IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
a
1146 Budapest, Thököly út 64. ép.: B szám alatti ingatlanról (hrsz.: 32766/0/B/1)

Készült: 25 oldalon + mellékletek

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Műhely

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:	Mehrli Péter, Vinklárik Róbert
A vizsgálat időpontja:	2020.07.02.
Helyszíni szemle időpontja:	2020.07.02.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	Magán célú felhasználás
Megbízó:	Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Polgármesteri Hivatal

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	műhely
Az ingatlan címe:	1146 Bp., Thököly út 64 B ép „fv.a”
Az ingatlan helyrajzi száma:	32766/0/B/1
Az értékelt ingatlanrészhez tartozó telek terület:	-
Összes értékelt nettó felépítmény terület	155 m^2
Összes értékelt redukált felépítmény terület	155 m^2
Albetéthez tartozó eszmei hányad	2680/10000
Forgalmi érték	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint	21 300 000 Ft
Hozam alapú megközelítés szerint	18 000 000 Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték :	**19 700 000 Ft**
Befektetési célú értékesítést feltételezve (lakássá átminősítve) – maradványelvű érték	***22 400 000 Ft***

Mellékletek *

1. Fotók, térképek, műholdfelvételek	x
2. Tulajdoni lapok	x
3. Helyszínrajz	x
4. Alaprajz	x
5. Alapító okirat és módosítások, FH ny.	x
6. Állapot felmérés, költségvetés, műszaki dok.	x
7. Előbérleti és bérleti szerződés	x
8. Feljegyzés	x
9. Településképi védettség	x

MEHRLI PÉTER Ny.sz. 1766 § Igazságügyi beruházási, építési, ingatlan-értékbecslési szakértő 1026 Budapest, Rhédey u. 19.

Euro-Immo Expert Kft. EURO-IMMO 1065 Budapest, Nagymező u. 4.

…….. Mehrli Péter
ügyvezető
okl. építőmérnök
gyémántfokozatú igazságügyi szakértő
ingatlan-értékbecslés, építés, beruházás, kisajátítás

……. Vinklárik Róbert
EUFIM minősített ingatlanforgalmi szakértő

területen

Kirendelés

Dr. Tiba Zsolt jegyző, mint a Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Polgármesteri Hivatal (Megrendelő) képviselője megbízta az EURO-IMMO EXPERT Ingatlanértékelő és Szolgáltató Kft. igazságügyi szakértő céget, mint Megbízottat (1065 Budapest, Nagymező utca 4., cégjegyzék száma: 01-09-662724; képviseli Mehrli Péter ügyvezető) a Budapest XIV.. kerület belterület 32766/0/B/1 helyrajzi szám alatt felvett, a természetben 1146 Budapest, Thököly út 64. B épület földszinti műhely ingatlan vonatkozásában piaci és befektetési érték megállapítása és elvégzett felújítások kölségbecslése céljából igazságügyi szakvélemény elkészítésére.

A szakértői vizsgálat tárgya

A szakértői vizsgálat helye: Budapest XIV. kerület belterület 32766/0/B/1 helyrajzi szám alatt felvett, a természetben 1146 Budapest, Thököly út 64. B épület földszinti műhely.

A szakértő feladata

A jegyző a szakértő feladatául rendeli, hogy a következő 3 szakkérdésben nyilvánítson véleményt:

1. Az ingatlan jelenlegi piaci értékének meghatározása, figyelemmel a társasházi közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányadra is.
2. Amennyiben az ingatlant befektetési célú hasznosítás keretében értékesítené az Önkormányzat, akkor mennyi lenne az ingatlan forgalmi értéke, figyelemmel a társasházi közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányadra is.
3. Az ingatlan jelenlegi bérlői vállalták a helyiség felújítását, a felújítás összegét költségbecslés alapján állapították meg 2015. évben. A szakértői véleménynek ki kell terjednie arra, hogy a bérlők mekkora összegben végeztek felújítási munkálatokat az ingatlanon 2015-2020 év között.

A szakértői vizsgálat módszere

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján:
Az ingatlanok piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a hozam alapú és a költség alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye, illetve a rendelkezésre álló információforrás is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének meghatározását **piaci összehasonlító módszerrel** végeztük el. A hozam alapú módszer ellenőrzési céllal szolgált. A befektetési értéket maradványelvű módszer alapján végeztük el. Költség módszer nem került elvégzésre, mert társasházi albetét, illetve fővárosi védettségű épületegyüttes részét képezi.

5. A szakértői szemle tapasztalatai

Az eljárásbeli ingatlan adottságainak számbavételére 2020. július 02-án 10.30 órától kezdődően helyszíni szemlét tartottunk. A szemlén jelen volt a bérlő, Dr. Boross József és Zuglói Vagyonkezelő képviselője Kovács József.
A szemle során a felek röviden tájékoztattak a tényállásról. A szemlén a bérlő bemutatatta az ingatlant. A helyszíni szemlén szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, adottságait. Az értékelendő területről fényképfelvételeket készítettünk. Kérelmező e-mailen

rendelkezésünkre bocsátotta a mellékletben található dokumentumokat.. A szemlén tapasztaltak és a kapott dokumentációk birtokában készítettük el a szakvéleményünket az ingatlanról.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1146 Bp., Thököly út 64 B ép „fv.a”
Helyrajzi száma:	32766/0/B/1
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budapest XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Eszmei hányad	2680/10000
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Bérlő:	van
Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	határozatlan idejű
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	emeletes lakóházak, lakások, családi házak
Településen belüli elhelyezkedése:	Bp., XIV. ker., Istvánmező
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton, autóbuszok
Hasznosítás jelenlegi formája:	raktár
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakó funkció (átminősítés esetén)
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	Önkormányzati tájékoztatás szerint a rendeltetése megváltoztatható az ingatlannak, lakó funkció engedélyezett az övezetben

Az épület és az értékelt lakrész adatai

Az épület becsült építési éve:	1885
Az utolsó felújítás éve:	2015-2017
Alapozás, szigetelés:	tégla alap, -
Felmenő falazat, födémek:	tégla falak, fafödém
Tetőszerkezet, héjalás:	fa tetőszerkezet, cserépfedés és fémlemezes fedés
Külső felületek:	kőporos vakolat
Belső felületek:	vakolt, festett, csempézett
Nyílászáró szerkezetek:	dupla fa szerkezetű ablakok, fa belső ajtók
Padlóburkolatok:	pvc, beton, parketta, mettlachi
Közművesítettség, komfortfokozat:	összközműves
Fűtés:	gázkazánról, radiátoros
Melegvíz:	villanybojler
Szobaszám:	-
Műszaki állapota	teljes felújításra szorul, ~40-50 %

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Az értékelt ingatlan a Budapest, XIV.. kerület Istvánmező városrészben a Városliget és Keleti pályaudvar közelében a Thököly úton helyezkedik el. A környező ingatlanok jellemzően lakóházak és társasházi lakások, irodák és intézmények. Megközelíthető szilárd burkolatú úton. Tömegközlekedést buszok jelentik.

Az értékelt ingatlanon 1885-ben hagyományos technológiával épült, földszint + padlástér + tető szinkialakítású műhelyépület áll a telek hátsó frontján. Az értékelt ingatlan a kert (társasházi udvar) felől megközelíthető. A padlástér nem hasznosított, társasházi közös tulajdonban van. Az épület felújítandó állapotban van, a szükséges állagmegóvási és veszélytelenítési munkák 2015-2017-ben elkészültek. Összközműves, új gázbekötés történt pár éve. A villanyvezetékek gyenge állapotban vannak, a közelmúltban egy vezetéktűz is volt. A tetőt helyrehozták, a héjalás megfelelő, ázás nem volt tapasztalható. A falak vizesednek, szigetelési problémák vannak az ingatlanban. A falak gyenge-közepes állapotban vannak, festés és vakolatjavítások történtek belül és kívül. A nyílászárók régiek, de nyithatóak és zárhatóak, rendbehozataluk 2015-ben történt. A födémen is több helyen szükség volt veszélytelenítésre. 2 kültéri falszakaszon repedések vannak, amik statikai problémákra utalhatnak. A vizes helyiségek berendezései gyenge igényszintűek, működőképesek. A fűtés kazánról biztosított. Az épület L alakú, az utca iránya felé néző (kertre) ablakokkal rendelkezik, a hátsó fronton nincsenek ablakok. Az épületet raktározási és műhely célra használja a bérlő.

Fővárosi védett épületegyüttes része és műemléki környezetben van. Vi-2/L1 övezetben van, lakó funkció elhelyezhető a telken. A B épületet értékeltük, telekrész és padlástér használati joga nem tartozik hozzá. Az A épületben 4 lakás albetét van, illetve egy garázs.

Területkimutatás

	Nettó ter.	
Műhely	83,91	m2
Raktár	2,24	m2
Raktár	4,71	m2
Mosdó	5,91	m2
Kazánh.	2,77	m2
WC	0,97	m2
WC	1,15	m2
Öltöző	7,73	m2
Raktár	19,08	m2
Iroda	12,37	m2
Étkező	14,49	m2
Összesen	155,33	m2
		m2
Tul. Lapon:	155	m2

Tájékoztatás az ingatlan átminősítési lehetőségeivel kapcsolatban a Főépítészi Csoporttól:

A Thököly út 64. számú, 32766 hrsz. alatti ingatlan Zugló kerületi építési szabályzata [12/2019. (Vi.14.) önkormányzati rendelet] alapján Vi-2/L1 építési övezetben helyezkedik el. A 12/2019. (Vi.14.) önkormányzati rendelet 115. § (1) bekezdés alapján a Vi-2/L1 építési övezet területén megengedett rendeltetés:

a) a lakó,

b) a kereskedelmi, szolgáltató,

c) a vendéglátó,

d) a hitéleti,

e) a nevelési, oktatási,

f) az egészségügyi, szociális,

g) a kulturális, közösségi szórakoztató,

h) a szállás jellegű,

i) az igazgatási,

j) az iroda vagy

k) a sport.

A rendeltetésváltozáshoz hatósági engedély vagy településképi bejelentés nem szükséges, a rendeltetés megváltoztatásának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez a polgármester hatósági bizonyítványa szükséges.

Az ingatlan befektetési értékét az adná, hogy átminősíthető lakássá, de ehhez teljes felújítás szükséges az ingatlanban, jelenlegi állapotában és kialakításában nem lakható. A piaci értéknél a jelenlegi műhely (raktár) funkciót feltételeztük.

Szabályozási terv és KSZT részletek


Szabó József utca
Thököly út
Cházár András utca
Szabó József u.

JELMAGYARÁZAT

V16

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT ELEMEK

I. Országos jogszabályban szereplő elemek

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőövezetének határa
- Világörökségi várományos helyszín területe
- Világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék és telke
- Nyilvántartott műemléki érték és telke
- Nyilvántartott műemléki környezet határa
- Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A"védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. Fővárosi rendeletben szereplő elemek

- Fővárosi helyi védettségű építmény és telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes és telkei
- Tervezett gyorsvasúti vonal védőtávolsága

III. Kerületi rendeletben szereplő elemek

- Kerületi egyedi védettségű építmény és telke
- Kerületi területi védettségű épületegyüttes és telkei

III. Kerületi rendeletben szereplő elemek

Kerületi egyedi védettségű építmény és telke

Kerületi területi védettségű épületegyüttes és telkei

IV. Egyéb korlátozások

120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete

Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete

Feltárt, talajszennyezett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

Kerülethatár

Telekhatár

233034 Helyrajzi szám

66a Házszám

Földhivatali alaptérképen szereplő épület

b Elbontott, de a földhivatali nyilvántartásban még szereplő épület

Földhivatali alaptérképen nem szereplő, be nem mért épület

t Egyéb építmények (pillér, terasz, támfal, kerítés, kapu, rámpa, lépcső)

Térszín feletti épületrész vetített síkja

Burkolati elemek, közlekedési műtárgyak

Felüljárók, hidak

110 Szintvonal és magassága

Vízfelület / vízfolyás

2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya

12. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Telek kialakítható legnagyobb területe (m^2)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Önálló rendeltetési egységek számát meghatározó osztószám	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	**Vi-2/1**	2 000	-	K	40	30[S]	45	SZL	-	18,0
3.	**Vi-2/2**	1 500	-	K	40	40[S]	40	SZL	-	12,5
4.	**Vi-2/3**	1 000	3 000	K	40	35	50	SZL	-	10,5
5.	**Vi-2/4**	15 000	-	SZ	50	45	55	SZL	6,0	18,0
6.	**Vi-2/5**	1 000	5 000	SZ	40	35	50	SZL	-	10,5
7.	**Vi-2/6**	15 000	-	SZ	40	35	50	SZL	-	12,5
8.	**Vi-2/7**	2 000	-	K	40	35[S]	45	SZL	-	15,0
9.	**Vi-2/8**	1 500	-	K	35	50	40	SZL	-	12,5
10.	**Vi-2/9**	2 000	-	K	35	50	35	SZL	-	10,5
11.	**Vi-2/10**	2 000	-	SZ	35	50[S]	45	SZL	-	12,5
12.	**Vi-2/11**	K	K	K	60	25	60	SZL	-	18,0
13.	**Vi-2/12**	1 500	-	SZ	35	35	40	SZL	-	12,5
14.	**Vi-2/13**	2 000	-	K	35	40	45	SZL	-	20,0
15.	**Vi-2/14**	2 000	-	Z	50	30	60	SZL	7,5	18,0
16.	**Vi-2/15**	25 000	-	SZ	40	45	65	SZL	4,5	30,0
17.	**Vi-2/16**	30 000	-	SZ	10	45	15	SZL	-	12,5
18.	**Vi-2/17**	30 000	-	SZ	35	35	20	SZL	-	18,0
19.	**Vi-2/18**	100 000	-	SZ	10	50	15	SZL	-	10,5
20.	**Vi-2/19**	30 000	-	SZ	10	80	10	K	-	4,5
21.	**Vi-2/20**	2 000	-	K	45	20[S]	45	SZL	-	15,0
22.	**Vi-2/21**	1 000	30 000	SZ	40	35	50	SZL	-	18,0
23.	**Vi-2/EN**	2 000	-	SZ	40	30	50	SZL	-	10,5
24.	**Vi-2/L1**	800	1 200	K	30	55	40	75	-	12,5
25.	**Vi-2/L2**	800	1 200	K	30	55	40	109	-	10,5
26.	**Vi-2/L3**	400	800	K	30	55	40	120	-	7,5
27.	**Vi-2/L4**	1 500	2 000	Z	50	35	60	30	-	18,0
28.	**Vi-2/L5**	1 500	2 000	Z	50	35	60	30	-	18,0
29.	**Vi-2/L6**	800	1 200	K	30	55	40	100	-	12,5

[S] Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10 % a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke.

115. § (1) A Vi-2/L1, Vi-2/L2, Vi-2/L3, Vi-2/L4, Vi-2/L5 és Vi-2/L6 jelű építési övezet telkén megengedett rendeltetés:

a) a lakó,
b) a kereskedelmi, szolgáltató,
c) a vendéglátó,
d) a hitéleti,
e) a nevelési, oktatási,
f) az egészségügyi, szociális,
g) a kulturális, közösségi szórakoztató,
h) a szállás jellegű,
i) az igazgatási,
j) az iroda vagy
k) a sport.

(2) A Vi-2/L1 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 4000 m^2 kereskedelmi szintterület létesíthető.

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú értékelése

Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Bp., XIV.. ker., Thököly út	Bp., XIV. ker., Lőcsei út	Bp., XIV. ker., Kerepesi útnál	Bp., XIII. ker., Kresz Géza utca
Leírás	Istvánmezőn, 1885-ben épült felújítandó állapotú földszinti műhely (raktár), önálló épület	Bosnyák térnél lévő szuterén raktár, átlagos állapotban, lakás hasznosítás lehetséges, társasházban	Zuglóban lévő ipari ingatlan, közepes állapotban, önálló épület	Újlipótvárosban lévő raktár, jó állapotban, szuterén szinten, társasházban
Redukált alapterület	155	160	1400	151
Telekméret			1088	
Ár / Kínálati ár		28 900 000 Ft	220 000 000 Ft	37 900 000 Ft
Fajlagos érték		180 625 Ft	157 143 Ft	250 993 Ft
Kínálati ár / eltelt idő miatti korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték		153 531	133 571	213 344
Adat forrása (és azonosítója), időpontja		ingatlan.com/ 31493465 2020.07.	ingatlan.com/ 29060966 2020.07.	ingatlan.com/ 30857950 2020.07.

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Alapterület			30%	
Gépészet				
Műszaki állapot		-30%	-15%	-35%
Elhelyezkedés	környezet	5%	5%	-10%
Önálló épület		10%		
Földszinti		15%		15%
Elhelyezkedés	nem utcafronti	-10%		-10%
Jogi helyzet			-10%	
Egyéb				
Összes módosítás		-10%	10%	-40%
Módosított alapár	**137 704 Ft**	138 178 Ft	146 929 Ft	128 007 Ft
Súlyozás		33,33%	33,33%	33,33%
Súlyozott alapár	**137 691 Ft**			
Súlyozott alapár kerekítés után	**137 700 Ft**			

Az ingatlan műszaki állapota miatt az átlagot meghaladó mértékű korrekció alkalmazása indokolt és szükségszerű.

Az ingatlan piaci alapú értékének meghatározása

földszint	155 m^2 ×	100 % =	155 m^2						
			0 m^2						
Összesen:	155 m^2		**155**	m^2 ×	137 700	Ft/m^2 =		21 343 500	Ft
Egyedileg értékelendő elem									Ft
Építményérték mindösszesen								**21 300 000**	Ft

Piaci hozadéki megközelítés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Bp., XIV. ker., Thököly út	Bp., XIV. ker., Abonyi utca	Bp., XIV. ker., Egressy út	Bp., VIII. ker., Mária utca
Leírás	Istvánmezőn, 1885-ben épült felújítandó állapotú földszinti műhely (raktár), önálló épület	Istvánmezőn lévő szuterén, ablakos raktár, felújítandó állapotban	Törökőr városrészben lévő jó állapotú, raktár/műhely, 350 m2-es telekrészen	Palotanegyedben lévő pinceszinti máhely, felújítandó állapotban
Redukált alapterület	155	111	315	163
Ár/kínálati ár		216 250 Ft	630 000 Ft	300 000 Ft
Fajlagos bérleti díj		1 948 Ft	2 000 Ft	1 840 Ft
Kínálati ár / eltelt idő miatti korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték		1 656 Ft	1 700 Ft	1 564 Ft
Adat forrása és időpontja		Ingatlan.com 31573152 2020.07, kínálati ár	Ingatlan.com 31506519 2020.07, kínálati ár	Ingatlan.com 24821888 2020.07, kínálati ár

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés				-10%
Alapterületi méret		-10%	10%	
Gépészeti felszereltség				
Műszaki állapot és igényszint			-20%	
Földszinti		10%		15%
Önálló épület		5%		
Épületen belüli elh.				
Összes módosítás		5%	-10%	5%
Módosított alapár	**1 637 Ft**	1 739 Ft	1 530 Ft	1 643 Ft
Súlyozás		40%	40%	20%
Súlyozott alapár	**1 636 Ft**			
Módosított alapár kerekítés után	**1 640 Ft**			
Havi bevételek	**254 200 Ft**			
Éves bérleti bevétel	**3 050 400 Ft**			

A fajlagos piaci díjat a környezetben kialakult árak alapján kalkuláltuk.

Direkt tőkésítés módszere

A bevételeknél a piaci díjakat vettük figyelembe, mert határozatlan idejű szerződéssel rendelkezik.

Jelenlegi használat		Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek			
Piaci adatok szerint számolva		155 m^2 × 1 640 Ft/m^2 × 12	3 050 400 Ft
Piaci adatok szerint számolva		m^2 × Ft/m^2 × 12	0
Kihasználtság			80 %
Figyelembe vehető bevétel			2 440 320 Ft
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	2 %-a	48 806 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	3 %-a	73 210 Ft
Felújítási költségalap	(2500 Ft/m2/év)		387 500 Ft
Egyéb költségek (építményadó és biztosítási díj) - (2000 Ft/m2/év)			310 000 Ft
Éves üzemi eredmény			1 620 804 Ft
Tőkésítési ráta			9,0 %
Tőkésített érték			18 008 933 Ft
Befektetési kiadások			Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve			**18 000 000,0 Ft**

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú értékelése

(lakás funkció, várható eladási ár felújítás után)

Piaci összehasonlító adatok (lakások)

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Bp., XIV. ker., Thököly út	Bp., XIV. ker.,Jávor utca	Bp., XIV. ker., Thököly út	Bp., XIV. ker., Thököly út
Leírás	Istvánmezőn lévő önálló épület, társasházi albetét (teljes felújítást feltételeztünk), lakás ter. 155 m2 x 0,95 = 147 m2 (válaszfalak miatt)	Stefánia útnál 2000-ben épült (villaépület telkén lévő) melléképület, társasházi albetét, lakás, jó állapot	Villaházban lévő földszinti lakás, jó állapotban	Villaházban lévő félemeleti lakás, jó állapotban, jó állapotú műemlék épületben
Redukált alapterület	147	96	138	123
Telekméret				
Ár / Kínálati ár		59 900 000 Ft	77 000 000 Ft	87 000 000 Ft
Fajlagos érték		623 958 Ft	557 971 Ft	707 317 Ft
Kínálati ár / eltelt idő miatti korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		561 563	502 174	636 585
Adat forrása (és azonosítója), időpontja		ingatlan.com 31529441 2020.07	ingatlan.com 30145948 2020.07	ingatlan.com 30228680 2020.07

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Alapterület				
Gépészet				
Műszaki állapot	felújított	5%	10%	10%
Komfortfokozat				
Épület jellege		5%	-5%	-10%
Önálló épület			10%	10%
Építés éve		-5%		
Földszinti				-5%
2 egységként is értékesíthető		10%	10%	10%
Összes módosítás		15%	25%	15%
Módosított alapár	**668 529 Ft**	645 797 Ft	627 717 Ft	732 073 Ft
Súlyozás		35,00%	35,00%	30,00%
Súlyozott alapár	**665 352 Ft**			
Súlyozott alapár kerekítés után	**665 400 Ft**			

Az ingatlan piaci alapú értékének meghatározása

(lakás értékesítési ár meghatározása, felújítás után)

földszint	147 m^2 ×	100 % =	147 m^2						
	m^2 ×	% =	0 m^2						
			0 m^2						
Összesen:	147 m^2		**147**	m^2 ×	665 400	Ft/m^2 =		97 813 800	Ft
Egyedileg értékelendő elem									Ft
Építményérték mindösszesen								**97 800 000**	Ft

ÉKS 2020 részlet (nettó díjakkal)

ÉPÍTŐIPARI KÖLTSÉGBECSLÉSI SEGÉDLET

49

LAKÓÉPÜLETEK

/Ft/nettó m²/*

I/1-2-3
összefoglaló táblázata

	Telepszerű	Társasházi	Családi ház
	1	2	3
Szerkezet + szakipar	296 000	306 000	350 000
Központi fűtés	32 000	41 000	42 000
Víz-csatornázás	27 000	29 000	36 000
Szellőzés	14 000	10 500	-
Felvonótelepítés	8 000	9 500	-
Épületvillamosság biztonság, vagyonvédelem	35 000	42 000	46 000
Összesen:	**412 000**	**438 000**	**474 000**

* terasz 50%-ának figyelembevételével

Megjegyzés: az árak átlagos színvonalra vonatkoznak. Javasolt minőségi szorzók az igényszinttől függően:

– szerény kivitel szorzója: telepszerű 0,95
társasházi 0,90
családi ház 0,85

– luxus kivitel szorzója: telepszerű 1,25
társasházi 1,35
családi ház 1,50 (nincs felső határ)

Felújítási költség kalkuláció (teljes épületfelújítás átlagos igényszinten

A ház műszaki állapota ~40 %-os, de utólagos vízszigetelés, tető csere és szigetelés szükséges, illetve a repedések miatt feltételezhetően alap megerősítés ezért az új építésű ház építési költségének 70 %-ával kalkuláltunk.
474 000 Ft x 70 % = 331 800 Ft /m2 (+27 % ÁFA)= ~420 000 Ft/m2

Maradványelvű értékelés (lakás funkcióra)

A fejlesztés bevétele (nettó)						
Eladási ár, lakás, gk. beálló, tároló						97 800 000 Ft
Kihasználtság (eladható terület)						100 %
Figyelembe vehető bevétel						97 800 000 Ft
Költségek						
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	%-a				0 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	%-a				Ft
Felújítási költségalap	Pótlási ktg.	%-a				Ft
Egyéb költségek						Ft
Éves egyenleg (várható bevétel)						97 800 000 Ft
Tőkésítési ráta						%
Tőkésített egyenleg (várható bevétel)						97 800 000 Ft
A fejlesztés költségei (befejezetlenséget figyelembe véve)					(m2)	
Építési költségek (bruttó)	Funkció pince			Ft/m^2 ×		0 Ft
	Funkció fszt+em.		420 000	Ft/m^2 x	147	61 740 000 Ft
	Közműfejlesztés ktg-e					Ft
	Bontási költség		15 000	Ft/m^2 x	0	0 Ft
Építési költségek összesen						61 740 000 Ft
Parkolóhely megváltás díja (feltételeztük, hogy nincs)						Ft
Szakértői díjak, tervezés	építési ktsg:	3,0%	-a			1 852 200 Ft
Tartalékkeret	építési ktsg:	4,0%	-a			2 469 600 Ft
Marketingktsg és értékesítői jutalék	eladási ár	4,0%	-a			3 912 000 Ft
Finanszírozási költségek, összköltség 70%-ának az		3,5%	-a			1 714 358 Ft
Közművesítés és telekelőkészítés ktg-eik						Ft
A fejlesztő haszna** (építési ktsg 30 %-ának		20%	-a)			3 704 400 Ft
A fejlesztés maradványértéke						22 407 442 Ft
A megszerzés költségei						Ft
A ingatlan maradványértéke kerekítve						**22 400 000** Ft

A maradványértékelésnél bevétel és költség oldalon egyaránt bruttó értékkel kalkuláltunk, mivel használt lakás, átminősítést feltételeztünk.

Elvégzet felújítási költségek becslése

Vizsgálat tárgya:

1. Az ingatlan jelenlegi bérlői vállalták a helyiség felújítását, a felújítás összegét költségbecslés alapján állapították meg 2015. évben. A szakértői véleménynek ki kell terjednie arra, hogy a bérlők mekkora összegben végeztek felújítási munkálatokat az ingatlanon 2015-2020 év között.

2017-es szakértői jelentés alapján az alábbi munkák kerültek elvégzésre:

(Részlet)

Megállapítom, hogy a korában tett szakértői javaslattal ellentétben teljeskörű felújítás nem történt. kijavításra kerületek az alábbi elemek:

- lábazati vakolatok helyre állítása,
- teljes épület takarítása, lomtalanítása
- nyílászárók javítása, légzárás javítása,
- tisztasági festés (nem kellő rétegszámmal)
- födémszerkezet szükséges javítása, vakolatok cseréje,
- tetőszerkezet szükséges javítása,
- cserépfedés átrakása
- elektromos hálózatok működnek, felülvizsgálati jk. nem áll rendelkezésre
- gázhálózat működik, dokumentáció nem áll rendelkezésre
- víz csatorna rendszer működőképes.

2015-ös költségbecslés

Munkanem összesítő

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege
Bontás, építőanyagok újrahasznosítása	0	29632
Költségtérítések	0	50000
Irtás, föld- és sziklamunka	140332	317520
Fém- és könnyű épületszerkezet szerelése	389920	86400
Ácsmunka	143640	326400
Vakolás és rabicolás	145670	1784340
Tetőfedés	43808	367632
Hideg- és melegburkolatok készítése, aljzat előkészítés	0	116640
Bádogozás	22103	38016
Fa- és műanyag szerkezet elhelyezése	145785	259200
Felületképzés	850950	3110400
Szigetelés	33246	38880
Épületgépészeti csővezeték szerelése	73135	220320
Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése	317624	248407
Összesen:	**2306213**	**6993787**

A munkák elvégzését a helyszíni szemlén tapasztalt szerint igazolni tudjuk.

155 m2-es műhelyépület állagmegóvó és veszélytelenítő munkái készültek el, belsőépítészeti felújítások nem voltak.

Az elvégzett munkálatok becsült költsége 155 m2 x 60 000 Ft/m2 = 9 300 000 Ft

Az értékelés összefoglalása

Korlátozó feltételezések

Az ingatlan forgalomképes.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételez.

A megállapított értékek nettó értékek, nem tartalmazzák az ÁFA összegét.

A rendelkezésre álló tulajdoni lapok nem hitelesek, az értékelésben megállapítottak azon a feltételezésen alapulnak, hogy az adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.

Piaci érték meghatározása

Az ingatlan jellege miatt a piaci összehasonlításon alapuló és hozam alapú módszer eredményét 50-50 %-os súllyal vesszük figyelembe.

Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján (Ft):	21 300 000 Ft
Az ingatlan értéke hozam alapú módszer alapján (Ft):	18 000 000 Ft

Az ingatlan piaci értéke (Ft):	**19 700 000 Ft**

A jegyzői kirendelésre adott válaszok

A jegyző a szakértő feladatául rendeli, hogy a következő 3 szakkérdésben nyilvánítson véleményt:

1. Az ingatlan jelenlegi piaci értékének meghatározása, figyelemmel a társasházi közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányadra is.
2. Amennyiben az ingatlant befektetési célú hasznosítás keretében értékesítené az Önkormányzat, akkor mennyi lenne az ingatlan forgalmi értéke, figyelemmel a társasházi közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányadra is.
3. Az ingatlan jelenlegi bérlői vállalták a helyiség felújítását, a felújítás összegét költségbecslés alapján állapították meg 2015. évben. A szakértői véleménynek ki kell terjednie arra, hogy a bérlők mekkora összegben végeztek felújítási munkálatokat az ingatlanon 2015-2020 év között.

1. **Az ingatlan jelenlegi piaci értéke 19 700 000 Ft. (nettó érték)**
2. **Befektetési célú hasznosítás esetén lakó funkciót feltételeztünk, feltételeztük, hogy megtörténik az átminősítés (rendeltetésváltoztatás az értékesítés előtt). Az ingatlan forgalmi értéke maradványelvű módszerrel 22 400 000 Ft. (ÁFA mentes értékesítést feltételeztünk, mivel lakássá átminősíthető)**
3. **A becsült felújítási (állagmegóvási, veszélytelenítési munkák) költsége (összege) bruttó 9 300 000 Ft (nettó 7 322 735 Ft + ÁFA).**

Megjegyzések:
Az ingatlan befektetési értékét az adná, hogy átminősíthető lakássá, de ehhez teljes felújítás szükséges az ingatlanban, jelenlegi állapotában és kialakításában nem lakható. A piaci értéknél a jelenlegi műhely (raktár) funkciót feltételeztük. Telekrészként nem értékeltük, mert társasházi albetét (telek eszmei hányada tartozik hozzá) és védett épületcsoport része.

Kelt: Budapest, 2020.07.06

……..

Mehrli Péter
ügyvezető
okl. építőmérnök
gyémántfokozatú igazságügyi szakértő
ingatlan-értékbecslés, építés, beruházás, kisajátítás
területen

Euro-Immo Expert Kft. EURO-IMMO 1065 Budapest, Nagymező u. 4.

……..

Vinklárik Róbert
EUFIM minősített ingatlanforgalmi szakértő

Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre 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 értékbecslés – 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.

Telek utcafrontja

épület

utcakép

utcakép

utcafront

nem értékelt épület

bejárat a telekre

előkert, társasházi közös tul.

út

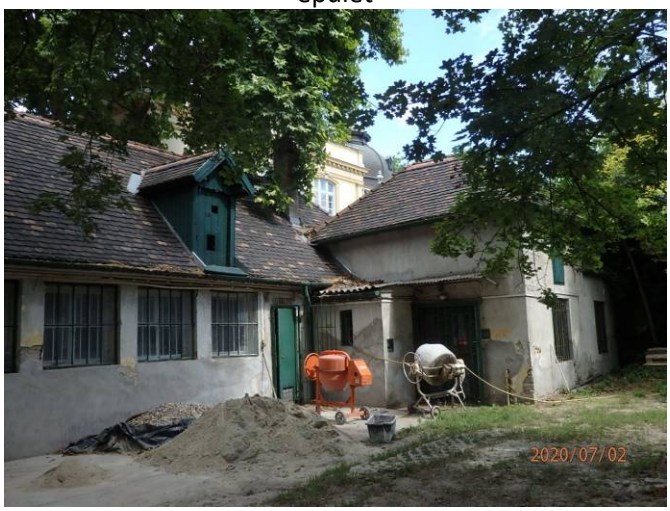
Euro-Immo Expert Kft.

épület és kert

épület

Euro-Immo Expert Kft.

épület



épület

Euro-Immo Expert Kft.

épület

épület

Euro-Immo Expert Kft.

tető

tető

Euro-Immo Expert Kft.

tető, hullámlemez

tető

Euro-Immo Expert Kft.

raktár

homlokzat

Euro-Immo Expert Kft.

ajtó

elektromos mérő

Euro-Immo Expert Kft.

kapcsolótábla

belső tér

Euro-Immo Expert Kft.

belső tér

belső tér

mennyezet

padló

Euro-Immo Expert Kft.

raktár

vizesedés a falon

Euro-Immo Expert Kft.

raktár

tűz nyoma

Euro-Immo Expert Kft.

kiégett vezeték

belső tér

Euro-Immo Expert Kft.

mennyezet

mennyezet

Euro-Immo Expert Kft.

belső tér

raktár

Euro-Immo Expert Kft.

mosdó

bojler és mosdó

Euro-Immo Expert Kft.

bojler

zuhanyzó

Euro-Immo Expert Kft.

zuhanyzó

mosdó

Euro-Immo Expert Kft.

konyha

gázóra

Euro-Immo Expert Kft.

új gáz bekötés

ajtó

Euro-Immo Expert Kft.

ablak

fal

Euro-Immo Expert Kft.

WC

mennyezet

Euro-Immo Expert Kft.

raktár

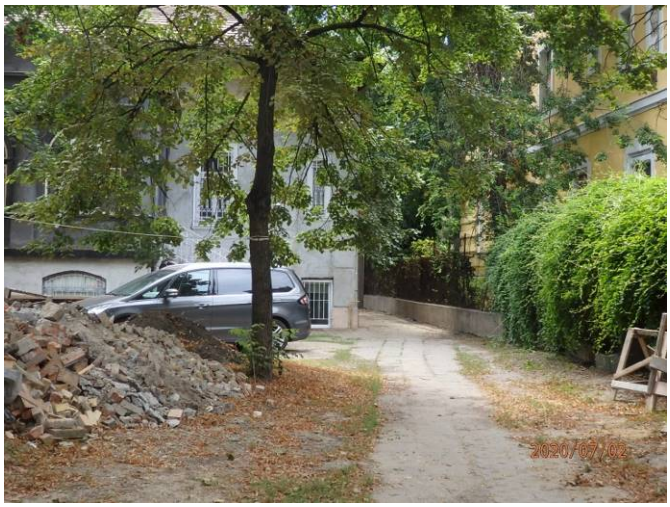
fal

Euro-Immo Expert Kft.

fal javítás

vizesedés

elektromos kapcsolók



telek

homlokzat és tető

repedés

gáz bekötés

Euro-Immo Expert Kft.

tető

tető

Euro-Immo Expert Kft.

homlokzat

repedés

Euro-Immo Expert Kft.

tető

kazán

kazánház

kazán

kémény

tető

út a telken belül

kert

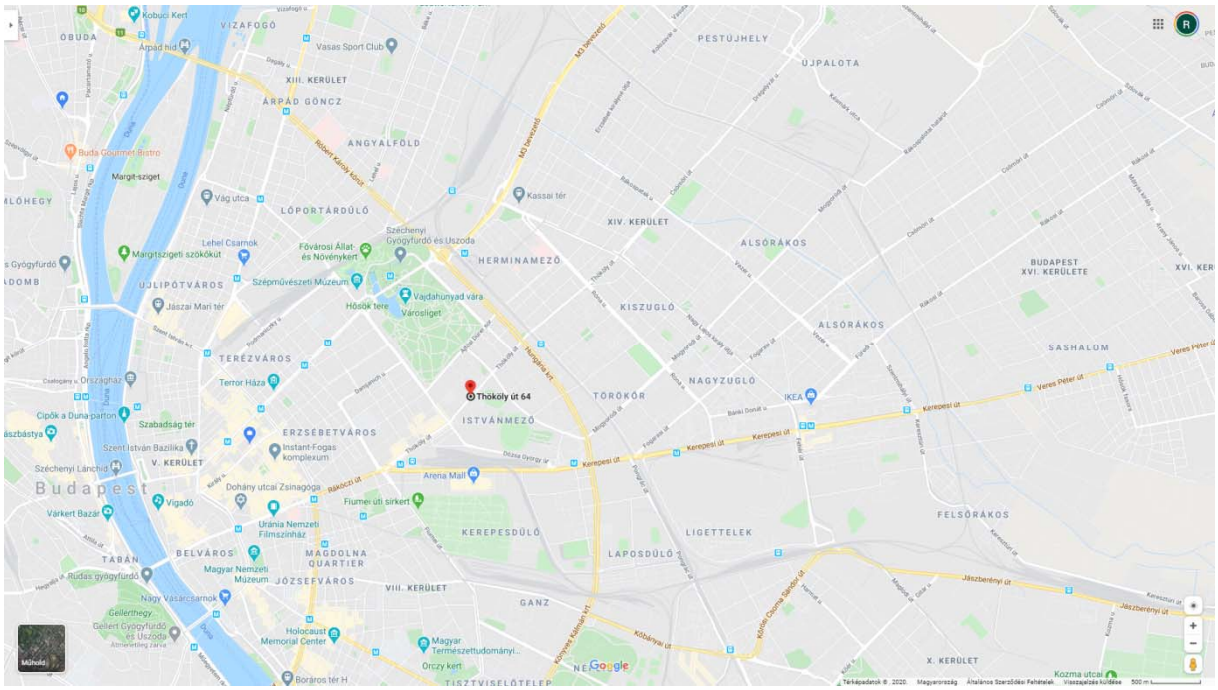
Euro-Immo Expert Kft.

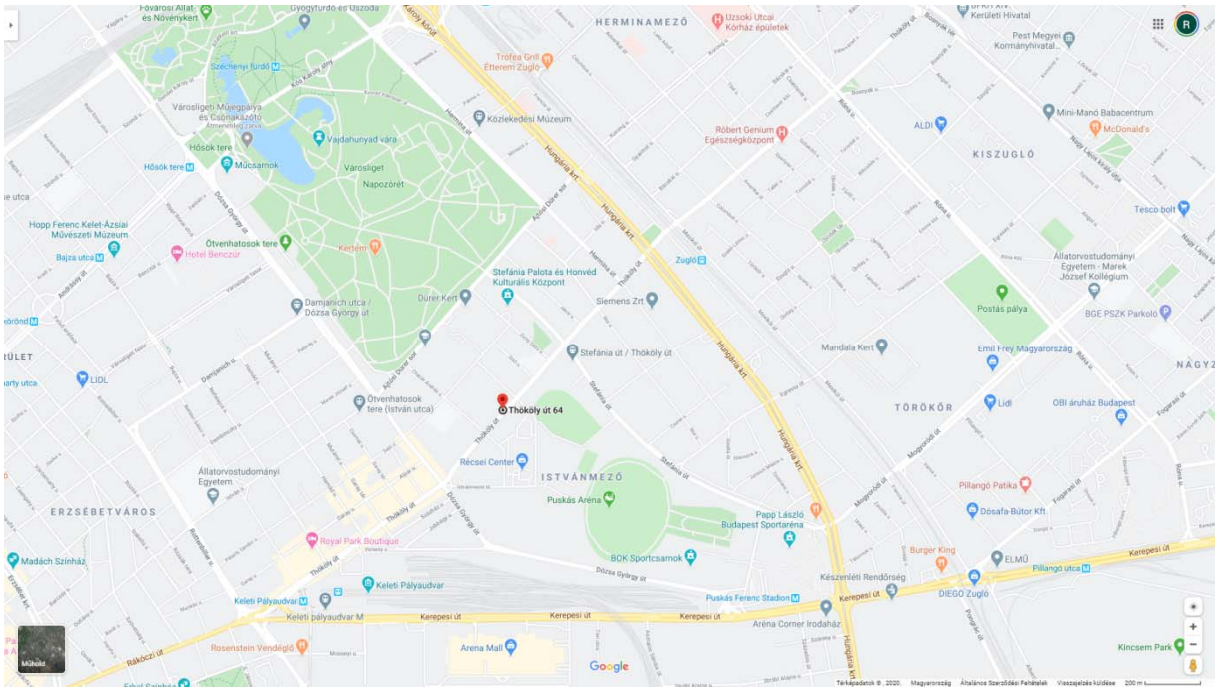
vízóra akna

út

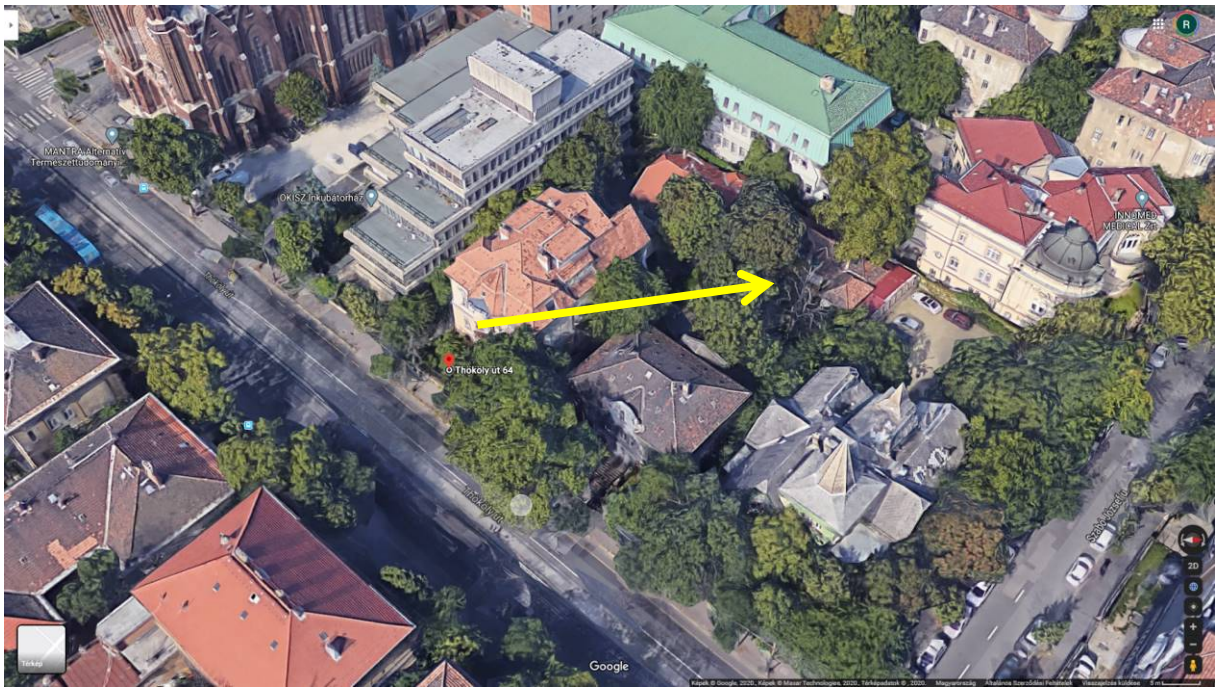
Euro-Immo Expert Kft.

utcafont


Thököly út 64
ISTVÁNMEZŐ
TÖRÖKŐR
NAGYZUGLÓ
KISZUGLÓ
HERMINAMEZŐ
ERZSÉBETVÁROS
TERÉZVÁROS
ÚJLIPÓTVÁROS
LÓPORTÁRDŐLŐ
ÁRPÁD GÖNCZ
ANGYALFÖLD
XIII. KERÜLET
XIV. KERÜLET
V. KERÜLET
VIII. KERÜLET
X. KERÜLET
BELVÁROS
MAGDOLNA QUARTIER
JÓZSEFVÁROS
KEREPESDŐLŐ
LIGETTELEK
LAPOSDŐLŐ
GANZ
ALSÓRÁKOS
FELSŐRÁKOS
SASHALOM
BUDAPEST XVI. KERÜLETE
PESTÜJHELY
ÚJPALOTA
ÓBUDA
VIZAFOGÓ
Budapest
Árpád híd
Margit-sziget
Vajdahunyad vára
Városliget
Hősök tere
Kassai tér
Arena Mall
IKEA
Kerepesi út
Veres Péter út
Jászberényi út
Köbányai út
Hungária krt.
Google


Thököly út 64
ISTVÁNMEZŐ
TÖRÖKŐR
KISZUGLÓ
HERMINAMEZŐ
ERZSÉBETVÁROS
Hungária krt.
Kerepesi út
Rákóczi út
Dózsa György út
Thököly út
Szelepi u.
Mogyoródi u.
Fogarasi u.
Pillangó utca
Vajdahunyad vára
Városliget
Napozórét
Hősök tere
Műcsarnok
Szépművészeti Múzeum
Széchenyi fürdő
Közlekedési Múzeum
Trófea Grill Étterem Zugló
Üzsoki Utcai Kórház épületek
Pest Megyei Kormányhivatal...
Mini-Manó Babacentrum
McDonald's
ALDI
Tesco bolt
Róbert Genium Egészségközpont
Zugló
Stefánia Palota és Honvéd Kulturális Központ
Stefánia út / Thököly út
Siemens Zrt.
Dürer Kert
Damjanich utca / Dózsa György út
Ötvenhatosok tere
Ötvenhatosok tere (István utca)
Hotel Benczúr
Hopp Ferenc Kelet-Ázsiai Művészeti Múzeum
Bajza utca
LIDL
Réczei Center
Puskás Aréna
Pappi László Budapest Sportaréna
Mandala Kert
Emil Frey Magyarország
Lidl
OBI áruház Budapest
Postás pálya
Állatorvostudományi Egyetem - Marek József Kollégium
BGE PSZK Parkoló
Pillangó Patika
Dósafa-Bútor Kft.
Burger King
ELMŰ
DIEGO Zugló
Készenléti Rendőrség
Puskás Ferenc Stadion
Aréna Corner Irodaház
BOK Sportcsarnok
Royal Park Boutique
Madách Színház
Keleti Pályaudvar
Keleti pályaudvar M
Rosenstein Vendéglő
Arena Mall
Kincsem Park
Google


Kertem
ELTE Á-tosi Durer Kollégium
Durer kert
Durer Rendezvénykozpont
Szent István Gimnázium
Stefánia Palota és Honvéd Kulturális Kozpont
Islamic Republic of Iran Embassy, Budapest
Stefánia Pizzéria és Étterem
Stefánia út / Thökölyút
Wang étterem
Zugló
Zugló vasútállomás
Hankikkwan étterem
A KERT Bisztró
Tokyo étterem
Thökölyút 64
Millenáris Velodrome
Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat
Lion's Garden
BVSZC Pernye Lajos Kereskedelmi
Google


MANTRA Alternatív Természettudomány
OKISZ inkubátorház
Thökölyút 64
Google


KISZ inkubátorház
Thökölyi út 64
Térkép
Google

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/172866/2020

2020.06.29

BUDAPEST XIV.KER.
Belterület 32766/0/B/1 helyrajzi szám

1146 BUDAPEST XIV.KER. Thököly út 64. ép:B. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
műhely	155	0 0	3426/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 76469/1/1996/96.03.22			törlő határozat: 288034/1/1999/98.11.11	
műhely	155	0 0	3386/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 217361/1/1998/98.11.11			törlő határozat: 288034/1/1999/98.11.11	
műhely	155	0 0	2680/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 288034/1/1999/1999.11.10				

1. bejegyző határozat: 76469/1/1996/96.03.22
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 76469/1/1996/96.03.22
törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 137387/1992.07.22./
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: ZUGLÓI 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. 137387/1992.07.22./
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
törzsszám: 15735777

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/175007/2020

2020.06.30

BUDAPEST XIV.KER.
Belterület 32766/0/A/1 helyrajzi szám

1146 BUDAPEST XIV.KER. Thököly út 64. alagsor. ajtó:1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	42	1	0	716/10000	magán

Bejegyző határozat: 35257/1/2001/99.12.02

1. bejegyző határozat: 76469/1/1996/96.03.22
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 128128/2/2015/15.10.28
jogcím: árverési vétel
utalás: II /6-7.
jogállás: tulajdonos
név : Dr Boross József János
sz.név: Boross József János
szül. : 1956
a.név : Kovács Mária Magdolna
cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Edit utca 41.

10. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 44912/1/2019/19.01.31
jogcím: vétel
utalás: II /8.
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Boross József János
sz.név: Boross József János
szül. : 1956
a.név : Kovács Mária Magdolna
cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Edit utca 41.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másya nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/175011/2020

2020.06.30

BUDAPEST XIV.KER.
Belterület 32766/0/A/2 helyrajzi szám

1146 BUDAPEST XIV.KER. Thököly út 64. alagsor. ajtó:2.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	30	1	1	510/10000	magán

Bejegyző határozat: 279555/1/2000/00.12.12

1. bejegyző határozat: 76469/1/1996/96.03.22
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

14. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 74806/2/2016/16.04.29
jogcím: árverési vétel
jogállás: tulajdonos
név : Dr Boross József János
sz.név: Boross József János
szül. : 1956
a.név : Kovács Mária Magdolna
cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Edit utca 41
A II/12 rangsorában átjegyezve.

15. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 44912/1/2019/19.01.31
jogcím: vétel
utalás: II /13.
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Boross József János
sz.név: Boross József János
szül. : 1956
a.név : Kovács Mária Magdolna
cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Edit utca 41.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/175015/2020

2020.06.30

BUDAPEST XIV.KER.
Belterület 32766/0/A/3 helyrajzi szám

1146 BUDAPEST XIV.KER. Thököly út 64. alagsor. ajtó:3.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	43	1	0	740/10000	magán

Bejegyző határozat: 131710/1/2017/17.10.12

1. bejegyző határozat: 76469/1/1996/96.03.22
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 131710/1/2017/17.10.12
jogcím: vétel
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Boross József János
sz.név: Boross József János
szül. : 1956
a.név : Kovács Mária Magdolna
cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Edit utca 41.

5. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 152165/1/2017/17.12.18
jogcím: vétel
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név : Dr Boross József János
sz.név: Boross József János
szül. : 1956
a.név : Kovács Mária Magdolna
cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Edit utca 41.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/175019/2020

2020.06.30

BUDAPEST XIV.KER.
Belterület 32766/0/A/4 helyrajzi szám

1146 BUDAPEST XIV.KER. Thököly út 64. földszint. ajtó:1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	171	4 1	5178/10000	magán

Bejegyző határozat: 288034/1/1999/1999.11.10

1. bejegyző határozat: 76469/1/1996/96.03.22
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 2/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 74806/2/2016/16.04.29
jogcím: árverési vétel
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Boross József János
sz.név: Boross József János
szül. : 1956
a.név : Kovács Mária Magdolna
cím : 1163 BUDAPEST XVI. KER. Edit utca 41.
A II/9 rangsorában átjegyezve.

12. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 61410/1/2018/18.03.07
jogcím: vétel
utalás: II /10.
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Boross József János
sz.név: Boross József János
szül. : 1956
a.név : Kovács Mária Magdolna
cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Edit utca 41.

13. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 61410/1/2018/18.03.07
jogcím: vétel
utalás: II /10.
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Diófási Erika
sz.név: Diófási Erika
szül. : 1963
a.név : Ziliczi Márta
cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Edit utca 41

III.RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/175019/2020

2020.06.30

BUDAPEST XIV.KER.
Belterület 32766/0/A/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

37. bejegyző határozat, érkezési idő: 61410/1/2018/18.03.07
Haszonélvezeti jog
5 év határozott időtartamra.
utalás: II /12-13.
jogosult:
név: BOROSS ÉS DIÓFÁSI KFT.
cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Edit utca 41.

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/175024/2020

2020.06.30

BUDAPEST XIV.KER.
Belterület 32766/0/A/5 helyrajzi szám

1146 BUDAPEST XIV.KER. Thököly út 64. ép:A. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
garázs	10	0	0	176/10000	magán

Bejegyző határozat: 288034/1/1999/1999.11.10

1. bejegyző határozat: 76469/1/1996/96.03.22
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 74806/2/2016/16.04.29
jogcím: árverési vétel
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Boross József János
sz.név: Boross József János
szül. : 1956
a.név : Kovács Mária Magdolna
cím : 1163 BUDAPEST XVI. KER. Edit utca 41.
A II/9 rangsorában átjegyezve.

12. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 152165/1/2017/17.12.18
jogcím: vétel
utalás: II /10.
jogállás: tulajdonos
név : Dr Boross József János
sz.név: Boross József János
szül. : 1956
a.név : Kovács Mária Magdolna
cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Edit utca 41.

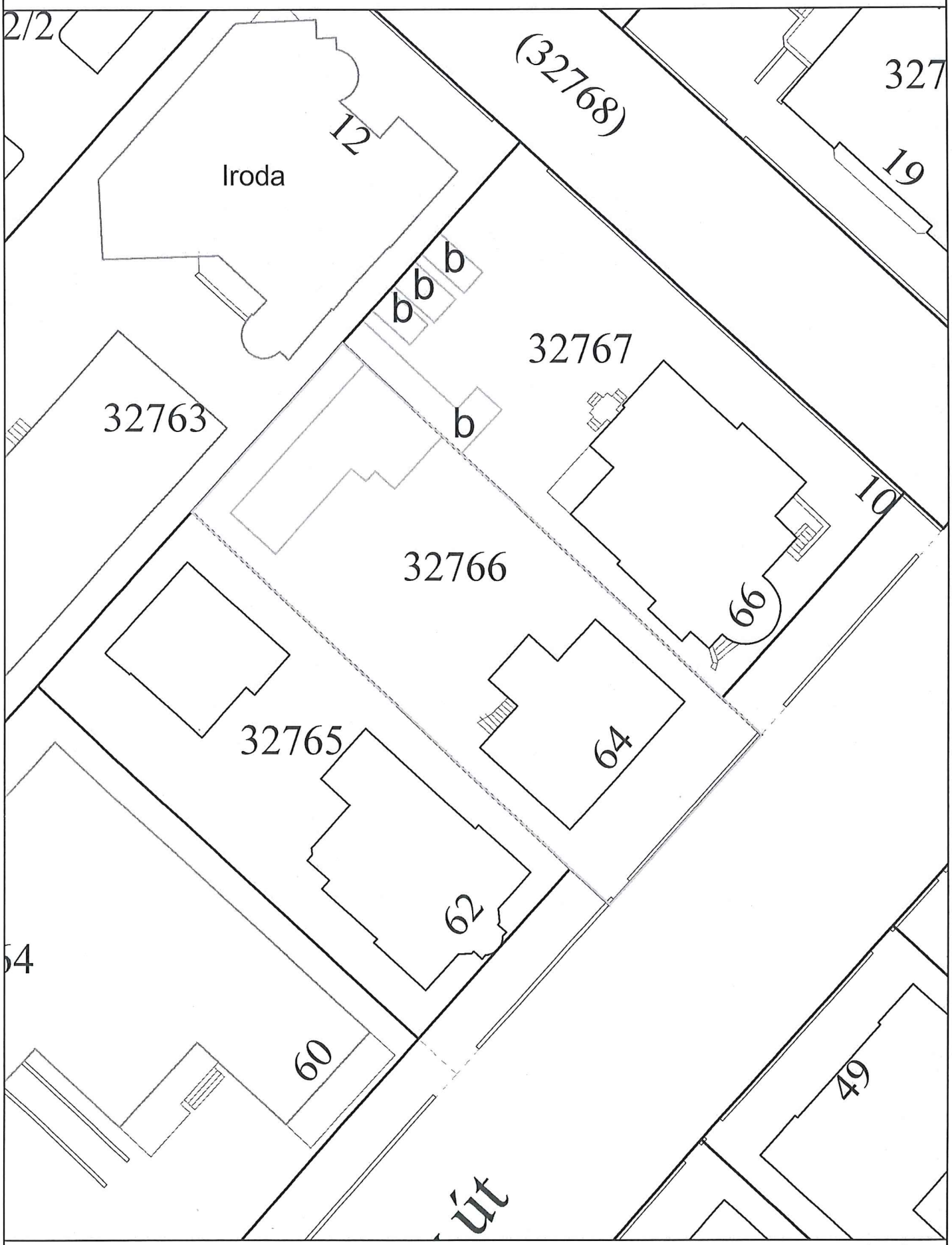
III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

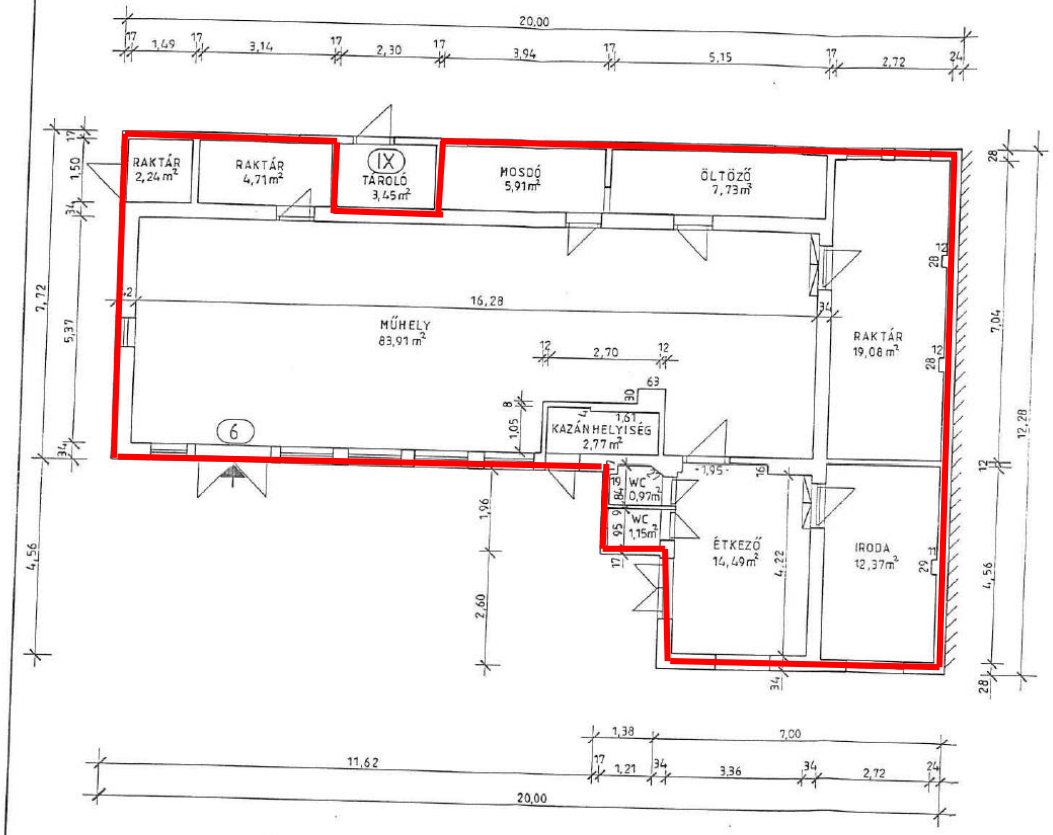
TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPKIVONAT



Belső használatra. Tájékoztató jellegű adatokat tartalmaz.
Az alaptérkép a 2020.06.15-i földhivatali adatokat tartalmazza.

1:500
2020.06.26.



KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ HELYISÉGEK

IX	TÁROLÓ	3,45 m²

KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ HELYISÉGEK

6	MŰHELY	155,33 m²

Bp. XIV. ker. THÖKÖLY út 64.	HRSZ: 32766	FELMÉRŐ: PI - PA Építőipari és Szolgáltató Bt. 1045 Budapest, Nyár u. 67.
FÖLDSZINT ALAPRAJZA		MÉRETARÁNY: 1:100
MŰSZAKI FELMÉRÉSI TERV		DÁTUM: 1995. 03.
SZERKESZTŐ: NAGY ÁGNES	„B" épület	RAJZSZÁM: E - 5

Budapest, XIV. kerület Thököly út 64.
társasház alapító okirata

I. Általános rendelkezések

Budapest - Zugló Polgármesteri Hivatala (Budapest, XIV., ker. Pétervárad u. 2.) a Budapest, XIV., ker. 6951.számú tulajdoni lapon felvett, 32766 helyrajziszámú Thököly út 64. szám alatti, Budapest - Zugló Önkormányzatának tulajdonában lévő házingatlant az 1993. évi LXXVIII. tv. 51. szakasz (1) bekezdése alapján az 1. szám alatt mellékelt alaprajz és a 2. szám alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások a közös tulajdonban maradó telek, épületszerkezetek és berendezések, helyiségek közös használatának jogával a vevő tulajdonába kerülnek, azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a társasházról szóló 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okirat rendelkezései az alábbiak szerint szabályozzák.

II. Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

1. Közös tulajdonba kerülő telek épületszerkezetek, berendezések

I. Telek 1300m2

II. Alapok

A./ az "A" épület alapjai
B./ a "B" épület alapjai

III. Pincefalazatok ,függőleges falszerkezetek, födémek, erkélylemezek, erkélykorlátok

A./ az "A" épületben található pincefalazatok , függőleges falszerkezetek, födémek, erkélylemezek, erkélykorlátok

B./ a "B" épületben található függőleges falszerkezete

IV. Tetőszerkezet, héjalás

A/ az "A" épület tetőszerkezete, héjalása
B/ a "B" épület tetőszerkezete, héjalása

V. A homlokzati falakban elhelyezett nyílászárók a hozzájuk tartozó bádogos szerkezetekkel, a külön tulajdonú albetétekben található külső nyilászárók üvegezésének kivételével. Az alagsorban található - közös tulajdonban maradó- helyiségek nyilászárói.

A./ Az A épület homlokzati falaiban elhelyezett nyílászárók a hozzájuk tartozó bádogos szerkezetekkel, a külön tulajdonú albetétekben található külső nyilászárók üvegezésének kivételével. Az alagsorban található - közös tulajdonban maradó- helyiségek nyilászárói.

B./ A B épület homlokzati falaiban elhelyezett nyílászárók a hozzájuk tartozó bádogos szerkezetekkel.

VI. Lépcsők

A./ az "A" épület lépcsői

VII. Épületgépészeti vezetékek és berendezések

"A" épület:

a./ használati hidegvíz nyomóvezetékek az albetétekhez tartozó elzáró csapig
b./ csatorna alapvezeték, felszálló vezeték az albetétek ágvezetékének csatlakozásáig
c./ elektromos vezetékek az albetétekhez tartozó fogyasztásmérőig
d./ gázvezeték a telekhatártól az albetétek gézmérő helyéig
e./ a fal szerkezetben kialakított telefon vezeték csatorna rendszer
f./ villámháritó a hozzá tartozó kapcsoló födeléssel
g./ az épületgépészeti vezetékek tartó és burkoló szerkezeti

"B" épület:

a./ használati hidegvíz nyomóvezetékek az albetétekhez tartozó elzáró csapig
b./ csatorna alapvezeték, felszálló vezeték az albetétek ágvezetékének csatlakozásáig
c./ elektromos vezetékek az albetétekhez tartozó fogyasztásmérőig
d./ gázvezeték a telekhatártól az albetétek gézmérő helyéig
e./ a fal szerkezetben kialakított telefon vezeték csatorna rendszer
f./ az épületgépészeti vezetékek tartó és burkoló szerkezeti

2. Közös tulajdonba kerülő helyiségek

"A" épület:

VIII. Közlekedő

Alagsor 41.18m2

IX. Tároló

Alagsor Magántulajdonba került 1997.08.14 ea 14.04m2

X. WC

Alagsor 1.27m2

XI. Függőfolyosó

Földszint 5.40m2

"B" épület

IX. Tároló

Földszint 3.45m2

Mindkét épületre együttesen:

VIII. Közlekedő

A épület 41.18m2

IX. Tárolő

A épület	14.04m2
B épület	3.45 m2
Összesen	17.49m2

X. WC

A épület	1.27m2

XI. Függőfolyosó

A épület	5.40m2

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak tulajdonába kerülnek az egyes öröklakások - az azokhoz tartozó, a közös tulajdonban nem regisztrált - épületszerkezetekkel, felszerelésekkel és berendezésekkel, az alábbiak szerint:

1./ Budapest - Zugló Önkormányzatát illeti meg az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt Budapest XIV., ker. Thököly út 64. A épület Alagsor 1. ajtószámú szoba, konyha, fürdőfülke helyiségekből álló 41.51 m2 (kerekítve: 42 m2) alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 916/10.000 tulajdoni hányad.

2./ Budapest - Zugló Önkormányzatát illeti meg az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt Budapest XIV., ker. Thököly út 64. A épület Alagsor 2. ajtószámú szoba, félszoba , konyha, helyiségekből álló 29.57 m2 (kerekítve: 30 m2) alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 652/10.000 tulajdoni hányad.

3./ Budapest - Zugló Önkormányzatát illeti meg az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt Budapest XIV., ker. Thököly út 64.A épület Alagsor 3. ajtószámú szoba, előszoba,konyha, WC helyiségekből álló 42.87 m2 (kerekítve: 43 m2) alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 946/10.000 tulajdoni hányad.

4./ Budapest - Zugló Önkormányzatát illeti meg az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt Budapest XIV., ker. Thököly út 64. A épület Földszint 1. ajtószámú 4 szoba, félszoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra, közlekedő valamint a 15.89m2 alapterületü terasz helyiségekből álló 173.90m2 (kerekítve:174 m2) alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 3835/10.000 tulajdoni hányad.

5./ Budapest - Zugló Önkormányzatát illeti meg az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt Budapest XIV., ker. Thököly út 64. A épület alagsori gazázs helyiségekből álló 10,22 m2 (kerekítve: 10 m2) alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 225/10.000 tulajdoni hányad.

6./ Budapest - Zugló Önkormányzatát illeti meg az alaprajzon 6 sorszámmal jelölt Budapest XIV., ker. Thököly út 64. B épületi mühely mühely 3 raktár, iroda, étkező, kazán helyiség, mosdó, öltöző, 2 WC helyiségekből álló 155.33m2 (kerekítve:155 m2) alapterületű mühely és a közös .tulajdonból 3426/10.000 tulajdoni hányad.

III. Ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Budapest - Zugló Önkormányzata kérni fogja, hogy a Fővárosi kerületek Földhivatala a társasház alapítást tüntesse fel, és ennek során a közös tulajdonban maradó telket, épületszerkezeteket, berendezéseket és helyiségeket a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítve, az egyes öröklakásokat pedig a II. fejezet A. pontja alatt felsorolt közös tulajdonból megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdont az újonnan nyitandó külön tulajdoni lapokon jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő öröklakások és a nem közös tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épületnek azok a részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

Az öröklakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan.
Az öröklakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg, mint tulajdont átruházni.

2. Birtoklás, használat, rendelkezési jog

A tulajdonostársat az öröklakásra és a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségre megilleti a birtoklás, a használat, a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet.
A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

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

A tulajdonostársak többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész, vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt, vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználatért térítést kell fizetnie.

A társasház alapítás nem érinti az alapításkor jogszerűen gyakorolt a korábbi közös használatra szolgáló helyiségekben, vagy területeken szerzett használati jogosultságot. A használat módjának és mértékének megváltoztatása a közgyűlés hatáskörébe tartozik.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásában és a nem lakás céljára szolgáló helyiségében építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás vagy a nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sértheti, ki kell kérnie annak hozzájárulását. A tulajdonostárs a közös tulajdonban lévő vagyonrészben csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával építkezhet.

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 közös tulajdonban lévő telek, műtárgyak, épületszerkezetek és berendezések, helyiségek fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

5/1. A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában I.- XI-ig felsorolt telek, műtárgyak, épületszerkezetek és berendezések fenntartásával (karbantartás, felújítás), valamint kezelésével, üzemeltetésével járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költségek stb.) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

A víz-csatornadíjak, mint közüzemi díjak vonatkozásában a társasház közgyűlése többségi határozattal a tulajdoni hányadtól eltérő költségviselési rendszert is bevezethet.

A tulajdonostársak a költségviselés 5/1. pontban foglalt általános szabályaitól az alakuló közgyűlésen hozott szótöbbségi határozattal az 5/2-5/5. pontokban szabályozott, A, B épületre lebontott, eltérő költségviselési rendszert alkalmazhatnak.

5/2. A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában az I szám alatt felsorolt telek fenntartásával járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

5/3. Az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában az "A" épület II-XI-ig terjedően felsorolt épületszerkezetei, berendezései, helyiségei vonatkozásában a fenntartási (karbantartás, felújítás), kezelési, üzemeltetési költségeket az alapító okiratban 1-től 4-ig terjedő sorszámmal jelölt öröklakások és az 5. sorszámu garázs tulajdonosai egymás között tulajdoni hányaduk szerint számított alábbi arányokban kötelesek viselni:

Sorszám	Arány
1.örölakás	139/1000
2.öröklakás	99/1000
3.öröklakás	144/1000
4.öröklakás	584/1000
5.garázs	34/1000

5/4. Az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában a "B" épület II-V.-ig, VIII. és IX. sorszám alatt felsorolt épületszerkezetei, berendezései, helyiségei vonatkozásában a fenntartási (karbantartás, felújítás), kezelési, üzemeltetési költségeket az alapító okiratban 6. sorszámmal jelölt műhely tulajdonosa köteles viselni.

5/5.A tulajdonostársak felújítási lapot képezhetnek. A felújítési alapról és a befizetések mértékéről a közgyűlés határoz.

A közös költség biztosítása a tulajdonostársak kötelezettsége, ennek összegét, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért - tulajdonátruházás esetén - a tulajdonostárs jogutódja a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

6. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

A társasházközösség ügyeinek intézésében a tulajdonostársak közgyűlése dönt. A közgyűlés határoz:

- a közös tulajdonban lévő épület, épületszerkezetek és berendezések, helyiségek felújításáról,

- az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös költség mértékéről, a befizetések módjáról, esedékességéről,

- az év közben a terven kívül felmerült - albetétként egy havi közös költséget meghaladó - munkák elvégzéséről,

- az építkezésről, ha az közgyűlési határozatot igényel,

- az alapító okirat módosításáról,

- a társasháztulajdon megszüntetéséről,

- az egész ingatlan megterheléséről,

- a közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklásáról, használatáról, hasznosításáról,

- a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról és lemondásának elfogadásáról,

- a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, díjázásáról, visszahívásáról,

- a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról,

- azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlés, - szükség szerint, de évente legalább egyszer - a közös képviselő vagy az intézőbizottság hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze. Ha a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyvitele a közösség érdekeit sérti, a közgyűlést a számvizsgáló bizottság is összehívhatja.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a tárgysorozat közlésével kell meghívni. Az összehívás módját a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy az értesítés legalább 8 nappal előbb megtörténjen. A

tulajdonostársakat írásbeli meghatalmazással harmadik személy képviselheti a közgyűlésen.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább kétharmadának jelenléte szükséges.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, a megismételt közgyűlés, a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes kivéve, ha a határozathozatalhoz az 1977. évi 11. sz. tvr., vagy az alapító okirat szerint valamennyi tulajdonos hozzájárulása szükséges, valamint a víz-csatorna díjak tulajdoni hányadtól eltérő költségviselési rendszer bevezetését tartalmazó napirendi pont esetében.

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

Valamennyi tulajdonos hozzájárulása szükséges:
- az alapító okirat módosításához,
- a társasháztulajdon megszüntetéséhez.

Egyhangú határozat szükséges:
- az ingatlan teljes felújításáról szóló döntéshez,
- az egész ingatlan megterheléséhez.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni és annak hitelesítésére két tulajdonostársat kell felkérni. Az írásba foglalt határozatok közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg. Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat.

7. A közös képviselő, illetve intézőbizottság

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közgyűlés közös képviselő helyett intézőbizottságot is választhat. Az intézőbizottság a döntéseit szavazattöbbséggel hozza.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság köteles az egész évi gazdálkodásról tervet és költségvetést, a gazdasági év befejezése után elszámolást készíteni, a két közgyűlés közötti munkájáról beszámolni.

A közös képviselőt, az intézőbizottság elnökét és tagjait a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság köteles a számadásokat évenként lezárni és a számadást igazoló bizonylatokat a tulajdonostársak - illetőleg, ha a közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ - a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani.

A számadás jóváhagyása tárgyában a minden évben legkésőbb március végéig megtartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok, hatóságok és más szervek előtt, a társasházközösség ügyeiben eljárva jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. Jelen bekezdésben meghatározott jogkör korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettséget nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

A közös képviselő, az intézőbizottság elnöke és tagjai tisztük ellátásáért a társasházközösségtől díjazást igényelhetnek.

8. A közgyűlés formájára, megtartásának módjára, valamint a közös képviseletet ellátó szervezetre vonatkozó eltérő szabályok

8/1. A tulajdonostársak a társasházközösség ügyeinek rugalmas, hatékony intézése érdekében a közgyűlési határozatokat részközgyűléseken is meghozhatják.

szközgyűlési forma alkalmazásának feltételei:

- az egyes részközgyűlések A, B épületenként, az egyes épületekben külön tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak összességét foglalják magukba,

- részközgyűléseket azonos időben és azonos napirenddel lehet megtartani,

- a közgyűlési határozatok megállapításához az egyes részközgyűléseken leadott szavazatok összeszámítása szükséges,

- a részközgyűlési forma az alakuló közgyűlés szótöbbségi határozata alapján alkalmazható.

8/2. Részközgyűlési forma esetén a közös képviselő, illetve intézőbizottság külön feladatai.

A./ Közös képviselő

A részközgyűléseket azonos időpontban és azonos napirendi pontokkal épületenként a közös képviselő hívja össze. A napirend összeállítása során együttműködik az A, B épületek tulajdonostársai által megbízott ún. "koordinációs" bizottsággal. Az egyes épületek "koordinációs" bizottságainak feladata a közös képviselő hatáskörébe tartozó intézkedések kezdeményezése, a szükséges információk továbbítása, a tulajdonostársak és a közös képviselő közgyűléseken kívüli kapcsolattartásának elősegítése.

A közös képviselő az egyes részközgyűlések hitelesített jegyzőkönyveit összesíti, a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatok összesítése alapján írásba foglalja a közgyűlési határozatokat.
Az írásba foglalt közgyűlési határozatokat a közgyűlés által megállapított módon közzéteszi.

B./ Intézőbizottság

A társasházközösség közös képviselő helyett intézőbizottságot választhat. Tagjait a társasház tulajdonostársai választják A, B épületenként, az egyes épületek tulajdonosai sorából. Ez esetben nincs szükség külön "koordinációs"

bizottságok felállítására, feladatait az egyes intézőbizottsági tagok valósítják meg, épületenként.
Az intézőbizottságnak a részközgyűlésekkel összefüggő egyéb feladataira az A. pontban foglaltak irányadóak.

9. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

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

Az alapító okirat hatályba lépése után, a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. sz tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és annak létesítéséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint járultak hozzá.

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az 1977. évi 11. sz. tvr. rendelkezései irányadók.

Budapest, 1996. január 15.

Budapest - Zugló Önkormányzata
képviseletében
Dr. Kutalikné dr. Kardos Zsuzsanna
polgármester

Ellenjegyezte:

dr. Lits György
ügyvéd
Iroda: 1013 Bp., Pauler u. 17
Postacím: 1012 Bp., Logodi u. 3.

Budapest XIV. ker. Thököly út 64. sz. alatti
Társasház
Alapitó Okiratának Módositása

A Budapest XIV. ker. 6862 társasházi törzslapon felvett 32766 helyrajzi számu Thököly u. 64. sz. alatti társasház 1996. január 16-án létrejött Alapitó Okiratát alulirott tulajdonostársak egyhangúlag, közös megegyezéssel módositják és kérik a Földhivatalt, hogy a módositó alapitó okiratnak, a módositott műszaki leirásnak és az alaprajznak megfelelően a változtatásokat a következőképpen jegyezze át.

Budapest-Zugló Önkormányzata képviseletében eljáró Zuglói Vagyonkezelő Rt., valamint Füzesséry Miklós és Füzesséry Miklósné között 1997. augusztus 14. -án létrejött adásvételi szerződés módositás alapján az Alapitó Okirat II. fejezetének A/2. pontjában A épület IX. számmal jelölt 14,04 nm alapterületű tároló helyiség 13,23 nm-es része eladásra, és a 4. albetétszámú Budapest, XIV. ker. Thököly u. 64. fszt. 1. sz. alatti öröklakáshoz csatolásra került.

I.

Ennek következtében, valamint a módositott műszaki leirásnak megfelelően az Alapitó Okirat II. fejezetének A/1. pontjában a Közös tulajdonba kerülő épületszerkezetek és berendezések a következőképpen módosulnak.

Az I-III., valamint az V-VII. részek változatlanul maradnak érvényben.

IV. tetőszerkezet, héjalás, padlástér az A és B épületeknél

Az Alapitó Okirat II. fejezetének A/2. pontjában a Közös tulajdonba kerülő helyiségek a következőképpen módosulnak.

A épület IX. tároló 14,04 nm-ről 0,81 nm-re csökken.

Az A épület VIII. és X-XI. pontjai, valamint a B épület IX. pontja változatlanul marad érvényben.

II.

Az Alapitó Okiratban 4. albetétszámon szereplő öröklakás alapterülete tévesen 173,9 nm-esként lett feltüntetve, a terasz nélküli helyes alapterület 158,01 nm (kerekitve: 158 nm.)

Az adásvételi szerződés módositása folytán a 4. albetétszámú fszt. 1. sz. alatti öröklakás alapterülete a 13,23 nm-es tárolórész csatolás folytán 158, 01 nm-ről 171,24 nm-re bővült.

Kérjük a T. Földhivatalt, hogy a bővités után keletkezett tényleges állapot figyelembevételével az Alapitó Okirat II. fejezetének B. pontjában 4. albetétszámon szereplő örörklakást a következőképpen jegyezze át.

4. Füzesséry Miklóst, valamint Füzesséry Miklósnét illeti meg a 32766/A-4. hrsz-ú, az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt Budapest, XIV. ker. Thököly u. 64. A épület fszt. 1. sz. alatti 4. szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, közlekedőből és tárolóból álló 171,24 nm (kerekitve 171 nm) alapterületű öröklakás a hozzátartozó 15,89 nm-es terasszal, valamint a közös tulajdonból 3906/10.000-ed hányad. Teraszt 50%-ban

III.

Az Alapitó Okirat II. fejezetének B. pontjában a külön tulajdonba kerülő öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek külön tulajdoni hányada az adásvételi szerződés módositás következtében a következőképpen módosul.

Füzesséry 1. Bp-Zugló Önkormányzatát illeti meg a 32766/A-1 hrsz-ú, az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt Bp. XIV. ker. Thököly u. 64. A épület as. 1. sz. alatti 41,51 nm (kerekitve: 42 nm) alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 905/10.000-ed hányad.

Füzesséry 2. Bp-Zugló Önkormányzatát illeti meg a 32766/A-2 hrsz-ú, az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt Bp. XIV. ker. Thököly u. 64. A épület as. 2. sz. alatti 29,57 nm (kerekitve: 30 nm) alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 645/10.000-ed hányad.

Önkorm. 3. Bp-Zugló Önkormányzatát illeti meg a 32766/A-3 hrsz-ú, az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt Bp. XIV. ker. Thököly u. 64. A épület as. 3. sz. alatti 42,87 nm (kerekitve: 43 nm) alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 935/10.000-ed hányad.

Füzesséry 4. Füzesséry Miklóst, valamint Füzesséry Miklósnét illeti meg a 32766/A-4. hrsz-ú, az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt Bp. XIV. ker. Thököly u. 64. A épület fszt. 1. sz. alatti 171,24 (kerekitve: 171 nm) alapterületű öröklakás, a hozzátartozó 15,89 nm-es terasszal, valamint a közös tulajdonból 3906/10.000-ed hányad.

Füzesséry 5. Bp-Zugló Önkormányzatát illeti meg a 32766/A-5 hrsz-ú, az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt Bp. XIV. ker. Thököly u. 64. A épület alagsorában található 10,22 nm (kerekitve: 10 nm) alapterületű garázshelyiség, valamint a közös tulajdonból 223/10.000.-ed hányad.

6. Bp-Zugló Önkormányzatát illeti meg a 32766/B-6 hrsz-ú, az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt Bp. XIV. ker. Thököly u. 64. B épületben található, 155,33 nm (kerekitve: 155 nm) alapterületű műhely helyiség, valamint a közös tulajdonból 3386/10.000.-ed hányad.

Jelen Alapító Okirat módositással nem érintett részek az eredeti Alapító Okiratban foglaltak szerint maradnak érvényben.

Ezen Alapító Okirat Módositás ellenjegyzésével a tulajdonostársak Dr. Jakab János (1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 27. I/5.) ügyvédet bizzák meg.

Budapest, 1997. Aug. 1997. hó 14. nap.

Bp-Zugló Önkormányzat
képviseletében
Dr. Kutalikné Dr. Kardos Zsuzsanna
Polgármester

Füzesséry Miklós
tulajdonos
Budapest, XIV. Thököly u. 64. fszt. 1.

Füzesséry Miklósné
tulajdonos
Budapest, XIV. Thököly u. 64. fszt. 1.

Ellenjegyezte:

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁS, MŰSZAKI LEÍRÁS

A módosítás célja, az alagsori, közös tulajdonú 13,23 m2.-es tároló helyiségnek külön tulajdonba adása, a fsz.1.sz. 4. albetéthez való csatolással.

A műszaki leírás 1-4. fejezete változatlan.

5. Közös tulajdonba kerülő épületszerkezetek és berendezések

I.-III. -változatlan

IV. -tetőszerkezet, héjalás, padlástér az "A" és "B" épületeknél

V-VII. -változatlan

6.Közös tulajdonba kerülő helyiségek

"A" épület

VIII. -változatlan

IX. -tároló 0,81 m2.

X-XI. -változatlan

"B" épület

IX. -változatlan

7. Külön tulajdonba kerülő lakások és gépkocsi tároló

1./32'766/A-1.	916/10'000.-ről	905/10'000.-re.
2./32'766/A-2.	652/10'000.-ről	645/10'000.-re.
3./32'766/A-3.	946/10'000.-ről	935/10'000.-re

4./32'766/A-4. az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt "A" épület fsz.1.sz. lakás, mely áll:

-szoba	32,45 m2.
-szoba	26,84 "
-szoba	26,62 "
-szoba	22,28 "
-félszoba	8,89 "
-előszoba	12,30 "
-konyha	13,40 "
-fürdőszoba	6,15 "
-WC.	3,10 "
-kamra	2,02 "
-közlekedő	3,96 "
-tároló (alagsorban)	13,23 "
összesen:	**171,24 m2.**

alapterülettel, egy 15,89 m2.-es teraszból, valamint a közösségben maradó részekből: 3'906/10'000. rész illetőség, azaz:

	3'835/10'000.-ről	3'906/10'000.-re.ről	3'906/10'000.-re
5./32'766/A-5.	225/10'000.-ről	223/10'000.-re.ről	223/10'000.-re
6./32'766/B-6.	3'426/10'000.-ről	3'386/10'000.-re.	

Megjegyzés: a tulajdoni hányadok számolásánál a terasz 50%-os alapterülettel került figyelembevételre.

Budapest, 1997. július 01-én.

Sági Imre
okl.ép.mérnök

Budapest XIV. ker. Thököly út 64. sz. alatti
Társasház
Alapitó Okiratának Módositása

A Budapest XIV. ker. 32766 helyrajzi számú, természetben a Budapest, XIV. ker. Thököly u. 64. sz. alatti társasház 1996. január 16-án létrejött Alapitó Okiratát a tulajdonostársak 1997. augusztus 14-én már módositották.

Jelen módositás a korábbi módositásokkal érvényes Alapitó Okiratot kivánja megváltoztatni.

Alulirott tulajdonostársak egyhangúlag, közös megegyezéssel, a módositott műszaki leirásnak és az alaprajznak megfelelően a következőképpen módositják az Alapitó Okiratot.

Budapest-Zugló Önkormányzata Vagyongazdálkodási, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 63/1998. (02.10.) sz. határozata alapján hozzájárult a Budapest, XIV. ker. Thököly u. 64. sz. alatti társasház A. épületében található, 187,55 nm (hasznos alapterület: 112,94 nm) alapterületű padlásterének elidegenitéséhez.

A padlástér elidegenitése tárgyában Budapest-Zugló Önkormányzata, Füzesséry Miklós és Füzesséry Miklósné között 1998. ...[illegible] 20.. -án adásvételi szerződés jött létre.

I.

Az adásvétel folytán, valamint a padlástér fszt. 1. sz. alatti öröklakáshoz csatolásával és a fszt. 1. sz. alatti lakás teraszának zárt verandává alakitásával az Alapitó Okirat II. fejezetének A/1. pontjában a közös tulajdonba kerülő épületszerkezetek és berendezések a következőképpen módosulnak.

Az I-III., valamint az V-VII. pontok változatlanul maradnak érvényben.

A IV. pont a következőképpen módosul:

IV. tetőszerkezet, héjalás az "A" és "B" épületeknél,
"B" épület padlástere 102,14 nm.

II.

Az Alapitó Okiratban 4. sorszámmal jelölt A épületben található, fszt. 1. sz. alatti öröklakás alapterülete a padlástér csatolásával, valamint a terasz zárt verandává alakitásával a következőképpen módosul:

4. Füzesséry Miklóst és Füzesséry Miklósnét illeti meg a 32766/A-4. hrsz-ú, az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, A épület fszt. 1. sz. alatti, 4 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, közlekedőből, tárolóból és zárt verandából álló 187,13 nm alapterületű öröklakás, a hozzátartozó 187,55 nm-es padlástérrel, valamint a közös tulajdonból 5178/10.000-ed hányad.

összesen: 374,68 m²! ~ 375 m²

171,24
15,89 terasz
187,13 m²

III.

Az Alapitó Okirat II. fejezetének B. pontjában a külön tulajdonba kerülő öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek külön tulajdoni hányada a következőképpen módosul:

1. A 32766/A-1 hrsz-ú, az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, A. épület as. 1. sz. alatti öröklakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad 905/10.000-ről 716/10.000-re változott

2. A 32766/A-2 hrsz-ú, az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, A. épület as. 2. sz. alatti öröklakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad 645/10.000-ről 510/10.000-re változott.

3. A 32766/A-3 hrsz-ú, az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, A. épület as. 3. sz. alatti öröklakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad 935/10.000-ről 740/10.000-re változott.

4. A 32766/A-4. hrsz-ú, az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, A. épület fszt. 1. sz. alatti öröklakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad 3906/10.000-ről 5178/10.000-re változott.

5. A 32766/A-5 hrsz-ú, az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, A épület alagsorában található garázshelyiséghez tartozó közös tulajdoni hányad 223/10.000.-ről 176/10.000-re változott.

6. A 32766/B-6 hrsz-ú, az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt, B. épületben található műhely helyiséghez tartozó közös tulajdoni hányad 3386/10.000.-ról 2680/10.000-re változott.

Jelen Alapitó Okirat módositással nem érintett részei az eredeti Alapitó Okiratban foglaltak szerint maradnak érvényben.

Ezen Alapitó Okirat Módositás ellenjegyzésével a tulajdonostársak Dr. Jakab János (1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 27. I/5.) ügyvédet bizzák meg.

Budapest, 1998. .....október..... hó .20.. nap.

BUDAPEST - ZUGLÓ POLGÁRMESTER HIVATALA

.....

Bp-Zugló Önkormányzata
képviseletében
Dr. Kutalikné Dr. Kardos Zsuzsanna
Polgármester

.....

Füzesséry Miklós
tulajdonos
Budapest, XIV. Thököly u. 64. fszt. 1.

.....

Füzesséry Miklósné
tulajdonos
Budapest, XIV. Thököly u. 64. fszt. 1.

Ellenjegyezte:

Dr. Jakab János ügyvéd 1065 Budapest, Bajcsy-Zs. u. 27. Tel.: 269-1228, 269-1229

1-2142 Fn. 1.

Masodrendu tulajdonos

98.11.12.

Zuglói Vagyonkezelő Részvénytársaság Elidegenítési Iroda 1145. Bp., Pétervárad u. 11-17.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről
Budapest-Zugló Önkormányzata megbizásából eljáró Zuglói Vagyonkezelő Rt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.) , mint eladó - a továbbiakban eladó - és

másrészről
Füzesséry Miklós (szül: Budapest, 1924.12.01., an: Szebeny Ludmilla, szsz: 1-241201-0168) valamint **Füzesséry Miklósné** (sz. Lauer Mária, an: Nádas Ilona, szül: Bp. 1928.09.19., szsz 2-280919-1232 9) mindketten Bp. XIV. ker. Thököly u. 64. fszt. 1. sz. alatti lakosok, mint vevők - a továbbiakban, mint vevők - között az alulirt napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

1./ Eladó a VTKB 63/1998. (02.10.) határozata alapján eladja, vevők 1/2-1/2 arányban megveszik a Bp. XIV. ker. 32766 hrsz-ú, Thököly u. 64. sz. alatti társasház 187,55 nm (hasznos alapterület: 112,94 nm) alapterüeltű padlásterét.

2./ Felek az adásvétel tárgyát képező 1. pontban körülirt ingatlan vételárát 1.559.613.- Ft, azaz Egymillióötszázötvenkilencezer-hatszáztizenhárom+ÁFA azaz 1.949516.-Ft azaz Egymilliókilencszáznegyvenkilencezer-ötszáztizenhat forint értékben határozzák meg.

3./ Vevők a 2. pontban megjelölt vételárat jelen szeződés aláirásával egyidejűleg fizetik meg eladó részére, melynek átvételét eladó jelen szeződés aláirásával egyidejűleg elismer.

4./ Vevők az adásvétel tárgyát képező 1. pontban körülirt padlásteret a tulajdonukban álló 32766/A-4. hrsz-ú, Bp. XIV. ker. Thököly u. 64. fszt. 1. sz. alatti öröklakásukhoz csatolják.

5./ Felek rögzitik, hogy jelen szerződés érvényességének feltétele az, hogy az 1. pontban megjelöltingatlant tartalmazó Alapitó Okirat módositásra kerüljön. A módositás valamennyi költségét a vevők kötelesek viselni.

6./ A felek az adásvételi szerződés megkötése és a vételár kialakitása során figyelembe vették azt, hogy a padlástér mai napig társasházi közös tulajdon volt, amelyből 6094/10.000 az eladót, és 3906/10.000 a vevőket illette meg, mint eszmei tulajdoni hányad.

7./ Felek rögzitik, hogy a vevők jelen aláirásukkal, mint társasházban lévő tulajdonosok is eljárnak.

8./ Felek kijelentik, hogy ingatlanszerzési képességeikben korlátozva nincsenek, és tudomásul veszik, hogy jelen ügyletből származó költségek a vevőket terhelik.

9./ Felek jelen szerződés elkészitésével és ellenjegyzésével Dr. Jakab János ügyvédet (1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 27. I/5.) bizzák meg, aki ezen szerződés Földhivatalhoz való benyújtását is vállalja.

10./ Jelen szerződés valamennyi aláirója kijelenti, hogy ezen szerződést elolvasta, megértette, annak tartalmára vonatkozóan felvilágositást kapott. Ezen szerződést a megbizott ügyvéd akaratuknak megfelelően készitette el, és azt egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

11./ A felek kijelentik, hogy az ingatlan tulajdonváltozásából eredő adó és illetékfizetési kötelezettségekkel tisztában vannak.

12./ Az eladó jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a teljes vételár megfizetése után annak napjával jelen szerződés és a vételár kifizetését igazoló nyugta alapján a vevők tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A fenti szerződést a felek annak elolvasása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 1998. ....October.... hó ..20.. nap.

Zuglói Vagyonkezelő
Részvénytársaság

.....
eladó
Zuglói Vagyonkezelő
Részvénytársaság

.....
vevő

.....
vevő

Előttünk, mint tanuk előtt:

Dr. Varró Zsuzsanna
AH 541360

AH 163249

Ellenjegyezte:

Dr. Jakab János ügyvéd
1065 Budapest, Bajcsy-Zs. u. 29. I/7.
Tel.: 269-1126, 269-1127

Thököly út 64 ea 1998 DEC 17.
+ kir
+ jogerős
TC16/ 583

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
Budapest, XI., Budafoki út 59.
1519 Pf. : 415.

R 1502 BUDAPEST 112 0542752

ZUGLÓI VAGYONKEZELŐ RT.
BUDAPEST XIV.KER
Pétervárad út 11-17
1145

76469/1/1996

Tárgy : ***Társasház alapítás***
Kérjük, hogy válaszában a fenti számra sziveskedjen hivatkozni !

Határozat

I.

A Budapest XIV.ker.32766 helyrajzi számú 1300 m^2 nagyságú a II/3 nyilvántartott a XIV.ker.Önkormányzat tulajdonát képező XIV.ker.Thököly út 64 szám alatti belterületi földrészletet társasház törzslappá alakítottam.
A felülépitményt és a földrészletet egy jogi egységként 32766/A/1-5.és a 32766/B/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartásba vettem azzal,hogy a földrészlethez tartoznak az alapító okiratban és az alaprajzon I- XI. számok alatt felsorolt épületrészek,berendezés,felszerelések és helyiségek.

A törzslap II/4 részén a társasháztulajdont bejegyeztem,azzal hogy a tulajdonjogot az 32766A/1-5,és a 32766/B/1 számú helyrajzi számok tartalmazzák.

II.

A épület
1.az alapító okiratban és az alaprajzon 1.számmal jelölt alagsor 1 szám alatti 1 szobás öröklakást 42 m^2 alapterülettel,a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 652/10.000 résszel az újonnan nyitott 32766/A/1 helyrajzi szám alatt felvettem.

2.az alapító okiratban és az alaprajzon 2.számmal jelölt alagsor 2 szám alatti 1.5 szobás öröklakást 30 m^2 alapterülettel,a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból
652/10.000 résszel az újonnan nyitott 32766/A/2 helyrajzi szám alatt felvettem.

3.az alapító okiratban és az alaprajzon 3.számmal jelölt alagsor 3 szám alatti 1 szobás öröklakást 43 m^2 alapterülettel,a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös

tulajdonból 946/10.000 résszel az újonnan nyitott 32766/A/3 helyrajzi szám alatt felvettem.

4.az alapító okiratban és az alaprajzon 4.számmal jelölt fsz.1 szám alatti 4.5 szobás öröklakást
174 m^2 alapterülettel,a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 3835/10.000
az újonnan nyitott 32766/A/4 helyrajzi szám alatt felvettem.

5.az alapító okiratban és az alaprajzon 5.számmal jelölt alagsor garázs 10 m^2 alapterülettel225/10.000 az újonnan nyitott 32766/A/5 helyrajzi szám alatt felvettem

B épület
6.az alapító okiratban és az alaprajzon 6.számmal jelölt szám alatti műhely 155 m^2 alptetülettel 3426/10.000 az újonnan nyitott 32766/B/1 helyrajzi szám alatt felvettem.

és ott arra a tulajdonjogot a

XIV.ker.Önkormányzat

javára bejegyeztem.

A bejegyzés Budapesten 1996január 15-én kelt kelt társasháztulajdont alapító okirat,és szintenkénti alaprajz alapján történt.

Határozatom ellen az 1972. évi 31. sz.tvr.23§-a szerint a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Főv.Földhivatalhoz lehet fellebezni, melyet a Főv.Kerületek Földhivatalához kell benyújtani.
A fellebezés illetékköteles és ennek mértéke az alapeljárás kétszerese.
(A bejegyzéssel kapcsolatos ingatlanyilvántartási eljárási illetéket a vagyonszerzési illetékkel együtt, az Illetékhivatal szabja ki.)

.....
Kiss Zoltán

Budapest, 1998. December 5.

p.h.

Kapja:
1 ZUGLÓI VAGYONKEZELŐ RT. +eredeti záradékolt okirat 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad 11-17
2 Irattár Helyben

MŰSZAKI FELMÉRÉSI TERV

Budapest, XIV. ker. Thököly út 64.

TARTALOMJEGYZÉK

MŰSZAKI LEÍRÁS

a Budapest, XIV. Thököly út 64. sz. alatti 32766 helyrajzi számú, 6951 tulajdoni lapszámú házasingatlan társasházzá alakításához.

Az ingatlan általános leírása:

A telken két épület található.
Az "A" épület alagsor, földszint, padlás szintbeosztású, magastetős szabadonálló ház. Összesen négy lakás található benne. Az alagsorban három (kettő egyszobás és egy másfélszobás) lakás, és egy garázs céljára szolgáló helyiség található. A földszinten egy négy és félszobás lakás került kialakításra. Az épület hátsó homlokzatához a földszinti lakó egy garázst építtetett az elmúlt években.
A "B" épület, mely eredetileg istálló volt, majd átalakítás után a 230-as Bőrdíszmű Vállalat vehette használatba. Az épület földszint, padlás szintekből áll. Lépcsője nincs, a padlásra létrán lehet feljutni.

Műszaki leírás tartalma:

1. Az ingatlanra vonatkozó adatok
2. Közműellátottság
3. Épületszerkezetek
4. Épületgépészet
5. Közös tulajdonba kerülő épületszerkezetek és berendezések
6. Közös tulajdonba kerülő helyiségek
7. Külön tulajdonba kerülő öröklakások
8. Külön tulajdonba kerülő helyiségek

1. Az ingatlanra vonatkozó adatok

- az ingatlan címe: Budapest, XIV. ker. Thököly út 64.
- az ingatlan helyrajzi száma: 32766
- az ingatlan tulajdoni lap száma: 6951
- a telek területe: 1300 m²
- a telek építési övezete: 03
- a telek beépített területe: 414 m²
- a telek beépítésének módja: szabadonálló
- az épületben lévő lakások száma: 4

2. Közműellátottság

- vízellátás: vezetékes víz
- csatornázás: közcsatorna
- elektromos ellátás: hálózatról
- gázellátás: földgáz
- fűtés: lakásonként egyedi
- telefonellátás: fejlesztés alatt

3. Épületszerkezetek

"A" épület:

- az épület használatbavételének ideje: 1885
- az épület szintszáma: A+F+P
- alapozás: tégla sávalap
- teherhordó szerkezetek és függőleges falazatok:
  téglaszerkezetű teherhordófalak
  tégla válaszfalak
- födémek: szilárd közbenső födémek, borítottgerendás fa padlás födém
- fedélszerkezet: háromállószékes faszerkezet
- héjalás: kettős cserépfedés
- lépcsők: vörösmészkő külsőlépcső, egyenes, kétkarú, fa külső padláslépcső
- nyílászárók: faszerkezetű nyílászárók

"B" épület:

- az épület használatbavételének ideje: 1885
- az épület szintszáma: A+P
- alapozás: tégla sávalap
- teherhordó szerkezetek és függőleges falazatok:
  téglaszerkezetű teherhordófalak
  tégla válaszfalak
- födémek: zárófödém: feltehetően borítottgerendás fa födém
- fedélszerkezet: állószékes faszerkezet
- héjalás: hódfarkú, és hornyol cserépfedés, palafedés
- nyílászárók: faszerkezetű nyílászárók

4. Épületgépészet

"A" épület:

- vízvezeték rendszer: horganyzott acélcsövekkel kiépítve
- szennyvízcsatorna: beton alapvezeték
  azbesztcement felszállóvezeték
  azbesztcement ágvezeték
- elektromos hálózat: szigetelt alumínium vezetékek védőcsőben vezetve
- gázhálózat: hegesztett acélcsövekkel kiépítve
- fűtés: HÉRA gázégőfejes cserépkályhákkal, vegyestüzelésű vaskályhákkal
- telefon: vezetékek a falban vezetve
- csapadékvíz csatorna: bádog eresz- és ejtőcsatorna

"B" épület

- vízvezeték rendszer: horganyzott acélcsövekkel kiépítve
- szennyvízcsatorna: beton alapvezeték
  azbesztcement felszállóvezeték
  azbesztcement ágvezeték
- elektromos hálózat: szigetelt alumínium vezetékek védőcsőben vezetve
- gázhálózat: hegesztett acélcsövekkel kiépítve
- fűtés: gázkészülékekkel
- telefon: vezetékek a falban vezetve
- csapadékvíz csatorna: bádog eresz- és ejtőcsatorna

5. Közös tulajdonba kerülő épületszerkezetek és berendezések

I. Telek 1300 m²

II. Alapok

A) az "A" épület alapjai
B) a "B" épület alapjai

III. Pincefalazatok, függőleges falszerkezetek, födémek, erkélylemezek, erkélykorlátok

A) az "A" épületben található pincefalazatok, függőleges falszerkezetek, födémek, erkélylemezek, erkélykorlátok
B) a "B" épület függőleges felszerkezete

IV. Tetőszerkezet, héjalás

A) az "A" épület tetőszerkezete, héjalása
B) a "B" épület tetőszerkezete, héjalása

V. A homlokzati falakban elhelyezett nyílászárók a hozzájuk tartozó bádogos szerkezetekkel, a külön tulajdonú albetétekben található külső nyílászárók üvegezésének kivételével. Az alagsorban található - közös tulajdonban maradó - helyiségek nyílászárói.

A) az "A" épület homlokzati falaiban elhelyezett nyílászárók a hozzájuk tartozó bádogos szerkezetekkel, a külön tulajdonú albetétekben található külső nyílászárók üvegezésének kivételével. Az alagsorban található - közös tulajdonban maradó - helyiségek nyílászárói.
B) a "B" épület homlokzati falaiban elhelyezett nyílászárók a hozzájuk tartozó bádogos szerkezetekkel.

VI. Lépcsők

A) az "A" épület lépcsői

VII. Épületgépészeti vezetékek és berendezések:

"A" épület

a, használati hidegvíz nyomóvezeték az albetétekhez tartozó elzáró csapig
b, csatorna alapvezeték, felszállóvezeték az albetétek ágvezetékének csatlakozásáig
c, elektromos vezetékek az albetétekhez tartozó fogyasztás mérőig
d, gázvezeték a telekhatártól az albetétek gázmérő helyéig
e, a falszerkezetben kialakított telefon vezetékcsatorna rendszer
f, villámhárító a hozzá kapcsolódó földeléssel
g, az épületgépészeti vezetékek tartó és burkoló szerkezetei

"B" épület

a, használati hidegvíz nyomóvezeték az albetéthez tartozó elzáró csapig
b, csatorna alapvezeték, felszállóvezeték az albetét ágvezetékének csatlakozásáig
c, elektromos vezetékek az albetétekhez tartozó fogyasztás mérőig
d, gázvezeték a telekhatártól az albetét gázmérő helyéig
e, a falszerkezetben kialakított telefon vezetékcsatorna rendszer
f, az épületgépészeti vezetékek tartó és burkoló szerkezetei

6. Közös tulajdonba kerülő helviségek

"A" épület

VIII. **Közlekedő**

Alagsor	41,18 m²
összesen	41,18 m²

IX. **Tároló**

Alagsor	14,04 m²
összesen	14,04 m²

X. **WC**

Alagsor	1,27 m²
összesen	1,27 m²

XI. **Függőfolyosó**

Földszint	5,40 m²
összesen	5,40 m²

"B" épület

IX. **Tároló**

Földszint	3,45 m²
összesen	3,45 m²

Mindkét épületre együttesen

VIII. **Közlekedő**

A épület	41,18 m²
összesen	41,18 m²

IX. **Tároló**

A épület	14,04 m²
B épület	3,45 m²
összesen	17,49 m²

X. **WC**

A épület	1,27 m²
összesen	1,27 m²

XI. **Függőfolyosó**

A épület	5,40 m²
összesen	5,40 m²

7. Külön tulajdonba kerülő öröklakások

1, A terveken 1. sorszámmal jelölt A épület Alagsor 1. ajtószám alatti öröklakás, amely áll:

szoba	26,77 m²
konyha	12,84 m²
fürdőfülke	1,90 m²
összesen	41,51 m² (kerekítve 42 m²)

valamint a közös tulajdonból 916/10 000 hányad

2, A terveken 2. sorszámmal jelölt A épület Alagsor 2. ajtószám alatti öröklakás, amely áll:

szoba	18,83 m²
félszoba	8,00 m²
konyha	2,74 m²
összesen	29,57 m² (kerekítve 30 m²)

valamint a közös tulajdonból 652/10 000 hányad

3, A terveken 3. sorszámmal jelölt A épület Alagsor 3. ajtószám alatti öröklakás, amely áll:

szoba	24,99 m²
előszoba	4,58 m²
konyha	12,40 m²
WC	0,90 m²
összesen	42,87 m² (kerekítve 43 m²)

valamint a közös tulajdonból 946/10 000 hányad

4, A terveken 4. sorszámmal jelölt A épület Földszint 1. ajtószám alatti öröklakás, amely áll:

szoba	32,45 m²
szoba	26,84 m²
szoba	26,62 m²
szoba	22,28 m²
félszoba	8,89 m²
előszoba	12,30 m²
konyha	13,40 m²
fürdőszoba	6,15 m²
WC	3,10 m²
kamra	2,02 m²
közlekedő	3,96 m²
összesen	158,01 m² (kerekítve 158 m²)
terasz	15,89 m²
összterület	173,90 m²

valamint a közös tulajdonból 3835/10 000 hányad

A tulajdoni hányad számításánál figyelembe vett terület: 173,90 m² (kerekítve 174,00 m²)

8. Külön tulajdonba kerülő helyiségek

5, A terveken 5. sorszámmal jelölt A épület alagsori garázs, amely áll:

garázs	10,22 m²	
összesen	10,22 m²	(kerekítve m²)

valamint a közös tulajdonból 225/10 000 hányad

6, A terveken 6. sorszámmal jelölt B épületi műhely, amely áll:

műhely	83,91 m²	
raktár	19,08 m²	
raktár	4,71 m²	
raktár	2,24 m²	
iroda	12,37 m²	
étkező	14,49 m²	
kazán helyiség	2,77 m²	
mosdó	5,91 m²	
öltöző	7,73 m²	
WC	1,15 m²	
WC	0,97 m²	
összesen	155,33 m²	(kerekítve m²)

valamint a közös tulajdonból 3426/10 000 hányad

Fővárosi Önkormányzat Központi Műszaki Nyilvántartó és Mérnöki Iroda (V., Városház u. 9–11.)
Műszaki Nyilvántartási Osztálya (III. 405.)

Megr. sorsz.: 18163/1993
Példányszám: 1

Helyszínrajz

XIV. ker. THÖKÖLY ÚT 64 (cím)

Helyrajzi szám: 32766 Terület: 1300 m²

Övezet: 03 Szelvényszám: 229/0
(magyarázat a túloldalon) Méretarány = 1 : 1000

A helyszínrajz a keletkezés időpontjában fennállott állapotot tünteti fel a nyilvántartás adatai alapján, s kiadása nem szünteti meg az építésügyi hatóság jogát a városrendezési előírások (övezet, beépítés, stb.) megváltoztatására.

A helyszínrajz a kiadás keltetétől számított 90 napig, az első fokú építésügyi hatósági eljárás beadványának mellékleteként 180 napig érvényes. ~~A telket érintő rendezési terv hatósági tárgyalás alatt áll – még nem készült.~~

A telek szabályozása, rendezése megtörtént – ~~nem történt meg.~~

A telket érintő építésügyi hatósági intézkedés:

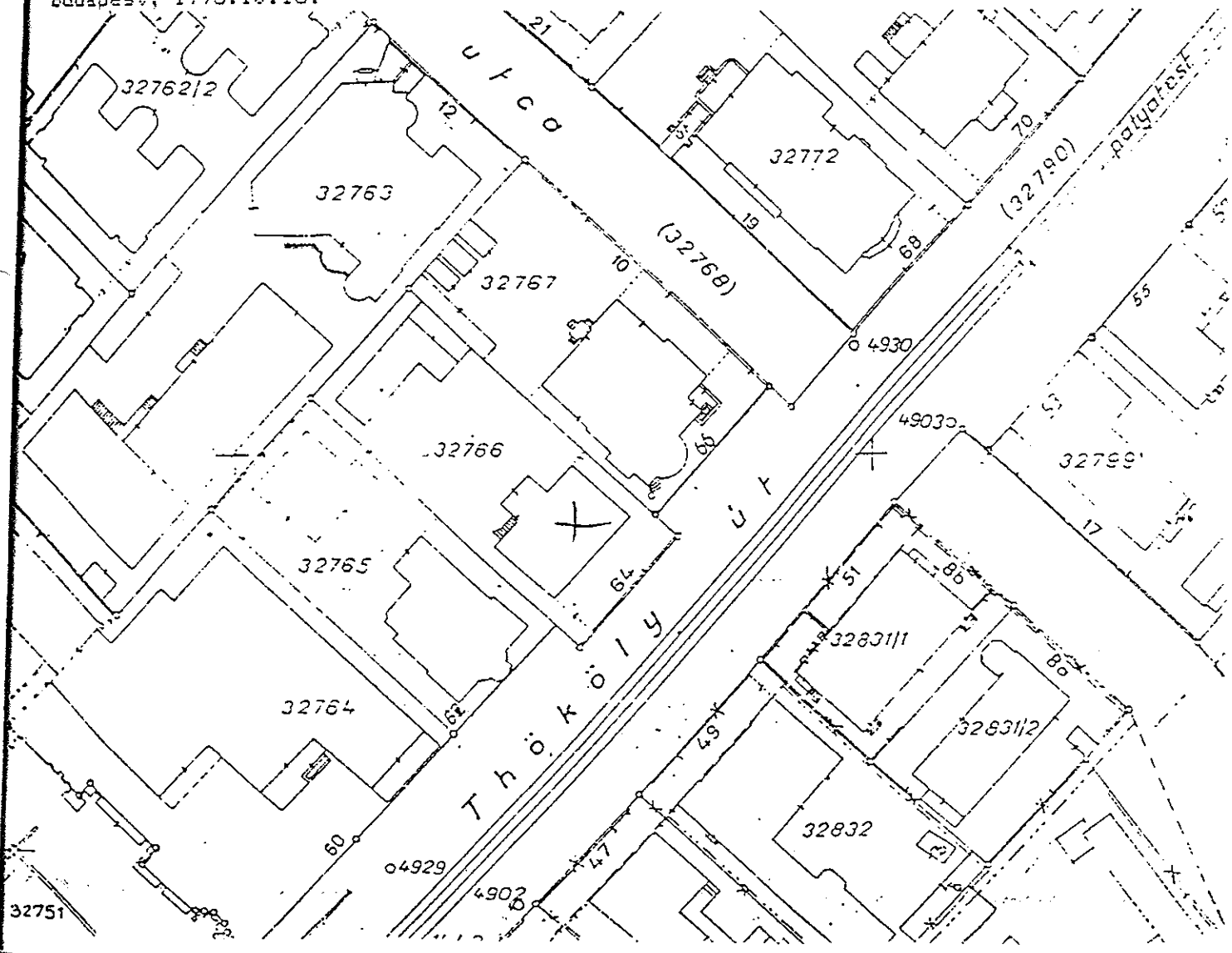
Jelmagyarázat:

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

Budapest Fővárosi Önkormányzat Központi Műszaki Nyilvántartó és Mérnöki Iroda

osztályvezető főmérnök

Budapest, 1993.10.18.



M.h. fi. 15 n

ING IG 2015 ÁPR 09.

5. mell.

Dátum : 2015. 04. 08.	
Küldő Ingatlanüzemeltetési igazgatóság Várbíró András igazgató	**Ügyintéző** : Vida László
Címzett : Ingatlangazdálkodási Igazgatóság Csikó Melinda igazgató	**Ügyintéző** :
Tárgy : Állapotfelmérő jegyzőkönyv Thököly út 64. helyiség küldés.	**Iktatószám**: MUSZ/1473-1/2015

Tisztelt Igazgató Asszony !

Mellékelten megküldjük a Thököly út 64. szám alatti 155 nm alapterületű helyiség állapotfelmérő jegyzőkönyvét.

Budapest, 2015.

Zuglói Városgazdálkodási
Közszolgáltató Zártkörűen
Működő Részvénytársaság

Tisztelettel:

.....

Várbíró András
ingatlanüzemeltetési igazgató

Melléklet: 1 pld jegyzőkönyv másolat

ÉGLŐI VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZRT.

LAKÁS ÉS HELYISÉG ÁLLAPOTFELMÉRŐ JEGYZŐKÖNYV

Készült:

Cím:	Budapest, XIV. ker. Thöböly út,útja, utca, tér, park, köz 64 házszám..... emelet ..... ajtó				
Dátum:	2015 év. 04 hónap 07 napján 13 óra 05 perc				
Jellege	Lakás		Helyiség		
Felmérést végezte:	Vida László	Szobák száma:	6		
Az ingatlan komfortfokozata:	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükséglakás

A lakás a Ltv. szerint bérbeadásra alkalmas:		igen	nem
A ház típusa	Társasház (vegyes tulajdon)	100 % Ök tulajdon	

Bérlemény közmű ellátottsága:

Mellék-vízmérők: Vízellátás: biztosított nem biztosított

Gyári szám	Helye	Mérőállás (m^3)	Hiteles
			.....-ig / nem
			.....-ig / nem
			.....-ig / nem
			.....-ig / nem

Elektromos fogyasztásmérő: Elektromos ellátás: biztosított nem biztosított

Gyári szám	Helye	Mérőállás (KWh)	
19000094042	lépcsőház bejárat mellett	29676	rendben / rongált
			rendben / rongált

Gáz fogyasztásmérő: Gázellátás: biztosított nem biztosított

Gyári szám	Helye	Mérőállás (m^3)	
G 140094958	hátsó bejárat	0000	rendben / rongált / piros plomba

1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17. • Postacím: 1590 Budapest, Pf. 12
Telefon: 06 40 520 000 • Web: www.egloizrt.hu

Elektromos hálózat	Állapot
	elavult
Biztosítékok	rendben
Kapcsolók, konnektorok:	rendben
Gázhálózat:	rendben

Lakás berendezési tárgyainak leltára		
Főzőkészülék:	db:	állapot:
	/	jó / elhanyagolt / működésképtelen
Fűtőkészülék:	db:	állapot:
gázbojler		jó / elhanyagolt / működésképtelen
		jó / elhanyagolt / működésképtelen
		jó / elhanyagolt / működésképtelen
		jó / elhanyagolt / működésképtelen
HMV termelő készülék:	db:	állapot:
villanybojler	2	jó / elhanyagolt / működésképtelen
120 l		jó / elhanyagolt / működésképtelen
		jó / elhanyagolt / működésképtelen

4. Bérlemény műszaki adatai:

WC és fürdőszoba:	db:	állapot:
WC csésze	1	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
WC ülőke	1	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
WC tartály	1	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
WC öblítő szelep	0	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
Zuhany tálca/fülke Kád	1	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
Zuhany / Kád csaptelep	0	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
Mosdókagyló	1	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
Mosdó csaptelep	0	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
Mosogató	1	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
Mosogató csaptelep	0	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes

1145 Budapest, Péterváradu. 11-17. • Postacím: 1590 Budapest, Pf. [illegible]
Telefon: 06 40 520 000 • Web: www.zugloizrt.hu

Beépített szekrények:	db:	állapot:
	0	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
Nyílászárók:	**db:**	**állapot:**
Bejárati ajtó:	2	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
Ablakok:	**db:**	**állapot:**
	13	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
Erkély / terasz ajtó:	0	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes

Burkolatok, felületképzések, helyiség méretek

Helyiség:	m^2	beton burkolat:	állapot:
Előszoba:		járólap / parketta / PVC	jó / elhanyagolt / balesetveszélyes
Konyha:		járólap / parketta / PVC	jó / elhanyagolt / balesetveszélyes
Lakószoba-1:		parketta / PVC / padlószőnyeg	jó / elhanyagolt / balesetveszélyes
Lakószoba-2:		~~parketta~~ járólap / PVC / padlószőnyeg	jó / elhanyagolt / balesetveszélyes
Lakószoba-3:	2	parketta / PVC / padlószőnyeg	jó / elhanyagolt / balesetveszélyes
WC:		járólap / PVC	jó / elhanyagolt / balesetveszélyes
Fürdőszoba:		járólap / PVC	jó / elhanyagolt / balesetveszélyes
Kamra:		beton ~~járólap~~ / parketta / PVC	jó / elhanyagolt / balesetveszélyes
Gardrób:	0	parketta / PVC / padlószőnyeg	jó / elhanyagolt / balesetveszélyes
			jó / elhanyagolt / balesetveszélyes
			jó / elhanyagolt / balesetveszélyes

1145 Budapest, Péterváradi u. 11-17. • Postacím: 1590 Budapest, Pf. [illegible]

Telefon: 06 40 520 000 • Web: www.zugloizrt.hu

5. Megjegyzés:

A ingatlan rendkívül vizes, penészes, vakolat az összefalon hullik. A tetőn cserépkiállások vannak.
Az épület állaga aggasztóan balesetveszélyes. Helyenként a mennyezet leszakadt. Rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel közbeavatkozás szükséges. Jelenleg gazdaságtalan. A lépcsőben 20 m³ fa gyújtós van. Jelen állapotában bérbeadásra nem alkalmas.

Helyiségek

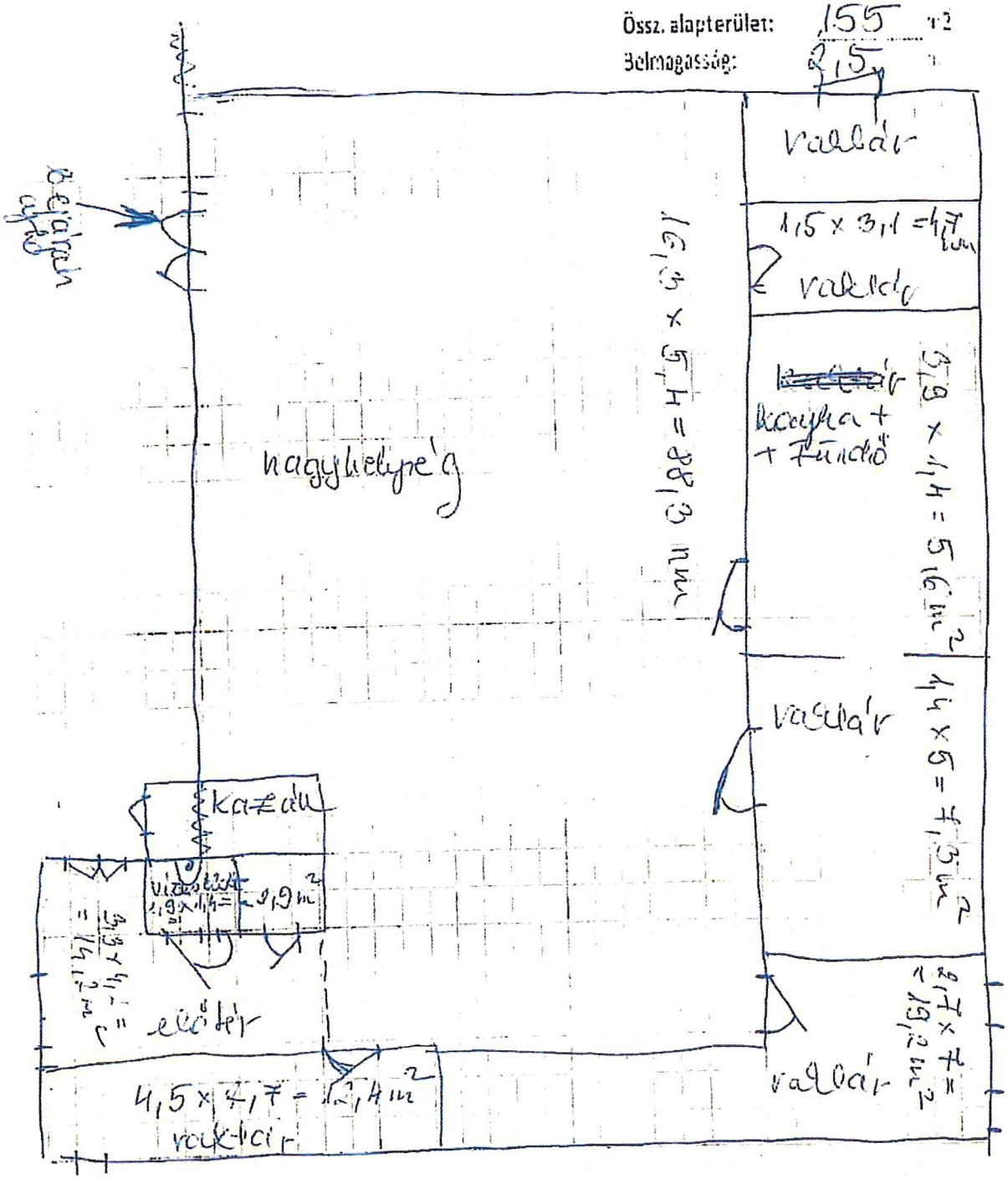
1. konyhakert + tető	☐ Szűrő Zsolt
2. nagy helyiség	☐ Szűrő Zsolt
3. kisszobák	☐ Szűrő Zsolt
4. konyha + fürdő	☐ Szűrő Zsolt
5. raktárak	☐ Szűrő Zsolt
6. WC	☐ Szűrő Zsolt
7. előtér	☐ Szűrő Zsolt
8.	☐ Szűrő Zsolt
9.	☐ Szűrő Zsolt

Ezen felmérés a kéményekre vonatkozóan nem tartalmaz érdemi információt.
Jelen felmérés 1 példányban készült, az eredeti példány a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. irodájában megtalálható.

1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17. • Postacím: 1590 Budapest, Pf. 184.

Telefon: 06 40 520 000 • Web: www.zuglozrt.hu

Össz. alapterület: 155 m2
Belmagasság: 2,5



Felmérést végző aláírása

1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17. • Postacím: 1590 Budapest, Pf. 13
Telefon: 06 40 520 000 • Web: www.zugloizrt.hu

LAKÁS ÁS
ÁLLAPOTFELMÉR
JEGYZŐKÖNY

Ingatlan bérbeadásra alkalmassá tehető az alábbi munkálatok elvégzésével:

Energia Tanúsítvány	50.000...Ft
Villamos Ber. Érintésvédelmi Jegyzőkönyv	25.000...Ft
Elektromos hálózat szabványosítása	–.....Ft
Gáz Műszaki Biztonsági Felülvizsgálat	45.000...Ft
Lomtalanítás	100.000...Ft
Tisztasági festés	1.500.000.Ft
Víz-csat. hálózat és ber-i tárgyak javítás, helyreállítás	150.000.Ft
Gázhálózat és ber-i tárgyak javítás, helyreállítás	500.000.Ft
Parketta javítás, csiszolás, lakkozás	–.....Ft
Nyílászárók passzítása, javítása, pótlása	350.000.Ft
Üvegezés	80.000.Ft
Tetőjavítás, lejárat. Ezzel helyreáll.	4.000.000.Ft
Falburkolatok helyreállítása	2.500.000.Ft
	.....Ft
Összesen:	9.300.000.Ft

1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17. • Postacím: 1590 Budapest, Pf. 1[illegible]
Telefon: 06 40 520 000 • Web: www.zugloizrt.hu

2015/04/07

2015/04/07

2015/04/07

2015/04/07

10/10/2015

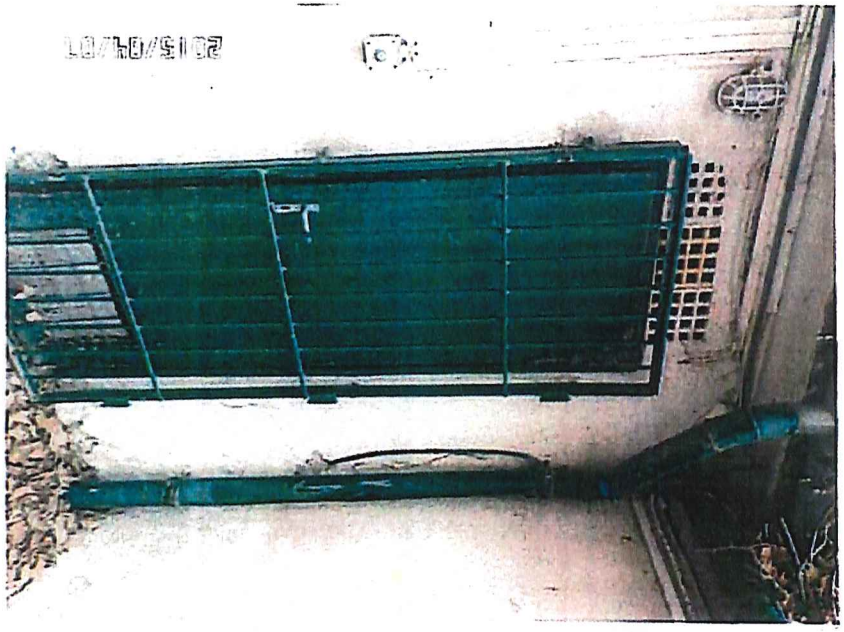
10/10/2015

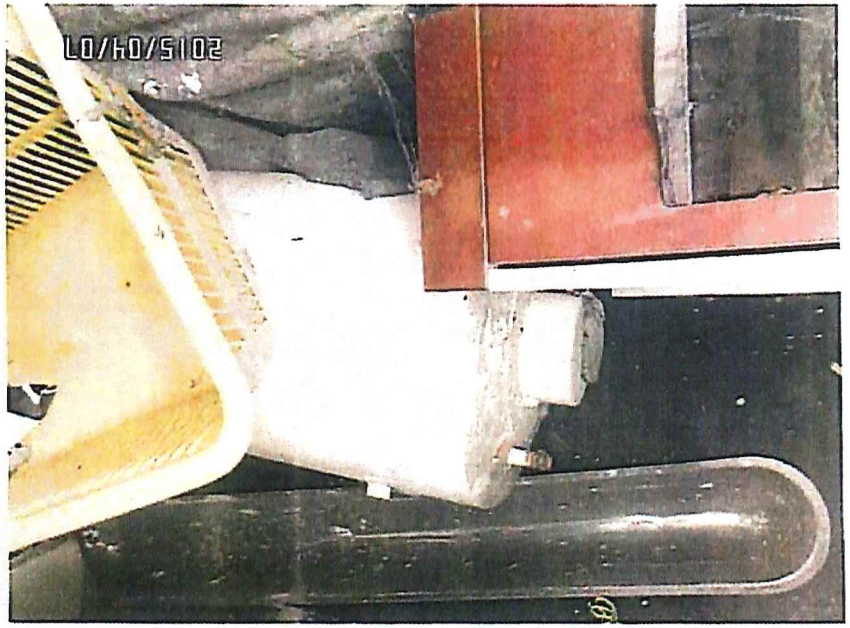
10/10/2015

10/10/2015


2015/04/01


2015/04/01


2015/04/01


2015/04/01

2015/04/01

2015/04/01

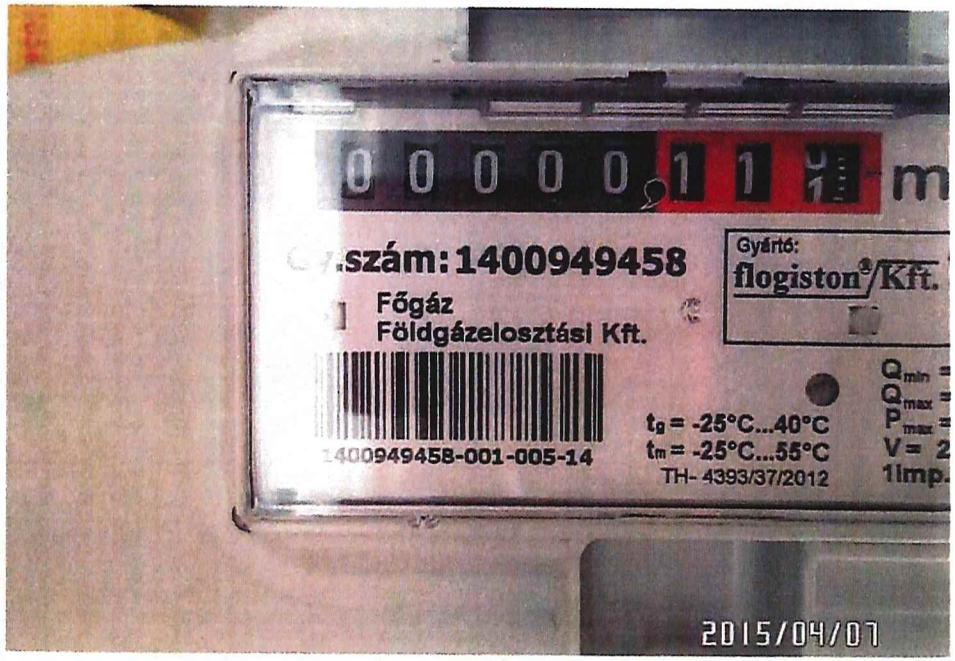
2015/04/01

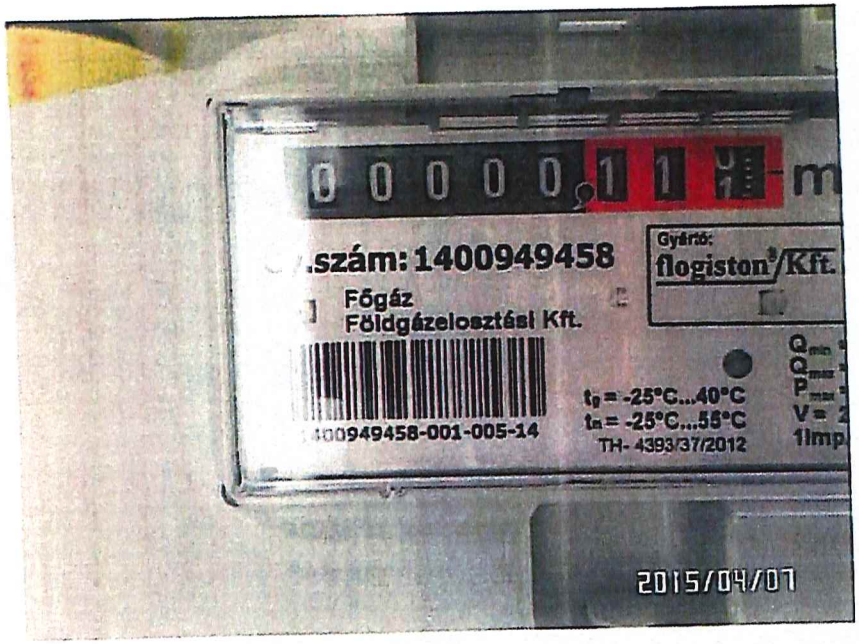
2015/04/01
ISKRA
Made in Slovenia
1997
029677 9 kWh
184
Tip. T31F-3
3x230/400 V
5 (30) A
50 Hz
24 103 042
150 r/kWh
48000 h
99000P4042


2015/04/07

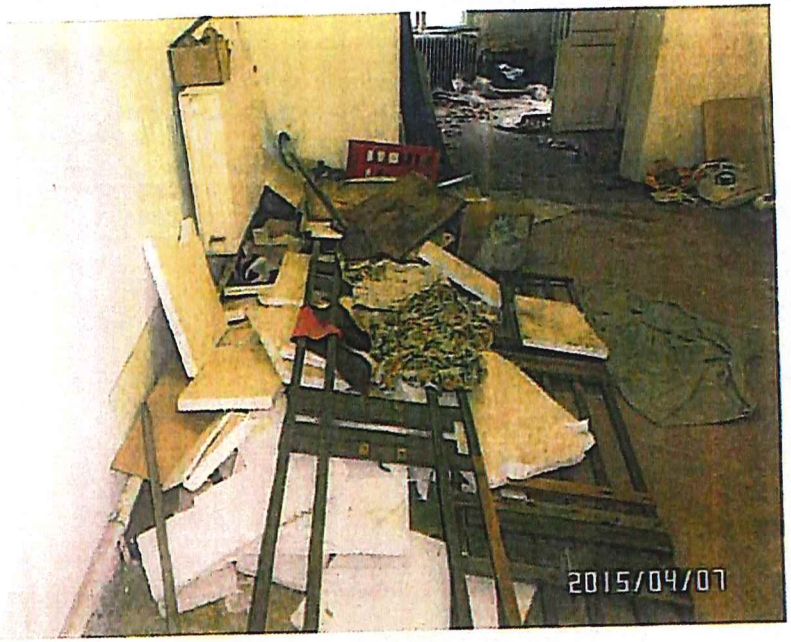

2015/04/07


2015/04/07

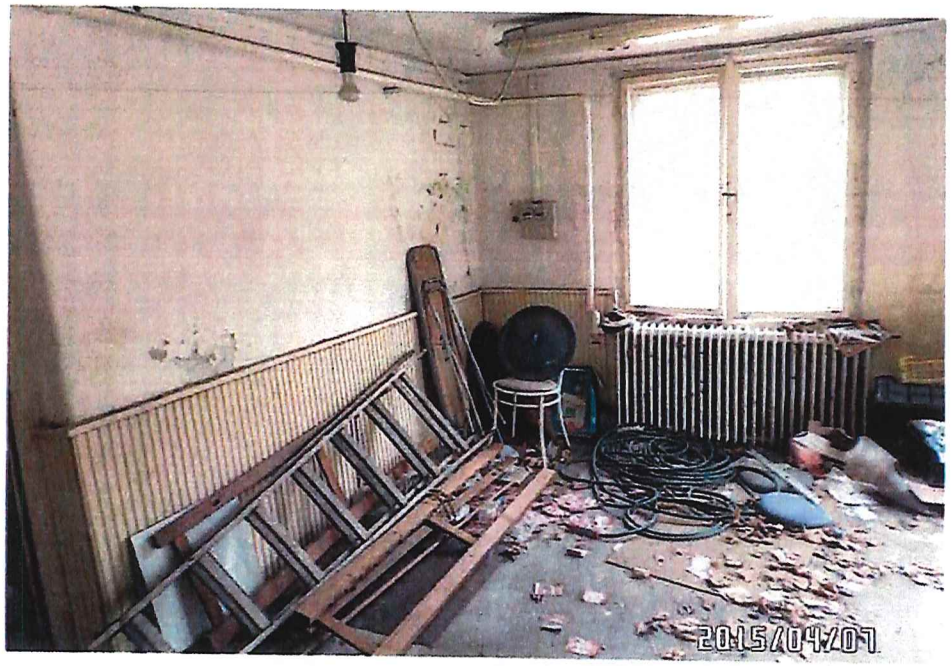

0 0 0 0 0 , 1 1
m
.szám: 1400949458
Gyártó:
flogiston® Kft.
Főgáz
Földgázelosztási Kft.
1400949458-001-005-14
t_g = -25°C...40°C
t_m = -25°C...55°C
TH- 4393/37/2012
Q_{min} =
Q_{max} =
P_{max} =
V = 2
1imp.
2015/04/07


00000,11
.szám: 1400949458
Gyártó:
flogiston Kft.
Főgáz
Földgázelosztási Kft.
400949458-001-005-14
t_g = -25°C...40°C
t_m = -25°C...55°C
TH- 4393/37/2012
V=
1imp
2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07

10/10/2015

10/10/2015

10/10/2015

10/10/2015


2015/04/07


BÉRLETI JOG ÁTADÓ
06-30/9-482-707
2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07

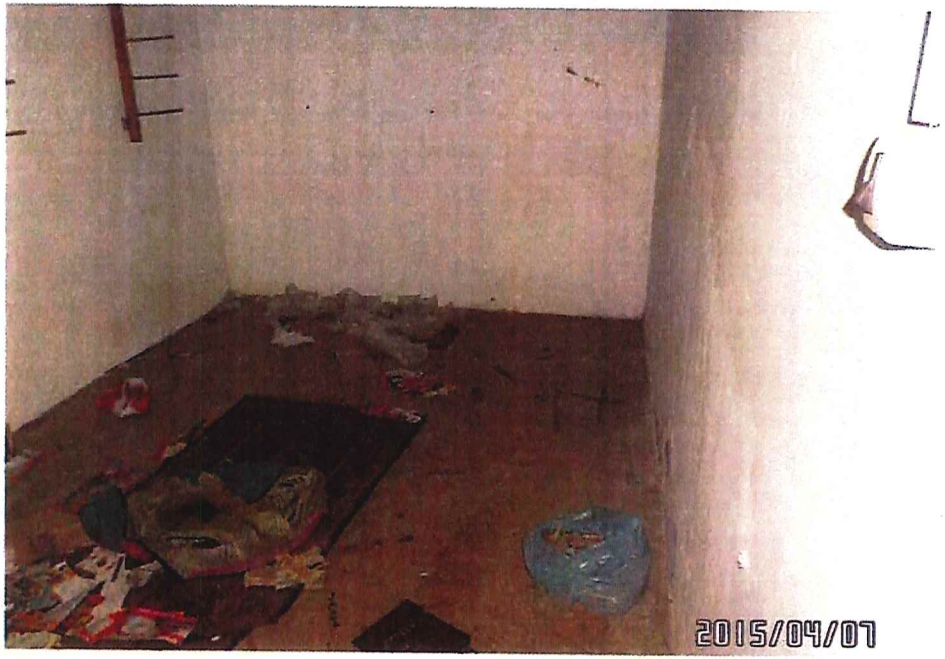

2015/04/07


2015/04/07


BÉRLETI JOG ÁTADÓ
06-30/9-482-707
2015/04/07

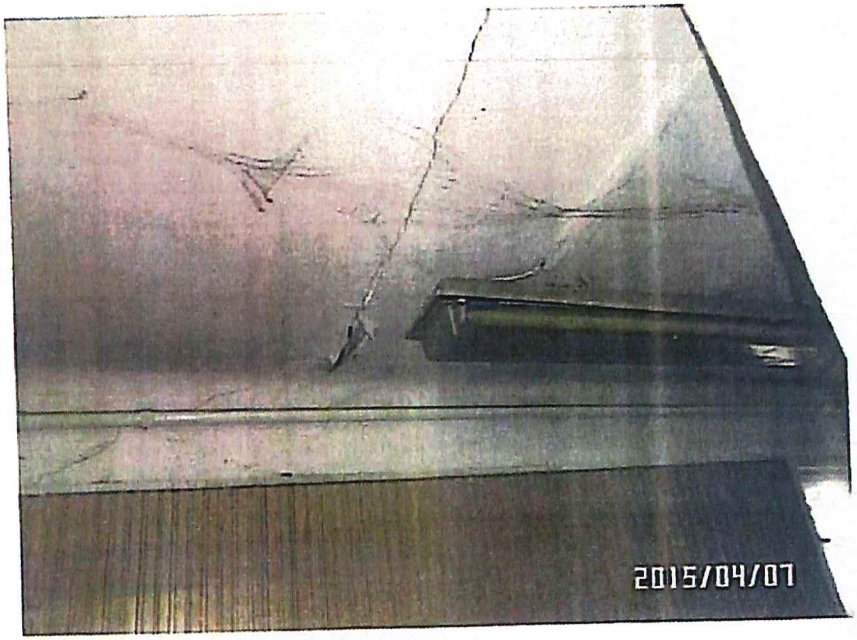

2015/04/07

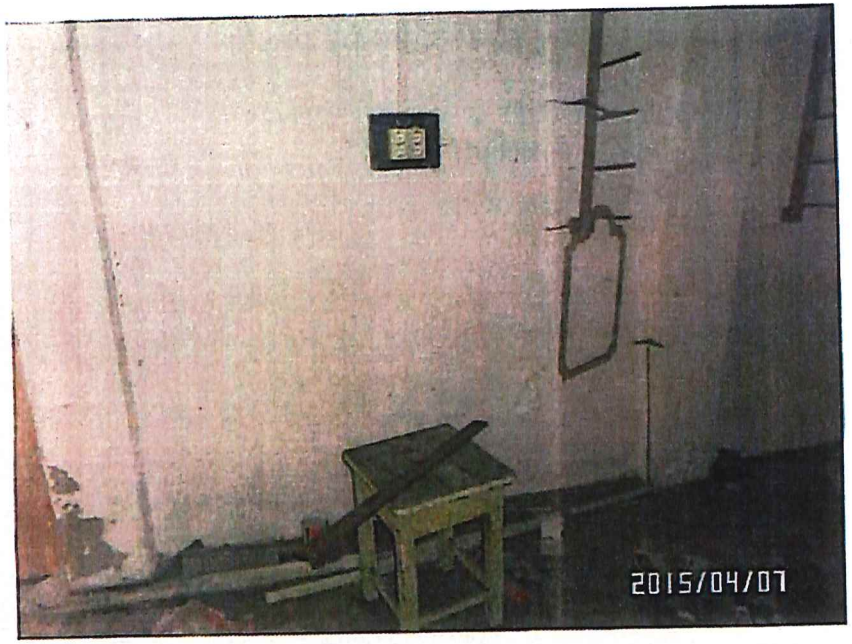

2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07

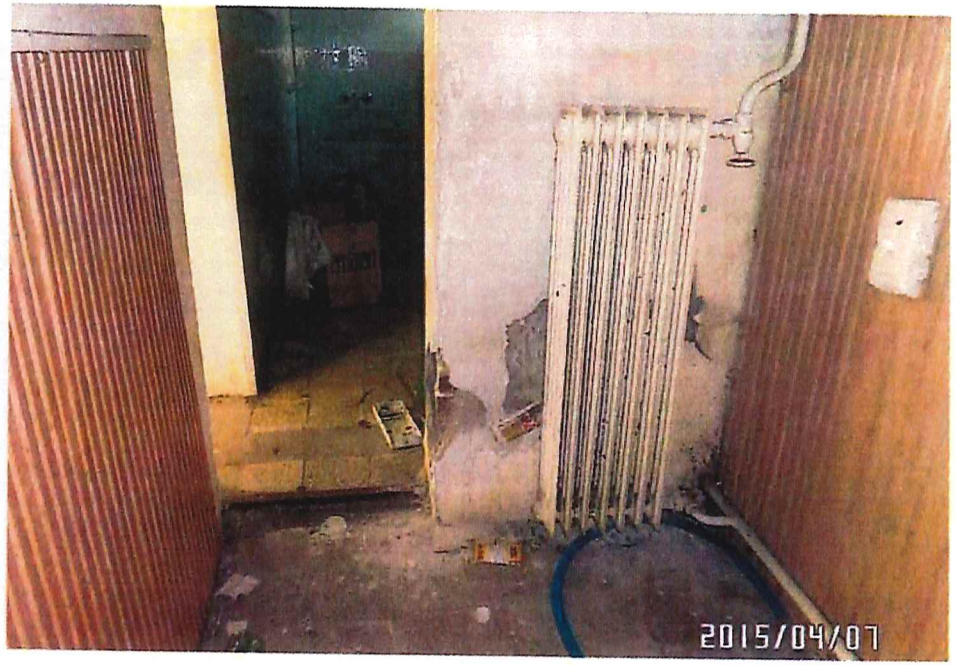

2015/04/07


2015/04/07

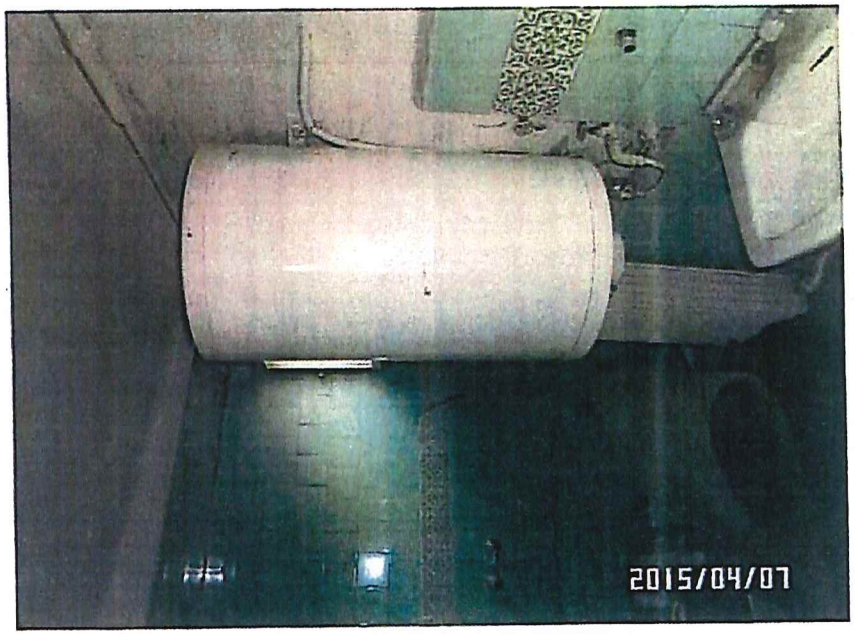

2015/04/07

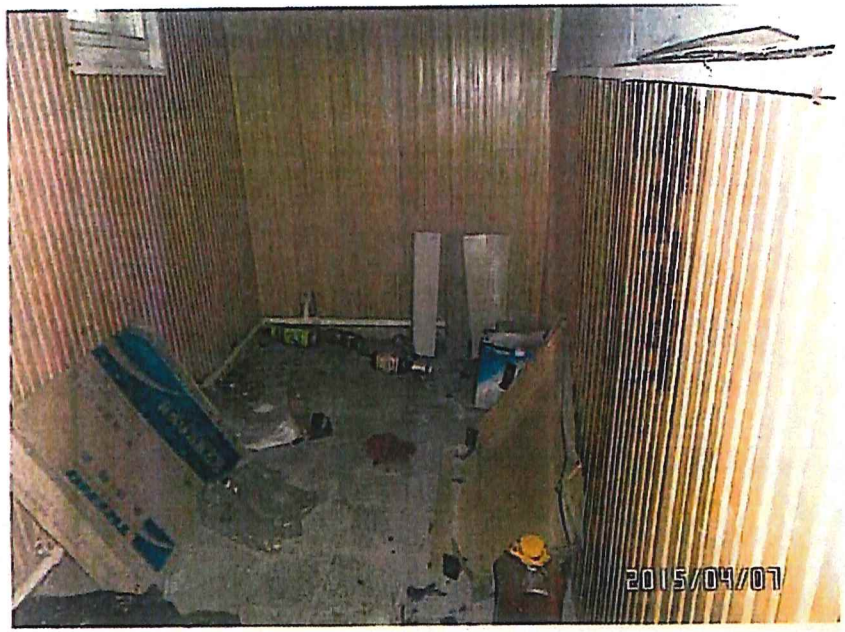

2015/04/07


2015/04/07

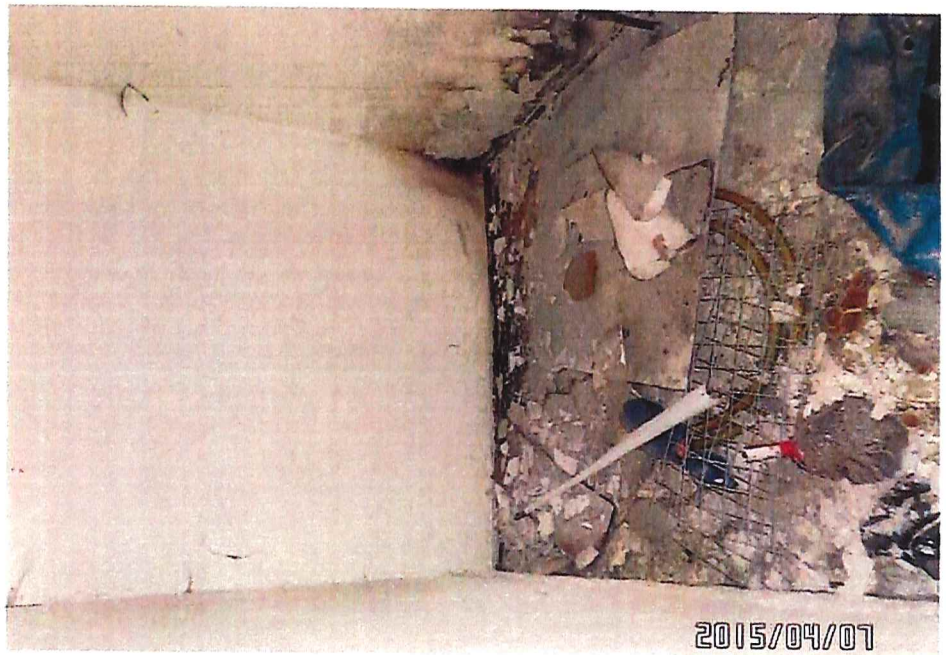

2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07


2015/04/07


2015/04/01

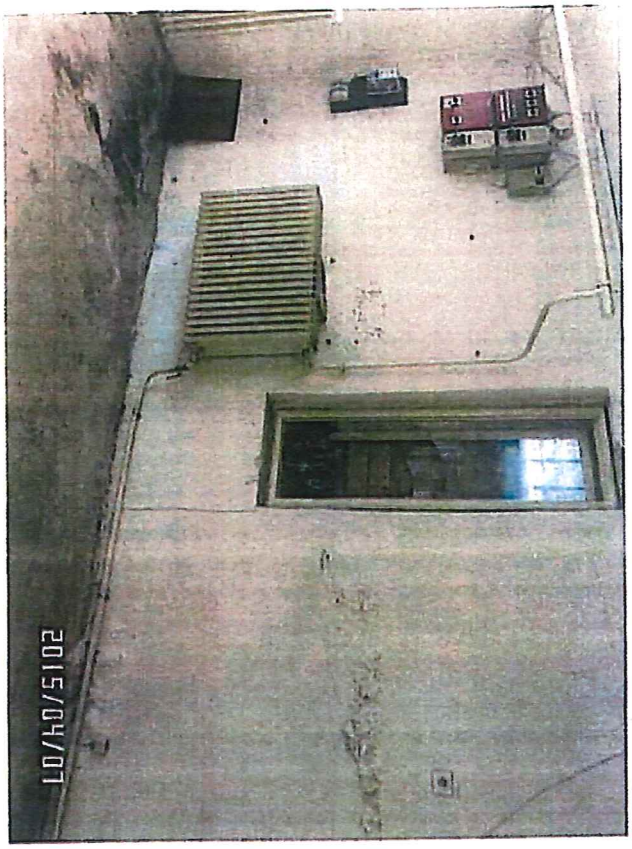

2015/04/01

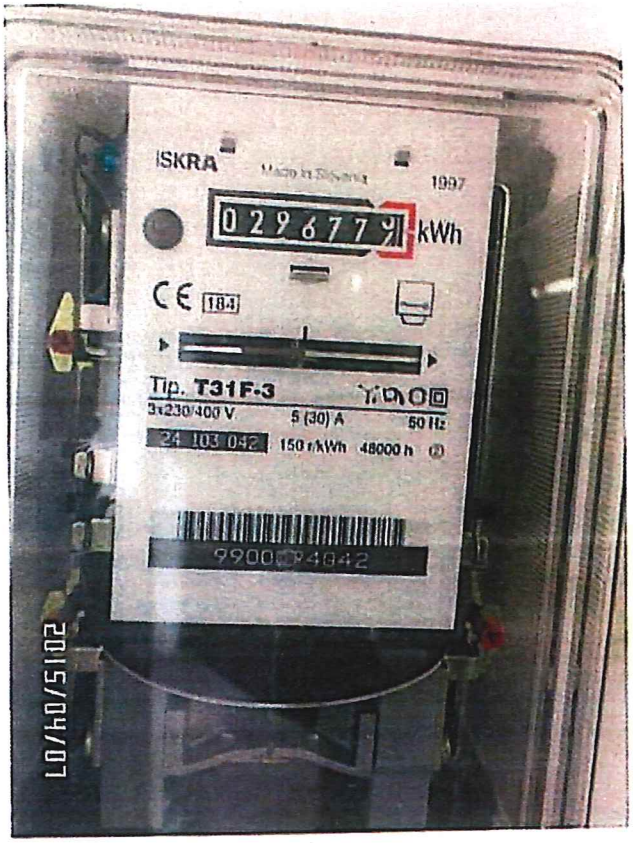

2015/04/01


2015/04/01


2015/09/01


2015/09/01


2015/04/01


ISKRA
1997
029677
kWh
CE 184
Tip. T31F-3
3x230/400 V
5 (30) A
50 Hz
24 103 042
150 r/kWh
48000 h
2015/04/01

6. melll

SZAKÉRTŐI FELJEGYZÉS

Tárgy: Budapest. 14. kerület, Thököly út 64B hátsó épület

dátum: 2015. október 05.

Tárgy helyszínen bejárást tartottam az épület állapot és állag felmérésével kapcsolatban. Megbízói kérdés az épület alkalmassága a rendeltetésszerű használatra, illetve annak megállapítása, hogy milyen felújítási munkálatok szükségesek a használatra alkalmas állapot eléréséhez.

A helyszíni bejárás során megállapítottam, hogy az épület jelen állapotában semmilyen használatra nem alkalmas.

Tartószerkezeti szempontból repedések észlelhetőek a függőleges tartószerkezeteken, de jelentős mértékű károsodás nem tapasztalható, azaz az épület felújítása lehetséges. Belső térben a földszint feletti födém állapota nem megfelelő. Több helyen omladozik, a vakolat esik le. A károsodások oka a fa deszkázat károsodása, a tartó gerendákon statikai problémát nem észleltünk. Az épület beázásai két irányból figyelgetőek meg, amik a belső károk jelentős részét okozzák. Födém károsodások legfőbb forrása a tetőhéjazat hibája. A cserepezés sérült, hiányos, a tetőidomon jól látszódik a cseréplécek korhadása, a teljes tetőfelület behullámosodott, eltorzult, így a csapadékvíz elleni védelme az épületnek nem megoldott. A falazatok is karcosodottak, egyrészt a bejutó csapadékvíztől és a helyiségekben tapasztalható rendkívül magas páratartalomtól, másrészt a falazatokba kapillárisan feljutó talajnedvességtől. Lábazati szakaszon a teljes falazat felázott, omladozik a vakolat, a szerkezet sóterheléstől károsodott. A belső tér a nedvesség hatások okozta károkon túl jelentősen terhelt az ismeretlen eredetű nagy mennyiségű hulladéktól. A helyiségek tele vannak nagy mennyiségű szeméttel, higiéniai szempontból az állapot emberi tartózkodásra nem alkalmas.

Az épület elektromos hálózatát ellenőrizni nem tudjuk, működést nem tapasztalunk. Szemrevételezés alapján az eszközök működő képesek, de elavultak és elhanyagoltak. Gázellátás jelenleg nincsen az épületben. Víz és csatorna szolgáltatás alkalmassága nem megállapítható, felülvizsgálat szükséges. Épületgépészeti és épületvillamossági szempontból az épület a bejárás alkalmával üzemen kívüli állapotban van. Szemrevételezés alapján a rendszerek biztonságos használatra nem alkalmasak.

Szakértői véleményem szerint az épület helyreállítása és újra használata gazdaságosan nem lehetséges, vagy csak nagyon nagy áldozatok árán. A jelen kor követelményeinek való megfeleltetés érdekében szükséges az összes elem szerkezetig történő visszabontása, a tartószerkezetek megtisztítása, az alapozás megerősítése, majd az épület szakipari eleminek újra építése. Használható és biztonságos állapot elérése érdekében az alábbi feladatokat kell mindenképp elvégezni:

- talajnedvesség elleni szigetelés kijavítása, lábazati vakolatok helyre állítása,
- padlószerkezetek felújítása,
- teljes épület takarítása, lomtalanítása
- nyílászárók javítása, légzárás kialakítása,
- belső vakolatok javítása,
- belső festések újra készítése,
- hideg burkolatok pótlása, szükség szerinti cseréje,
- födémszerkezet nagy felületű javítása, vakolatok cseréje,
- helyiségek teljes glettelése, festése,

- tetőszerkezet javítása,
- cserépfedés cseréje, de minimum átrakása
- elektromos hálózatok felülvizsgálata, érintés védelmi mérések elkészítése, az alapján javítások elvégzése,
- gázhálózat felújítása,
- víz csatorna rendszer átvizsgálása és javítása – tisztítás, szükség esetén csere

Az épület jelenleg használatra nem alkalmas, felújítását javaslom a tovább hasznosítás előtt. A felújítási munkálatok elvégzéséhez teljes körű tervdokumentáció szükséges.

Budapest, 2015. október 05.

Sipos Gergely
okl. építészmérnök
01-4870

7. melle

Zuglói Városgazdálkodási
Közszolgáltató Zrt.

Név : Batiz Gábor

Cím : XIV. Thököly út 64/b

A munka leírása: Rend. haszn. hozatal

Készült:

Költségvetés főösszesítő

Megnevezés		Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költségei		2306213	6993787
1.1 Közvetlen önköltség összesen		2306213	6993787
2.1 ÁFA vetítési alap		9300000	
2.2 Áfa	27,00%	2511000	
3. A munka ára		11811000	

Aláírás

Munkanem összesítő

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege
Bontás, építőanyagok újrahasznosítása	0	29632
Költségtérítések	0	50000
Irtás, föld- és sziklamunka	140332	317520
Fém- és könnyű épületszerkezet szerelése	389920	86400
Ácsmunka	143640	326400
Vakolás és rabicolás	145670	1784340
Tetőfedés	43808	367632
Hideg- és melegburkolatok készítése, aljzat előkészítés	0	116640
Bádogozás	22103	38016
Fa- és műanyag szerkezet elhelyezése	145785	259200
Felületképzés	850950	3110400
Szigetelés	33246	38880
Épületgépészeti csővezeték szerelése	73135	220320
Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése	317624	248407
Összesen:	**2306213**	**6993787**

12B. mell.

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Megújuló Zugló
Zuglói Városgazda

HELYISÉG ÁTADÁSI JEGYZŐKÖNYV

Készült: Budapest, 2015 év 11 hó 05 nap

Tárgy:
Természetben Budapest, XIV. ker. Thaly út 64/b. ..... szám alatti,

Budapest XIV. kerület 32766/0/B/11 helyrajzi számú,

155 m² alapterületű helyiség átadása.

Bérleményazonosító: 021420101

Bérlemény rendeltetése: műhely

Bérlő neve: MEDI-TRADE Ipari, Kereskedelmi és Szolg. Kft. és Borosa József

Jelen vannak:
Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. megbízásából:

Neumeuné H. Andrea .....

Barabás Viktor .....

Az átvevő Bérlő részéről:

Pévi György .....

dr Borosa József .....

Bérlemény átadásának napja: 2015 év 11 hó 05 nap

Bérleti jogviszony kezdete: 2015 év 10 hó 27 nap

A Bérlemény jellemző adatai:

A helyiség épületen belüli elhelyezkedése:

utcai ☐, udvari ☐, hátsó udvari ☒,

pince ☐, földszint ☐, emelet ☐

A helyiség közmű ellátottsága:

víz ☒, gáz ☒, elektromos áram ☒, szennyvíz-csatorna ☐,
központi fűtés ☐, távfűtés ☐, egyedi fűtés ☐

Helyiségek száma: 11 db Bérlemény alapterülete: 155 m²

folytatás a köv. lapon.

előző lap folytatása

Készült: Budapest, 2015 év 11 hó 05 nap

Tárgy: Helyiség átadás Bérleményazonosító: 02142010 1

A felek a közüzemi óraállásokat az alábbiak szerint rögzítik:

Mérőórák:	gyári száma	mérőállása	hitelessége	hitelesség végdátuma	elhelyezkedése
Villanyóra	9900094042	29677 kWh	kudbeu	—	bejárat mellett
Villanyóra					
Vízmérő					
Mellék-vízmérő					
Mellék-vízmérő					
Mellék-vízmérő					
Gázmérő	1400949458	0 m³	kudbeu	—	hátsó bejárat

Az Átadó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen óraállásig rendezi a díjakat a szolgáltató felé.

A bérlemény állapota:

Rendeltetésszerű állapotra alkalmas. ☐ Felújítása szükséges. ☒

Egyéb: —

Leltár:

Helyiség berendezési tárgyainak leltára:		
Tűzhely - Főzőkészülék:	**db**	**állapot:**
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
Fűtőkészülék:	**db**	**állapot:**
gázkazán		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
HMV termelő készülék:	**db**	**állapot:**
villanybojler	2	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
120 l		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes

folytatás a köv. lapon.

előző lap folytatása

Készült: Budapest, 2015 év 11 hó 05 nap

Tárgy: Helyiség átadás Bérleményazonosító: 02142011 01

Bérlemény műszaki adatai:		
WC és fürdőszoba:	db	állapot:
WC csésze	1	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
WC ülőke	1	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
WC tartály	1	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
WC öblítő szelep	—	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
Zuhany tálca/fülke Kád	1	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
Zuhany / Kád csaptelep		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
Mosdókagyló	1	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
Mosdó csaptelep		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes

Beépített szekrények:	db	állapot:
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes

Nyílászárók:	db	állapot:
Bejárati ajtó:	2	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
Ablakok:	db	állapot:
	13	jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes
Erkély / terasz ajtó:		jó / elhanyagolt / működésképtelen / balesetveszélyes

folytatás a köv. lapon.

Készült: Budapest, 2015 év 11 hó 05 nap

Tárgy: Helyiség átadás **Bérleményazonosító:** 0214201101

Egyéb leltár:

- 1 db masszírozó (ultrahangos)
- 10 db vasradiátor (állapota nem ismert)
- 23 db mennyezeti lámpa

Megjegyzés:

A helyiség birtokbaadása a mai napon megtörtént. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáról a Bérlő gondoskodik. A Bérlő a munkálatok elvégzésének időtartamára bérleti díjat nem fizet, azonban valamennyi közüzemi költséget meg kell térítenie.

folytatás a köv. lapon.

előző lap folytatása

Készült: Budapest, 2015 év 11 hó 05 nap

Tárgy: Helyiség átadás Bérleményazonosító: 02142001 01

A helyiség felújítását Bérlő végzi a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. közbenjárásával tulajdonosi hozzájárulása alapján.

Bérlő köteles a bérleményhez tartozó közüzemi mérőórákat 8 napon belül nevére íratni és a szolgáltatókkal megkötött szerződés másolatát a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. Bérleménygazdálkodási és Értékesítési Irodáján leadni.

A bérlemény kulcsai a mai napon a Bérlő részére átadásra kerültek.

Jelen jegyzőkönyv 1 eredeti példányát az átvevő Bérlő részéről a mai napon átvettem.

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság 1145 Bp., Pétervárad u. 11-17.

k.m.f.

Zuglói ZRt., átadó

átvevő

Mellékletek:

Alaprajz: ☐ Helyiség adatlap: ☐

Fotómellékletek: 25 db:

Egyéb: ☐

Ingatlan bérbeadásra alkalmassá tehető az alábbi munkálatok elvégzésével:

Energia Tanúsítvány	[illegible] Ft
~~Villamos Ber. Érintésvédelmi Jegyzőkönyv~~	~~.....Ft~~ 20 205
Elektromos hálózat szabványosítása	.....Ft
Gáz Műszaki Biztonsági Felülvizsgálat	[illegible] Ft
Lomtalanítás	[illegible] Ft
Tisztasági festés	[illegible] Ft
Víz-csat. hálózat és ber-i tárgyak javítás, helyreállítás	150.000 Ft
Gázhálózat és ber-i tárgyak javítás, helyreállítás	500.000 Ft
Parketta javítás, csiszolás, lakkozás	.....Ft
Nyílászárók passzítása, javítása, pótlása	350.000 Ft
Üvegezés	80.000 Ft
Tetőgerincre [illegible] szerelése	[illegible] Ft
Tartószerkezet kiegészítése	[illegible] Ft
	.....Ft

Összesen: [illegible] Ft

[illegible]

[illegible] Budapest Pétervárad u. 11-17. • Postacím: 1589 Budapest [illegible]

Tel.: [illegible] 06 40 [illegible] 060 • Web: [illegible]

FŐGÁZ

vonalkód

Gázmérő átadás-átvételi nyilatkozat felhasználó változás bejelentéséhez

ÜSZ-7.3-09 v7

Átadó (elköltöző) felhasználó neve[1,2]: Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság 1145 Bp., Péterváradi u. 11-17.

mint ☐ tulajdonos ☐ bérlő ☐ egyéb _____ jogcímen használó.

Születési neve[1]: _____

Anyja neve[1]: _____ Telefonszáma[1,2]: _____

Születési helye[1]: _____ Születési idő[1]: __ __ __ __.__ __.__ __

Cégjegyzékszám[2]: _____ Adószám[2]: _____

Lakhely/székhely cím[1,2]: _____

Értesítési cím[1,2]: _____

Felhasználó azonosító száma[1,2]: _____ E-mail cím _____

Átvevő (beköltöző) felhasználó neve[1,2]: HEDI-TRADE Ipari, Kereskedelmi és Szolg. Kft. és Bocsi József

mint ☐ tulajdonos, ☐ bérlő, ☐ egyéb, _____ jogcímen használó

Születési neve[1]: _____

Anyja neve[1]: _____ Telefonszáma[1,2]: _____

Születési helye[1]: _____ Születési idő[1]: __ __ __ __.__ __.__ __

Cégjegyzékszám[2]: _____ Adószám[2]: _____

Lakhely/székhely cím[1,2]: _____

Értesítési cím[1,2]: _____ E-mail cím _____

Felhasználási hely címe[1,2]: 1 1 4 6 Budapest Thökölyi út 64/b.

Felhasználási hely azonosító[1,2]: _____

Felhasználó változás jogcíme[1,2]: ☐ adás-vétel, ☒ bérlet, ☐ öröklés, ☐ egyéb: _____

Az alábbiakban kérjük felsorolni a mérőhelyen található gázmérők gyári számát és állását (a pontos számlakészítés és a további viták elkerülése érdekében):

Sorszám	Mérő gyári szám[1,2]	Mérőállás[1,2]	Dátum[1,2]	Megjegyzés
1.	1400949458	0 m³	2015.11.05.	
2.				
3.				

Az átadó felhasználó kijelenti, hogy a fenti felhasználási helyen a földgázszolgáltatás igénybe vételével felhagy (elköltözik stb.), így ott a továbbiakban egyetemes szolgáltatásra nem tart igényt, ezért a jelen okirat aláírásával a FŐGÁZ Zrt-vel fennálló egyetemes-szolgáltatási szerződését felmondja. Az átadó felhasználó a fentiekben közölt mérőállás(ok)ig az annak megfelelően készült előleg-, és végszámla kiegyenlítését vállalja, és kéri az egyetemes szolgáltatási, illetve elosztóhálózat-használati szerződése megszüntetését.
Amennyiben az átadó felhasználónak a területileg illetékes elosztói engedélyessel megkötött elosztóhálózat-használati szerződését a FŐGÁZ Zrt. kezeli megbízottként, az átadó felhasználó a jelen okirat aláírásával az elosztóhálózat-használati szerződését is felmondja, és kéri a FŐGÁZ Zrt-t, hogy ezzel kapcsolatban a területileg illetékes elosztói engedélyesnél a jogszabályok szerint járjon el.
Az átvevő kijelenti, hogy a FŐGÁZ Zrt.-től az egyetemes földgázszolgáltatást a fentiek szerinti mérőállás(ok)tól kívánja igénybe venni, a FŐGÁZ Zrt.-nél e nyilatkozat kitöltésével egy időben egyetemes szolgáltatási ajánlatkérést tesz, és a FŐGÁZ Zrt.-vel egyetemes szolgáltatási szerződést kíván kötni.
Felek kijelentik, hogy a közölt adatok mindenben megfelelnek a valóságnak.

Budapest _____ település, 20 15 év 11 hónap 05 nap

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság 1145 Bp., Péterváradi u. 11-17.

..... Átadó felhasználó

..... Átvevő felhasználó

[1,2] A 2008. évi XL. törvény (Get.) 36§ (1) bek. a) pontja és 125.§(1) bekezdése, ill. a Get. rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 19/2009 (I.30.) Korm. rendelet 23/B §-a alapján az adatszolgáltatás kötelező ([1]természetes személyek, [2]nem természetes személyek esetén).

ELMŰ
Budapesti Elektromos Művek Nyrt.

ÁTADÁS-ÁTVÉTELI JEGYZŐKÖNYV

Előző felhasználó(k) :

Név: Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság 1145 Bp., Péterváradu. 11-17.

Születéskori név:

Lakcím:

Személyazonosságot igazoló okmány típusa: ..... Száma: ☐☐☐☐☐☐☐☐

Név:

Születéskori név:

Lakcím:

Személyazonosságot igazoló okmány típusa: ..... Száma: ☐☐☐☐☐☐☐☐

Utód (Új) felhasználó(k) :

Név: MEDI-TRADE Ipari Kereskedelmi és Szolg. Kft. és Borbás József és Borbás József

Születéskori név:

Lakcím: 1121 Bp. Ábrahám út 32/a.

Személyazonosságot igazoló okmány típusa: ..... Száma: ☐☐☐☐☐☐☐☐

Név:

Születéskori név:

Lakcím:

Személyazonosságot igazoló okmány típusa: ..... Száma: ☐☐☐☐☐☐☐☐

AZ ÁTADOTT FELHASZNÁLÁSI HELY ADATAI

Cím: 1146 Bp. Thökölyy út 64/b.

HRSZ: 32766/0/B/1

Az ingatlant a szerződést felmondó / előző felhasználó a következő fogyasztásmérő állásokkal adja birtokba:

	Fogyasztásmérő azonosító:	Mérőállás:
1.	9900094042	29677
2.		
3.		
4.		

A fogyasztásmérők leolvasását a mai napon a felhasználók (elődd és utód) közösen végezték.

Dátum: Bp. 2015. november 5.

Előző felhasználó(k): Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság 1145 Bp., Péterváradu. 11-17.

Utód felhasználó(k):

TANÚK

Név: .....

Születéskori név: .....

Lakcím: .....

Személyazonosító okmány típusa: .....

Száma: ☐☐☐☐☐☐☐☐

Tanú aláírása: .....

Név: .....

Születéskori név: .....

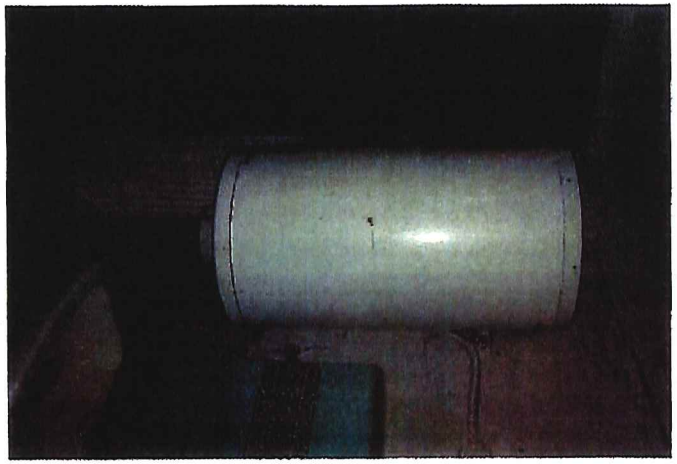
Lakcím: .....

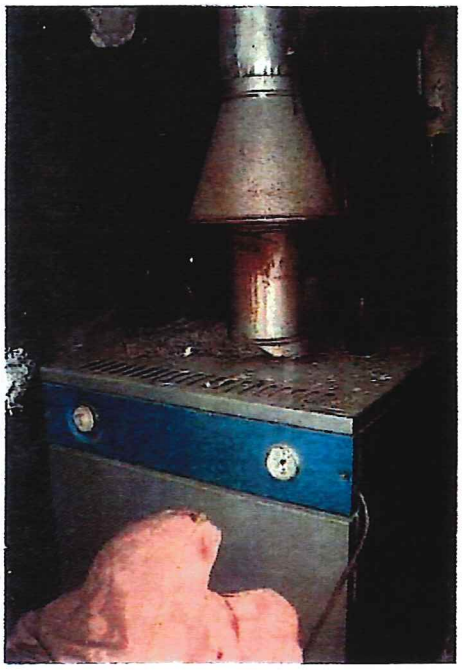
Személyazonosító okmány típusa: .....

Száma: ☐☐☐☐☐☐☐☐

Tanú aláírása: .....

B-0515/01





15/A melléklet

Dátum: 2016.02.17.	**F 01-3/0**
Küldő : Ingatlangazdálkodási osztály Szőlősi Zsolt osztályvezető	**Ügyintéző** : Nyák Mónika
Címzett: Ingatlanüzemeltetési osztály Várbíró András osztályvezető	**Ügyintéző** :
Tárgy: Thököly út 64/b.	**Ikt. sz.:** ING/297-1/2016

Szabó F / 2016. 02. 19.

Tisztelt Osztályvezető Úr!

A Thököly út 64/b szám alatti helyiségre vonatkozóan a bérlő vállalta az ingatlan rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét. Bérlő a helyiségben elvégzett munkálatok vonatkozásában készre jelentést tett. Kérem, hogy a helyiségben ellenőrizzék, hogy a felsorolt munkákat elvégezték-e.

Kapcsolattartó: Boross József
elérhetőség: 20/949-1549

K.m.f.

Üdvözlettel:

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Ingatlangazdálkodási Osztály

Szőlősi Zsolt
ingatlangazdálkodási osztályvezető

Melléklet:
- költségvetés
- számlák

2a. mell

EMLÉKEZTETŐ HELYSZÍNI BEJÁRÁSRÓL

Budapest XIV., Thököly út 64/b. szám alatti **bérleményre** vonatkozóan

A T. Bérlő vállalta a helyiségcsoport rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét. Az elkészült munkát készre jelentette.

A helyszíni ellenőrzés 2017.02.21-én megtörtént.

A helyszínen az alábbiakat tapasztaltam a részemre átadott előzetes költségvetés kiírás vállalkozási szerződések figyelembevételével:

A bérlemény-műhely:

- tetőfedés héjazat födém helyreállítási munkái
- festési nyílászáró javítás-pótlás, lomtalanítási munkái
- falvakolatok helyreállítási munkái

elkészültek.

Gépészet: (gázvezeték)

- A helyszínen megállapításra került, hogy a hátsó épülethez induló gázvezetékben blind volt, tehát a bérleményhez nem jut el a gáz.
- A megküldött jegyzőkönyv a főépületre vonatkozik.
- Ha a műhelyt is átadták volna, akkor a Főgáznak vissza kellett volna adnia gázszolgáltatást.

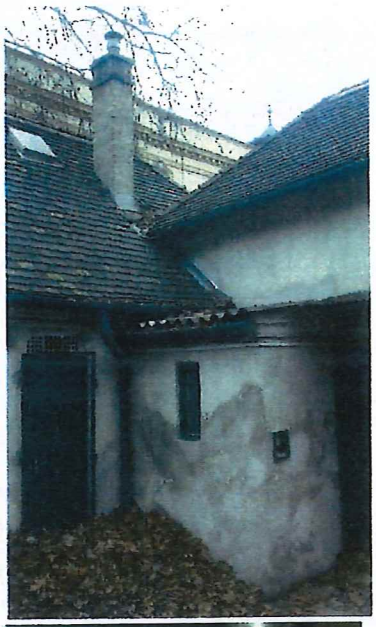
Összefoglalás:

A T. Bérlő a fent felsorolt munkákat elvégezte.

Budapest, 2017. 03.06.

Kovács József
műszaki szakértő

Melléklet: Helyszínen készült fotók



Zuglói Városgazdálkodási
Közszolgáltató Zrt.

Név : Batiz Gábor

Cím : XIV. Thököly út 64/b

A munka leírása: Rend. haszn. hozatal

Készült:

Költségvetés főösszesítő

Megnevezés		Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költségei		2306213	6993787
1.1 Közvetlen önköltség összesen		2306213	6993787
2.1 ÁFA vetítési alap		9300000	
2.2 Áfa	27,00%	2511000	
3. A munka ára		11811000	

Aláírás

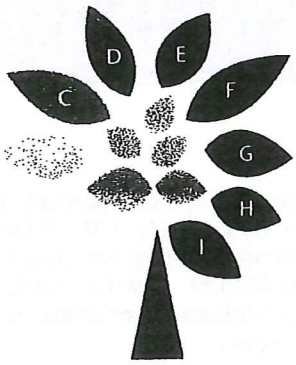
Munkanem összesítő

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege
Bontás, építőanyagok újrahasznosítása	0	29632
Költségtérítések	0	50000
Irtás, föld- és sziklamunka	140332	317520
Fém- és könnyű épületszerkezet szerelése	389920	86400
Ácsmunka	143640	326400
Vakolás és rabicolás	145670	1784340
Tetőfedés	43808	367632
Hideg- és melegburkolatok készítése, aljzat előkészítés	0	116640
Bádogozás	22103	38016
Fa- és műanyag szerkezet elhelyezése	145785	259200
Felületképzés	850950	3110400
Szigetelés	33246	38880
Épületgépészeti csővezeték szerelése	73135	220320
Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése	317624	248407
Összesen:	**2306213**	**6993787**

Th

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

Az ingatlan tanúsítója:



Amiben még segíthetünk Önnek:

- **Gázellátás tervezés – gázkészülék csere kéménytervezéssel, jóváhagyatással**
- **Vízellátás-csatornázás tervezés**
- **Teljeskörű épületgépészeti tervezés, szaktanácsadás**

Blue House Mérnökiroda

1139 Budapest, Hajdú utca 42. I./103.
Tel.: 30/836-0074
www.energetikai-tanusitvany.net

Áraink tartalmazzák a mi és egyben az Önök adományait is a TŰZOLTÓ UTCAI GYERMEKKLINIKA kis betegei részére. Köszönjük!

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

ÖSSZESÍTŐ LAP **HET-00360908**

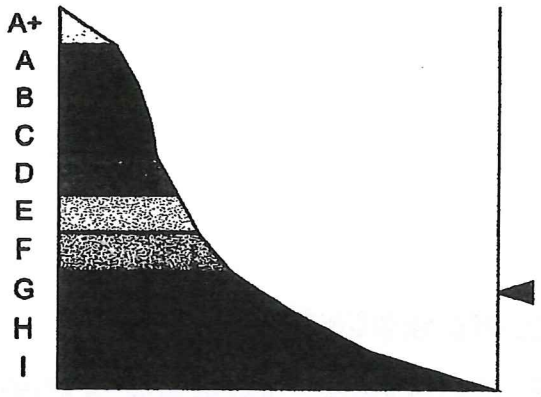
Épület (önálló rendeltetési egység)

Rendeltetés: Lakó- és szállásjellegű
Alapterület: 150 m^2
Cím: 1146 Budapest
Thököly út 64/B
HRSZ: 32766/0/B/1

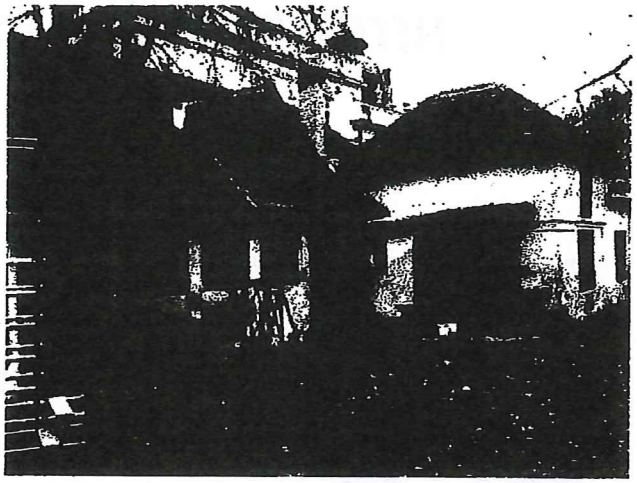
Megrendelő

Név: Budapest Főváros XIV. Zuglói Önkor
Cím: Magyarország (HU)
1145 Budapest
Pétervárad u. 2.

Az energetikai minőség szerinti besorolás: G



Átlagost megközelítő



Energetikai adatok

Épület A/V aránya: 1,2
Fűtött alapterület: 150 m^2

Fajlagos hőveszteségtényező értéke: 1,33 W/m^3K
Fajlagos hőveszteségtényező a követelményérték százalékában: 244,46%

Fajlagos primer energiafogyasztása: 473,48 kWh/m^2a
Követelményérték (viszonyítási alap): 218,14 kWh/m^2a
Fajlagos primer energiafogyasztás a követelményérték százalékában: 217,1%

Nyári túlmelegedés kockázata nem áll fenn.

Korszerűsítési javaslat

Külső falak hőszigetelése 12 cm vtg.-ban, padlásfödém hőszigetelése 15 cm vtg.-ban (lambda szig=0,037 W/mK), (lambda szig=0,037 W/mK), nyílászárók cseréje korszerű, mai követelménynek megfelelő minőségűre (Uw=1,6 W/m2K), kondenzációs kombi gázkazán elhelyezése radiátoros fűtés kialakítással.(amennyiben lehetséges.)

A javaslat megvalósítása esetén elérhető minősítés: B

Tanúsító szakember adatai

Név: FREI ILDIKÓ
Cím: 2000 Szentendre
Szirt u. 1.
Telefon: 20/993-0906

Email: freiildiko@fpgepeszet.hu

Megjegyzés

A számítás a 7/2006. TNM rendelet 2015.I.1-i állapot szerint készült. A tanúsítvány helyszíni szemrevételezés (felmérés dátuma: 2015. 12.03.), ill. adatszolgáltatás alapján az épület korának figyelembe vételével készült, falbontás nem történt!

Jogosultsági szám: TÉ-01-12322
Tanúsítvány azonosítója a tanúsítónál: FP-3007/2015.
Tanúsítványt készítő szoftver megnevezése: WinWatt 7.34 (2015. 6. 29.)
A tanúsítvány készítésének dátuma: 2015. december 9.

Hitelesítés (feltöltés) dátuma: 2015. december 9.

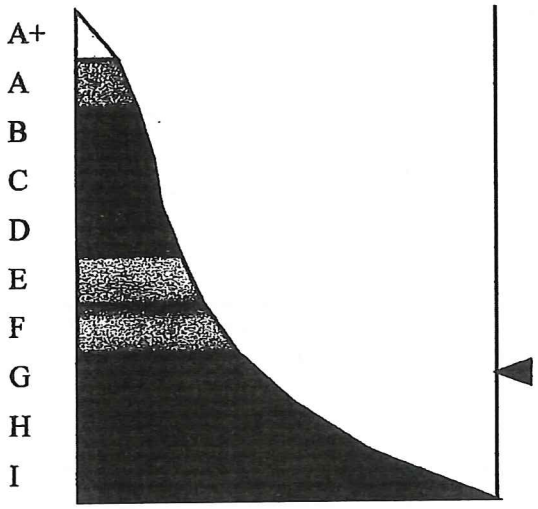
BLUE HOUSE Mérnökiroda Bt
2000 Szentendre, Szirt u. 1.
Adószám: 25281279-1-13
OTP: 11742087-29903816

Aláírás *(Pecsét helye)*

Energetikai minőségtanúsítvány összesítő

Épület:	Családi ház 1146 Budapest Thököly út 64/B. Hrsz: 32766/0/B/1
Megrendelő:	Budapest Főváros XIV. Zuglói Önkormányzat 1145 Budapest, Pétervárad u. 2.
Tanúsító:	Frei Ildikó 2000 Szentendre, Szirt u. 1. regisztrációs szám: TÉ-01-12322

Az épület(rész) fajlagos primer energiafogyasztása:	473.5 kWh/m^{2}a
Követelményérték (viszonyítási alap):	218.1 kWh/m^{2}a
Az épület(rész) energetikai jellemzője a követelményértékre vonatkoztatva:	217.1 %
Energetikai minőség szerinti besorolás:	**G (átlagost megközelítő)**



A tanúsítvány vegyes számítási módszerrel készült, a hőhidasság egyszerűsített, a sugárzási nyereség részletes, a hőfokhíd és fűtési idény hossz egyszerűsített számítással.

A javaslat(ok együttes) megvalósításával elérhető minősítés: B
A korszerűsítési javaslatok leírása a számítási rész végén található.

Tanúsítvány azonosító tanúsítónál: FP-3007/2015.

Kelt: 2015.12.09.

BLUE HOUSE Mérnökiroda Bt
2000 Szentendre, Szirt u. 1
Adószám: 25281279-1-13
OTP: 11742087-29903816

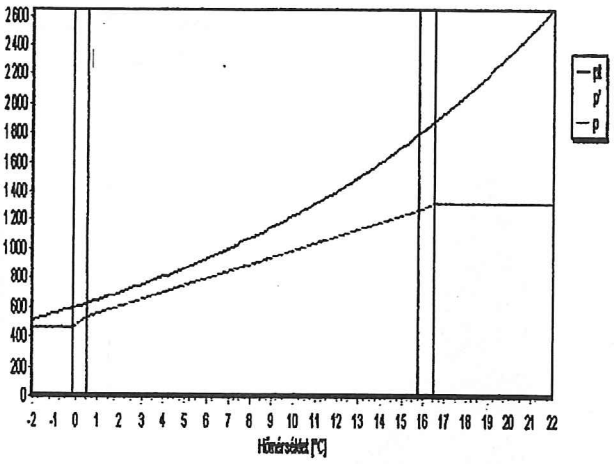
Szerkezet típusok:

külső ablak-1rtg
Típusa: ablak (külső, fa és PVC)
Hőátbocsátási tényező: 4.50 W/m²K

külső ablak-ger
Típusa: ablak (külső, fa és PVC)
Hőátbocsátási tényező: 2.35 W/m²K

külső ajtó-th
Típusa: üvegezett ajtó (külső, fa és PVC)
Hőátbocsátási tényező: 2.80 W/m²K

külső fal-tt25
Típusa: külső fal
Rétegtervi hőátbocsátási tényező: 1.83 W/m²K
Hőátbocsátási tényezőt módosító tag: 40 %
Eredő hőátbocsátási tényező: 2.56 W/m²K
Fajlagos tömeg: 478 kg/m²
Fajlagos hőtároló tömeg: 188 kg/m²



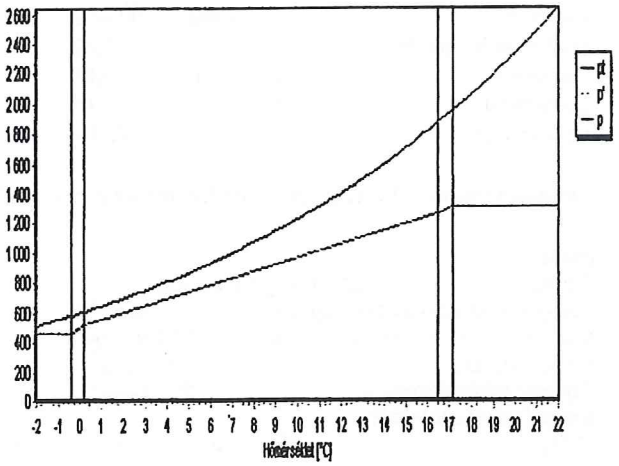
Rétegek kívülről befelé

Réteg megnevezés	No -	d [cm]	λ [W/mK]	κ -	R [m²K/W]	δ	R_v [m²	μ -	c [kJ/kgK]	ρ [kg/m³]	kiszell. réteg?	
nemes vakolat	1	1,5	0,99	-		0,022	0,68182	-	0,88	1800	-	-0,
tömör agyagtégla	2	25	0,72	-	0,34722	0,033	7,5758	-	0,88	1700	-	0,
javított mészvakolat	3	1,5	0,87	-		0,024	0,625	-	0,92	1700	-	

Vizsgálati jelentés: A szerkezet a szabvány szerint páradiffúziós szempontból MEGFELELŐ

külső fal-tt30

Típusa:	külső fal
Rétegtervi hőátbocsátási tényező:	1.62 W/m²K
Hőátbocsátási tényezőt módosító tag:	40 %
Eredő hőátbocsátási tényező:	2.27 W/m²K
Fajlagos tömeg:	563 kg/m²
Fajlagos hőtároló tömeg:	188 kg/m²



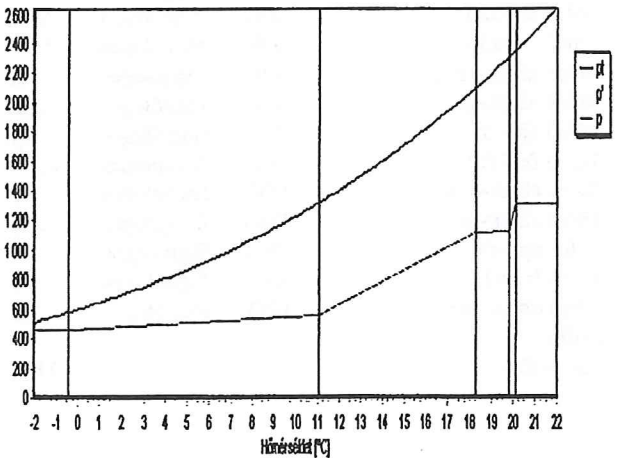
Rétegek kívülről befelé

Réteg megnevezés	No -	d [cm]	λ [W/mK]	κ -	R [m²K/W]	δ	R_v [m²	μ -	c [kJ/kgK]	ρ [kg/m³]	kiszell. réteg?	
nemes vakolat	1	1,5	0,99	-		0,022	0,68182	-	0,88	1800	-	-(
tömör agyagtégla	2	30	0,72	-	0,41667	0,033	9,0909	-	0,88	1700	-	0,
javított mészvakolat	3	1,5	0,87	-		0,024	0,625	-	0,92	1700	-	

Vizsgálati jelentés: A szerkezet a szabvány szerint páradiffúziós szempontból MEGFELELŐ

padlásfödém

Típusa:	padlásfödém
y méret:	1.0 m
Rétegtervi hőátbocsátási tényező:	0.78 W/m²K
Hőátbocsátási tényezőt módosító tag:	10 %
Eredő hőátbocsátási tényező:	0.86 W/m²K
Fajlagos tömeg:	60 kg/m²
Fajlagos hőtároló tömeg:	3 / 35 kg/m²



Rétegek belülről kifelé

Réteg megnevezés	No -	d [cm]	λ [W/mK]	κ -	R [m²K/W]	δ	R_v [m²]	μ -	c [kJ/kgK]	ρ [kg/m³]	kiszell. réteg?	
javított mészvakolat	1	1,5	0,87	-		0,024	0,625	-	0,92	1700	-	
nádlemez	2	0,5	0,06	-		0,13	0,038462	-	1,47	175	-	
gerendázat	3	5	0,13	-	0,38462	0,028	1,7857	-	2,51	400	-	
sártapasztás	4	5	0,081	-	0,61728	0,16	0,3125	-	0,96	280	-	-0,

Vizsgálati jelentés: A szerkezet a szabvány szerint páradiffúziós szempontból MEGFELELŐ

padló

Típusa: padló (talajra fektetett)
Rétegtervi hőátbocsátási tényező: 0.84 W/m²K
Vonalmenti hőátbocsátási tényező: 1.05 W/mK
Fajlagos tömeg: 946 kg/m²
Fajlagos hőtároló tömeg: 237 kg/m²
Rétegek kívülről befelé

Réteg megnevezés	No -	d [cm]	λ [W/mK]	κ -	R [m²K/W]	δ	R_v [m²]	μ -	c [kJ/kgK]	ρ [kg/m³]	kiszell. réteg?
kavicsfeltöltés	1	15	0,35	-	0,42857	0,072	2,0833	-	0,84	1800	-
vasalt aljzat	2	15	1,55	-		0,008	18,75	-	0,84	2400	-
Bitumenes vastaglemez	3	0,4	-	-	-	-	1	-	-	-	-
kazánsalak	4	12	0,29	-	0,41379	0,052	2,3077	-	0,75	800	-
aljzaztbeton	5	10	1,28	-		0,012	8,3333	-	0,84	2200	-

Határoló szerkezetek:

Szerkezet megnevezés	tájolás	Hajlásszög [°]	U [W/m²K]	A [m²]	Ψ [W/mK]	L [m]	AU*+L [W/K]	$A_ü$ [m²]	Q_{sd} [W]	Q_{sd} [kWh/a]	Q_{sdn} [W
külső fal-tt30	ÉK	függőleges	2,274	29,6	-	-	67,313	-	-	-	
külső fal-tt25	DK	függőleges	2,563	12,8	-	-	32,681	-	-	-	
külső fal-tt30	DK	függőleges	2,274	21,7	-	-	49,441	-	-	-	
külső ablak-1rtg	DK	függőleges	4,5	1,0	-	-	3,5626	0,6	39	160,4	
külső ablak-ger	DK	függőleges	2,35	9,7	-	-	20,33	6,8	418	1705,4	3
külső ajtó-th	DK	függőleges	2,8	3,1	-	-	7,7109	2,2	90	368,5	
külső fal-tt30	DNY	függőleges	2,274	25,0	-	-	56,798	-	-	-	
külső ablak-1rtg	DNY	függőleges	4,5	0,2	-	-	0,66799	0,1	7	29,2	
külső ablak-ger	DNY	függőleges	2,35	1,0	-	-	2,1334	0,7	43	173,8	
külső ajtó-th	DNY	függőleges	2,8	2,7	-	-	6,5237	1,9	75	302,7	
külső fal-tt25	ÉNY	függőleges	2,563	47,0	-	-	120,54	-	-	-	
külső ablak-ger	ÉNY	függőleges	2,35	2,0	-	-	4,2876	1,4	35	147,6	
padló			-	150,0	1,05	62,5	65,625	-	-	-	
padlásfödém			0,855	150,0	-	-	95,271	-	-	-	

Épület tömeg besorolása: nehéz (mt > 400 kg/m2)

ε:	0.75	(Sugárzás hasznosítási tényező)
A:	455.8 m^2	(Fűtött épület(rész) térfogatot határoló összfelület)
V:	379.5 m^3	(Fűtött épület(rész) térfogat)
A/V:	1.201 m^2/m^3	(Felület-térfogat arány)
$Q_{sd}+Q_{sid}$:	(2888 + 0) * 0,75 = 2166 kWh/a	(Sugárzási hőnyereség)
$\Sigma AU + \Sigma\Psi$:	532.9 W/K	

$q = [\Sigma AU + \Sigma\Psi - (Q_{sd} + Q_{sid})/72]/V = (532,9 - 2166 / 72) / 379,5$

q:	**1.325 W/m^3K**	(Számított fajlagos hőveszteségtényező)
q_{max}:	**0.542 W/m^3K**	(Megengedett fajlagos hőveszteségtényező)

Az épület fajlagos hőveszteségtényezője NEM FELEL MEG!

Energia igény tervezési adatok

Épület(rész) jellege: Lakóépület

A_N:	150.0 m^2	(Fűtött alapterület)
n:	1.15 1/h	(Átlagos légcsereszám a fűtési idényben)
σ:	1.00	(Szakaszos üzem korrekciós szorzó)
$Q_{sd}+Q_{sid}$:	(0,71 + 0) * 0,75 = 0,53 kW	(Sugárzási nyereség)
q_b:	5.00 W/m^2	(Belső hőnyereség átlagos értéke)
$E_{vil,n}$:	0.00 kWh/m^2a	(Világítás fajlagos éves nettó energia igénye)
q_{HMV}:	30.00 kWh/m^2a	(Használati melegvíz fajlagos éves nettó hőenergia igénye)
$n_{nyár}$:	9.00 1/h	(Légcsereszám a nyári idényben)
$Q_{sdnyár}$:	0,66 kW	(Sugárzási nyereség)

Fajlagos értékekből számolt igények

$Q_b = \Sigma A_N q_b$:	750 W	(Belső hőnyereségek összege)
$\Sigma E_{vil,n} = \Sigma A_N E_{vil,n}$:	0 kWh/a	(Világítás éves nettó energia igénye)
$Q_{HMV} = \Sigma A_N q_{HMV}$:	4500 kWh/a	(Használati melegvíz éves nettó hőenergia igénye)
$V_{átl} = \Sigma Vn$:	436.4 m^3/h	(Átlagos levegő térfogatáram a fűtési idényben)
$V_{LT} = \Sigma Vn_{LT} * Z_{LT}/Z_F$:	0.0 m^3/h	(Levegő térfogatáram a használati időben)
$V_{inf} = \Sigma Vn_{inf} * (1-Z_{LT}/Z_F)$:	0.0 m^3/h	(Levegő térfogatáram a használati időn kívül)
$V_{dt} = \Sigma(V_{átl} + V_{LT}(1-\eta) + V_{inf})$:	436.4 m^3/h	(Légmennyiség a téli egyensúlyi hőm. különbséghez.)
$V_{nyár} = \Sigma Vn_{nyár}$:	3415.5 m^3/h	(Levegő térfogatáram nyáron)

Fűtés éves nettó hőenergia igényének meghatározása

$\Delta t_b = (Q_{sd} + Q_{sid} + Q_b) / (\Sigma AU + \Sigma\Psi + 0{,}35V_{dt}) + 2$

$\Delta t_b = (532 + 750) / (532{,}9 + 0{,}35 * 436{,}425) + 2 = 3.9$ °C

t_i:	20.0 °C	(Átlagos belső hőmérséklet)
H:	72000 hK/a	(Fűtési hőfokhíd)
Z_F:	4400 h/a	(Fűtési idény hossza)

$Q_F = H[Vq + 0{,}35\Sigma V_{inf,F}]\sigma - P_{LT,F}Z_F - Z_F Q_b$

$Q_F = 72 * (379{,}5 * 1{,}325 + 0{,}35 * 436{,}4) * 1 - 0 * 4{,}4 - 4{,}4 * 750 = 43{,}9$ MWh/a

q_F:	**292.68 kWh/m²a**	(Fűtés éves fajlagos nettó hőenergia igénye)

Nyári túlmelegedés kockázatának ellenőrzése

$\Delta t_{bnyár} = (Q_{sdnyár} + Q_b) / (\Sigma AU + \Sigma\Psi + 0{,}35V_{nyár})$

$\Delta t_{bnyár} = (665 + 750) / (532{,}9 + 0{,}35 * 3415{,}5) = 0.8$ °C

$\Delta t_{bnyármax}$:	3.0 °C	(A nyári felmelegedés elfogadható értéke)

A nyári felmelegedés elfogadható mértékű.

Fűtési rendszer

Nyílt égésterű gázkazán által táplált radiátoros fűtési rendszer.

A_N:	150.0 m²	(a rendszer alapterülete)
q_f:	292.68 kWh/m²a	(a fűtés fajlagos nettó hőenergia igénye)

Fűtött téren belül elhelyezett állandó hőmérsékletű olaj- vagy gázkazán

e_f:	1.00	(földgáz)
C_k:	1.24	(a hőtermelő teljesítménytényezője)
$q_{k,v}$:	0.66 kWh/m²a	(segédenergia igény)

Kétcsöves radiátoros és beágyazott fűtés, egy központi szabályozóval

$q_{f,h}$:	9.60 kWh/m²a	(a teljesítmény és a hőigény illesztésének pontatlansága miatti veszteség)

Elosztó vezetékek a fűtött téren belül, vízhőmérséklet 70/55

$q_{f,v}$:	2.50 kWh/m²a	(az elosztóvezetékek fajlagos vesztesége)

Állandó fordulatszámú szivattyú, hőlépcső 15 K

E_{FSz}:	1.56 kWh/m²a	(a keringtetés fajlagos energia igénye)

Tárolási veszteség nincs

$q_{f,t}$:	0.00 kWh/m²a	(a hőtárolás fajlagos vesztesége és segédenergia igénye)
E_{FT}:	0.00 kWh/m²a	

$E_F = (q_f + q_{f,h} + q_{f,v} + q_{f,t})\Sigma(C_k \alpha_k e_f) + (E_{FSz} + E_{FT} + q_{k,v})e_v$

$E_F = (292{,}68 + 9{,}6 + 2{,}5 + 0) * 1{,}24 + (1{,}56 + 0 + 0{,}66) * 2{,}5 =$ **383.48 kWh/m²a**

Melegvíz-termelő rendszer

Elektromos bojler által előállított használati melegvíz.

A_N: 150.0 m^2 (a rendszer alapterülete)

q_{HMV}: 30.00 kWh/m^2a (a melegvíz készítés nettó energia igénye)

Elektromos átfolyós vízmelegítő, tároló

e_{HMV}: 2.50 (elektromos áram)

C_k: 1.00 (a hőtermelő teljesítménytényezője)

E_k: 0.00 kWh/m^2a (segédenergia igény)

Elosztó vezetékek a fűtött téren belül, cirkuláció nélkül

$q_{HMV,v}$: 10.00 % (a melegvíz elosztás fajlagos vesztesége)

E_C: 0.00 kWh/m^2a (a cirkulációs szivattyú fajlagos energia igénye)

Elhelyezés a fűtött térben, nappali árammal működő elektromos boyler

$q_{HMV,t}$: 10.00 % (a melegvíz tárolás fajlagos vesztesége)

$E_{HMV} = q_{HMV}(1 + q_{HMV,v}/100 + q_{HMV,t}/100)\Sigma(C_k\alpha_k e_{HMV}) + (E_C + E_k)e_v$

$E_{HMV} = 30 * (1 + 0,1 + 0,1) * 2,5 + (0 + 0) * 2,5 =$ **90.00 kWh/m^2a**

Az épület(rész) összesített energetikai jellemzője

$E_P = E_F + E_{HMV} + E_{vil} + E_{LT} + E_{hü} + E_{+-} = 383,48 + 90 + 0 + 0 + 0 + 0$

E_P: **473.48 kWh/m^2a** (az összesített energetikai jellemző számított értéke)

E_{Pmax}: **218.14 kWh/m^2a** (az összesített energetikai jellemző megengedett értéke)

Becsült éves fogyasztás energiahordozók szerint

Energiahordozó típusa	E [MWh/a]	e [-]	E_{prim} [MWh/a]	e_{CO2} [g/kW	E_{CO2} [t/a]	F [/a]	á	K [eFt/a]
elektromos áram	5,73	2,50	14,33	365	2,09	5,73 MWh	-	-
földgáz	56,69	1,00	56,69	203	11,51	5668,90 m3	-	-
Összesen			71,02		13,60			-

A javasolt korszerűsítések leírása:

Külső falak hőszigetelése 12 cm vtg.-ban, padlásfödém hőszigetelése 15 cm vtg.-ban (lambda szig=0,037 W/mK), (lambda szig=0,037 W/mK), nyílászárók cseréje korszerű, mai követelménynek megfelelő minőségűre (Uw=1,6 W/m2K), kondenzációs kombi gázkazán elhelyezése radiátoros fűtés kialakítással.(amennyiben lehetséges.)

A javaslat(ok együttes) megvalósításával elérhető minősítés: B

Egyéb megjegyzés:

A számítás a 7/2006. TNM rendelet 2015.I.1-i állapot szerint készült. A tanúsítvány helyszíni szemrevételezés (felmérés dátuma: 2015. 12.03.), ill. adatszolgáltatás alapján az épület korának figyelembe vételével készült, falbontás nem történt!

A számítás a 7/2006. TNM rendelet 2015.I.1-i állapot szerint készült.

BLUE HOUSE Mérnökiroda Bt
2000 Szentendre, Szirt u. 1.
Adószám: 25281279-1-13
OTP: 11742087-29903816
aláírás

FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.

FLB 1.4-2-3
változatszám: 6
jóváhagyva: 2016.04.14

JEGYZŐKÖNYV
és használatbavételi hozzájárulás

Hiánytalanul, olvashatóan, nyomtatott betűkkel töltse ki!

Jelen vannak: Kivitelező részéről: Bohus Zoltán

Felhasználó részéről: .....

FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. részéről: Marmarinur József

Tárgy: Tp. helység XIV. ker. Thökölyi ..... út/utca

64 hsz/hrsz ..... épület ..... lph. ..... em. ..... ajtószám alatti

Tanácsadó

felhasználó gázellátó rendszerének műszaki-biztonsági ellenőrzése.

A mai napon a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. által 4115599 számon felülvizsgált tervek alapján a jelenlévő kivitelező által szerelt, alábbi gázellátó rendszert ellenőriztük.

- nyomásszabályozó típusa: ..... p_{be}: ..... [bar] p_{ki}: ..... [mbar]
- DN 50 / d63 tól DN 25 -ig csatlakozó vezeték $p_ü$ 25 [mbar]
- ..... típusú ..... m^3/h gázmérőkötés (DN .....)
- DN ..... tól DN ..... -ig fogyasztói vezeték $p_ü$ ..... [mbar]

- **ellenőrzött gázfogyasztó készülékek:**

db	típus	(m^3/h)

db	típus	(m^3/h)

A csatlakozóvezetéken és a felhasználói berendezésen az alábbiak szerinti nyomáspróbát megtartottuk.

	nyomásérték		időtartam		műszer típusa	gyári szám/azonosító
szilárdsági	1,0	[bar]	15	[min]	Rothenberger	2016-04/14
tömörségi	150	[mbar]	10	[min]	Rothenberger	2016-04/14

Az ellenőrzött gázellátó rendszer - a helyszíni szemle, a nyomáspróba és a leszámolási dokumentáció alapján - műszaki-biztonsági szempontból:

megfelel **nem felel meg**

Az üzembe helyezéshez, használatbavételhez **hozzájárulunk** **nem járulunk hozzá**

Észrevételek:

.....

.....

.....

.....

.....

A csatlakozóvezeték és a fogyasztói vezeték üzembe (gáz alá) helyezésére kizárólag a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. vagy megbízottja jogosult. A gázfogyasztó készülékek üzembe helyezését a készülék gyártójával vagy a gyártó feljogosított megbízottjával kell elvégeztetni! A felhasználó a jegyzőkönyv aláírásával a csatlakozóvezeték és a felhasználói berendezés szakszerű használatára, a gázmérő állagmegóvási és védelmi kötelezettségére, valamint a felhasználó egyéb kötelezettségeire vonatkozó tájékoztató átvételét elismeri.

Kelt.: Budapest, 2016 év 12 hó 22 nap 07 óra 30 perc

MEO FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.

....

FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. Felhasználó Kivitelező

21. melk

SZAKÉRTŐI FELJEGYZÉS

Tárgy: Budapest. 14. kerület, Thököly út 64B hátsó épület

dátum: 2017. február 07.

Tárgy helyszínen bejárást tartottam az épület ismételt állapot és állag felmérésével kapcsolatban. Az épület a korábbi – 2015. IV. negyedév – bejárásához képest felújításra került. Az elkészült munkálatokat utólagosan kell ellenőrizni. Vállalkozói szerződés nem áll rendelkezésre, beépített anyagok teljesítmény nyilatkozatai nem állnak rendelkezésre. Megvalósulási terv nem áll rendelkezésre, építési napló nem áll rendelkezésre. Előzőek hiányában a 2015. év októberi állapotokhoz képesti változásokról lehetséges nyilatkozni, az elkészült munka minőségi és mennyiségi állapotáról nem.

Megállapítom, hogy a korában tett szakértői javaslattal ellentétben teljeskörű felújítás nem történt. kijavításra kerületek az alábbi elemek:

- lábazati vakolatok helyre állítása,
- teljes épület takarítása, lomtalanítása
- nyílászárók javítása, légzárás javítása,
- tisztasági festés (nem kellő rétegszámmal)
- födémszerkezet szükséges javítása, vakolatok cseréje,
- tetőszerkezet szükséges javítása,
- cserépfedés átrakása
- elektromos hálózatok működnek, felülvizsgálati jk. nem áll rendelkezésre
- gázhálózat működik, dokumentáció nem áll rendelkezésre
- víz csatorna rendszer működőképes.

Az épület jelen pillanatban működőképes. Rendeltetésszerű használatról nem áll módomban nyilatkozni. A felújítást végző kivitelezőtől a kivitelezői és felelős műszaki vezetői nyilatkozat szükséges rendeltetésszerű használatról és a biztonságos működésről.

Budapest, 20157. február 07.

Sipos Gergely
okl. építészmérnök
01-4870

12A melL.

ELŐSZERZŐDÉS

helyiségbérlet tárgyában

mely létrejött egyrészről **Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** (székhely: 1145 Bp. Pétervárad u. 2., statisztikai számjel: 15735777-8411-321-01, adószám: 15735777-2-42, képviseli: Karácsony Gergely polgármester), mint tulajdonos bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről az alább megnevezett bérlőtársak, (továbbiakban: **Bérlők**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

- **Bérlő(1)** neve:	**MEDI-TRADE Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
- Székhelye:	**1121 Budapest, Árnyas u. 32/a.**
- Levelezési címe:	**1121 Budapest, Árnyas u. 32/a.**
- Cégjegyzék száma:	**01-09-160752**
- Adószáma:	**10635177-2-43**
- Statisztikai számjele:	**10635177-7022-113-01**
- Képviselője:	**Déri György (an.: Fehér Veronika)**

- **Bérlő(2)** neve:	**Boross József**
- Anyja neve:	Kovács Mária Magdolna
- Lakcím:	1163 Budapest, Edit u. 41.
- Levelezési cím:	1163 Budapest, Edit u. 41.
- Születési hely, idő:	Budapest, 1956.02.20.
- Személyi igazolvány száma:	331472 HA

I. Előzmények

1.1. A Bérbeadó tulajdonában áll a 32766/0/B/1 hrsz. alatt felvett Budapest XIV. kerület, **Thököly út 64/b.** szám alatt található, önkormányzati tulajdonú, műhely rendeltetésű, **155 m^2** alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Bérlemény**).

1.2. Bérbeadó a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság 319/2015. (VIII.10.) számú határozatának megfelelően bérbe kívánja adni, Bérlők pedig bérbe kívánják venni a Bérleményt az alábbi tevékenység céljára:

- bútor és nyílászáró, valamint gyógyszertári berendezések javítása, karbantartása tevékenység céljára

1.3. **Bérlők tudomásul véve azon tényt, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű használatra egyelőre nem alkalmas, úgy nyilatkoztak, hogy vállalták a Bérlemény helyreállítását.**

II. Az előszerződés tárgya

2.1. A felek Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérletének szabályozásáról szóló 18/2005. (V. 2.) rendeletének 12. §-ának alapján megállapodnak abban, hogy a 1.1. pontban meghatározott Bérleményre a jelen szerződés aláírásától számított 90 (azaz kilencven) napon belül – a jelen előszerződésben meghatározott feltételek szerint – bérleti szerződést kötnek, amelynek alapján a Bérbeadó határozatlan időtartamra használatába adja a 1.1. pontban meghatározott Bérleményt kizárólag az 1.2. pontban megjelölt tevékenység céljára. **A bérleti szerződés megkötésének feltétele a Bérlők által elvégezni vállalt helyreállítási munkálatoknak a jelen szerződés IV. fejezetében foglaltaknak megfelelő teljesítése.**

2.2. Ha valamelyik fél a 2.1. pont szerinti határidőben a jelen előszerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén nem hajlandó megkötni a bérleti szerződést, a másik fél – választása szerint – a Ptk. 6:73. § (1) bekezdése alapján a bíróságtól kérheti a szerződés létrehozását, vagy a jelen előszerződéstől az érdekmúlás bizonyítása nélkül elállhat, és követelheti az előszerződés megszegéséből eredő kárainak megtérítését.

2.3. A felek bármelyike megtagadhatja a szerződés megkötését a Ptk. 6:73. § (3) bekezdésében meghatározott esetekben.

2.4. A Bérbeadó jogosult a szerződés megkötését megtagadni abban az esetben is, ha a helyiség felújítási munkálatok elvégzését Bérlők legkésőbb a 4.2. pontban meghatározott határidőig nem igazolják. Ebben az esetben Bérlők nem jogosultak semmilyen címen kártérítésre és egyéb címen sem támaszthatnak igényt Bérbeadóval szemben.

III. A megkötendő szerződésre vonatkozó rendelkezések

3.1. A megkötendő bérleti szerződés tárgya a Bérlők előzetesen megismert és a 4.1. pontnak megfelelően a Bérlők által rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozott 1.1. pontban meghatározott Bérlemény.

3.2. A megkötendő bérleti szerződés **határozatlan időtartamra szól.**

3.3. A Bérlemény az alábbi tulajdonságokkal rendelkezik:

alapterülete:	155 m^2
rendeltetése:	műhely

3.4. A bérleti díj összegét a felek az alábbiak szerint határozzák meg:

A bérleti díj összege: 100.000,- Ft/hó (azaz egyszázezer forint / hó), amelyet Bérlők a Bérbeadó által a bérlők közötti 50-50%-os megbontásban kibocsátott számla alapján, havonta előre, minden tárgy hónap 15. napjáig kötelesek megfizetni a megbontás szerint egy-egy összegben. A bérleti szerződésből származó fizetési kötelezettségek késedelmes megfizetése esetén Bérlők a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres összegének megfelelő mértékű késedelmi kamatot kötelesek Bérbeadónak megfizetni.

3.5. Bérbeadó jogosult a bérleti díjat a KSH által megállapított inflációs rátával minden évben, a tárgyév január 1. napjától kezdődő hatállyal egyoldalúan megemelni. A hivatalos inflációs ráta közzétételét követő hónapra esedékes megemelt bérleti díjjal együtt kötelesek Bérlők egy összegben megfizetni a tárgyév január 1. napjától ezen időpontig az emelés folytán keletkezett bérleti díj különbözetet.

Bérbeadó az egyoldalú díjemelés jogával legkorábban **2017. január 1-től** élhet.

3.6. A bérleti díjon felül Bérlők kötelesek a közüzemi szolgáltatások igénybevételéért az alábbi szolgáltatókkal szerződést kötni és a szolgáltatók felé teljesíteni:

- víz-és csatornahasználat díja:	mérő állása alapján a Vízművek Zrt. felé,
- elektromos fogyasztás díja:	mérő állása alapján ELMŰ Nyrt. felé,
- szemétszállítási közszolgáltatási díja:	Fővárosi Közterület Fenntartó Zrt. felé,
- gázszolgáltatás díja:	FŐGÁZ Zrt. felé

Bérlők kötelesek a bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül az átíratás kezdeményezéséről szóló dokumentumok másolatát, valamint a szolgáltatókkal megkötött szerződések, valamint a Megállapodás másolatát, azok elkészülte után a Zuglói Zrt. Ingatlangazdálkodási osztályán leadni.

3.7. Bérlők a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a havi bérleti díj háromszorosának megfelelő összegű, azaz 300.000,- Ft (azaz háromszázezer forint) összegű óvadékot nyújt Bérbeadó részére.

Bérbeadó az óvadékot a bérleti díj tartozás kiegyenlítésére, illetve mindazon igényének kiegyenlítésére felhasználhatja, amely a bérlőkre hárult kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt a bérleti jogviszony fennállása alatt, vagy a helyiség visszaadásakor felmerül.

Bérbeadó a keletkezett hátralékot a fizetési határidőt követően a tárgyhó utolsó napján leemeli az óvadék összegéből. Bérlők kötelesek a tárgyhót követő hónap 8. napjáig az óvadékot kiegészíteni.

Bérbeadó az óvadék fel nem használt részét a bérleti jogviszony megszűnése esetén a helyiség jegyzőkönyvben rögzített visszavételét követő 30 napon belül Bérlőknek visszafizeti.

3.8. Bérlők tudomásul veszik, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor kötelesek a Bérleményt kiüríteni és elhagyni, továbbá rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban azt a Bérbeadó birtokába visszaadni. Bérlők ebben az esetben másik helyiségben való elhelyezésre vagy pénzbeli térítésre nem tarthatnak igényt.

Engedély, illetve hozzájárulás nélkül végzett értéknövelő beruházás költségeit megállapodás hiányában Bérlők viselik.

3.9. Bérbeadó közlésére Bérlők tudomásul veszik, hogy a bérleti szerződésben foglalt Bérlemény kezelői feladatok úgymint: birtokbaadás, bérleti díj és közműdíj beszedése, a bérlemény ellenőrzése, a megüresedett bérlemény birtokbavétele stb. a Bérbeadó Önkormányzat erre vonatkozó megbízása alapján a Zuglói Zrt. (1145 Bp., Pétervárad u. 11-17.) feladatkörébe tartoznak, aki jogosult és köteles a Bérlők felé a feladatokból származó intézkedéseket megtenni.

3.10. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés alapján megkötendő helyiségbérleti szerződés végleges szövegét a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (jelen szerződésben: Ltv.), Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérletének szabályozásáról szóló 18/2005. (V. 2.) rendelete, ill. a mindenkor hatályos és vonatkozó jogszabályok rendelkezési alapján egymás érdekeinek kölcsönös figyelembevételével állapítják meg.

3.11. Boross József bérlőtárs kijelenti, hogy természetes személynek minősül.

IV. A helyreállítással kapcsolatos rendelkezések

4.1. Bérlők vállalják, hogy a jelen előszerződés elválaszthatatlan részét képző 1. sz. mellékletben foglalt költségbecslési javaslat szerinti munkálatokat szakszerűen, első osztályú minőségben elvégeztetik és a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt beszerzik.

4.2. **A helyreállítás – azaz a 4.1. pontban foglaltak – teljesítésének határideje a bérleti előszerződés megkötését követő 2 hónap.**

4.3. Bérbeadó a Bérleményt - a Zuglói Zrt. útján - a Bérlők részére a jelen előszerződés mindkét fél általi aláírását követő 5 napon belül a 4.1. pontban meghatározott munkák elvégzése céljából a Bérlőknek birtokba adja.

Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlők a munkálatok elvégzésének időtartamára bérleti díjat nem fizetnek, azonban valamennyi közüzemi költséget meg kell téríteniük.

4.4. Bérlők haladéktalanul kötelesek a 4.1. pontban meghatározott munkák elvégzését a Zuglói Zrt. részére bejelenteni, aki az elvégzett munkákat jegyzőkönyvvel átveszi és azok megfelelő minősége esetén teljesítésigazolást állít ki. A helyreállítás csak ezen teljesítésigazolás kiállításával tekinthető jelen előszerződés szempontjából teljesítettnek. A Zuglói Zrt. az 1. sz. mellékletben meghatározott munkák átvételét, illetőleg a teljesítésigazolás kiadást jogosult a beépített anyagok műszaki megfelelőségét igazoló tanúsítvány bemutatásához illetve szakértő állásfoglalásához kötni.

4.5. A végleges bérleti szerződés csak és kizárólag a teljesítésigazolás kiállítását követően köthető meg, legkésőbb a jelen előszerződés 2.1. pontjában meghatározott határidőn belül.

4.6. Amennyiben a jelen előszerződés 2.1. pontjában meghatározott határidőn belül a bérleti szerződés megkötésére nem kerül sor, Bérlők kötelesek a Bérleményt a Bérbeadó részére minden külön feltétel nélkül – a munkálatok készültségi fokától függetlenül birtokba adni.

4.7. A költségbecslési javaslat szerinti munkálatok megtérítése akként történik, hogy a Bérlők mindaddig a Bérleményre egyébként megállapított bérleti díj 50 %-át fizetik havonta, amíg elfogadott kiadásaik teljes egészében az 1. sz. mellékletben meghatározott összeg erejéig beszámításra nem kerülnek. Abban az esetben, ha a bérleti jogviszony – azt az esetet kivéve, ha a bérleti jogviszony megszüntetésére a Bérlők szerződésszegő magatartása miatt kerül sor – a helyreállítási munkálatok teljes megtérítését megelőzően szűnik meg, a hátralékos összeg megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 90 napon belül kerül sor. Amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésére a Bérlők szerződésszegő magatartása miatt kerül sor, a Bérlők nem jogosultak a hátralékos összeg megtérítésére.

Amennyiben a jelen előszerződés 2.1. pontjában meghatározott határidőn belül a bérleti szerződés megkötésére Bérlők érdekkörében felmerült okból nem kerül sor, Bérlők nem jogosultak a Bérlemény helyreállítására eszközölt ráfordításainak megtérítésére.

4.8. Bérlők az általuk elvégeztetett munkálatokra 2 év jótállást vállalnak és egyúttal tudomásul veszik, hogy abban az esetben, ha utólag arra derül fény, hogy az általuk elvégeztetett munkák szakszerűtlenül vagy nem az elvárt minőségben készültek el, abban az esetben is saját költségükön kötelesek azt kijavíttatni, ha az adott munka teljesítése korábban a 4.4. pont alapján igazolásra került. A szakszerűtlen vagy nem megfelelő minőségű munka miatt bekövetkezett kár megtérítésére a Bérlők kötelesek.

V. Egyéb rendelkezések

5.1. Az 1. számú mellékletben szereplő munkálatokon felül további átalakítás vagy beruházás csak a bérbeadó engedélyével és megállapodás alapján kivitelezhető.

5.2. Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy rendelkeznek minden olyan felhatalmazással, amely jelen szerződés megkötéséhez szükséges és képesek a jelen szerződésben foglaltak teljesítésére. Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződés megkötéséhez a nyilatkozatukat tévedés, megtévesztés és minden jogellenes befolyástól mentesen alakították ki, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

5.3. A jelen szerződés teljesítése során a Szerződő Felek kötelesek együttműködni. Ennek keretében tartoznak egymást haladéktalanul értesíteni az érdekkörükben felmerülő jelen szerződésre kiható minden lényeges adatról, tényről és körülményről.

5.4. Jelen szerződés módosítása vagy kiegészítése, felmondása, felbontása, vagy bármely jognyilatkozat megtétele kizárólag írásban érvényes. Szerződő Felek kifejezetten kizárják a szóbeli megállapodásokat, valamint a ráutaló magatartással történő teljesítést.

5.5. A jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

5.6. Jelen előszerződés a mind a két Fél által történő aláírása napján lép hatályba.

Alulírott Szerződő Felek jelen szerződést elolvastuk, közösen – különösen a jogi szakkifejezések tartalmára, jelentésére és következményeire vonatkozóan - értelmeztük, megértettük, és mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírtuk.

2015. OKT 27.	Budapest 2015. okt. 30.
.....	.....
Kelt	Kelt

Zuglói Vagyongazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

.....	.....	.....
Bérbeadó	Bérlő	Bérlő

22. mell

BÉRLETI SZERZŐDÉS

nem lakás céljára szolgáló helyiségre

Mely létrejött egyrészről **Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** (székhely: 1145 Bp. Pétervárad u. 2., statisztikai jelzőszám: 15735777-8411-321-01, adószám: 15735777-2-42, képviseli: Karácsony Gergely polgármester), mint tulajdonos bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó, Tulajdonos**), másrészről az alább megnevezett bérlő, (továbbiakban: **Bérlő**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

Bérlő(1) neve:	**MEDI-TRADE Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
- Székhelye:	**1121 Budapest, Árnyas u. 32/a.**
- Levelezési cím:	**1121 Budapest, Árnyas u. 32/a.**
- Cégjegyzékszám:	**01-09-160752**
- Adószám:	**10635177-2-43**
- Statisztikai számjele:	**10635177-7022-113-01**
- Elektronikus elérhetősége:	**derigyorgy@gmail.com**
- Telefonszáma:	**06-20-935-9770**
- Képviselője:	**Déri György (an: Fehér Veronika)**

Bérlő(2) neve:	**Dr. Boross József**
- Anyja neve:	**Kovács Mária Magdolna**
- Lakcím:	**1163 Budapest, Edit u. 41.**
- Levelezési cím:	**1163 Budapest, Edit u. 41.**
- Születési hely, idő:	**Budapest, 1956.02.20.**
- Személyi igazolvány száma:	**331472 HA**
- Elektronikus elérhetősége:	**jboross@scope-international.hu**
- Telefonszáma:	**06-20-949-1549**

Együtt közösen, mint Szerződő Felek között az alábbi napon és feltételekkel.

Preambulum:

Szerződő felek kijelentik, hogy a bérbeadás tárgyát képező, 32766/0/B/1 hrsz. alatt felvett Budapest XIV. kerület, **Thököly út 64/b.** szám alatt található, önkormányzati tulajdonú, műhely rendeltetésű, **155 m2** alapterületű ingatlan műszaki állapota rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt, ezért Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérletének szabályozásáról szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő- testületének többszörösen módosított 18/2005. (V.2.) rendelete 12.§ (8) bekezdése alapján 2015. október 30. napján Bérbeadó és a MEDI-TRADE Kft., valamint Dr. Boross József Bérlők között Előszerződés jött létre a Budapest XIV. kerület, Thököly út 64/b. szám alatti helyiség vonatkozásában, melyben a Bérlők vállalták a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét. Az Előszerződésben foglalt munkák részben elvégzésre kerültek, melyet a Zuglói Zrt. Műszaki szakértője jegyzőkönyvvel igazolt.

I. A szerződés tárgya

A Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság 319/2015. (VIII.10.) számú határozata alapján Bérbeadó bérbe adja, Bérlők pedig bérbe veszik a Budapest XIV. kerület, a 32766/0/B/1 helyrajzi számú, Budapest XIV. kerület, Thököly út 64/b. szám alatti, műhely rendeltetésű, 155 m^2 alapterületű helyiséget (továbbiakban: helyiség, bérlemény) bútor és nyílászáró, valamint gyógyszertári berendezések javítása, karbantartása tevékenység céljára.

II. A szerződés hatálya

A bérleti jogviszony 2017 (kettőezer-tizenhetedik) év április hónap 01. (első) napján kezdődik, és határozatlan időtartamra szól.

III. Bérlőt terhelő fizetési kötelezettségek

Bérleti díj

Bérlők a helyiség használatáért bérleti díjat kötelesek fizetni, melynek összege 78.740,- Ft + Áfa/hó, azaz hetvennyolcezer-hétszáznegyven forint +Áfa/hó (944.880,- Ft, azaz kilencszáznegyvennégyezer-nyolcszáznyolcvan forint +Áfa/év), mely a helyiség berendezések és egyéb szolgáltatások díját is tartalmazza.

Bérlők a számla teljes összegét a MEDI-TRADE Kft. nevére kérik kiállítani.

A bérleti díj fizetés kezdő időpontja: 2017. április 1.

Az előszerződésben foglaltaknak megfelelően a költségbecslési javaslat szerinti felújítási munkálatok megtérítése akként történik, hogy a Bérlők mindaddig a Bérleményre egyébként megállapított bérleti díj összesen 50,00 %-át, azaz ötven egész százalékát fizetik havonta, amíg számlával igazolt, elfogadott kiadásaik teljes egészében – 9.275.000,- forint, azaz Kilencmillió – kettőszázhetvenötezer forint – beszámításra nem kerülnek. Abban az esetben, ha a bérleti jogviszony – azt az esetet kivéve, ha a bérleti jogviszony megszüntetésére a Bérlők szerződésszegő magatartása miatt kerül sor – a felújítási munkálatok teljes megtérítését megelőzően szűnik meg, a hátralékos összeg megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 90, azaz kilencven napon belül kerül sor. Amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésére a Bérlők szerződésszegő magatartása miatt kerül sor, a Bérlők nem jogosultak a hátralékos összeg megtérítésére.

Bérlők a bérleti díjat a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, a számlán megjelölt fizetési határidő napjáig kötelesek a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. Budapest Banknál vezetett 10102093-05220703-00000005 számú bankszámlájára átutalással vagy készpénz átutalási megbízáson (postai befizetési csekken) megfizetni.

Bérbeadó jogosult a bérleti díjat a KSH által megállapított inflációs rátával minden évben, a tárgyév január 1. napjától kezdődő hatállyal egyoldalúan megemelni. A hivatalos inflációs ráta közzétételét követő hónapra esedékes megemelt bérleti díjjal együtt kötelesek Bérlők egy összegben megfizetni a tárgyév január 1. napjától ezen időpontig az emelés folytán keletkezett bérleti díj különbözetét.

Közüzemi és egyéb szolgáltatások díjának megfizetése

A bérleti díjon felül Bérlők kötelesek a közüzemi szolgáltatások igénybevételéért az alábbi szolgáltatókkal szerződést kötni és a szolgáltatók felé teljesíteni:

- elektromos fogyasztás díja:	mérőóra állása alapján az ELMŰ NyRt. felé
- szemétszállítási közszolgáltatás:	Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt. felé
- víz- és csatornahasználat díja:	Fővárosi Vízművek Zrt. ill. Fővárosi Csatornázási Művek felé
- gázszolgáltatás díja:	FŐGÁZ Zrt. felé

Bérlők kötelesek a bérleti szerződés megkötése után a bérleményhez tartozó közüzemi mérőórákat a saját nevükre átíratni.

Bérlők kötelesek a helyiség birtokbaadását követő 8, azaz nyolc napon belül az átíratás kezdeményezéséről szóló dokumentumok másolatát, valamint azok elkészülte utána a szolgáltatókkal megkötött szerződések másolatát a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. Ingatlangazdálkodási osztályához eljuttatni. A határidő elmulasztása esetén a közüzemi szolgáltatások igénybevételéért Bérbeadó átalánydíj kiszámlázására jogosult. Az átalánydíj visszatérítésére a szolgáltatókkal kötött szerződések másolatának leadása után kerül sor.

Amennyiben a Bérlők a bérleti díjat, a közüzemi díjat, illetve a bérleménnyel kapcsolatosan a bérbeadóval szemben fennálló más fizetési kötelezettségét a szerződésben foglalt határnapig a bérbeadó részére nem fizetik meg, akkor a fizetési késedelemmel érintett összeg után a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot kötelesek a bérbeadó részére megfizetni.

A szerződést biztosító mellékkötelezettség

Bérlők jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a havi bruttó bérleti díj háromszorosának megfelelő összegű, azaz 300.000,- forint, azaz Háromszázezer forint összegű óvadékot nyújtanak Bérbeadó részére.

Bérbeadó az óvadékot a bérleti díj tartozás kiegyenlítésére, illetve mindazon igényének kiegyenlítésére felhasználhatja, amely Bérlőkre hárult kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt a bérleti jogviszony fennállása alatt, vagy a helyiség visszaadásakor felmerül.

Bérbeadó a keletkezett hátralékot a fizetési határidőt követően a tárgyhó utolsó napján leemeli az óvadék összegéből. Az óvadék felhasználásáról Bérbeadó minden esetben írásbeli értesítést küld Bérlők részére. Bérlők kötelesek az értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül az óvadékot az eredeti összegre kiegészíteni.

Bérbeadó az óvadék fel nem használt részét a bérleti jogviszony megszűnése esetén, a helyiség visszavételét követő 30 (harminc) napon belül Bérlőknek visszafizeti, amennyiben Bérlők a helyiség átadás-átvételének időpontjára szóló közüzemi 0-s igazolásokat Bérbeadónak bemutatták.

Az óvadékot a bérbeadó letéti számlán kezeli, mely után kamatot nem fizet. Óvadékként a bérbeadó bankgaranciát is elfogad.

IV. Bérlőt terhelő kötelezettségek

A Bérlők és alkalmazottjai, valamint üzleti partnerei a helyiséget rendeltetésszerűen és a szerződésnek megfelelően kötelesek használni. A rendeltetésellenesen vagy a szerződéstől eltérő használatért a felelősség a Bérlőket terheli – függetlenül a szabálytalan használatot elkövető személyétől –, aki köteles az épületben, vagy az épület, továbbá a helyiség (helyiségek) központi berendezéseiben keletkezett hibát kijavítani és a kárt megtéríteni.

A Bérlők kötelesek gondoskodni:

a) a helyiség burkolatainak karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről, b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, portál, kirakatszekrény, védő (elő) tető, biztonsági berendezések, és reklámok karbantartásáról,
c) a Bérbeadó tulajdonát képező berendezési tárgyak karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
d) a bérleményhez tartozó olyan központi berendezések karbantartásáról, amelyeket kizárólagosan a Bérlők használnak, tartanak üzemben,
e) a bérlemény, továbbá a közös használatra szolgáló helyiség(ek) és terület(ek) Bérlőkre eső részének tisztántartásáról, megvilágításáról,
f) a Bérlő által termelt hulladék jogszerű elhelyezéséről,
g) a bérlemény előtti terület jogszabályoknak megfelelő módon történő tisztántartásáról,
h) a bérleménnyel kapcsolatos közüzemi és rezsiköltségek kiegyenlítéséről,

Amennyiben a Bérlők az a-d) pontjaiban foglalt valamely kötelezettségének nem tesznek eleget, az elmulasztott kötelezettséget a Bérlők helyett a Bérbeadó – a Bérlő költségén – jogosult elvégeztetni.

A Bérbeadó a helyiségnek a rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente két alkalommal – a Bérlők szükségtelen háborítása nélkül – jogosult ellenőrizni. A Bérlők arra alkalmas időben a helyiségbe történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni kötelesek; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a vészhelyzet fennállása miatt a helyiségen belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

Bérlők kötelesek a Bérbeadót értesíteni, ha a dolgot károsodás veszélye fenyegeti vagy a Bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének szükségessége merül fel.
Bérlők a bérbeadót terhelő munkálatokat a Bérbeadó helyett és költségére elvégezhetik, amennyiben az értesítési kötelezettségének eleget tettek, és a Bérbeadó azokat annak ellenére nem végzi el.

Engedély, vagy hozzájárulás nélkül végzett értéknövelő beruházás költségeit megállapodás hiányában a Bérlők viselik.

V. Bérbeadót terhelő karbantartási kötelezettségek

A Tulajdonos:

a) az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a helyiség, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul,

b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben,

c) az érintésvédelmi és szabványossági felülvizsgálat esetében az előírásoknak megfelelő időszakokban köteles eleget tenni.

d) az épület felújítása, illetőleg a közmű vezetékrendszer meghibásodása miatt helyiségen belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

Az a) pontban szereplő állapot hibákat a Bérlőknek haladéktalanul jelezniük kell a Bérbeadó felé.

Bérbeadó cserehelyiséget biztosít a Bérlők részére, ha a Bérlők önhibájukon kívül a helyiséget azért kénytelenek elhagyni, mert annak állapota az állékonyságot, az egészséget, az életet, vagy a közbiztonságot veszélyezteti, illetve annak felújítása, helyreállítása, vagy bővítése csak a helyiség kiürítése esetén végezhető el.

VI. Egyéb szerződési feltételek

<u>A helyiségben végzendő tevékenység megkezdésének és folytatásának feltételei</u>

1) Bérlők tudomásul veszik, hogy amennyiben az általuk a helyiségben folytatandó tevékenység hatósági engedély köteles, (vagy a tevékenység megkezdése valamely hatósághoz történő bejelentéshez kötött) az engedélyek megszerzése (tevékenység megkezdésének bejelentése) a Bérlők feladata és költsége, valamint a tevékenységét a szükséges engedély(ek) birtokában kezdheti meg illetve folytathatja, ha annak másolatát a Bérbeadóhoz eljuttatták.

2) Bérlők a tevékenységükkel a lakókörnyezet nyugalmát nem zavarhatják.
3) Bérlők a helyiségben folytatott tevékenységüket megváltoztathatják, amennyiben:

- a megváltoztatott tevékenységet legalább 8 nappal annak megkezdése előtt írásban bejelentik a Bérbeadó részére,
- a megváltozott tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával,
- az 1) pont szerinti kötelezettségének eleget tesz.

Az albérletbe adás feltételei

1) Bérlők tudomásul veszik, hogy a bérleti jogviszony kezdetétől számítva 1 évig a helyiséget nem adhatják albérletbe. Az albérleti hozzájárulás iránti kérelmet a Zuglói Zrt-nél kell előterjeszteni.
2) A tulajdonos hozzájárulásával a Bérlők a helyiség alapterületének legfeljebb 50 %-át albérletbe adhatják.
3) A Bérlők és az albérlő írásban megkötött szerződéséhez a bérbeadó részéről a hozzájárulás abban az esetben adható meg, ha:

- a Bérlők vállalják a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj vonatkozásában,
- a Bérlők az albérletre vonatkozó szerződés egy eredeti példányát benyújtották a Bérbeadónak,
- a Bérlőknek bérleti díj, közüzemi díj tartozásuk, valamint az Önkormányzattal szemben köztartozásuk, vagy bármilyen más jogviszonyból eredően tartozásuk nincsen, valamint az albérlőnek nincsen az Önkormányzattal szemben köztartozása, vagy bármilyen más jogviszonyból eredően tartozása.

4) A Bérlők és albérlő közötti szerződésben megállapított albérleti díj négyzetméter arányosan nem lehet magasabb, mint a Bérlők által fizetett bérleti díj a bérlemény egy négyzetméterére vetítve.

5) Az albérleti szerződés időtartama, az albérleti szerződés járulékos jellege miatt nem terjedhet túl a bérleti szerződés időtartamán. Az albérlő köteles a helyiségrészt az albérleti szerződés, de legkésőbb a bérleti szerződés megszűnése esetén minden elhelyezési igény nélkül kiüríteni és a tulajdonossal szemben semmiféle további követelést nem támaszthat.
6) A helyiség más jogcímen történő használatának átengedéséhez hozzájárulni nem lehet.

A bérleti jog átruházás és csere feltételei

7) A Bérlők a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával a bérleti jogviszony kezdetétől számítva 2 év eltelte után másra átruházhatják, elcserélhetik. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni. A bérleti jog átruházására, illetve cseréjére irányuló hozzájárulás iránti kérelmet a Zuglói Zrt-nél kell előterjeszteni.

8) Bérbeadó a bérleti jog átruházásához hozzájárul abban az esetben, ha:

- az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával és az új bérlő a tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel rendelkezik,
- a Bérlő az átruházásról szóló szerződés egy eredeti példányát benyújtották a bérbeadónak,
- az új bérlő vállalja az új bérleti díj megállapítását, valamint a bérbeadó feltételei mellett a bérleti szerződés megkötését,
- az új bérlő a közjegyzői díj megfizetését vállalja,
- a korábbi Bérlők igazolják, hogy a helyiségre bérleti díj, valamint egyéb (pl. közmű díj) tartozásuk nincs, amelyért kötelesek helytállni,
- a bérleti jog átruházása nem ellentétes a helyi építési szabályzattal, valamint az Önkormányzat településrendezési, fejlesztési elképzeléseivel,
- a Bérlőnek, valamint az új bérlőnek nincsen az Önkormányzattal szemben köztartozása, vagy bármilyen más jogviszonyból eredően tartozása.

9) A helyiség bérleti jogának cseréjéhez való hozzájárulás feltételei megegyeznek a 8) pontba foglalt feltételekkel, azzal, hogy a Bérlők a cserére vonatkozó szerződés egy eredeti

példányát kötelesek benyújtani a bérbeadónak.

A használati díj

A helyiséget jogcím nélkül használó a jogcímnélküli használat kezdetétől használati díjat köteles fizetni. Mértéke az első kettő hónapban a bérleti díjjal azonos összeg. A használati díj mértéke kettő hónap elteltével a bérleti díj kétszeresére, további négy hónap elteltével pedig a bérleti díj négyszeresére emelkedik, ezt követően a díj negyedévenként a helyiség bérleti díjának kétszeresével növekszik.

VII. A Bérleti jogviszony megszűnése

Jelen szerződést mindkét fél 60 napos felmondási idő betartásával a hónap utolsó napjára írásban bármikor felmondhatja.

Bérbeadó a szerződést rendkívüli felmondással írásban felmondhatja a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései szerint az ott meghatározott határidővel, amennyiben Bérlők e szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét megszegik.

A Bérlők lényeges szerződéses kötelezettsége megszegésének minősül, különösen:

a) tilalom ellenére vagy tulajdonosi hozzájárulás hiányában a helyiség albérletbe adása,
b) tilalom ellenére, vagy tulajdonosi hozzájárulás hiányában a bérleti jog átruházása, cseréje,
c) építési munka végzése a bérleményben a Zuglói Zrt. előzetes hozzájárulásának hiányában, beleértve az építési engedélyköteles munkák ilyen elvégzését is,
d) a bérleménnyel kapcsolatos karbantartási kötelezettségének elmulasztása,
e) a helyiségben engedélyköteles tevékenység végzése engedély hiányában, a tevékenység megváltoztatása bejelentésnek elmulasztása, amennyiben annak pótlására a Bérbeadó felhívása ellenére nem tesz eleget,
f) jogszabályban előírt adatváltozási, adat-igazolási kötelezettség elmulasztása,
g) a bérleti jogviszonnyal összefüggésben valótlan adat szolgáltatása,
h) a bérleti díj, a használati díj, valamint a külön szolgáltatások díjainak szerződéses határidőben történő kiegyenlítésének elmulasztása, továbbá a közmű szolgáltatókkal történő szerződéskötés elmulasztása, illetve a megkötött szolgáltatási szerződések másolatainak felhívás ellenére el nem juttatása a Zuglói Zrt-hez,
i) a helyiség szerződésellenes, rendeltetésellenes használata,
j) ha a Bérlők az óvadékot a bérbeadó felszólítására nem egészítik ki.

Helyiség birtokba adása és visszavétele

A helyiség az előszerződés megkötése után a Bérlők birtokába került. Bérlők a helyiséget jelen szerződés megkötésének időpontjában rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúnak ismerik el.

A szerződés megszűnésekor Bérlők kötelesek a helyiséget és a helyiség berendezési tárgyakat rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Zuglói Zrt-nek visszaadni.

Bérlők a szerződés megszűnésekor mindazt, amit saját költségükön a helyiségbe felszerelt, a helyiség állagának sérelme nélkül leszerelhetik.

Ha a Bérlők a helyiséget a Bérbeadó hozzájárulása nélkül átalakították, akkor kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani. Amennyiben az átalakítás a Bérbeadó hozzájárulásával történt, akkor az eredeti állapot helyreállításának kötelezettségét a Bérbeadó mérlegeli és erről a Bérlőket tájékoztatja.

VIII. Bérlő nyilatkozatai

Bérlő (1) MEDI-TRADE Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft képviseletében Déri György kijelenti az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Kormányrendelet 50. § (1) bekezdés (1a) pontja alapján, hogy a képviselete alatt működő szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szerveznek minősül.

Dr. Boross József kijelenti, hogy természetes személynek minősül.

Bérlők kijelentik, hogy kötelezettséget vállalnak arra, hogy:
- jelen szerződésben előírt, valamint a Bérbeadó által más módon előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesítik,
- az ingatlant a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használják,
- az ingatlan hasznosításában – a vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-a értelmében átlátható szervezetek vesznek részt.

Bérlők jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy nincs az Önkormányzattal szemben köztartozásuk, vagy bármilyen más jogviszonyból eredően tartozásuk.

Bérlők kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata településképi bejelentés eljárásról szóló 25/2013. (V.27.) sz. alatti rendelete (Ör.) szerint egyes – építési engedély nélkül végezhető – építési tevékenységek végzéséhez településképi bejelentési eljárás szükséges. Bérlők tudomásul veszik, hogy az Ör. megsértése esetén kötelesek tűrni illetve az ahhoz szükséges feltételeket megteremteni, hogy az Ör. szerint a településképet károsan befolyásoló építmény, építményrész felújításának, átalakításának, lebontásának munkái az Ör. szerinti feltételekkel jogszerűen megvalósíthatóak legyenek. A felek kijelentik, hogy a Bérbeadó hozzájárulása nélkül végzett munkálatok egyéb következményei vonatkozásában a jelen szerződés előírásait kell alkalmazni.

IX. Egyéb megállapodások

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a felek által egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozatokat, melyeket tértivevényes, ajánlott, vagy egyéb könyvelt levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak - ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy arról a felek nem szereztek tudomást – abban az időpontban kell egymással közöltnek, illetve kézbesítettnek tekinteni, amikor a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte.

Bérbeadó esetén a címzés:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. 1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.
Bérlők esetén a címzés:	1. MEDI-TRADE Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Déri György) 1121 Budapest, Árnyas u. 32/a. 2. Dr. Boross József 1163 Budapest, Edit u. 41.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a szerződés főbb adatainak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. Tv 37.§ (1) bekezdés szerinti „Üvegzseb", illetőleg az annak felhatalmazása alapján meghozott önkormányzati rendelet szerinti közzétételéhez.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 44/2015. (X. 21.) számú rendeletében foglaltak az irányadók.

Felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, közös értelmezés után aláírták.

Budapest, 2017. 03. 29.

Zuglói Vagyongazdálkodási Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Karácsony Gergely Szilveszter Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat polgármestere meghatalmazása alapján
Baracskai Gábor
a Zuglói Zrt. vezérigazgatója

Bérlők

FELJEGYZÉS

Thököly út 64/b.

I. Történeti tényállás
II. Közös költség

I. TÖRTÉNETI TÉNYÁLLÁS

Kozák László korábbi bérlő bérleti jogviszonya 2008. szeptember 30. napján megszűnt. A tárgyi helyiség 2009. november 12. napján visszavételre, majd ezt követően a tárgyi helyiség az állapotára tekintettel hasznosításra nem került **(1. sz. melléklet)**.

A tárgyi helyiség kapcsán 2014. július 17. napján, a 248/2014. (VI.18.) TB határozat alapján 10:00 órakor nyílt licittárgyalás történt, ahol az induló ár 12.600.000,- Ft összeg volt, azonban sikertelen volt az értékesítési eljárás **(2. sz. melléklet)**.

Kozák István 2014. július 30. napján ING/836-2/2014. iktatószám alatt adásvételi szándéknyilatkozatot tett, amelyre 2014. október 9. napján tájékoztató levél került kiadásra, miszerint a TKB dönt a hasznosítani kívánt ingatlanok listájáról, további tájékoztatásig szíves türelmét kértük **(3. sz. melléklet)**.

2014. december 05. napján ING/1574-1/2014. iktatószámon Dr. Boross József bérleti jogviszony létrehozására irányuló hirdetmény kiírását kezdeményezte, 2014. december 16. napi keltezéssel általános tájékoztatást kapott arról, hogy az ingatlan hamarosan Hirdetményben szerepelni fog **(4. sz. melléklet)**.

2015. április 8. napján állapotfelmérő jegyzőkönyv készült **(5. sz. melléklet)**, amely MÜSZ/1473-1/2015. iktatószámon került az ügyiratokhoz csatolásra. Ebben megállapításra került, hogy a tárgyi ingatlan:

- elektromos hálózat elavult;
- gázkazán működésképtelen;
- 2db 120 literes villanybojler működésképtelen;
- a bérlemény vizesblokkja elhanyagolt/működésképtelen;
- burkolat elhanyagolt;
- az ingatlan rendkívül vizes, penészes; a vakolta hullik, tető cseréphiányos és balesetveszélyes;
- az épület állaga általánosságban balesetveszélyes, rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel költségfelhasználás szempontjából gazdaságtalan;
- a helyiségben 20 m3 lom és fa gerenda található.

A jegyzőkönyv kifejezetten tartalmazza: *„Jelen állapotában bérbeadásra nem alkalmas".*

Ennek mellékletét képezi a későbbiekben mind a bérleti jogviszony létesítése során csatolt, mind a jelen értékesítési előterjesztés 5. számú mellékletét képező költségbecslés, amely az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotához szükséges minimális munkálatok <u>költségbecslését</u> tartalmazza.

Vagyis az ingatlan hasznosítására, állapotából kifolyólag – amint az fentebb is szerepel – a 2009. évtől nem kerülhetett sor, melyet az előszerződést megelőzően 2015. október hónapban szerződött műszaki ellenőr által az épület állagára vonatkozóan elkészített szakértői vélemény is alátámaszt **(6. sz. melléklet)**, így 2009-2015. év között a helyiség üresen állt, a fenti kérelmeken kívül egyéb hasznosításra irányuló kérelem nem érkezett, érdeklődés az ingatlanra nem volt.

Ugyanakkor mindazon időszak alatt, amíg az ingatlan hasznosítására nem került sor, **és nem is kerülhetett sor annak balesetveszélyessége miatt**, az Önkormányzatot terhelő (hozzávetőlegesen több mint 3 millió forint) közös költség fizetésének kötelezettsége teljes egészében az Önkormányzat kiadását növelte.

Mindezek mellet az Önkormányzatot terhelte volna mindazon munkálatok elvégzése is, illetve költségeinek viselése, amelyek szükségesek lettek volna az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére, vagyis a becslések szerint 9.300.000,- Ft összeg. (**7. sz. melléklet**).

A bérleti díj realitásvizsgálaton alapuló piaci bérleti díjak mellett, amely a tárgyi ingatlan esetében a 2015. évben 93.000,- Ft havi összeget jelentett, a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel kiadásainak megtérülési ideje a fenti bérleti díj figyelembevételével így kb. **8 év 4 hónap** lett volna, azonban az akkor hatályos 44/2015. (X.21.) önkormányzati rendelet értelmében – amint az lentebb bővebben kifejtésre kerül – a közös költség viselése ugyanúgy az önkormányzatot terhelte volna **(8. sz. melléklet)**.

Ez alapján került kiírásra a bérbeadásra vonatkozó Hirdetmény **(9. sz. melléklet)** azzal az általános, jogszabály alapján fenntartott gyakorlattal, hogy a jövőbeni bérlő kötelezettsége az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele, amely munkálatok értéke 50%-ban a bérleti díjba beszámítható.

A 2014. júniusában tett vételi szándéknyilatkozat miatt, különös tekintettel a hasznosítási koncepcióra, a helyiség bérbeadása mellett született döntés.

A tárgyi helyiség **2015. június 24-től 2015. július 23-ig** szerepelt az Önkormányzat Ügyfélszolgálati Irodája hirdetőtábláján, a Zuglói Zrt. székházának hirdetőtábláján, valamint a Zuglói Zrt. hivatalos honlapján közzétett hirdetményben.

Az ajánlattételi időszakban egy érvényes ajánlat érkezett 2015. július 23. napján a helyiség bérbevételére a **Medi-Trade Kft.**-től és **Dr. Boross József**től, mint bérlőtársaktól, az általuk ajánlott **100.000,- Ft/hó bérleti díj összegben (10. sz. melléklet)**.

A 2015. évben hatályos Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérletének szabályozásáról szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő- testületének többszörösen módosított 18/2005. (V.2.) rendelete értelmében:

3.§ (2) bekezdése értelmében:

A helyiségeket

a) nyilvános pályázat alapján
b) meghívásos pályázat alapján vagy

*c) **10 millió forint éves bérleti díj alatt hirdetmény útján pályázat nélkül lehet bérbe adni.***
Ugyanezen rendelet 9.§ (1) bekezdése szerint:

A helyiség bérleti díj megállapítására egy évnél nem régebbi, értékbecslő által készített bérleti díj realitás vizsgálat alapján kerül sor."

A helyiség bérleti díjának meghatározására a Zuglói Zrt. ingatlanforgalmi értékbecslőt kért fel, amely esetén a bérleti díj realitás vizsgálat során megállapított, minimálisan ajánlható bérleti díj az adott helyiség vonatkozásában 600,- Ft/m²/hó összegben került megállapításra, azaz a bérleti díj 600*155= 93.000,- Ft/hó, vagyis évente a bérleti díj összesen 1.116.000,- Ft/év. Ez az összeg nem haladja meg a 10.000.000.- Ft/év összeghatárt, így bérbeadása hirdetmény útján lehetséges.

Továbbá ezen rendelet 7.§ -a kimondja:

(1) „Helyiség a 2.§(1) bekezdésének figyelembe vételével hirdetmény útján pályázaton kívül adható bérbe, ha a helyiség éves bérleti díja a 10 millió forint értéket nem haladja meg.
(2) A helyiség bérbeadására vonatkozó hirdetményt a Zuglói Városgazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság honlapján kell közzétenni (www.zugloizrt.hu), és hirdetőtábláján, valamint az Önkormányzat hirdetőtábláján kell kifüggeszteni, jelezve a kifüggesztés pontos dátumát. A Kezelő döntése alapján a hirdetmény ingatlanhirdető portálokon vagy más, nyilvános weboldalakon is megjelenhető.
(4) „A helyiség bérbevételére ajánlatot tenni a hirdetmény hirdetőtáblán történő kifüggesztésétől számított 30 napon belül lehet.

A hivatkozott rendelet 12. §-a meghatározza, hogy:

(8) Ha a bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét, akkor erről írásbeli megállapodást kell kötni, az előzetes költségvetés figyelembevételével.

(9) A (8) bekezdésben írt esetben a megállapodásnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- az elvégzendő munkák pontos megjelölését;

- a felmerülő költségeket;

- a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját és feltételeit;

- a munkálatok befejezésének határidejét, valamint azt, hogy

- a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni.

Felek 2015. október 27. napján a tárgyi helyiség tekintetében bérleti előszerződést kötöttek a **319/2015. (VIII.10.) TKB határozat** alapján azzal, hogy az abban foglalt munkálatokat – **az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges** – munkálatokat a Bérlők a 4.2. pontban meghatározott 2 hónapos határidőben elvégzik **(11-12. a és b sz. melléklet)**.

Bérlők 2015. október 30. napján „Bérlői záradék" címen, ING/1278-6/2015 iktatószámon egyoldalúan kiállított magánokiratot nyújtottak be, amelyben az Előszerződés szerinti, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakítására vonatkozó 2 hónapos határidőt kifogásolták, hivatkozva a szükséges engedélyek beszerzésének várható idejére (gázterv, illetve

a közös tulajdonú hányad átépítése, mint pl. tető, kémény stb.), illetve arra, hogy az időjárás ezen munkálatok általuk történő elvégzését kívülálló objektív okként befolyásolják.

Bérlők a „Bérlői záradék" nevezetű irattal egyetemben ugyanezen a napon, azaz 2015. október 30. napján határidő meghosszabbítását– 4 hónap időtartamban – hivatalos úton is kérték, szintén ING/1278-6/2015. iktatószámon **(13. sz. melléklet)**.

Az 544/2015. (XI.24.) TKB határozat alapján a tárgyi munkálatok elvégzésére vonatkozó határidő meghosszabbításra került 2016. február 29. napjáig terjedő határidővel **(14. sz. melléklet)**.

2016. február 17. napján az ING/297-1/2016. számon iktatott, az Ingatlangazdálkodási osztály belső levelével az Ingatlanüzemeltetési osztályhoz fordult, amelyben kérte a bérlő által elvégzett munkálatok ellenőrzését **(15. a és b sz. melléklet)**.

A 2016. március 24. napján kiállított „Műhely használatbavételi készre jelentés" tárgyú jegyzőkönyv mellékeltét képezi a gáz biztonsági felülvizsgálatról készített jegyzőkönyv is, amelynek 9. pontja rögzíti, hogy a csatlakozó gázvezeték és épületen belüli fogyasztói vezeték tömörsége nem megfelelő. Rögzíti továbbá, hogy a felhasználói hely további üzemeltetésre való alkalmassága szintén nem megfelelő **(16. sz. melléklet)**.

2016. augusztus 31. napján a Medi-Trade Kft. nevében Déri György és Dr. Boross József e-mail útján megküldi a társasházi közgyűlés meghívóját és a gázvezeték kritikus állapota miatt kialakult helyzetre tekintettel kéri, hogy az Önkormányzat részéről érdemi döntéshozatalra jogosult személy e kérdés miatt a közgyűlésen vegyen részt **(17. sz. melléklet)**.

Déri György a Medi-Trade Kft. nevében 2016. december 09. napján az Ingatlangazdálkodási Osztály osztályvezetőjéhez írt levelében közli, hogy a gázvezetékek cseréje a kerítéstől kezdődően veszélyes szivárgások okán megtörtént, beleértve az akkor még, a jelen helyiségingatlanon túl az önkormányzati tulajdonú lakásban lévő vezetékeket is **(18. sz. melléklet)**.

A Bérlők a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. által 2016. december 09. napján kiállított Jegyzőkönyv és használatbavételi hozzájárulást a társasház közös képviselőjétől kérték meg, hogy azt a ZVK Zrt. részére bemutathassák.

Bérlők e jegyzőkönyvet a közös képviselőtől 2017. januárjában kapták meg **(19. sz. melléklet)**.

Az előszerződésre, illetve a bérlői kérelem alapján meghozott 544/2015. (XI.24.) TKB határozatra tekintettel, a bérlői bejelentést követően elvégzett helyszíni ellenőrzés 2017. február 21. napján megtörtént.

A 2017. február 21. napján megtartott helyszíni bejárásról 2017. március 06. napján készült „Emlékeztető", amelyben megállapítja a műszaki szakértő, hogy a tárgyi ingatlanhoz nem jut el a gáz, ezt támasztja alá a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. által kiállított Jegyzőkönyv és használatbavételi hozzájárulás is, melynek tanúsága szerint **a társasház** gázközművel történő ellátottsága 2016. december 09. napján lett megfelelő **(20. sz. melléklet)**.

Az Emlékeztetőben foglaltakat támasztja alá a 2017. februárjában szerződött műszaki ellenőr által az elvégzett munkálatokra vonatkozóan elkészített szakértői véleményt **(21. sz. melléklet)**.

Vagyis a 2016. február 29. napjáig tartó, az 544/2015. (XI.24.) TKB határozat szerinti határidő Bérlők általi elmulasztása sem nekik, sem az Önkormányzatnak nem felróható okra vezethető vissza, tehát vis maior esete állt fenn.

Ezen vis maior eset fennállását támasztja alá az, hogy a bérleti szerződés megkötése nem a bérlők érdekkörén belüli akadályoztatás miatt, nem nekik felróhatóan merült fel, ugyanakkor a bérbeadónak sem felróható, vagyis nem volt igénybe vehető szolgáltatás.

A bérleti jogviszony kezdő napja a **rész**munkálatok elvégzésére tekintettel 2017. április 1. napja a 2017. március 29. napján megkötött Bérleti szerződés szerint **(22. sz. melléklet)**.

A Bérleti szerződés értelmében Bérlők 100.000,- Ft/hó összegű bérleti díjat (amely díj a helyiség berendezéseinek és egyéb szolgáltatások díját is tartalmazza) kötelesek fizetni azzal, hogy a megállapított bérleti díj 50%-át fizetik havonta mindaddig, amíg igazolt kiadásaik teljes egészében meg nem térülnek.

Bérlők a bérleti szerződésnek megfelelően teljesíttették bérleti díjfizetési kötelezettségüket, majd 2019. május 04. napján Dr. Boross József vételi kérelmet nyújtott be, amelyre tekintettel forgalmi értékbecslések készültek.

A City-Form 2000. Kft. által készített értékbecslés 2019. szeptember 30. napján, az A.N.ZS.Ó 2001 Kft. által készített értékbecslés 2019. október 01. napján készült el.

Később, 2019. október 14. napján immár Dr. Boross József és a Medi-Trade Kft. közös vételi kérelmet terjesztettek elő, amelyre tekintettel megkezdődött az ingatlan értékesítéséhez szükséges információk gyűjtése, a feltételek fennállásának ellenőrzése.

A fentebbi folyamatok elvégzését követően megkezdődött az előterjesztés elkészítése, azonban 2020. március 11. napján közzétételre került és hatályba lépett a 40/2020. (III.11.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet kihirdetéséről, valamint további kapcsolódó kormányrendeletek kerültek kihirdetésre, amelyek különleges eljárásrendet vezettek be, így jelentős módosítások elvégzése vált indokolttá, illetve hatályosított értékbecslések elkészítése is szükségessé vált.

Mindennek okán a 123/321/2020. számú előterjesztést a Gazdasági Bizottság 2020. június 22. napján megtartott ülésén tárgyalta.

II. KÖZÖS KÖLTSÉG

A Bérlők a 2017. évben létrejött Bérleti szerződés értelmében – a vonatkozó 44/2015. (X.21.) önkormányzati rendelt 10. § (3) bekezdésére tekintettel – társasházi közös költséget nem fizettek, ugyanis e jogszabályhely kimondja:

„A helyiségbér a helyiség, a bérleti szerződés szerint biztosított berendezések használatának ellenértékét és egyéb szolgáltatások díját is tartalmazza."

A **közös költség bérlőkre** történő **áthárítása** a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérbeadásáról szóló **26/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelet** alapján csak a **2018. október 15. napját követően létrejött szerződésekre vonatkozik.**

E rendelet 12. § (1) bekezdés d) pontja szerint:

„társasházban lévő helyiség esetén a helyiség után fizetendő, a jövőbeni bérlőt terhelő társasházi közös költséget, a társasház szervezeti és működési szabályzata elérhetőségét"

Ugyanezen rendelet **63. § -a** kimondja:

„Ez a rendelet a hatálybalépésekor fennálló bérleti jogviszonyok érvényességét, továbbá az e rendelet hatálybalépése előtt kötött bérleti szerződésekkel kapcsolatos nyilatkozatok, bérbeadói hozzájárulások és más bérbeadói nyilatkozatok hatályát nem érinti."

Vagyis a Bérlők a 44/2015. (X.21.) önkormányzati rendelet hatálya alatt állva, különös tekintettel a nem visszaható hatállyal megalkotott 26/2018. (IX.21.) önkormányzati rendeletre, közös költség fizetésére nem kötelesek.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: 2009.11.12. visszavételi jegyzőkönyv
2. az. melléklet: 248/2014 (VI.18) TB határozat, hirdetmény és értékbecslések
3. sz. melléklet: Kozák István vételi kérelem és tájékoztatás
4. sz. melléklet: Dr. Boross József bérbevételi hirdetmény iránti kérelem és tájékoztató
5. sz. melléklet: MÜSZ/1473-1/2015. állapotfelmérő jegyzőkönyv
6. sz. melléklet: Műszaki szakértői vélemény 2015. október
7. sz. melléklet: Költségvetés rend. haszn. hozatal
8. sz. melléklet: Bérleti díj realitásvizsgálat
9. sz. melléklet: Hirdetmény
10. sz. melléklet: ING/1278/2015 Dr. Boross – Medi-Trade Kft ajánlat
11. sz. melléklet: 319/2015 (VIII.10.) TKB határozat
12. sz. melléklet: Előszerződés
13. sz. melléklet: ING/1278-6/2015. határidő hosszabbítás iránti kérelem
14. sz. melléklet: 544/2015. (XI.24.) TKB határozat
15. sz. melléklet: ING/297-1/2016. sz. belső levél + számlák
16. sz. melléklet: Készre jelentési jegyzőkönyv,
17. sz. melléklet: 2016. augusztus 31-i e-mail
18. sz. melléklet: Bérlői bejelentés FŐGÁZ munkálatok befejezéséről
19. sz. melléklet: FŐGÁZ jegyzőkönyv kérése és közös képviselő felé továbbítása
20. sz. melléklet: Emlékeztető helyszíni bejárásról
21. sz. melléklet: Műszaki szakértői vélemény elvégzett munkálatokról 2017. február
22. sz. melléklet: Bérleti szerződés

Tervezési adatok

Tájékoztató jellegű, további adatszolgáltatás a Főépítészi Irodánál!

Helyrajzi szám: 32766
Utcanév: THÖKÖLY ÚT
Házszám: 64
Terület (m^2): 1299.87

Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2/L1)

Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Telek kialakítható legnagyobb területe (m^2)	Beépítési mód	Beépítettség megeng. legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megeng. legnagyobb mértéke (%)	Önálló rendeltetési egységek számát meghatározó osztószám	Épületmag. megeng. legkisebb mértéke (m)	Épületmag. megeng. legnagyobb mértéke (m)
800	1200	K	30	55	40	75	-	12,5

Tervezett gyorsvasúti vonal védőtávolsága (2. melléklet-Védelmi, korlátozási elemek)
Nyilvántartott műemléki környezet határa
A településkép védelméről szóló 30/2017. (IX.29.) Főv. Közgy. rend. alapján fővárosi helyi védettségű épületegyüttes és telkei