémények, szellőzők.
- VI. A közös tulajdonban maradó épületrészek nyílászáró szerkezetei.
- VII. A közös tulajdonban maradó épületrészek burkolatai.
- VIII. Épület körüli járda- és lépcsőszerkezetek.
- IX. Víz alap- és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségű leágazó vezetékekig.
- X. Csatorna ág- és alapvezetékek a külön tulajdoni illetőségű leágazó vezetékekig.
- XI. Gáz alap- és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségű leágazó vezetékekig.
- XII. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségű egyéni fogyasztásmérőkig.
- XIII. Pince lépcsőfeljáróval.
- XIV. Padlástér lépcsőfeljáróval.
- XV. Kertkapu.
- XVI. A kerítés ÓÉSZ szerinti része.



c) Külön tulajdoni illetőségek

- 1.) A 109940/A-1. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt utcai bejáratú üzlethelyiség, mely áll:

eladótér	66,14 nm
eladótér	51,70 nm
raktár	21,00 nm
előtér	1,10 nm
WC	1,00 nm
öltöző	8,61 nm
öltöző	5,26 nm ✓
raktár	78,38 nm
galéria	28,30 nm
raktár	8,12 nm
<b>Összesen:</b>	<b>269,61 nm</b>

valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 481/1000 rész.

- 2.) A 109940/A-2. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt udvari bejáratú üzlethelyiség, mely áll:

eladótér	109,55 nm
raktár	10,37 nm
WC	1,14 nm
raktár	11,59 nm
<b>Összesen:</b>	<b>132,65 nm</b>

valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 237/1000 rész.

- 3.) A 109940/A-3. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt utcai bejáratú raktárhelyiség, mely áll:

raktár	55,68 nm
raktár	69,89 nm
<b>Összesen:</b>	<b>125,57 nm</b>

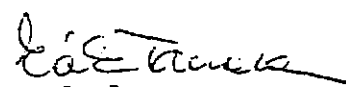
valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 224/1000 rész.

- 4.) A 109940/A-4. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt földszint 1. ajtószámú lakás, mely áll:

szoba	20,52 nm
szoba	12,15 nm
<b>Összesen:</b>	<b>32,67 nm</b>

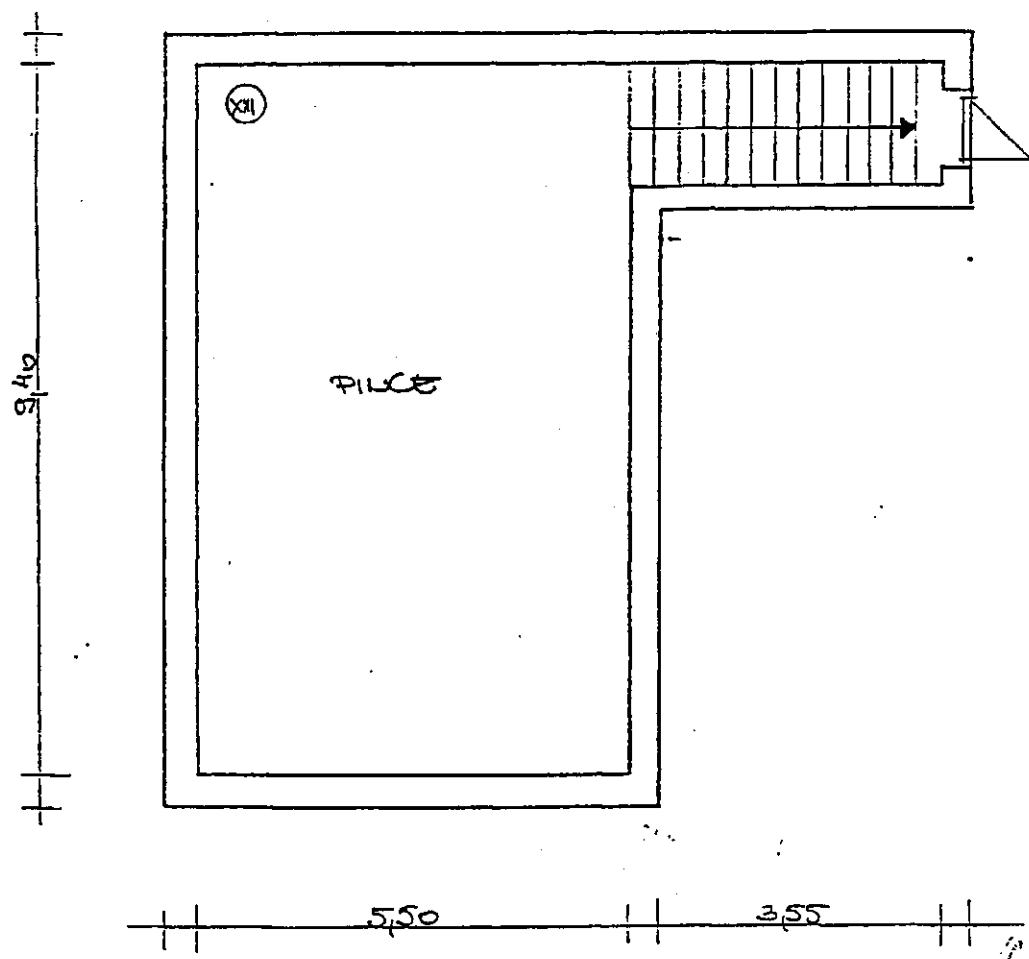
valamint a közös tulajdonban maradó vagyონrészekből 58/1000 rész.

Budapest, 1997. október 15.

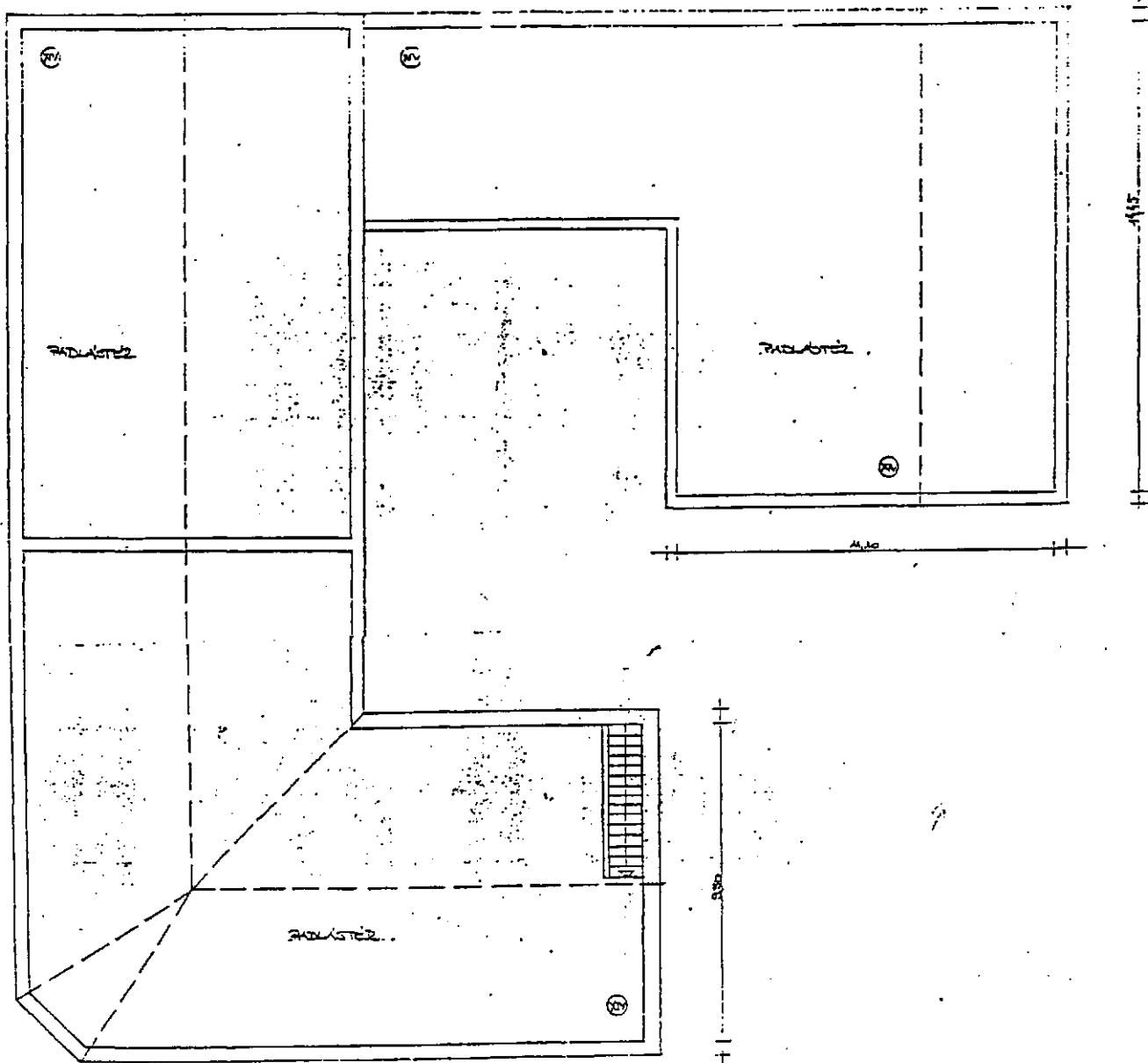
  
Szócska Tamara  
okl. építészmérnök

1. sz. melléklet

sorszám	hrsz.	megnevezés	terület	tulajdoni hányad
1.	109940/A-1	üzlet	269,61 nm	481/1000
2.	109940/A-2	üzlet	132,65 nm	237/1000
3.	109940/A-3	raktár	125,57 nm	224/1000
4.	109940/A-4	lakás (fszt. 1.)	32,67 nm	58/1000
			<b>560,50 nm</b>	<b>1000/1000</b>

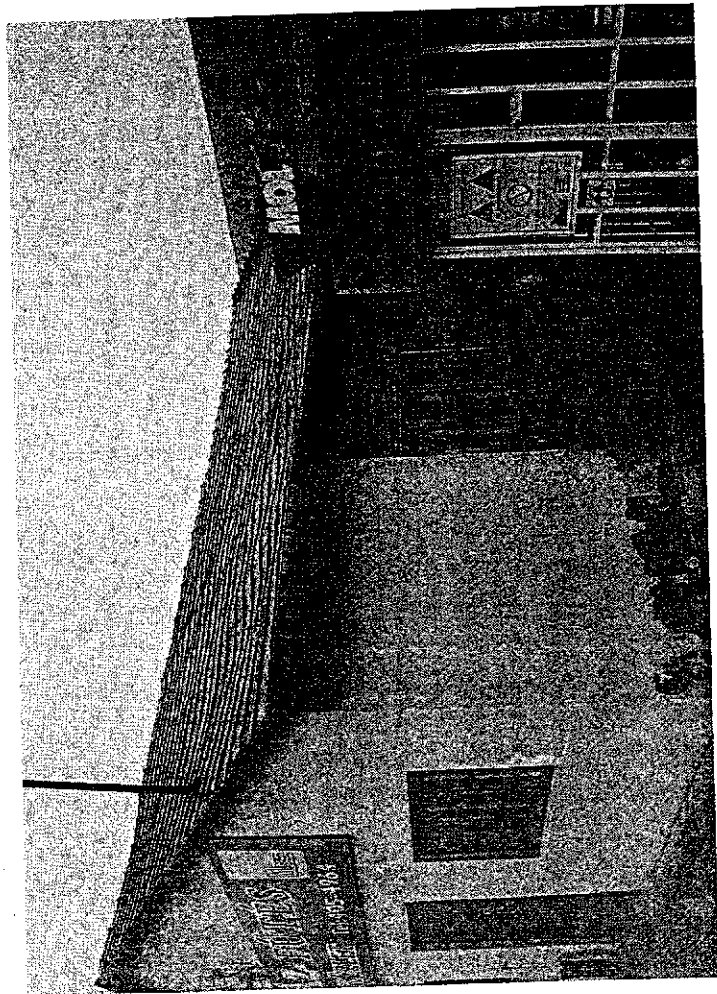
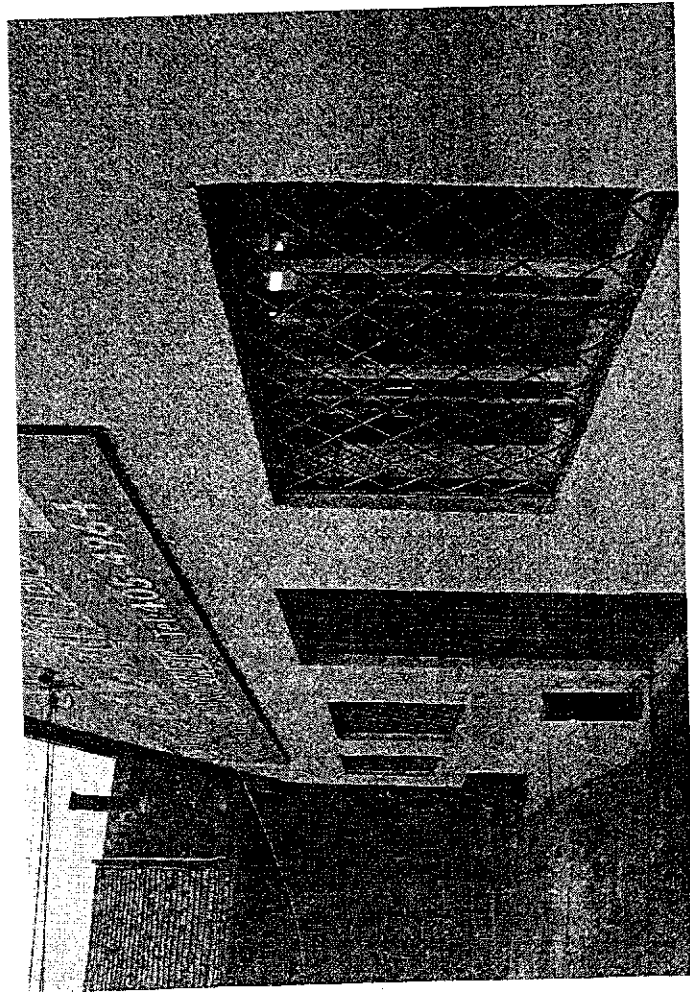
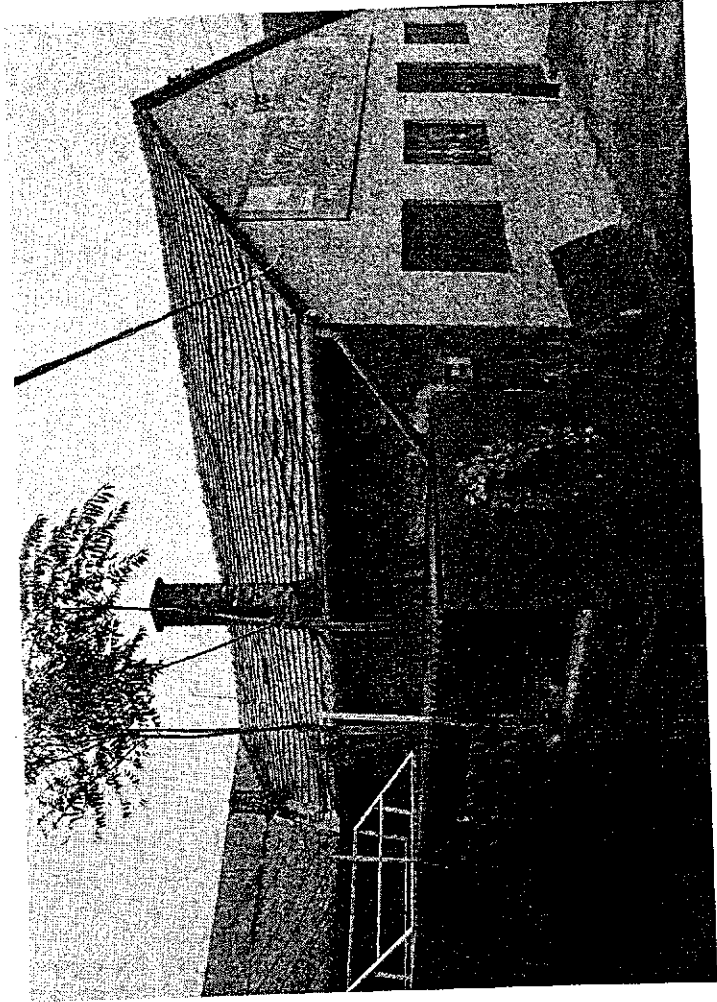
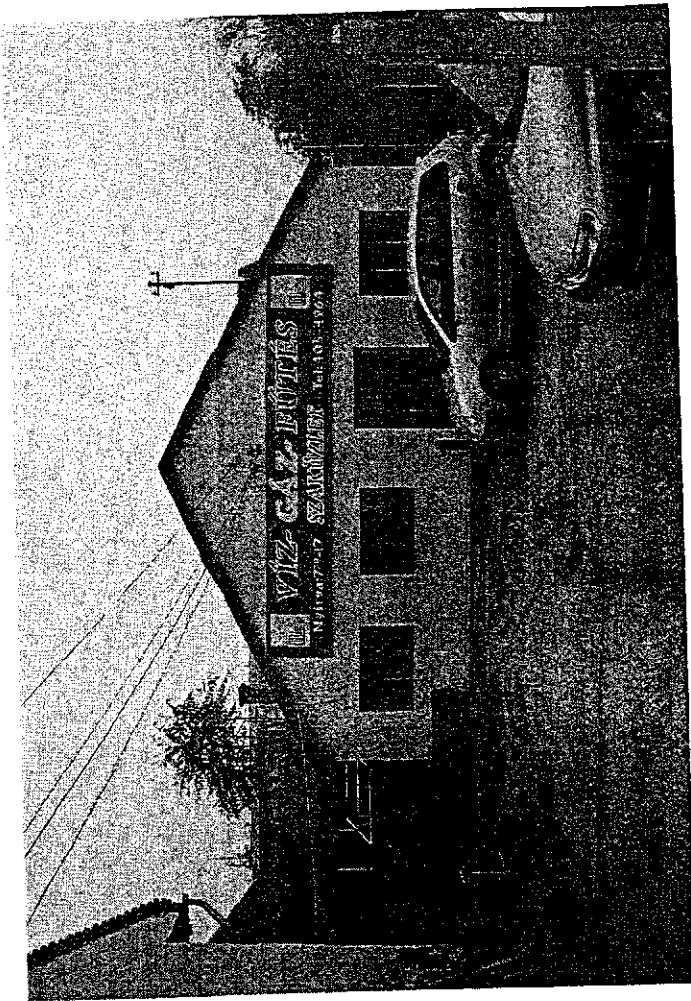


XVI. KER. RÁKOSI ÚT 102.	HRSZ.: 109940
PINCESZINTI ALAPRAJZ	M=1:100
	1997 10

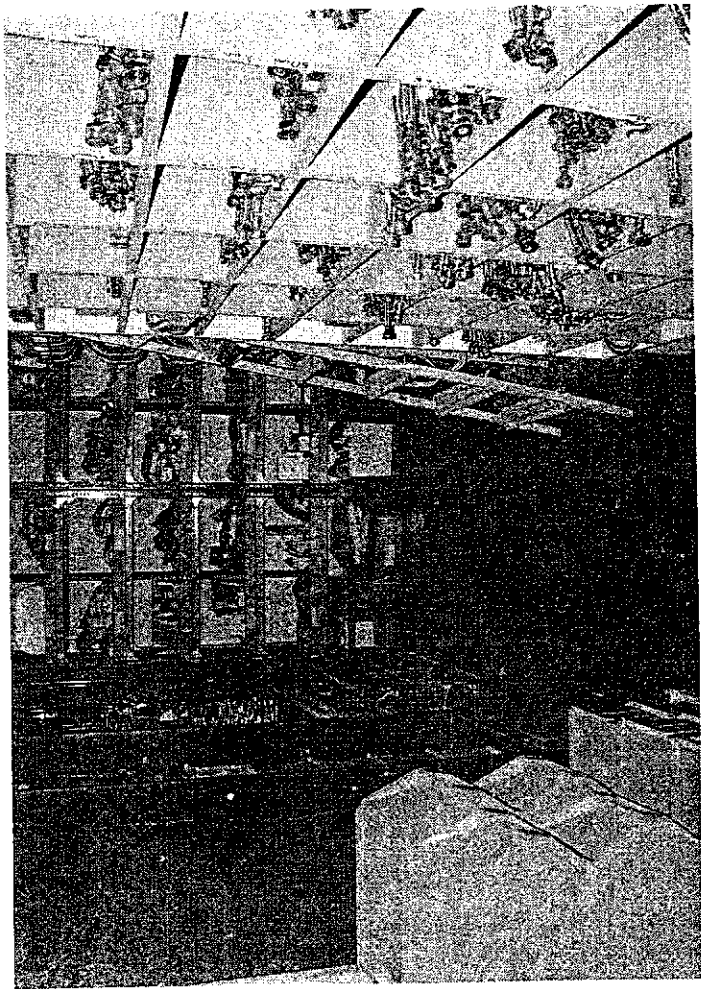
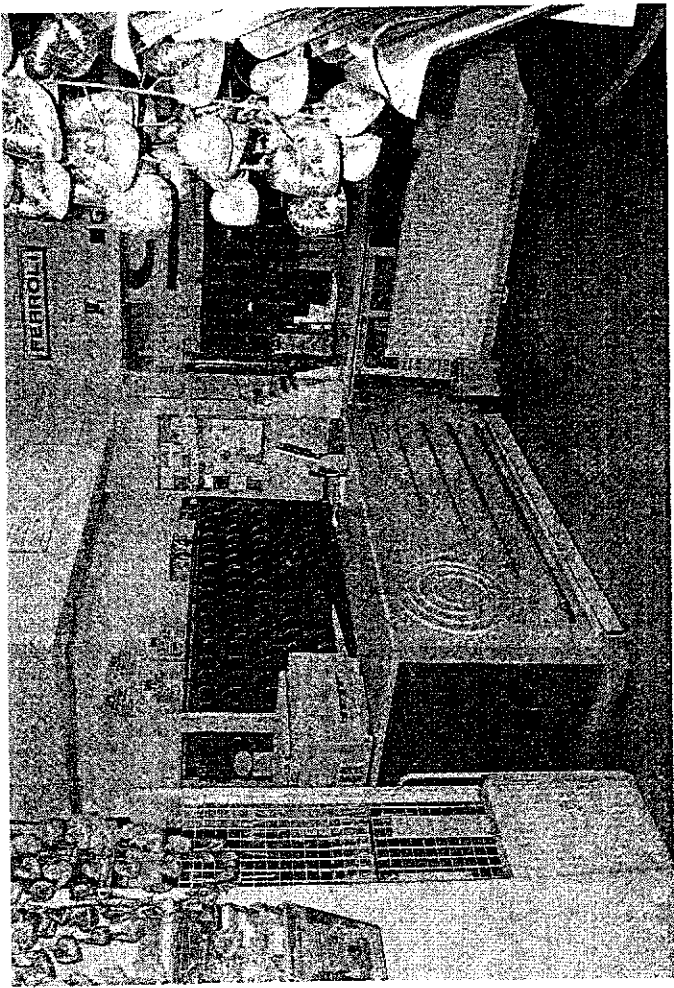
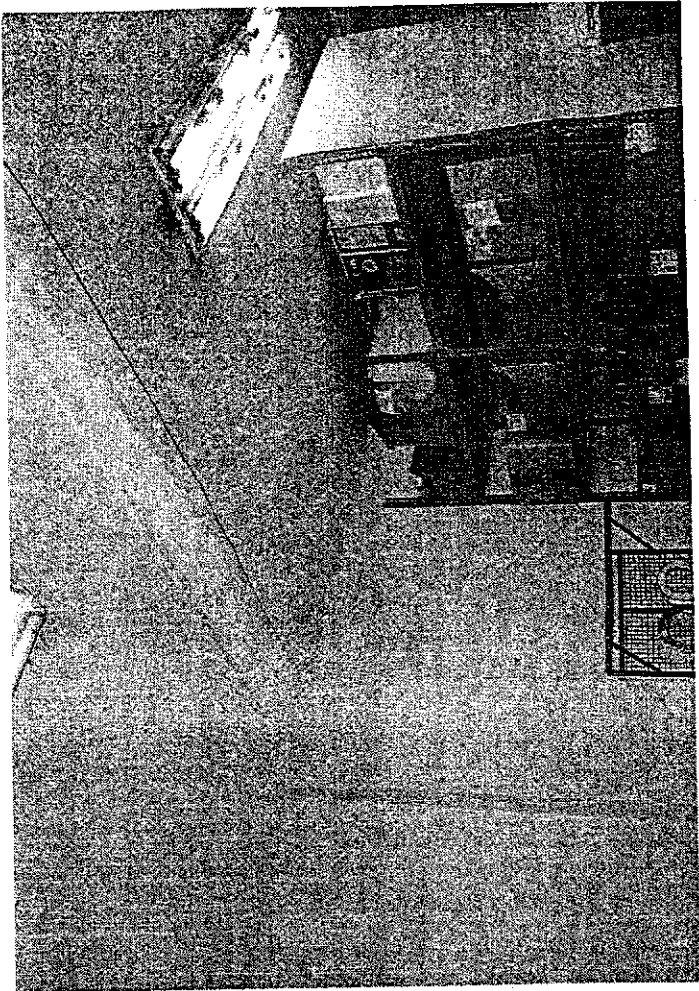
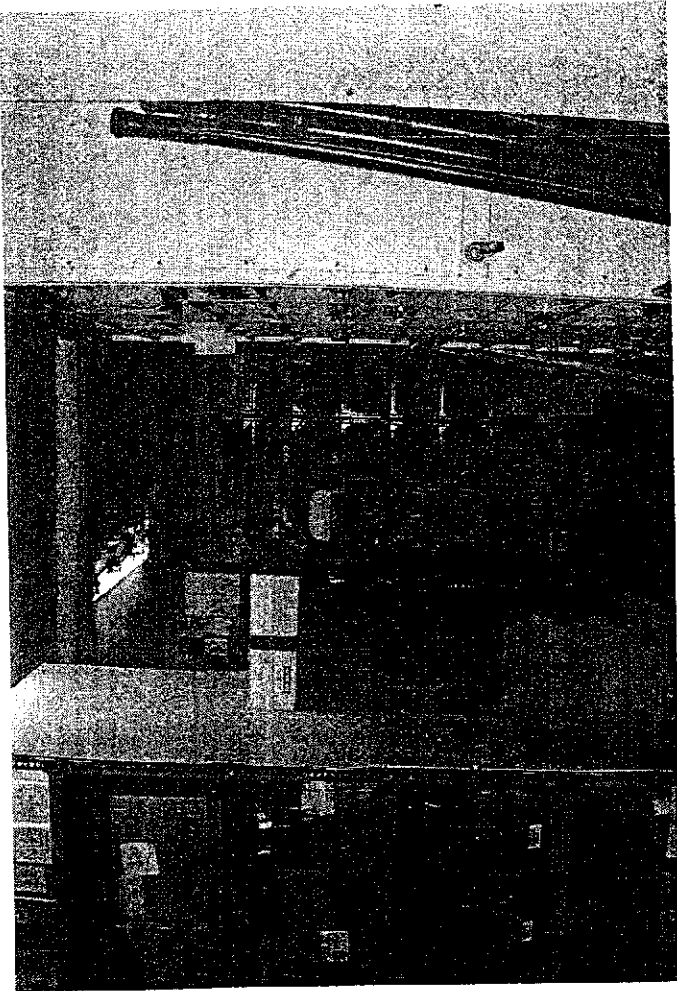


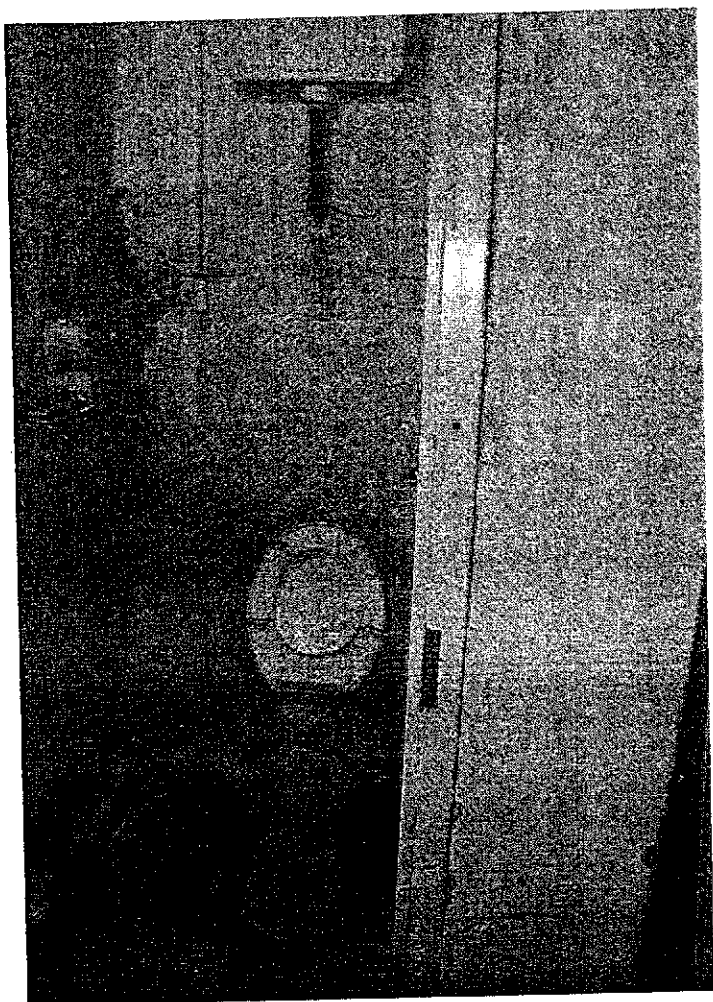
XVI. KER. RAKOSI ÚT 102.	HRSZ.: 109940
PADLÁSTERI ALAPRAJZ	M=1:200
	1997. 10.













XVI. ker. Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága	
2009 NOV 10	
Előadó:	10/36540/03/2009
Előadó:	BK
Előadó:	10/36540/03/2009
KIVONAT	

10/36540/03/2009  
12...

**a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2009. november 4-i (szerda) 14. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből**

**NAPIREND: 6. Kasza Gábor helyiségértékesítés**  
Előadó: Kovács Balázs bizottsági elnök

**Határozat:**  
**434/2009. (XI. 4.) GTB**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a Budapest, XVI. kerület, Rákosi u. 102. szám alatti, 109940/0/A/2 hrsz-ú, 133 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó 556/2007. (IX. 5.) Kt. határozat visszavonását.


Határidő: 2009. november 11-i Kt.-ülés  
Felelős: Kovács Balázs bizottsági elnök  
(Szavazás: 6 igen 0 nem 1 tartózkodás)

k.m.f.

Zsinka László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:  
Budapest, 2009. november 9.

  
Dr. Lukács Titanilla  
Vagyongazdálkodási irodavezető

10/36540/04/2009  
13. sz. mell.

K I V O N A T

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2009. november 4-i (szerda) 14. számú ülésén felvett jegyzőkönyvből

**NAPIREND: 6. Kasza Gábor helyiségértékesítés**

Előadó: Kovács Balázs bizottsági elnök

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
2009 NOV 10.	
Előadó	10/36540/04/2009
Előadó	BH
Előadó	10/36540/04

**Határozat:**

**435/2009. (XI. 4.) GTB**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a Budapest, XVI. kerület, Rákosi u. 102. szám alatti 109940/0/A/2 hrsz-ú, 133 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiséget jelenlegi műszaki állapotában nyilvános, egyfordulós pályázati eljárás keretében értékesíti azzal, hogy a bérlónek, Kasza Gábornak elővásárlási joga van a helyiségre vonatkozóan. A Bizottság a helyiség forgalmi értékét 3.810.000 Ft + áfa összegben állapítja meg, mely egyben a kikiáltási ár. A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás aláírására.

Határidő: 2009. december 31.

Felelős: Kovács Balázs bizottsági elnök

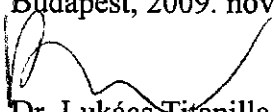
(Szavazás: 6 igen 0 nem 1 tartózkodás)

k.m.f.

Zsinka László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:  
Budapest, 2009. november 9.

  
Dr. Lukács Titanilla  
Vagyonhasznosítási irodavezető

KIVONAT

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2009. november 4-i (szerda) 14. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből

**NAPIREND: 6. Kasza Gábor helyiségértékesítés**

Előadó: Kovács Balázs bizottsági elnök

**Határozat:**

**436/2009. (XL 4.) GTB**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága felkéri Szatmári László bizottsági tag, műszaki tanácsnok urat, hogy tartson helyszíni bejárást a Budapest, XVI. kerület, Rákosi u. 102. szám alatti 109940/0/A/2 hrsz-ú, 133 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségben, és a decemberi ülésen tájékoztassa a bizottságot a helyiség műszaki állapotáról és a javasolt intézkedésekről.

Határidő: 2009. december 9.

Felelős: Szatmári László bizottsági tag

(Szavazás: 7 igen 0 nem 0 tartózkodás)

k.m.f.

Zsinka László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:  
Budapest, 2009. november 9.



Dr. Lukács Titanilla  
Vagyonhasznosítási irodavezető

XVI. ker. Önkormányzat Hivatal	
2009 NOV 10	
Érkezett	10365ho/02/2009
Előadó	BM
Előzetes	10365ho/09