



## **INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**a**

**1144 Budapest, Rákosfalva park 1-3. C. ép.  
sz. alatti ingatlanról  
(Bérleti díj szintjének meghatározása)**

## INGATLAN ÉRTÉKELÉS

## Üzlethelyiség

Ü

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve, szemlén részt vett:	Kranjecz Zsuzsanna
A vizsgálat időpontja (helyszíni szemle ideje):	2024.02.26
Az értékelés dátuma:	2024.02.26
Megrendelő szám	991/2024_1_megrendeles

A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye: Bérleti díjszint megállapítása

<i>teljes értékelés</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>éves felülvizsgálat</i>	<input type="checkbox"/>	<i>egyéb:</i>
-------------------------	-------------------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------

Üzletfél: Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

## Összefoglaló tábla

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése	üzlethelyiség
Az értékelt ingatlanrész természetbeli funkciója:	használaton kívüli helység
Az ingatlan természetbeni címe	1144 Budapest, Rákosfalva park 1-3. C. ép.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe	1145 Budapest, Rákosfalva park 1-3. C. ép. "felülvizsgálat alatt"
Helyrajzi száma	39221/28/C/2
Redukált terület	343 m <sup>2</sup>
Tulajdoni lap szerinti terület	336 m <sup>2</sup>

## Piaci bérleti díjak (Nettó díjak, ÁFÁ-t nem tartalmaznak)

Havi piaci bérleti díj (aktuális állapotban)	974 400 Ft
Havi piaci bérleti díj (felújítás utáni állapotban)	1 041 600 Ft

Mellékletek	1. Fotók, térképek	X
	2. Tulajdoni lap	X
	3. Alaprajz	X
	4. Műszaki leírás, költségvetés	X
	5. Társasházi alapító okirat	X
	6. Megrendelőlap	X

Az értékelés 1 eredeti példányban készült, érvényességi ideje: 180 nap.

**Ingyatlan nyilvántartási adatok és az ingatlan általános bemutatása**

Az ingatlan címe:	1145 Budapest, Rákosfalva park 1-3. C. ép. "felülvizsgálat alatt"
Helyrajzi száma:	39221/28/C/2
Tulajdoni lap szerint terület (m <sup>2</sup> ):	336
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budapest XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	nincs
Bérlő:	nincs
Bérlési szerződés időtartama, lejáratá:	nincs
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakótelep, üzletház
Településen belüli elhelyezkedése:	XIV. Kerület, Zugló, Rákosfalva lakótelep
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Meglévő közművek:	víz, villany, csatorna
Hasznosítás jelenlegi formája:	üresen álló üzlethelyiség
Legcélszerűbb hasznosítás:	üzlet
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	

**Rövid, szöveges ismertető**

Az értékelt ingatlan a városközpont közelében, lakó-intézményi környezetben, Zugló-Rákosfalva városrészben található a Rákosfalva parkban. Az ingatlan közel van az Őrs vezér térhez. Környezetében lakó és üzleti funkció jellemző. Parkolás megoldható a környező utcákban és közvetlen az ingatlan előtt, fizetős parkolóban. A fővárosban belül a kerület rész megítélése közepes, átlagosan fejlődő városrész, aminél előnyt jelentenek a jó közlekedési lehetőségek. Az ingatlan megközelíthető trolibuszszal. Az utcában és környékén jelentősebb a lokális személyforgalom. Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap, alaprajz és a helyszínen tapasztaltak alapján egyértelműen nem beazonosítható, mert az épületen nincs házszám. TAO szinten rendezésre áll. Az ingatlanban jelenleg a fűtés szünetel, de távfűtéses, radiátorok rendelkezésre állnak, mosdó, wc van az ingatlanban. A helyiség közepes állapotú.

## A felépítmény adatai

<b>Az épület megnevezése / funkciója:</b>	<b>üzlethelyiség</b>
Az épület becsült építési éve:	1970
Az utolsó felújítás éve:	2010 körül
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap, bit. Szig.
Felmenő falazat:	Acélszerkezet
Födémszerkezetek:	Acél szerkezetű, álmennyezettel
Tetőszerkezet:	Lapostető, fémlemez fedés
Külső felületek:	Festett fém és szendvicspanel
Belső felületek:	Festett, csempézett
Burkolatok:	Mázás kerámia
Nyílászáró szerkezetek:	Fém szerkezetű portálok és fa belső ajtó
Közművesítettség:	Víz, villany, csatorna
Fűtés:	Távfűtés (szünete)
Melegvízellátás:	Villanybojler (szünetel)
Egyéb felszereltség:	-
Igényszint általában:	Közepes
Műszaki állapot:	Közepes
Fizikai állapot (%):	75%
Egyedileg értékelendő elemek:	-

Földszintes, lapostetőskönnyűszerkezetes épületben közbenső nagy méretű üzlethelyiség, utcai kapcsolatos. Az üzlet jelenleg nem működik, közepes állapotban van (utolsó bérlő a Rossmann volt). Az üzlettér centrumában tető felől ázás látható, a burkolaton jelenleg is áll a víz. Az ingatlan irodaként, üzlethelyiségként, raktáruházként vagy vendéglátó egységként hasznosítható legjobban. Az ingatlan saját mérőórákkal rendelkezik (víz, villany). A tulajdoni lap szerint az ingatlan 336 m<sup>2</sup>, felmérési alaprajz szerint 342,8 m<sup>2</sup>. Megbízó külön kérésére tulajdoni lap adatával számoltunk (eltérés Alapító okirat szerinti vizsgálata szükséges!). Felújításra vonatkozó költségvetés és műszaki leírás a mellékletben található.

Tervezett felújítás költsége a költségvetés szerint nettó 504.830 Ft (tisztasági festésekkel és javítási munkákkal). Költségvetés nem tartalmazza a tető javítását, de anélkül a felújítás nem megkezdhető.

Összességében gazdasági szempontból egy közepes helyen található, egyirányú utcában, de könnyen megközelíthető, közepes állapotú helyiség.

## Terület kimutatás - 2023.11.22. felmérés szerint (Cselényi Judit)

Megnevezés	Nettó terület (m <sup>2</sup> )	Redukció	Redukált terület (m <sup>2</sup> )
<b>földszint</b>			
Eladótér	228,269	100%	228,27
Közlekedő	33,104	100%	33,10
Konyha	18,712	100%	18,71
Wc+előtér	2,535	100%	2,54
Raktár	2,925	100%	2,93
Raktár	20,472	100%	20,47
Raktár	15,205	100%	15,21
Raktár	3,79	100%	3,79
Folyosó	17,78	100%	17,78
<b>Üzlet mindösszesen:</b>	<b>342,80</b>		<b>342,80</b>
<b>Tulajdoni lap szerinti nm</b>	<b>336,00</b>		

## Piaci bérleti díj meghatározása (Felújítás előtt)

### Piaci bérleti díj összehasonlító adatok alapján

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	1144 Budapest, Rákosfalva park 1-3. C.	Bp. XIV. ker. Egyenes utca	Bp. IV. ker. Káposztásmegyer	Bp. XIV. ker. Angol utca
Leírás	Jó állapotú (átlagos igényszintű és felszereltségű) földszintes utcai bejáratos üzlethelyiség	1990 körül épült fűtött raktár szociális blokkal	Nagyforgalmú út mellett, korábban kiskereskedelmi egység, közepes állapotban	Irodaház földszintjén lévő étterem
Alapterület	336	312	859	251
Ár / Kínálati ár (Ft/hó)		<b>1 133 555</b>	<b>2 699 964</b>	<b>1 354 649</b>
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		<b>3 633</b>	<b>3 143</b>	<b>5 397</b>
Ár / Kínálati ár		<b>-15%</b>	<b>-15%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>3 088</b>	<b>2 672</b>	<b>4 587</b>
Adatforrás időpontja		2024.02. ingatlan.com/ 33268683	2024.02. ingatlan.com/ 33997801	2024.02. ingatlan.com/ 33268913

### Korrektív tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Igényszint, műszaki tartalom		5%		-10%
Alapterület			10%	-5%
Szerkezet				-5%
Gépészet				
Komfortfokozat				
Műszaki állapot		-5%	-5%	-20%
Épületen belüli fekvés				
Elhelyezkedés, forgalom		5%		
Épület építés éve		-5%		
Hasznosíthatóság				
Egyéb				
<b>Összes módosítás</b>		0%	5%	-40%
<b>Módosított fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>		<b>3 088</b>	<b>2 805</b>	<b>2 752</b>
<b>Súlyozás</b>		33,3333%	33,3333%	33,3333%
<b>Súlyozott átlag (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>2 900</b>			
Havi bevétel (Ft)	974 400			
<b>Éves bevétel (Ft)</b>	<b>11 692 800</b>			

## Piaci bérleti díj meghatározása (Felújítás után)

### Piaci bérleti díj összehasonlító adatok alapján

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	1144 Budapest, Rákosfalva park 1-3. C.	Bp. XIV. ker. Egyenes utca	Bp. IV. ker. Káposztásmegye	Bp. XIV. ker. Angol utca
Leírás	Jó állapotú (átlagos igény szintű és felszereltségű) földszintes utcai bejáratos üzlethelyiség	1990 körül épült fűtött raktár szociális blokkal	Nagyforgalmú út mellett, korábban kiskereskedelmi egység, közepes állapotban	Irodaház földszintjén lévő étterem
Alapterület	336	312	859	251
Ár / Kínálati ár (Ft/hó)		<b>1 133 555</b>	<b>2 699 964</b>	<b>1 354 649</b>
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		<b>3 633</b>	<b>3 143</b>	<b>5 397</b>
Ár / Kínálati ár		<b>-15%</b>	<b>-15%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>3 088</b>	<b>2 672</b>	<b>4 587</b>
Adatforrás időpontja		2024.02. ingatlan.com/ 33268683	2024.02. ingatlan.com/ 33997801	2024.02. ingatlan.com/ 33268913

### Korrektív tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Igényszint, műszaki tartalom		5%		-10%
Alapterület			10%	-5%
Szerkezet				-5%
Gépészet				
Komfortfokozat				
Műszaki állapot				-15%
Épületen belüli fekvés				
Elhelyezkedés, forgalom		5%		
Épület építés éve		-5%		
Hasznosíthatóság				
Egyéb				
<b>Összes módosítás</b>		5%	10%	-35%
<b>Módosított fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>		<b>3 243</b>	<b>2 939</b>	<b>2 982</b>
<b>Súlyozás</b>		33,3333%	33,3333%	33,3333%
<b>Súlyozott átlag (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>3 100</b>			
Havi bevétel (Ft)	1 041 600			
<b>Éves bevétel (Ft)</b>	<b>12 499 200</b>			

**Piaci bérleti díj meghatározása**

Az értékelendő ingatlan bérleti díját leginkább a piaci összehasonlító megközelítéssel lehet kifejezni. A piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe. A piaci bérleti díj meghatározásra került a szemlekorai állapotban, illetve felújítás után.

Az ingatlan bérleti díja piaci összehasonlítás alapján	(Aktuális állapotban)	974 400 Ft /hó
Az ingatlan bérleti díja piaci összehasonlítás alapján	(Felújított állapotban)	1 041 600 Ft /hó

<b>Meghatározott piaci bérleti díj</b>	<b>(Aktuális állapotban)</b>	<b>974 400 Ft /hó</b>
--	------------------------------	-----------------------

<b>Meghatározott piaci bérleti díj</b>	<b>(Felújított állapotban)</b>	<b>1 041 600 Ft /hó</b>
--	--------------------------------	-------------------------

**Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**

1. Földszinti utcai bejáratos üzlethelyiség felújítandó állapotban. A piaci bérleti díj meghatározásra került a szemlekorai állapotban, illetve felújítás után. A felújított állapotra vonatkozó díjnál figyelembe vettük a mellékletben szereplő műszaki leírást és költségvetést.
2. Az ingatlan forgalomképes és bérbeadható, jelenlegi állapotban üzleti (kereskedelmi) célra csak korlátozottan használható.
3. Amennyiben az adásvétel Áfa fizetési kötelezettséggel jár, abban az esetben a meghatározott forgalmi érték nettó érték, nem tartalmazza az ÁFA-t.
4. A rendelkezésre álló tulajdoni lap e-hiteles, az értékelésben megállapítottak azon a feltételezésen alapulnak, hogy az adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.
5. Az értékelés idején fennálló háborús és energia-piaci helyzet ingatlanpiacra gyakorolt hatása nem belátható, ezért amennyiben a helyzet tovább romlik, ill. hosszú időn át kitartana, az befolyással lehet a megállapított díjra. Ez esetben javasolt az értékelés felülvizsgálata.

## ZÁRADÉK

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan bérleti díját értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értébecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.













**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/49516/2024

2024.02.15

**BUDAPEST XIV.KER.**

**Belterület 39221/28/C/2 helyrajzi szám**

1144 BUDAPEST XIV.KER. Rákosfalva park 1-3. ép:C. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	336	0 0	843/10000	önkormányzati
---------------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 400000/45/1996/1996.09.13

2. bejegyző határozat: 32377/1996/96.01.04

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 125170/1993/93.03.09

törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 125170/1993/93.03.09

jogcím: eredeti felvétel 32377/1996/96.01.04 32377/1996/96.01.04

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST-ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 125170/1993/93.03.09

jogcím: eredeti felvétel 32377/1996/96.01.04 32377/1996/96.01.04

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

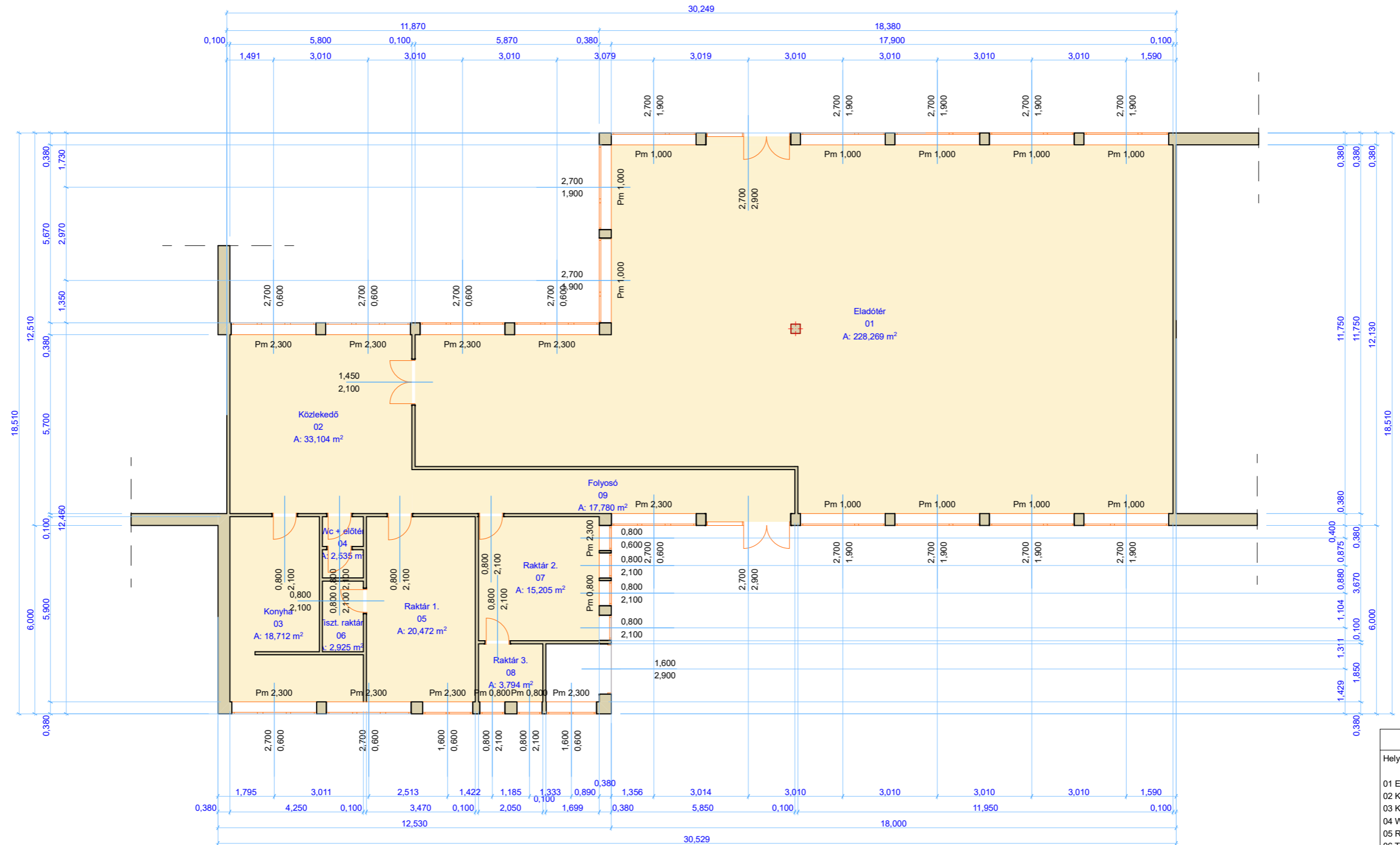
törzsszám: 15735777

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**



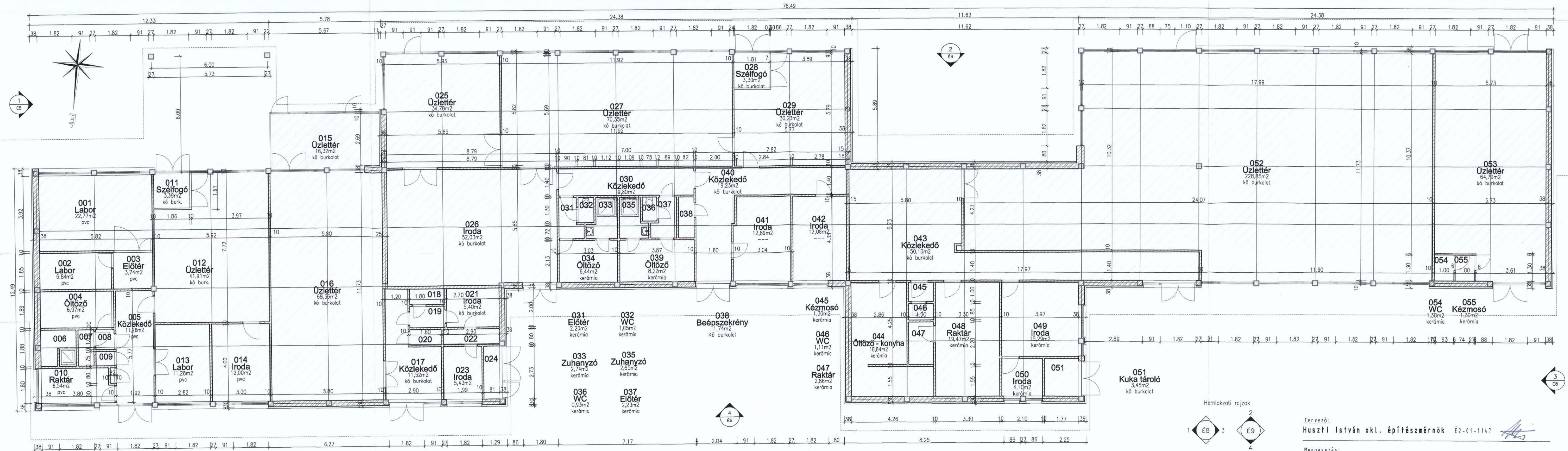
Belmagasság: 2,90 m

Helyiséglista	
01 Eladótér	228,269 m <sup>2</sup>
02 Közlekedő	33,104 m <sup>2</sup>
03 Konyha	18,712 m <sup>2</sup>
04 Wc + előtér	2,535 m <sup>2</sup>
05 Raktár 1.	20,472 m <sup>2</sup>
06 Tisztítószert raktár	2,925 m <sup>2</sup>
07 Raktár 2.	15,205 m <sup>2</sup>
08 Raktár 3.	3,794 m <sup>2</sup>
09 Folyosó	17,780 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>	<b>339,796 m<sup>2</sup></b>

Cím:  
**1147 Budapest, Rákosfalva park 1-3/C**  
Hrsz: 39221/28/C/2

Rajz léptéke:  
**1:100**

Rajzolta:  
**Cselényi Judit**  
2023.11.22.



Tervező:  
**Husztli István** okl. építészmérnök É2-01-1147

Megnevezés:  
 Budapest, XIV. ker. Rákosfalva park 3. szám (hrsz.:39221/28) alatti üzletház felmérési terve.

Megbízó:  
 Zársasház Kft. Budapest, XIV. ker. Rákosfalva park 3.

Rajz: "C" épület alaprajza  
 Lépték: M=1:100  
 Dátum: 2007. március  
 Rajzsám: É-7

**Zuglói Városgazdálkodási  
Közszolgáltató Zrt.**

Cím :1144 Budapest, Rákosfalva p. 1-3.  
HRSZ.:39221/28/C/2

A munka leírása:

Rendeltetésszerű használatra alkalmas  
állapot visszaállításhoz szükséges  
minimális munkálatok

Készült:

Budapest, 2023. november 22.

Moór Marianna

**Költségbecslés főösszesítő**

Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költsége	168.139	336.691
1.1 Közvetlen önköltség összesen	168.139	336.691
2.1 ÁFA vetítési alap		504.830
2.2 Áfa	27.00%	136.304
3. A munka ára		641.134

Aláírás

## Munkanem összesítő

Munkanem száma és megnevezése	Anyagköltség	Díjköltség
39 Szárazépítés	9.940	5.250
44 Fa- és műanyag szerkezet elhelyezése	31.736	58.800
45 Fém nyílászáró és épületlakatos-szerkezet elhelyezése	6.000	50.000
46 Üvegezés	65.463	32.641
71 Elektromosenergia-ellátás, villanyszerelés	45.000	160.000
82 Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése	10.000	15.000
84 Légkondicionáló berendezések	0	15.000
I. Fejezet munkanemei összesen	168.139	336.691

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó (HUF)		A tétel ára összesen (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
1	39-003-1 Meglévő gipszkarton álmennyezetben álmennyezeti lapok pótlása, cseréje 10 db	994	525	9.940	5.250
<b>Munkanem összesen:</b>				<b>9.940</b>	<b>5.250</b>

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó (HUF)		A tétel ára összesen (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
1	<b>44-090-1.1 (1)</b> Meglévő mindenféle nyílászáró szerkezet kisebb javítása faanyag- és/vagy vasalatpótlással, Meglévő ajtók illesztése, passzítása, zárhatóvá tétele, kilincs cseréje <b>3 db</b>	<b>7.837</b>	<b>12.600</b>	<b>23.511</b>	<b>37.800</b>
2	<b>44-090-1.2 (2)</b> Meglévő mindenféle nyílászáró szerkezet kisebb javítása faanyag- és/vagy vasalatpótlással, Meglévő ajtólap visszahelyezése, illesztése, passzítása, zárhatóvá tétele <b>1 db</b>	<b>8.225</b>	<b>17.500</b>	<b>8.225</b>	<b>17.500</b>
3	<b>K44-090-52</b> Meglévő konyhaszekrény ajtók illesztése, passzítása <b>2 db</b>	<b>0</b>	<b>1.750</b>	<b>0</b>	<b>3.500</b>
<b>Munkanem összesen:</b>				<b>31.736</b>	<b>58.800</b>

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó (HUF)		A tétel ára összesen (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
1	M45-090-3.1 Meglévő 2 szárnyú bejárati ajtó beállítása, karbantartása, zárhatóvá tétele 2 db	3.000	25.000	6.000	50.000
<b>Munkanem összesen:</b>				<b>6.000</b>	<b>50.000</b>

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó (HUF)		A tétel ára összesen (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
1	<b>46-000-1.2 (2) ÖN</b> Törött üveg és régi tapasz eltávolítása bármilyen anyagú szerkezetből, 0,50 m <sup>2</sup> táblaméret felett <b>3,46 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>1.400</b>	<b>0</b>	<b>4.844</b>
2	<b>46-002-2.3.3-0112471 (37) ÖN</b> Acélszerkezetek üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű biztonsági üvegszerkezettel, 1,01-2,00 m <sup>2</sup> táblaméret között A1 9/16/:4 + Ar kétrétegű biztonsági üvegszerkezet <b>1,08 m<sup>2</sup></b>	<b>18.782</b>	<b>5.600</b>	<b>20.285</b>	<b>6.048</b>
3	<b>46-002-2.3.4-0112471 (38) ÖN</b> Acélszerkezetek üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű biztonsági üvegszerkezettel, 2,01-3,00 m <sup>2</sup> táblaméret között A1 9/16/:4 + Ar kétrétegű biztonsági üvegszerkezet <b>2,39 m<sup>2</sup></b>	<b>18.903</b>	<b>9.100</b>	<b>45.178</b>	<b>21.749</b>
<b>Munkanem összesen:</b>				<b>65.463</b>	<b>32.641</b>

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó (HUF)		A tétel ára összesen (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
1	<b>71-013-9 (34)</b> Érintésvédelmi, tűzvédelmi, villamosbiztonsági mérés a helyiség bérbeadásának időpontjában érvényes jogszabálynak megfelelően, a javítási munkák után jegyzőkönyv készítés 3 eredeti példányban, "megfelelő" minősítéssel	0	80.000	0	80.000
	1 alk				
2	<b>M71-009-1</b> Elektromos hálózat átvizsgálása, szükség szerinti javítása Biztosíték és elosztótábla karbantartása, FI relé beépítéssel.	45.000	80.000	45.000	80.000
	1 klt				
<b>Munkanem összesen:</b>				<b>45.000</b>	<b>160.000</b>

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó (HUF)		A tétel ára összesen (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
1	M82-004-1.2 (2) Meglévő elektromos melegvíztermelő berendezés átvizsgálása, karbantartása, szükséges javítása, beüzemelése 1 db	10.000	15.000	10.000	15.000
<b>Munkanem összesen:</b>				<b>10.000</b>	<b>15.000</b>

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó (HUF)		A tétel ára összesen (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
1	<b>84-000-1</b> Már elbontott klíma berendezések vezetékeinek visszabontása, álmennyezet felett 1 alk.	0	15.000	0	15.000
<b>Munkanem összesen:</b>				0	15.000

# MŰSZAKI LEÍRÁS

1147 Budapest, Rákosfalva park 3\_C helyiség

HRSZ: 39221/28/C/2

## Közműellátottság:

- Vízellátás:** biztosított
- Mellék fogyasztásmérő:**

száma	állása	helye
2021110773	243	folyosón
2021110774	7	személyzeti ölt.
- Elektromos ellátás:** biztosított,  
Fogyasztásmérő:

száma	állása	helye
9902726309	73960	Épület külső II. sz ELMŰ mérő helyiségében
- Gázellátás:** nincs
- Fűtés:** nincs Távfűtési rendszer kiépítve, de a hőszolgáltatás szüneteltetve.

## Berendezési tárgyak:

- Radiátor 17 db
- 20 l-es villanybojler: 1 db
- WC berendezés (csésze, ülőke, tartály- beépített\_): 1 db
- Mosdókagyló csapteleppel: 2 db
- Mosogató csapteleppel: 1 db
- Falikút: 1 db
- Kifolyócsap: 2 db

## Beépített berendezés:

- Konyhabútor alsó-felső: 1 db

## Nyílászárók:

- Bejárati ajtó:
  - Egyszárnyú üvegezett, fém, portálba építve: 1 db
  - Kétszárnyú fémszerkezetű, fa borítással: 1 db
- Belső ajtók:
  - Egyszárnyú fa teli: 6 db
  - Kétszárnyú fa üvegezett: 1 db
- Ablakok:
  - Fémszerkezetű portál fix beépítésű: 14 db
  - Fémszerkezetű portálba épített nyitható: 9 db
  - Felülvilágító, fém szerkezetű: 52 db
  - Egyszárnyú, fa: 5 db

- Ablakokon fix biztonsági rács kivéve a bejárati ajtó homlokzatán.

#### **Padlóburkolatok:**

- Mázas kerámia minden helyiségben.

#### **Oldalfal burkolat:**

- Konyhában csempeburkolat.
- WC-ben és előtérben: csempeburkolat.
- Tisztasági helyiségben: csempeburkolat.

### **Helyreállítás műszaki tartalma**

#### **1. Eladótér:**

- Kétszárnyú fémszerkezetű bejárati ajtó illesztése, passzítása, zárhatóvá tétele.
- Álmennyezet felett elvágott klíma vezetékek visszabontása.
- 10 db lebontott álmennyezeti lap visszahelyezése.

#### **2. Konyha:**

- Repedt üvegtábla csere.
- 20 l-es bojler karbantartás.
- Konyhaszekrény ajtó illesztése.

#### **3. Raktár 1:**

- Ajtólap visszahelyezés.

#### **4. Tisztítószer raktár:**

- Ajtó illesztése, passzítása.

#### **6. Raktár 2.:**

- Ajtón kilincs pótlás.

#### **7. Raktár 3.:**

- Ajtó illesztése, passzítása.

#### **8. Folyosó:**

- Kétszárnyú vas bejárati ajtó beállítása, zárhatóvá tétele.

#### **Általános feladatok:**

- Villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése, megfelelő minősítésű dokumentum készítése.
- A használók kérésére a fűtésszolgáltatás lekapcsolva a hőközpontban, ezért a bérlőnek kell gondoskodni saját költségén az alternatív fűtési lehetőség kiépítéséről.



## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Budapest, XIV. ker.9947.sz. tulajdoni lapon 39221/28. hrsz. alatt felvett természetben Budapest, XIV. ker. Rákosfalva park 1-3. összeírási számú 9063 m<sup>2</sup>. térmértékű ingatlanak a Fővárosi Vagyonátadó Bizottság XIV.-2/93.VÁB-A határozatának 3. pontja alapján Budapest Zugló Önkormányzatának tulajdonába került 8507/9063 tulajdoni hányada. Az ingatlan 556/9063 tulajdoni hányada a Magyar Állam tulajdonában maradt és kezelője a Kincstári Vagyonkezelő Szervezet. A Magyar Állam tulajdoni hányada a Magyar Szocialista Párt elhelyezésére szolgál. A Fővárosi Kerületek Földhivatala a VÁB. határozatát 1994. október 10-én kelt 125170/1983.sz. határozatával foganasította és a határozatnak megfelelően módosította a tulajdoni lap bejegyzéseit.

A 9947. számú tulajdoni lapon 39221/28. hrsz. alatt felvett Rákosfalva park 1-3. szám alatti földrészleten lévő ingatlan tíz, többségében szolgáltatási vagy egyéb célokat szolgáló önálló rendeltetésű, de részben közös tetőzettel ellátott épületekből áll, melyek az állami tulajdonban álló ingatlanok kezeléséről szóló 6/1987/IX. 1/ÉVM-MÉM-IM-PM. sz. rendelet szerint nem lakás céljára szolgáló épületek.

A Magyar Állam tulajdonában álló ingatlant a kezelési jogszabályokban meghatározott módon a XIV. kerületi Ingatlankezelő Vállalat és az MSZMP. Központi Bizottsága területi arányban osztottan kezelte. Az Ingatlankezelő Vállalat 8507 m<sup>2</sup>. területet - illetőleg e területeken lévő épületeket -, míg az MSZMP. 556 m<sup>2</sup>. területet /e területen lévő párt célokat szolgáló épületet/ kezelte. E kezelési és területi arányoknak megfelelően állapította meg a VÁB. az állami illetőleg önkormányzati tulajdont és a Földhivatal e területi arányoknak megfelelő tulajdoni hányaddal jegyezte be a megváltozott tulajdoni viszonyokat.

Budapest Zugló Önkormányzata /1154. Pétervárad u.2.sz./ és az állami tulajdon kezelője a Kincstári Vagyonkezelő Szervezet /1054. Zoltán u.16.sz./ Egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 58 §.-a, valamint a Társasházakról szóló 1977. évi 11.sz. törvényerejű rendelet 22 §.-a rendelkezéseinek megfelelően az első bekezdésben megjelölt ingatlant az általános szabályok alkalmazásával Társasházzá alakítják át.

A szerződő felek e területi arányok figyelembevételével az 1977. évi 11.sz. tvr.-nek megfelelő módon állapotok meg az alapító okirat tulajdoni illetőségeiben. E megállapodás szerint a Magyar Állam 1376/10000. részben, Zugló Önkormányzata pedig 8624/10000. részben szerzett társasházi tulajdoni hányadot.

A szerződő felek a tvr. és az alapító okirat rendelkezései szerint veszik, illetve tartják birtokban az önálló ingatlanként telekkönyvezhető műszaki egységeket / helyiségeket, irodát, üzletet, egyéb helyiséget / azzal, hogy a tulajdonostársak jogviszonyát a tvr. és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

## I. Közös Tulajdon

- I. -telek 9063 m<sup>2</sup>.
- II. -alapok, az A,B,C,D,E,F,G,H,I,J jelű épületeknél.
- III. -falszerkezetek, pillérek, kiváltók, áthidalók, koszorúk az A,B,C,D,E,F,G,H,I ,J jelű épületeknél.
- IV. -födémek teljes rétegrenddel az A,B,C,D,E,F,G,H,I,J jelű épületeknél.
- V. -homlokzati nyílászáró szerkezetek -portálok, ajtók, ablakok - hozzájuk tartozó épületbádogosszerkezetekkel, üvegezés nélkül, az A,B,C,D,E,F,G,H, I,J jelű épületeknél.
- VI. -lapostetők szigetelése, A+B+C+D /épületek összefüggő tetőfelületeinél/ = 3.191,40 m<sup>2</sup>., az E+F+G+H+I /épületek összefüggő tetőfelületeinél/ = 911,13 m<sup>2</sup>., J jelű önálló épületnél = 1.652,80 m<sup>2</sup>., azaz mind összesen: 5.755,33 m<sup>2</sup>. lapos tető felületen. Épületbádogosszerkezetek, dilatációk, szigetelés áttörések kompletten, csapadékvíz elvezető rendszerek az /A,B,C,D/ az /E,F,G,H,I/ és /J/ jelű önálló tetőknel.
- VII. -hidegvíz alapvezetékek az ingatlanon elhelyezett vízóra aknában lévő vízórától a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, vízórák, vízóraaknák, kerticsapok. /A,B,C,D,E,F,G,H,I,J jelű épületeknél/
- VIII. -csatornavezetékek a telekhatáron kívüli közcsatorna bekötésekig, csatorna aknák, az A,B,C,D,E,F,G,H,I,J jelű épületeknél.
- IX. -elektromos hálózat az energia szolgáltató vállalat /ELMŰ/ energiaátadási pontjától a fogyasztásmérő órákig, az ingatlanon elhelyezett kandaláberek s azok betápláló vezetékai, villámvédelmi berendezések, vezeték az A,B,C,D,E,F,G,H,I,J jelű épületeknél, illetve az 1994. évi XLVIII. törvény /VET/ 1994.V.07./ végrehajtásáról szóló 34/1995.(IV.05.) Kormány rendelet (Vhr) alapján.
- X. -távfűtő és melegvíz szolgáltató vezeték a hőközponttól a külön tulajdoni illetőségekben hőleadó berendezésekig, az A,B,C,D,E,F,G,H,I,J jelű épületeknél, illetve a Kormány 129/1991. (X.15.) rendeletében foglaltak szerint.
- XI. -az ingatlanon lévő épületek körül és között lévő burkolatok az ágyazatukkal, 1.900,- m<sup>2</sup>-en, telepített kertibutorok, szemétyűjtők, korlátok, lábrácsok az A,B,C,D,E,F,G,H,I,J jelű épületekhez tartoznak.
- XII. -az ingatlan be nem épített s nem burkolt területén - mint egy 202,42 m<sup>2</sup>. területen - lévő növények, fák, az A,B,C,D,E,F,G,H,I,J jelű épületekhez tartoznak.

## II.

### Külön Tulajdon

Természetben megosztva a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az egyes helyiségek, burkolataikkal /fal, mennyezet és padlóburkolat/, berendezéseikkel, felszereléseikkel /a közös tulajdonba nem tartozó elektromos, víz-csatorna vezetékekkel, távfűtő és melegvíz szolgáltató vezetékekkel, és berendezéssel/ a közös tulajdonba tartozó vagyონrészek közös használatának és birtoklásának jogával az alábbiak szerint:

1./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 1 számmal jelölt A épületben lévő 6 irodából, közlekedőből, 2 mosdóból, 2 WC.-ből, konyhából, szeméttárolóból álló iroda rendeltetésű helyiségcsoport 147,76 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 370/10000. hányad.

2./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 2 számmal jelölt A épületben lévő hőközpont 50,45 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 126/10000. hányad.

3./ A Magyar Államot illeti az alaprajzon 3 számmal jelölt B épületben lévő előadóteremből, könyvtárból, két tanácsteremből, két irodából, 3 közlekedőből, bejárati előtérből, két raktárból, két mosdóból, két WC.-ből, konyhából, elektromostérből álló könyvtár rendeltetésű helyiségcsoport 548,94 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 1376/10000. hányad.

4./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 4 számmal jelölt C épületben lévő üzlettérből, közlekedőből, WC.-ből álló üzlet rendeltetésű helyiségcsoport 68,05 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 171/10000. hányad.

5./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 5 számmal jelölt C épületben lévő üzletből, 2 raktárból, 4 közlekedőből, 2 öltözőből, 2 zuhanyozóból, irodából, 2 WC.-ből, bejárati előtérből, számítógépszobából álló üzlet rendeltetésű helyiségcsoport 336,22 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 843/10000. hányad.

6./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 6 számmal jelölt C épületben lévő tároló 3,17 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 8/10000. hányad.

7./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 7 számmal jelölt C épületben lévő 2 üzlettérből, 3 irodából, raktárból, bejárati előtérből, 4 közlekedőből, 2 öltözőből, 2 WC.-ből, 2 zuhanyozóból, főzőhelyiségből álló üzlet rendeltetésű helyiségcsoport 268,79 m<sup>2</sup>. alapterülettel és a közös tulajdonból: 674/10000. hányad.

8./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 8 számmal jelölt C épületben lévő 3 eladótérből, 2 közlekedőből, raktárból, WC.-ből, mosdóból, irodából álló üzlet rendeltetésű helyiségcsoport 100,07 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 251/10000. hányad.

9./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 9 számmal jelölt C épületben lévő eladótérből, bejárati előtérből, irodából, 2 raktárból, 2 laboratóriumból, 2 közlekedőből, 2

WC.ből, öltözőből, mérőszekrényből, zuhanyozóból álló üzlet rendeltetésű helyiségcsoport 134,81 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 338/10000. hányad.

10./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 10 számmal jelölt D épületben lévő üzlettérből, zuhanyozóból, WC.-ből álló üzlet rendeltetésű helyiségcsoport 39,96 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 100/10000. hányad.

11./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 11 számmal jelölt D épületben lévő üzlettérből, szélfogóból, 6 közlekedőből, 5 WC.-ből, 3 raktárból, irodából álló üzlet rendeltetésű helyiségcsoport 225,44 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 565/10000. hányad.

12./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 12 számmal jelölt D épületben lévő üzlettérből, műhelyből, 5 raktárból, 4 közlekedőből, irodából, 2 öltözőből, 2 zuhanyozóból, 2 WC.-ből álló műhely rendeltetésű helyiségcsoport 223,22 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 560/10000. hányad.

13./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 13 számmal jelölt D épületben lévő elektromos kapcsolótér 8,46 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 21/10000. hányad.

14./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 14 számmal jelölt E épületben lévő üzletből, raktárból, mosdóból, WC.-ből, elektromos kapcsolótérből álló üzlet rendeltetésű helyiségcsoport 32,69 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 82/10000. hányad.

15./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 15 számmal jelölt E épületben lévő hőközpont 33,76 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 85/10000. hányad.

16./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 16 számmal jelölt E épületben lévő elektromos kapcsolótér 11,18 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 28/10000. hányad.

17./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 17 számmal jelölt E épületben lévő tároló 10,64 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 27/10000. hányad.

18./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 18 számmal jelölt E épületben lévő víznyomás fokozó gépház 46,04 m<sup>2</sup>. alapterülettel és a közös tulajdonból: 115/10000. hányad. A helyiségben lévő víznyomásfokozó berendezés szolgálja a 39221/27. hrsz. alatti lakóépület vízellátását.

19./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 19 számmal jelölt F épületben lévő üzlethelyiségből, öltözőből, váróból, 2 közlekedőből, tárolóból, 2 WC.-ből, vizsgálóból álló orvosi rendelő rendeltetésű helyiségcsoport 65,25 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 164/10000. hányad.

20./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 20 számmal jelölt G épületben lévő 2 üzlettérből, 2 előtérből, irodából, 2 WC.-ből, elektromos kapcsolótérből, közlekedőből, konyhából álló üzlet rendeltetésű helyiségcsoport 65,30 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 164/10000. hányad.

21./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 21 számmal jelölt H épületben lévő üzletből, előtérből, WC.-ből álló üzlet rendeltetésű helyiségcsoport 30,77 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 77/10000. hányad.

22./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 22 számmal jelölt H épületben lévő üzletből, 2 raktárból, 2 előtérből, 3 WC.-ből álló üzlet rendeltetésű helyiségcsoport 51,56 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 129/10000. hányad.

23./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 23 számmal jelölt H épületben lévő üzlethelyiség 22,20 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 56/10000. hányad.

24./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 24 számmal jelölt H épületben lévő üzletből, előtérből, WC.-ből álló üzlet rendeltetésű helyiségcsoport 27,40 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 69/10000. hányad.

25./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 25 számmal jelölt I épületben lévő üzletből, 2 raktárból, előtérből, WC.-ből, elektromos kapcsolótérből álló üzlet rendeltetésű helyiségcsoport 43,39 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 109/10000. hányad.

26./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 26 számmal jelölt I épületben lévő üzletből, előtérből, WC.-ből, raktárból, elektromos kapcsolótérből álló üzlet rendeltetésű helyiségcsoport 32,18 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 81/10000. hányad.

27./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 27 számmal jelölt J épületben lévő üzlettérből, 4 közlekedőből, 4 raktárból, gépházból, 2 hűtőhelyiségből, 2 öltözőből, 2 WC.-ből, 2 zuhanyozóból, ebédlőből, irodából, tároló helyiségből, légtechnikai helyiségből, a villamos mérők helyiségéből álló üzlet rendeltetésű helyiségcsoport 1057,13 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 2651/10000. hányad. A helyiség mindenkori tulajdonosa, használója - ellenkező megállapodás hiányában - tűrni tartozik, hogy a 28. és 29. számú helyiségek elektromos mérőóráinak e helyiségcsoportban /vill.mérők helyisége/ való elhelyezését és a mérőóráknak a rendeltetésszerű használatát, ellenőrzését, leolvasását.

28./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 28 számmal jelölt J épületben lévő 4 helyiségből álló üzlet rendeltetésű helyiségcsoport 54,77 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 137/10000. hányad. E helyiség mindenkori tulajdonosa, használója - ellenkező megállapodás hiányában - jogosult mérőóráját a 27. számú helyiségcsoport villamosmérő helyiségében tartani, és az órát rendeltetésszerűen használni.

29./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 29 számmal jelölt J épületben lévő 2 eladótérből, 2 előtérből, 3 közlekedőből, 3 raktárból, hűtőhelyiségből, öltözőből, hulladék tárolóból, WC.-ből, irodából, zuhanyozóból álló üzlet rendeltetésű helyiségcsoport 220,31 m<sup>2</sup> alapterülettel, és a közös tulajdonból: 552/10000. hányad. E helyiségcsoport

mindenkori tulajdonosa, használója - ellenkező megállapodás hiányában - jogosult mérőóráját a 27. számú helyiségcsoport villamosmérő helyiségében tartani, és az órát rendeltetésszerűen használni.

30./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 30 számmal jelölt J épületben lévő hőközpont 23,11 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 58/10000. hányad.

31./ Budapest-Zugló Önkormányzatát illeti az alaprajzon 31 számmal jelölt J épületben lévő tároló 5,16 m<sup>2</sup>. alapterülettel, és a közös tulajdonból: 13/10000. hányad.

### III.

#### **Az Ingatlannyilvántartásra Vonatkozó Rendelkezők**

Budapest-Zugló Önkormányzata és a Kincstári Vagyonkezelő Szervezet kéri a Földhivatalt, hogy a Budapest, XIV.ker. 39221/28. hrsz. alatt a 9947.sz. tulajdoni lapon felvett természetben Rákosfalva park 1-3. számú ingatlanra a társasháztulajdon alapítást jegyezze be. Ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket I-XI. sorszám alatt a társasház törzslapján, mint önálló jogi Szolgáltatóház jellegű ingatlant jegyezze be, míg az egyes ugyancsak szolgáltató jellegű helyiségeket a közös tulajdonból megillető hányaddal együtt, mint külön önálló ingatlanokat az A,B,C,D,E,F,G,H,I,J épüleategységekbe külön tulajdonként jegyezze be a jelen alapító okirat I és II fejezetében foglaltak szerint.

A külön tulajdon nyilvántartásbavételével egyidejűleg jegyezze be:

a/a 39221/28/B-1. hrsz. alatt a 9947/3. sorszám alatt felvett B épületben lévő ingatlanra a Magyar Állam tulajdonjogát és a Kincstári Vagyonkezelő Szervezet /1054.Bp. Zoltán u.16./ kezelői jogát, továbbá

b/a 39221/28/A-1-39221/28/A-2. hrsz. alatt a 9947/1-9947/2.sz. külön lapokra,

-a 39221/28/C-1-39221/28/C-6. hrsz. alatt a 9947/4-9947/9.sz. külön lapokra,

-a 39221/28/D-1-39221/28/D-4. hrsz. alatt a 9947/10-9947/13.sz. külön lapokra,

-a 39221/28/E-1-39221/28/E-5. hrsz. alatt a 9947/14-9947/18.sz. külön lapokra,

-a 39221/28/F-1. hrsz. alatt a 9947/19.sz. külön lapra,

-a 39221/28/G-1. hrsz. alatt a 9947/20.sz. külön lapra,

-a 39221/28/H-1-39221/28/H-4. hrsz. alatt a 9947/21-9947/24.sz. külön lapokra,

-a 39221/28/I-1-39221/28/I-2. hrsz. alatt a 9947/25-9947/26.sz. külön lapokra,

-a 39221/28/J-1-39221/28/J-5. hrsz. alatt a 9947/27-9947/31.sz. külön lapokra felvett ingatlanokra pedig

Budapest-Zugló Önkormányzatának javára szóló tulajdon jogot jegyezze be.

#### IV.

### A Tulajdonostársak Egymás Közötti Jogviszonya

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

A társasházban lévő helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

Az épületeknek azok a részei, berendezései és felszerelései, melyek nincsenek külön tulajdonban a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasházi örökhelyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető hányaddal együtt önálló ingatlan. A helyiség és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei egységet képeznek, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg átruházni.

#### *2./ A birtoklás, használat, hasznosítás, rendelkezés, valamint a tulajdonjog védelme*

A tulajdonost illeti meg a birtoklás, használat, hasznosítás és a rendelkezés joga.

A tulajdonostárs helyiségeit birtokában tarthatja, használhatja és hasznosíthatja.

A tulajdonostárs külön tulajdonával az ahhoz elválaszthatatlanul tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. Tulajdon átruházás, valamint öröklés esetében a jogutódait a jogelőd jogai illetik meg és terhelik kötelezettségei. Tulajdonátruházás esetében a szerződő felek által nem rendezett, a társasházközösséggel szemben fennálló tartozásokért az átruházó és a jogutódja egyetemlegesen felel. A tulajdonátruházást a tulajdonostársaknak, illetve megbízottjuknak kell bejelenteni.

A törvény biztosítja a tulajdonjog védelmét. A tulajdonjogi igények nem évülnek el. Ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot az ingatlannyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy a tulajdonjogát az ingatlannyilvántartás feltüntesse.

A tulajdonost megilleti a birtokvédelem

#### *3./ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása használata*

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

A tulajdonostársak tulajdonostársi határozattal az említett birtoklási, használati elvtől eltérhetnek. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata sem változtat

azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak olyan határozatot is hozhatnak, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználattól térítést kell fizetnie. A társasház alapítás nem érinti az alapításkor jogszerűen gyakorolt a korábbi közös használatra szolgáló helyiségeken vagy területeken szerzett használati jogosultságot. A használat módjának és mértékének megváltoztatása a közgyűlés hatáskörébe tartozik.

#### **4./ Építkezés**

A tulajdonostársak jogosultak a szükséges hatósági engedélyek birtokában a tulajdonukban álló helyiségekben építési munkát végezni.

Amennyiben az építkezés más helyiség rendeltetésszerű használatát, valamely tulajdonostárs jogos érdekét érintené vagy sértené, a munka csak az érdekelt tulajdonostárs hozzájárulásával végezhető.

Amennyiben a tervezett építkezés ellen valamely tulajdonostárs észrevételt tesz, vagy a közös tulajdon állagát is érintené, a tulajdonostársaknak együttesen kell dönteni az építkezés engedélyezése felől.

Közös tulajdonban építkezni csak az összes tulajdonostárs beleegyezésével lehet. Ha a munka a közös tulajdon állapotán, vagy állagán az alapító okirattól eltérően változtat, vagy új külön tulajdont eredményezne, az alapító okiratot módosítani kell.

Az alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

#### **5./ A közöstulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás, csere) és üzemeltetésével járó költségek viselése.**

A tulajdonostársak kötelessége az ingatlan fenntartásával és üzemeltetésével járó kötelezettségek teljesítése, az ehhez szükséges költségek, valamint a jogszabály szerint a tulajdonost terhelő közterhek viselése.

A társasház különböző szolgáltatásnak helyt adó épületekből (10 épületegység) és az épületegységeken belül különböző rendeltetésű helyiségekből áll.

Az egyes épületegységek, berendezések karbantartása, felújítása (berendezések cseréje) részben egymástól függetlenül végezhető, elkülöníthető. Kivételt képeznek az olyan épületegységek amelyeknek tetőszerkezete közös és a felújításuk, karbantartásuk összefügg, egymástól el nem választható. A kizárólagosan egy épületegységet, illetőleg a tetőzet tekintetében több épületegységet érintő karbantartási, felújítási munkák és üzemeltetési feladatok mellett vannak olyan közös feladatok, fenntartási, üzemeltetési kötelezettségek is, amelyek minden tulajdonostársat terhelnek, és az általános gyakorlatnak megfelelően tulajdoni hányaduk szerint viselik e költségeket, illetve látják el e feladatokat.

A műszaki adottságnak, eltérő szolgáltatási jellegnek és a helyiségek rendeltetésének megfelelően a társasház jogi és ingatlannyilvántartási egységének változatlan hagyása mellett a közös tulajdon fenntartása, és üzemeltetése, illetőleg az ahhoz szükséges költségek ( a továbbiakban együtt: költség ) viselése épületenként az alábbiak szerint különíthető el:

### **5.1./ A épület**

Az A-val jelölt épületegység az alaprajz és a II. fejezet szerint 1 és 2 sorszámmal jelölt helyiségből (helyiségcsoportból) áll.

*Az A épületegység tulajdonosai*

a./ kizárólagosan - de egymás között megosztottan - viselik az I. fejezet II, III, IV, V, pontjában felsorolt épületszerkezetek költségeit, az 1 számmal jelölt helyiségcsoport 75%, a 2 számmal jelölt helyiség tulajdonosa 25%. arányban.

b./ az I. fejezet VI. pontjában a tetőzet és alkotórészeivel kapcsolatos költségeket közösen viselik az A B C D épületegységek tulajdonosai. A megosztás aránya: az A épületben lévő 1 szám alatt felsorolt helyiségcsoport tulajdonosa viseli a teljes A B C D épületcsoportra eső költség 7,05%.-t, a 2 sz. helyiségéé pedig 2,35%.-t.

c./ a társasházi tulajdoni hányaduk szerint viselik a I., VII., VIII., IX., X., XI., XII. szám alatt felsorolt közös tulajdon költségeit.

### **5.2./ B épület**

A B épületegység az alaprajz és II.fejezet szerint 3 számmal jelölt helyiségcsoportból áll.

a./ kizárólagosan viseli az I. fejezet II. III. IV. V. pontjaiban felsorolt épületszerkezetek teljes költségeit.

b./ az I. fejezet VI. pontjában a tetőzet és alkotórészeinek költségeit közösen viseli az A., B., C., D. épületegységek tulajdonosaival. A 3. számú helyiségcsoport tulajdonosát terheli az együttes költség 24,80%-a.

c./ a társasházi tulajdoni hányada szerint viseli az I. fejezet I., VII., VIII., IX., X., XI., XII. szám alatt felsorolt közös tulajdon költségeit.

### **5.3./ C épület**

A C épületegység az alaprajz és a II.fejezet szerint 4.,5.,6.,7.,8.,9. számmal jelölt helyiségcsoportból (helyiségből) áll.

*A C épületegység tulajdonosai*

a./ kizárólagosan - de egymás között megosztottan - viselik az I. fejezet II.,III.,IV.,V. pontjában felsorolt épületszerkezetek költségeit. A 4. számmal jelölt helyiségcsoport tulajdonosa 7,4%-ot, az 5. számmal jelölté 36,9%-ot, a 6. számmal jelölté 0,4%-ot, a 7. számmal jelölté 29,5%-ot, a 8. számmal jelölté 11%-ot, a 9. számmal jelölté 14,8%-ot.

b./ az I. fejezet VI. pontjában a tetőzet alkotórészeivel kapcsolatos költségeket közösen viselik az A., B., C., D. épületegységek tulajdonosai. A megosztásaránya: a C épületben lévő 4. szám alatt felsorolt helyiség tulajdonosa viseli a teljes A.,B.,C.,D. épületcsoportra eső költség 3,18%-t, az 5.sz. helyiségé 15,65%-t, a 6.sz. helyiségé 0,13%-t, a 7.sz. helyiségé 12,50%-t, a 8.sz. helyiségé 4,67%-t, a 9.sz.helyiség tulajdonosa pedig 6,27%-ot.

c./ társasházi tulajdoni hányaduk szerint viselik a I. fejezet I.,VII.,VIII.,IX.,X.,XI.,XII. szám alatt felsorolt közös tulajdon költségeit.

#### **5.4./ D. épület**

A D. épületegység az alaprajz és a II. fejezet szerint 10.,11.,12.,13. számmal jelölt helyiségcsoportból ( helyiségből ) áll.

##### *A D. épületegység tulajdonostársai*

a./ kizárólagosan - de egymás között megosztottan - viselik az I. fejezet II.,III.,IV.,V. pontjában felsorolt épületszerkezetek költségeit. A 10. számmal jelölt helyiségcsoport tulajdonosa 8%-t, a 11. számmal jelölté 45%-t, a 12. számmal jelölté 45%-t, a 13. számmal jelölté 2%-t visel.

b./ az I. fejezet VI. pontjában a tetőzet és alkotórészeivel kapcsolatos költségeket közösen viselik az A.,B.,C.,D. épületegységek tulajdonosai. A megosztás aránya: a D épületben lévő 10. szám alatt felsorolt helyiség tulajdonosa viseli a teljes A.,B.,C.,D. épületcsoportra eső költség 1,88%-t, a 11.számmal jelölté 10,61%-t, a 12. számmal jelölté 10,51%-t, a 13. számmal jelölté 0,40%-ot visel.

c./ a társasházi tulajdoni hányaduk szerint viselik az I. fejezet I.,VII.,VIII.,IX.,X.,XI.,XII. szám alatt felsorolt közös tulajdon költségeit.

#### **5.5./ E épület.**

Az E épületegység az alaprajz és II. fejezet szerint 14., 15., 16., 17., 18. számmal jelölt helyiségekből (helyiségcsoportból ) áll.

##### *Az E épület tulajdonostársai*

a./ kizárólagosan - de egymás között megosztottan - viselik az I. fejezet II.,III.,IV.,V. pontjában felsorolt épületszerkezetek költségeit. A 14. számmal jelölt helyiségcsoport tulajdonosa 24%-t, a 15. számmal jelölté 25%-t, a 16. számmal jelölté 8%-t, a 17. számmal jelölté 8%-t, a 18. számmal jelölté 35%-ot visel.

b./ az I. fejezet VI. pontjában a tetőzet és alkotórészeivel kapcsolatos költségeket közösen viselik az E.,F.,G.,H.,I. épületegységek tulajdonosai. A megosztás aránya: az E épületben

lévő 14. szám alatt felsorolt helyiség tulajdonosa viseli a teljes E.,F.,G.,H.,I. épületrcsoportra eső költség 7%-t, a 15. számú helyiségé 7%-t, a 16. számú helyiségé 2%-t, a 17. számú helyiségé 2%-t, a 18. számú helyiség tulajdonosa pedig 10%-ot visel.

c./ társasházi tulajdoni hányaduk szerint viselik az I. fejezet I.,VII.,VIII.,IX.,X.,XI.,XII. szám alatt felsorolt közös tulajdon költségeit.

#### **5.6./ F épület**

Az F épületegység az alaprajzon és a II. fejezet 19. pontjában felvett helyiségcsoportból áll.

*Az F épületegység tulajdonosa*

a./ kizárólag viseli az I.fejezet II.,III.,IV.,V. pontjában foglalt épületszerkezetek költségeit.

b./ az I. fejezet VI. pontjában a tetőzet és alkotórészeivel kapcsolatos költségeket közösen viselik az E.,F.,G.,H.,I. épületegységek tulajdonosai. A megosztás aránya az épületben lévő 19. szám alatt felsorolt helyiség tulajdonosa viseli a teljes E.,F.,G.,H.,I. épületrcsoportra eső költség 14%-át.

c./ a társasházi tulajdoni hányada szerint viseli az I. fejezet I.,VII.,VIII.,IX.,X.,XI.,XII. szám alatt felsorolt közös tulajdon költségeit.

#### **5.7./ G épület**

A G épületegység az alaprajzon és a II. fejezetben 20. számmal jelölt helyiségcsoportból áll.

*A G épületegység tulajdonosa*

a./ kizárólagosan viseli az I. fejezet II.,III.,IV.,V. pontjában felsorolt épületszerkezetek költségeit.

b./ az I. fejezet VI. pontjában a tetőzet és alkotórészeivel kapcsolatos költségeket közösen viseli az E.,F.,G.,H.,I. épületegységek tulajdonosaival. A 20. szám alatt felsorolt helyiség tulajdonosát terheli az E.,F.,G.,H.,I. épületrcsoportra eső teljes költség 14%-a.

c./ a társasházi tulajdoni hányada szerint viseli az I. fejezet I.,VII.,VIII.,IX.,X.,XI.,XII. szám alatt felsorolt közös tulajdon költségeit.

### **5.8./ H épület**

A H épületegység az alaprajz és a II. fejezet szerint 21.,22.,23.,24. számmal jelölt helyiségcsoportból áll.

#### *A H épületegység tulajdonostársai*

a./ kizárólagosan - de egymás között megosztottan - viselik az I. fejezet II.,III.,IV.,V. pontjaiban felsorolt épületszerkezetek költségeit: a 21. számmal jelölt helyiségcsoport tulajdonosa 23%-t, a 22. számmal jelölté 39%-t, a 23. számmal jelölté 17%-t, a 24. számmal jelölté 21%-t visel.

b./ az I. fejezet VI. pontjában a tetőzet és alkotórészeivel kapcsolatos költségeket közösen viselik az E.,F.,G.,H.,I. épületegységek tulajdonosai. A megosztás aránya: a H épületben lévő 21. szám alatt felsorolt helyiség tulajdonosa viseli a teljes E.,F.,G.,H.,I. épületcsoportra eső költség 6%-t, a 22. számú helyiségé 11%-t, a 23. számú helyiségé 4%-t, a 24. számú helyiség tulajdonosa pedig 6%-ot visel.

c./ társasházi tulajdoni hányaduk szerint viselik az I.fejezet I.,VII.,VIII.,IX.,X.,XI.,XII. szám alatt felsorolt közös tulajdon költségeit.

### **5.9./ I. épület**

Az I épületegység az alaprajz és a II. fejezet szerint 25., 26. számmal jelölt helyiségcsoportból áll.

#### *Az I épületegység tulajdonostársai*

a./ kizárólagosan - de egymás között megosztottan - viselik az I.fejezet II.,III.,IV.,V. pontjaiban felsorolt épületszerkezetek költségeit, a 25. számmal jelölt helyiségcsoport tulajdonosa 57%-t, a 26. számmal jelölté 43%-t visel.

b./ az I. fejezet VI. pontjában a tetőzet és alkotórészeivel kapcsolatos költségeket közösen viselik az E.,F.,G.,H.,I. épületegységek tulajdonosai. A megosztás aránya az I épületben lévő 25. szám alatt felsorolt helyiség tulajdonosa viseli a teljes E.,F.,G.,H.,I. épületcsoportra eső költség 10%-t, a 26. számú helyiség tulajdonosa pedig 7%-ot visel.

c./ a társasházi tulajdoni hányaduk szerint viselik az I. fejezet I.,VII.,VIII.,IX.,X.,XI.,XII. szám alatt felsorolt közös tulajdon költségeit.

### **5.10./ J épület**

A J épületegység az alaprajz és a II. fejezet szerint 27.,28.,29.,30.,31. számmal jelölt helyiségcsoportokból, illetőleg helyiségekből áll.

### *A J épületegység tulajdonostársai*

a./ kizárólagosan - de egymás között megosztottan - viselik az I. fejezet II.,III.,IV.,V. pontjában foglalt épületszerkezetek költségeit. A 27. számmal jelölt helyiségcsoport tulajdonosa 77,7%-t, a 28. számmal jelölté 4%-t, a 29. számmal jelölté 16,2%-t, a 30. számmal jelölté 1,7%-t, a 31. számmal jelölté pedig 0,4%-ot visel.

b./ az I. fejezet VI. pontjában a tetőzet és alkotórészeivel kapcsolatos költségeket a J épületcsoport helyiségei egymás között megosztottan viselik. A megosztás aránya: a 27. szám alatt felsorolt helyiségcsoport tulajdonosa viseli a J épület teljes költségének 77,7%-t, a 28. számú helyiségcsoporté 4%-t, a 29. számú helyiségcsoporté 16,2%-t, a 30. számú helyiségé 1,7%-t, míg a 31. számú helyiség tulajdonosa pedig 0,4%-ot visel.

c./ A társasházi tulajdoni hányaduk szerint viselik az I. fejezet I.,VII.,VIII.,IX.,X.,XI.,XII. szám alatt felsorolt közös tulajdon költségeit.

### *5.11./ A költségviselés egyéb szabályai*

A helyiségek, helyiségcsoportok tulajdonostársai viselik a közös tulajdonban lévő nyílászáró szerkezetek /portál, ajtó ablak/ karbantartási, felújítási, javítási, festés-mázolási munkáinak, valamint a cserének a költségeit. A csere költsége akkor terheli a tulajdonközösséget, ha az a rendeltetésszerű, gondos használat és karbantartási, felújítási feladatok elvégzése mellett, a természetes elhasználódás következtében vált szükségessé. E munkálatok végzésénél a homlokzatokra vonatkozó építésügyi előírásokat be kell tartani.

Az egész ingatlant terhelő közüzemi ( világítás, vízfogyasztás, csatornahasználat ) díjakat, valamint a takarítási, parkgondozási költségeket, azok viselési arányát a közgyűlés e fejezetben foglaltaktól eltérően szabályozhatja.

### *6./ Helyiségcsoportok, helyiségek költségeinek viselése*

A külön tulajdonban lévő helyiségcsoportok, helyiségek fenntartásával járó költségek (karbantartás, felújítás, csere) a helyiség mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a bérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, felújítási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a bérlő, használó terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a tulajdonostársak felé, a helyiség tulajdonosa felel, abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más helyiség vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés rendeltetésszerű használatát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs a kötelezettségét nem teljesíti és az más jogos érdekét sérti, a szükséges intézkedést az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megejtetheti.

### *7./ A közös költségek biztosítása*

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegszerűségét, mértékét a tulajdonostársak állapítják meg. A tulajdonostársak által megállapított hozzájárulás késedelmes befizetése, kamat fizetési kötelezettséget vonhat maga után.

### *8./ A társasház ügyeinek intézése*

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő, vagy az intézőbizottság dönt. A közgyűlés számvizsgáló bizottságot is választhat. A számvizsgáló bizottság feladatait, hatáskörét a közgyűlés állapítja meg.

#### *A közgyűlés határoz:*

a./ a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról és felújításáról.

b./ az éves tervben, illetve a költségvetésben meghatározott karbantartásról, kötelezettség vállalásról, a bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról, esedékességéről.

c./ év közben a tervezett összeget jelentősen meghaladó munkák elvégzéséről, illetve az összeg módosításáról.

d./ a felújítási alap képzéséről

e./ az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel

f./ az alapító okirat módosításáról

g./ a közös tulajdon megszüntetéséről

h./ az egész ingatlan megterheléséről, elidegenítéséről

i./ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek vagy egy részének használatáról, hasznosításáról.

j./ a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai megválasztásáról, díjazásáról, visszavásárlásáról és lemondásának elfogadásáról. A közös képviselő illetőleg az intézőbizottság által vezetendő nyilvántartásról, azoknak a tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről.

k./ a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, díjazásáról, visszavásárlásáról és lemondásának elfogadásáról.

l./ a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság által előterjesztett költségvetés, elszámolás (felmentvény) elfogadásáról.

m./ azokról az egyéb kérdésekről amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart (pl.:ügyrend megállapítása)

n./ az alapító okirat értelmezésével kapcsolatos kérdésekben

A közgyűlést szükséghez képest, de évente legalább egyszer a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összeívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

Ha a közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ és a bizottság úgy ítéli meg, hogy a társasház ügyeinek intézése a közösség érdekeit sérti, összehívhatja a közgyűlést és javaslatot tehet a szükséges intézkedés meghozatalára.

A közgyűlés összeívására a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összeívás módját (ajánlott levél, levél, írásbeli körözüvény) a közgyűlés állapítja meg.

A közgyűlés időpontját úgy kell kitűzni, hogy az értesítés 8 nappal előbb, illetve a közgyűlés által megállapított időben történjen. Sürgős esetben, ha a tulajdonostársak értesítése biztosított, az értesítés alapító okiratban megállapított idejétől a közös képviselő eltérhet.

Ha valamely tulajdonostárs a közgyűlésre új napirendi pont felvételét kéri, erről a tulajdonostársakat a kitűzött időpont előtt legalább 3 nappal - esetleg a közös képviselő útján - tájékoztatni kell.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges, azaz a határozatképességet nem a személyek száma, hanem a tulajdoni hányad szerint kell megállapítani. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés elnökének átadni.

Ha a közgyűlés határozatlan képtelen volt, a megismételt közgyűlés a megjelentek számára, tulajdoni hányadukra való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött pontok tekintetében határozatképesnek tekinthető. Erre a közgyűlési meghívóban (értesítésben) fel kell hívni az érdekeltek figyelmét.

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza - kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11.sz. tvr., illetőleg a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

Szavazat egyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szava dönt. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére

egy illetőleg két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

***Egyhangú határozat szükséges:***

a./ az alapító okirat módosításához,

b./ a közös tulajdon megszüntetéséhez,

c./ az egész ingatlan megterheléséhez

Ha közgyűlés határozata a jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági azonban a végrehajtást az indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

A tevékenységével járó egyéb jogokat és kötelezettségeket - ügyrendet - a közgyűlés állapítja meg.

***A közös képviselő***

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszokról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezéséről elszámolást készíteni.

Az elszámolásnak magában kell foglalni az összes bevételt és kiadást, a társasház egésze és az egyes tulajdonostársak vonatkozásában. Ennek keretében fel kell ölelni az egyes bevételi forrásokat, a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulások összegét, az esetleges túlfizetést, illetőleg hiányt.

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapít meg. A közös képviselő díjazását és a készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell elszámolni.

A közös képviselő megbízatásának időtartamát a közgyűlés állapítja meg.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik, különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

A közös képviselő jogosult a közgyűlés által meghatározott mértékben és összeg erejéig:

a./ az éves költségvetésben felvett munkák kivitelezése során felmerült, indokolt, de a tervezett összeget meghaladó pót- és többletmunkák engedélyezésére, valamint

b./ a váratlan, de feltétlenül szükséges, nem tervezett munkák elvégzésére.

A közös képviselő köteles gondoskodni a társasház egészét érintő pénzügyi kötelezettségek teljesítéséről ( közüzemi díj, adó, TB., stb. ).

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről -beszedetéséről- gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságait azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségekhez képest intézkedik. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat ( negyedévenként, félévenként ) évenként lezárni és a számadásokat igazoló iratokat betekintés és esetleges lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg, ha a társasház közgyűlése számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában minden évben legkésőbb a március hó végéig megtartandó közgyűlésen határoz.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személlyel, -személyekkel- szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közösképviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

Ha a közgyűlés intéző bizottságot választ, a közös képviselőt megillető jogok, illetőleg őt terhelő kötelezettségek az intéző bizottságra is értelemszerűen irányadók. Az intéző bizottságot az elnök képviseli.

## *9./ Az önkormányzati tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok*

Az önkormányzati tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket, hatósági előírásokat a tulajdonostársaknak figyelembe kell venni.

## *10./ Egyéb rendelkezések*

Társasházalapítás előtt az ingatlan kezelésében, használatában, üzemeltetésében az Ingatlankezelő Vállalat mellett egyéb önkormányzati-, Közüzem Szolgáltató szervezetek is közreműködtek, sőt a területhasználat engedélyezésében és az érte járó díjazás megállapításában, a díjak beszedésében hatósági beavatkozás is történt.

Az ingatlant, mint magánterületet, nem különítették el a közterülettől, így gyakran a közterülethez tartozó szolgáltatás a magánterület ellátásához szükséges szolgáltatással összefonódott. Szolgáltatói tulajdont képező közüzemi berendezések az ingatlanon, mint magánterületen nyertek elhelyezést, kiegészítve azzal, hogy a magánterület érzékelhető kitérés hiányában a területét körülvevő közterületbe "beolvadt", illetőleg a közterületet nem választották le a magánterületről.

A közterületi és magánterületi szolgáltatás és tulajdon szétválasztását az üzemeltetési feladatokat ellátó Ingatlankezelő Vállalat külön megállapodásban fogja az érdekelt önkormányzati szervekkel és Közüzem Szolgáltatókkal rendezni. E körbe tartozik annak ugyancsak Megállapodás útján történő rendezése, ha önkormányzati tulajdonban lévő helyiségben, illetve helyiségből történik valamely lakó, vagy vegyes rendeltetésű épületek egyes üzemeltetés körébe tartozó feladatainak részbeni megoldása, biztosítása.

A tulajdonostársak az előző bekezdésben foglaltak alapján túrni tartoznak:

-a közös területnek a társasház szolgáltató jellegének megfelelő használatát, mind a tulajdonostársak, mind a harmadik szervezetek, vagy személyek részéről,

-továbbá a közös területen a közmű hálózat karbantartását, felújítását, cseréjét, függetlenül annak tulajdoni viszonyaitól és a tulajdonostársakat érintő esetleges korlátozástól.

Az Ingatlankezelő Vállalatnak az Önkormányzattal, Szolgáltatókkal kötendő Megállapodást a társasház közgyűlése elé kell terjeszteni, annak tudomásul vétele végett. Egyetértés hiányában az alapítók, az IKV., vagy bármelyik érdekelt tulajdonostárs, az 1977. évi 11.sz. tvr. rendelkezései szerint bíróságtól kérhet döntést a közgyűlés által hozott határozat megtámadásával. A bíróság döntéséig a társasház alapítása előtti használati, üzemeltetési viszonyok, illetőleg kialakult működési gyakorlat az irányadó.

A megállapodások jelenlegi hiánya nem akadályozza a társasházalapítást. A megállapodásokkal a társasház tulajdonjogtól és tvr.-től független tartalma kiegészül.


Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetőleg jogutódaira.

Az alapító okirat hatályba lépése után közös tulajdonba kerül minden építményrész, berendezés, felszerelés, amely a társasházról szóló jogszabály, valamint az alapító okirat szerint közös célt szolgál, és a tulajdonos társak a tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá a létesítéshez, illetőleg a költségeihez.

A tulajdonostársak a társasházzal kapcsolatos jogvitás ügyekben alávetik magukat a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének.

Az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a társasházról szóló jogszabály rendelkezései az irányadók.

Budapest, 1995. november 14. n.

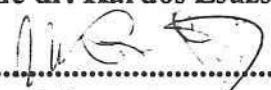
  
XIV. ker. Ingatlankezelő Vállalat  
Lakásgazdálkodási Osztály  
1145. Bp. Pétervárad u. 11-17.

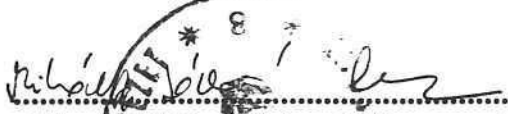
.....  
dr. Olcsvári Csaba  
IKV. igazgató

XIV. ker. Ingatlankezelő  
Vállalat

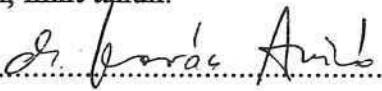
Budapest-Zuglói Önkormányzatának  
képviselőjében

Dr. Katalikné dr. Kardos Zsuzsanna

  
.....  
polgármester

  
.....  
Kincstári Vagyónkezelő-Szervezet

Előttünk, mint tanúk:

1. .....

Budapest XI. Utbást u. 4. I/5.

2. .....

Bp. XIV. ker. Pétervárad. u. 11-17

Ellenjegyezte:  Dr. Csabai Béla  
jogtanácsos (2065)  
1069. Benczur u. 14.

.....  
dr. Csabai Béla  
jogtanácsos

1995-01-12



## XIV. kerület, Egyenes utca 4.

### Kiadó raktárhelyiség

Ár havonta <b>1 133 555 Ft</b> 2 897 €	Alapterület <b>312 m<sup>2</sup></b>	Telekterület <b>312 m<sup>2</sup></b>
Emelet <b>földszint</b>	Min. bérleti idő <b>12 hónap</b>	
Épület szintjei <b>földszintes</b>	Energetikai tanúsítvány <b>nincs megadva</b>	
Költözhető <b>azonnal</b>		

312,5 négyzetméteres raktár helyiség bérelhető a 14. kerületi Egyenes utcai telepen.

Min. bérleti idő 1 év

Bérleti díj: 4,9 EUR / m<sup>2</sup>+ Áfa

Fenntartási és üzemeltetési díj: 2,4 Eur/m<sup>2</sup>+Áfa + almérő

Bérelhető parkoló: 50 EUR+Áfa/ Autó/ Hónap

Területről bővebben

Az ingatlan az Örs Vezér térhez közeli lakó és ipari környezet határán, forgalmas főutakhoz közel a 14. kerületben az Egyenes utcában helyezkedik el.

Rendkívül jól megközelíthető gépkocsival és tömegközlekedéssel is. Teherforgalom számára maximálisan 12 t össztömegű járművek behajtása engedélyezett az ingatlan övezetében.

A telek teljes területén betonozott, így parkolásra az ingatlanon belül a bérlemény közvetlen közelében az udvaron van lehetőség.

Az egység nagyméretű ipari kapukon gépkocsival, furgonnal is megközelíthetőek.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33268683>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



## XIV. kerület, Gvadányi utca

### Kiadó raktárhelyiség

<p>Ár havonta</p> <p><b>430 386 Ft</b></p> <p>1100 €</p>	<p>Alapterület</p> <p><b>200 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Telekterület</p> <p><b>385 m<sup>2</sup></b></p>
<p>Emelet</p> <p><b>földszint</b></p>	<p>Min. bérleti idő</p> <p><b>12 hónap</b></p>	
<p>Épület szintjei</p> <p><b>földszintes</b></p>	<p>Energetikai tanúsítvány</p> <p><b>nincs megadva</b></p>	
<p>Költözhető</p> <p><b>azonnal</b></p>		

Budapest XIV. kerület Zugló, Gvadányi utcában, 12t-s ösztömeg korlátozott zónában fűtött, temperált 200nm-es raktár kiadók!

Az épület 2019-ben épült, pormentes ipari beton aljzattal, acélvázas, szendvicspanel falakkal rendelkezik.

A raktáron belül iroda és szociális blokk kiépítésére lehetőség adott, de központi szociális blokk is rendelkezésre áll. A raktár fűtése melegvizetes thermo ventilátorokkal biztosított.

10C hőmérséklet a csarnokban téli hónapokban fűtés nélkül is biztosított.

Kapu mérete: 3\*4.5m.

Szolgáltatások: 24 órás porta és biztonsági szolgálat, felszíni parkolás, központi szociális blokk.

Belmagasság: 7.2-9m.

Bérleti díj: 5.5 EUR/nm/hó+ÁFA.

Üzemeltetési költség: NINCS.

Rezsi mérőórák szerint.

3 havi kaució szükséges.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31610857>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Kiss Szilvia  
In-Management  
Szolgáltató Zrt.



+36 1 920 1314



## XIV. kerület, Angol utca 38.

### Kiadó egyéb vendéglátó egység

Ár havonta  
**1 354 649 Ft**  
3 482 €

Alapterület  
**251 m<sup>2</sup>**

Légkondicionáló **nincs megadva**

Min. bérleti idő **12 hónap**

Költözhető **azonnal**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

251,55 négyzetméteres étterem helyiséget kínálunk a népszerű Róna Office Center földszintjén a XIV. kerületben.

Bérleti díj: 6,9 Eur+Áfa/m<sup>2</sup> -től

Fenntartási és üzemeltetési díj: 4 -6,4 EUR/m<sup>2</sup>+ Áfa

A hirdetésben szereplő fenntartási és üzemeltetési díj tájékoztató jellegű, kérjük egyeztessen az ügyintézővel.

A hirdetésben szereplő ára a bérleti díjat + fenntartási és üzemeltetési díjat + ÁFÁ-t is tartalmazza.

Róna Office Centerről bővebben:

Irodaházunk a Nagy Lajos király útjával párhuzamosan helyezkedik el, a Szugló és az Angol utcák sarkán. A Róna és a Thököly utak közelségének köszönhetően személygépkocsival kiválóan megközelíthető, az irodaház saját parkolókkal is rendelkezik.

Tömegközlekedéssel a Nagy Lajos király útján és a közeli Bosnyák téren áthaladó busz- és villamosjáratokkal érhető el.

Az épületben sokoldalú, eltérő funkciójú helyiségeket kínálunk bérletre: alagsorában raktárak, földszintjén étkezde és világos üzlethelyiség, a felső szinteken pedig légkondicionált irodák várják leendő bérlőiket. Irodáink ideálisak kis helyigényű vállalkozás, könyvelő, jogi cégek számára. A 3 méter

belmagasságú irodaterületek középfolysós elrendezésben helyezkednek el és jól oszthatóak, így igényei szerint alakíthatja őket.

#### Megközelítés:

Az irodaház tömegközlekedéssel a Nagy Lajos király útja és a Bosnyák tér felől, több busz és villamosjáratral közelíthető meg, valamint autóval, köszönhetően a Róna utca és a Thököly út közelségének. Az épület körül felszíni parkolás lehetséges.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33268913>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

## MEGRENDELŐ

Megrendelő szám:	991/2024_1_megrendeles	Dátum:	2024.02.19.
Hiba besorolása:	49 - egyéb		
Szerződés szám:	SZERZ_ZVK/171-1/2023	Kapcsolattartó elérhetősége:	+36 70 681 0823 engler.annamaria@zugloizrt.hu Pétervárad utca 11-17
Kapcsolattartó neve:	Szebelédiné Engler Annamária	Megrendelő neve:	Béres Anita
Ügyintéző neve:	Szebelédiné Engler Annamária		

## Kivitelező:

Neve:	EURO-IMMO EXPERT Kft
Címe:	1065 Budapest, Nagymező u 4
Kapcsolattartó elérhetősége:	Dr. Novák Zalán, 0670/313-1751

## Árajánlat, árazás

Árajánlat leadásának határideje:	
----------------------------------	--

## Munkavégzés helye / munka tárgya:

Intézmény neve:	
Ingtatlan címe:	Budapest, Rákosfalva park 3/C.,
Munkavégzés ütemezésiG:	2024.02.19.
Munka tárgya:	Bérleti díj realitász vizsgálat Ingatlan címe: Rákosfalva park 1-3. hrsz: 39221/28/C/2 alapterülete: 336 m2 rendeltetése: üzlethelyiség Kérem a mellékleteket csatolni. Megrendelés becsült nettó értéke: 105.000,- Ft Kulcsfelvétellel kapcsolatban a zugloizrt@zugloizrt.hu e-mail címre szükséges írni.

Jelen megrendelés a megrendelő zárt rendszerében már jóváhagyásra került, erre tekintettel jelen megrendelés aláírás nélkül is érvényesnek és hatályosnak tekintendő.

Béres Anita - 2024.02.19.

megrendelő

A vállalkozó a megrendelt munkát elvégzi.

Dátum:2024.02.20.