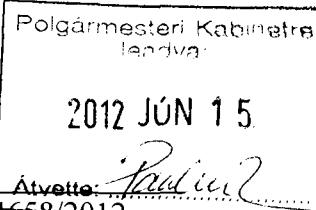


BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE



Ikt. szám: 117 - 235 /2012.
Képviselő-testületi ülés száma: 116-18 /2012.
Az ülés időpontja: 2012. 06 hónap 17 nap.

Hiv. sz.: 1/VG/4658/2012
Városgazdálkodási Iroda

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest, XV. kerület Sződliget utca 3. I. emelet 5. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás – Migend Dezsóné bérlő részére történő - elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Migend Dezsóné, 1962. február 19 - től bérlője a 87819/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest, XV. kerület Sződliget utca 3. I. emelet 5. szám alatti 60 nm alapterületű, komfortos, önkormányzati tulajdonú lakásnak.

Migend Dezsóné, 1995. március 28-án, a lakásra vonatkozó vételi kérelmet nyújtott be. Kérelmét - Dr. Egyházi József ügyvéd által – a 2009. november 24-én kelt levelében megerősítette, illetőleg azt a mai napig is fenntartja.

Migend Dezsóné, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénynek (továbbiakban: Ltv.) a rendelkezései alapján, határidőben bejelentette, hogy élni kíván vételi jogával.

Az érintett ingatlan a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 107. § (1) bekezdés e) pontja alapján, valamint az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak, önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény rendelkezései szerint került a XV. kerületi Önkormányzat tulajdonába.

A TVVB az 1131/1995. (XI. 16.) számú határozatával úgy foglalt állást, hogy az érintett ingatlanon lévő lakások bérlői élhetnek vételi jogukkal, „mivel az Ltv. alapján nincsenek kizárva a vételi jog gyakorlásából.” Feltételként szabta az ingatlan társasházzá alakítását. A társasházzá alakítás 2003-ban megtörtént, ezzel elhárult az akadálya a lakás elidegenítésének. Az ingatlan megosztása ügyében a (volt) Közigazgatási Hivatal 08-538/1997 sz. kijelölő határozata alapján a XII. kerületi Polgármesteri Hivatal XIII-132/1997 számon elutasító határozatot hozott.

A lakóépület szabadon állóan, 1896-ban épült hagyományos építési móddal. Az öt lakásos főépület részben alápincézett, egyemeletes. Az oldalhatáron épült melléképületben egy lakás, mosókonyha és tároló van, a hozzá tartozó telek 1.622 nm. A Vagyonkezelő tájékoztatása szerint, a lakás erősen lelakott, felújítási, illetőleg karbantartási munkák (tisztasági festés stb.) munkák nem készültek.

A lakás lakbére (költségelvű) 20.400,- Ft/hó, közös költség nincs megállapítva. A bérlőnek nincs bérleti- valamint közmű díjtartozása.

A lakásban a bérlő, Goller András nevű unokájával és annak feleségével, Goller Évával lakik.

A lakóépület 100 %-ban az önkormányzat tulajdona. Az ingatlan társasház alapító okirata nem tartalmaz elővásárlási jog bejegyzést.

A Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló, 17/2004. (IV. 1.) számú rendelet (továbbiakban: rendelet) 5. § (3) bekezdés a) pontja szerint: „***A kizárólagosan önkormányzati tulajdonú lakásokat és helyiségeket egybefoglaló épületek címjegyzékét a Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság és a Pénzügyi és Jogi Bizottság véleménye alapján a Kt. módosíthatja.***”

Ugyanezen bekezdés b) pontja szerint: „***épületben lévő lakás és helyiség elidegenítéséről, a 100 %-os önkormányzati tulajdonhányad megbontásáról az a) pontban szereplő bizottságok véleménye alapján a Kt. dönt.***”

A rendelet 7. § (1) bekezdés j) pontjában foglaltak szerint, nem elidegeníthetők azok a lakások és helyiségek, amelyek: „***az e rendelet 2. §-ának (4) bekezdésében meghatározott, 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületekben vannak, kivéve, ha a Kt. az e rendeletben szabályozott módon az elidegenítést jóváhagyja.***”

A rendelet 3. § (1) bekezdés c) pontja alapján: ***a lakásokat és helyiségeket elidegeníteni az 1995. november 30-ig benyújtott kérelmek alapján vételi jogon, (Ltv. 48. §) lehet.***

A rendelet 9. § (1) bekezdése szerint: „***vételi jog alapján, az igény benyújtásakor hatályos szabályok szerinti értékesítési feltételekkel kell adásvételi szerződést kötni azzal a bérlővel, aki vételi kérelmét 1995. november 30-ig benyújtotta, de az adásvételi szerződést az Önkormányzat hibájából nem kötötték meg, feltéve, ha az igény bejelentésekor a vételi joga a bérlőnek fennállt.***”

A bérlőt a lakásra vételi jog illeti meg. A vételi jog gyakorlására meghatározott idő alatt alkalmazandó hatályos jogszabály, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 14/1994. (VI. 1.) ök. rendelet volt.

Az ingatlanforgalmi érték meghatározásánál a hivatkozott rendeletben foglaltakat kellett figyelembe venni. A rendelet 17. § (1) bekezdés c) pontja szerint: „***Ha a lakást a vételi jog jogosultja vagy a vásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár a 15. § (6) bekezdése szerint megállapított összeg: harminc százaléka az öt-nyolc lakást magába foglaló házingatlannál.***”

Fent leírtak szerint a lakás vételára a forgalmi érték 30 százaléka, mivel az ingatlanon összesen 6 lakás van.

A Palota Holding Zrt. által – 2012. április 24-én – készített iratanyagából megállapítható, hogy a vagyongazdálkodó az ingatlanon csak és kizárólag tetőfelújítást végzett:

- 2007-ben tetőhéjazat csere: 469.831,- Ft értékben,
- 2009-ben tetőfelújítás: 1.069.909,- Ft értékben.

Megjegyzendő, hogy a tetőfelújítás a mindenkori tulajdonos (jelen esetben a bérbeadó) feladata, valamint a felújítás a teljes ingatlant érintette, ezért az érintett lakás értékbecslésénél figyelembeveendő tételként nem szerepelhet.

Az értékesítésre irányadó jogszabályokban foglalt kedvezményeket a bérlő a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata időpontjában hatályos jogszabály alapján igényelheti. A lakás forgalmi értékét a szerződést közvetlenül megelőző értékbecslés alapján kell megállapítani (BH2011. 102).

A Family Global Kft. által készített értékbecslés alapján a lakás vételára, az alábbiak szerint állapítható meg:

A lakás piaci értéke:	9.400.000,- Ft
ÁFA (27 %)	1.998.425,- Ft
ÁFA mentes érték:	7.401.575,- Ft
<u>A lakás vételára az érték 30%-a:</u>	<u>2.220.472,- Ft.</u>

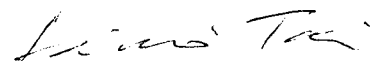
A fent megnevezett jogszabályi előírás szerint, a lakás vételára az ÁFA mentes érték 30 %-a, mivel az ingatlanon összesen 6 lakás van.

A 7.401.575 forint értéket és a 30%-os korrekciót figyelembe véve a lakás vételára: 2.220.472,- Ft. Kerekítve: 2.220.470,- Ft, azaz kettőmillió-kettőszázhuszernégyszázhetven forint.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a döntés meghozatalára.

Budapest, 2012. június 5.

Tisztelettel

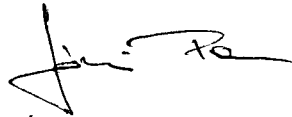


László Tamás
polgármester

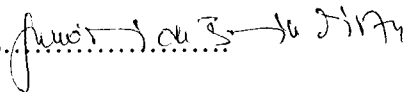
Melléklet:

- bérlő kérelme
- bérleti szerződés
- a TVVB 1131/1995. (XI. 16.) számú határozata
- ügyvédi megkeresés
- tulajdoni lap
- ingatlanvagyon- kataszteri lap
- helyszínrajz
- alaprajz
- Dr. Viszlói Tamás ügyvéd állásfoglalása
- BH2011. 102
- Family Global Kft. által készített értékbecslés

(1) Témafelelős: Városgazdálkodási Iroda



(2) Bizottságok: KKESB PJB SZCSTB TVÉKB

(3) Jegyzői láttamozás: 2012. év. ^X06. ^X...hó... (15...nap. aláírás. )

(4) Meghívandók:

(5) Az előterjesztést kapják:

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

1) a Budapest, XV. kerület Szódliget utca 3. szám alatti 87819 helyrajzi számú ingatlan 100 %-os önkormányzati tulajdonát megbontja.

2) Elidegenítésre kijelöli és Migend Dezsőné bérlő részére megvételre felajánlja – vételi jogánál fogva – a 87819/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest, XV. kerület Szódliget utca 3. I. emelet 5. szám alatti, 60 nm alapterületű komfortos lakást, a hozzá tartozó 60/341-ed tulajdoni hányaddal, a Family Global Kft. által készített értékbecslésben szereplő 2.220.470,- Ft, azaz kettőmillió-kettőszázhúszezer-értékbeztízven forint (ÁFA mentes) értéken.

3) Felkéri a polgármestert, hogy a 2.) pontban megállapított feltételekkel intézkedjék az elidegenítés iránt.

Határidő: 30 nap (a szerződés megkötésére)

Felelős: polgármester

Elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

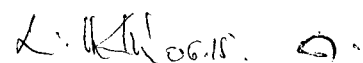
Hivatkozás: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénynek az irányadó időszakban hatályban volt 48. §-a, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 14/1994. (VI. 1.) ök. rendelet 17. § (1) bekezdés c) pontja, a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) számú rendelet 3. § (1) bekezdés c) pontja, az 5. § (3) bekezdése, a 7. § (1) bekezdés j) pontja, valamint a 9. § (1) bekezdése alapján.

Törvényességi

2012 JÚN 15.

felülvizsgálatra érkezett:.....

.....hón



IGÉNYBEJELENTÉS

1995-04-26

91.

Önkormányzati bérlakás esetében
a VÉTELI JOG gyakorlása

2134
1993-04-04

(3)

I. LAKÁS címe: XV. ker. SZÖDLIGET utca
..... 3 szám 5 emelet K. 5 ajtó
alapterülete: 59 m² szobaszáma: 2
komfortfokozata: KOMFORT

II. BÉRLŐ (bérlőtársak, társbérlő) neve: /

- 1.) MIGEND DEZSONE
- 2.) MIGEND DEZSO
- 3.)
- 4.)

Lakásban lakó más személyek neve, jogcíme (családtag, albérlő):

- 1.) életkora: jogcíme:
- 2.) életkora: jogcíme:
- 3.) életkora: jogcíme:
- 4.) életkora: jogcíme:
- 5.) életkora: jogcíme:
- 6.) életkora: jogcíme:

III. TÁRSBÉRLET esetében az egyes társbérlők által kizárólagosan használt lakóterület:

nagysága: társbérlő neve:

nagysága: társbérlő neve:

IV. Vételi joggal élni kívánó személyek:

- 1.) Neve: MIGEND DEZSONE
Leánykori neve: HORVATH MARGIT
Anyja neve: FRIEDMANN MARGIT
Szül. hely, idő: RÁKOSPALOTA 1921. XI. 26.
Szig. szám: AU-VII. 3044/16
Lakcím: Bp. XV. Szödliget u. 3. J. 2.
- 2.) Neve: MIGEND DEZSO
Leánykori neve:
Anyja neve: LIPTÁK MARIK
Szül. hely, idő: BÉKESESABA 1922. X. 29.
Szig. szám: AU-VI. 2536/4
Lakcím: Bp. XV. Szödliget u. 3. J. 2.
- 3.) Neve:
Leánykori neve:
Anyja neve:
Szül. hely, idő:
Szig. szám:
Lakcím:
- 4.) Neve:
Leánykori neve:
Anyja neve:
Szül. hely, idő:
Szig. szám:
Lakcím:

Bejelentem (bejelentjük), hogy a ker. utca
..... házsám emelet ajtó szám alatt lévő önkormányzati bérlakást a vételi
jog értelmében meg kívánom (kívánjuk) vásárolni.

Nyilatkozom, hogy az 1993. LXXVIII. tv., és 14/1994. (VI. 1.) számú önkormányzati rendelet alapján a megállapított vételárat elfogadom, megfizetésére pénzügyi fedezettel rendelkezem.

Az igénybejelentéshez az alábbi melléleteket csatolom:

- 1.) Lakáskiutaló határozatot (bérbeadói hozzájárulás), bérleti szerződést, vagy ezek a Polgármesteri Hivatal által hitelesített másolatát;
- 2.) Nyilatkozatot arról, hogy a lakás tekintetében nem állnak fenn a vételi jogot kizáró feltételek;
- 3.) ha a vételi jogot nem a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) gyakorolja, ezek írásbeli hozzájárulását, vagy helyette egyeneságbeli rokona (örökbefogadott gyermeke) él a vételi joggal;
- 4.) ha a lakás bérlőkijelölésű, illetve bérlőkiválasztási jogú, a jogosult nyilatkozatát, hogy e jogáról lemondott;
- 5.) ha a lakás szolgálati vagy vállalati bérlakás, a jogosult nyilatkozatát, hogy a lakás e jellege megszűnt és csatolni kell a határozatlan időre szóló bérleti szerződést is;
- 6.) ha a lakás műemléki jellegű, az I. fokú műemléki hatóság nyilatkozatát a műemléki jelleg megszűnéséről;
- 7.) ha a lakás elidegenítési vagy terhelési tilalom alatt van, a jogosult nyilatkozatát a jog megszűnéséről.
- 8.) ha a lakásra tartási szerződést kötöttek, az eltartó nyilatkozatát, hogy az adásvételhez hozzájárul.

Budapest, 199 5..... év március hó 28..... nap

Magdolna Dornósi
.....
vételi joggal élni kívánó személy

Magdolna Dornósi
.....
vételi joggal élni kívánó személy

.....
vételi joggal élni kívánó személy

.....
vételi joggal élni kívánó személy

2011.05.

PROLETÁR EGYESÜLT, HITELES MÖKÖLÉSI Zrt.
PALOTA HOLDING Zrt.
1166 Budapest, Szabadság u. 4-6.
INGATLANKEZELÉSI CSOPORT
2. emelet 1963

Bérlési szerződés

XVII/10 számú HÁZKEZELŐSÉG
XV. Szócs Aron u. 13.

1. Bérbeadó:

2. Bérlő: Migend Dezeóné

3. A bérlés tárgya: Budapest XV ker községben
Sződliget u városban

út házszám 3 em. 5 ajtószám alatti
lakás (lakrész), lakás céljára szolgáló helyiség, iktatási szám
lakás (lakrész), lakás céljára szolgáló helyiség, iktatási szám
lakás (lakrész), lakás céljára szolgáló helyiség, iktatási szám

4. A kiutaló hatóság megnevezése: XV ker Tanács V. b. Lakásosztály

a határozat iktatószáma és kelte: 20034/1962

5. A bérlés tartama: határozatlan idő - vagy határozatlan

6. A bérlő a lakás (lakrész) lakószobáját, konyháját, élektornit, WC-t, előszobát, fürdőszobát

helyiségeket kizárólagosan

helyiségeket bérlővel közösen használja.

7. A lakás, lakrész évi bére Egyezeregyszázhetven, azaz 1170.- Ft

A bér kiszámítása: 780.-P Ft

2340.-Frt Ft

50 % Ft

..... Ft

..... Ft

..... Ft

..... Ft

A bér törvényes járuléka: 1170.- Ft

15% helyreállítási hozzájárulás 175.- Ft

5% házfelügyelői díj és szemétpénz 2011 OKT 06. Ft

..... Ft

..... Ft

..... Ft

Havonta fizetendő bér: 112.- Ft

8. Bérlő a lakáshoz, lakrészhez tartozó tartozékokat és felszereléseket a szerződéshez csatolt leltár szerint átvette.

9. Esetleges külön kikötések (pl. kerthasználat stb.)

10. A felek jogaira és kötelességeire egyébként a lakásbérlésről szóló 35/1956. (IX. 30.) MT számú rendelet, az annak végrehajtása tárgyában kiadott 15/1957. (III. 7.) Korm. számú rendelet, valamint a tanács által kiadott házirend az irányadó.

Kelt Budapest, 19 62 évi február hó 19 napján.

Migend Dezeóné bérbeadó
XVII. számú HÁZKEZELŐSÉG
XV. Szócs Aron u. 13. bérlő

TVVB 1129/1995. (XI.16.) sz. határozat

A bizottság úgy foglal állást, hogy a Bp. XV. ker. Szerencs u. 67. szám alatti ingatlan esetében a 1811/8/94. sz. előterjesztés 35. pontja alapján az alább felsorolt lakások bérlői vételi jogukkal élhessenek, mivel az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján nincsenek kizárva a vételi jog gyakorlásából. Az ingatlan társasházzá alakítása folyamatban van. Az ingatlanon található nem lakás céljára szolgáló helyiséget külön albetétbe kell tenni.

Az ingatlan tenni.

XV.,
XV.,
XV.,
XV.,

XV., Szerencs u. 67. fsz. 2.

Szabó Zoltán és neje

(Szavazati arány)

(Szavazati arány: 7 igen szavazattal, egyhangú)

TVVB 1132

TVVB 1130/1995. (XI.16.) sz. határozat

A bizottság úgy foglal állást, hogy a Bp. XV. ker. Szerencs u. 119. szám alatti ingatlan esetében a 1353/3/95. sz. előterjesztés 50. pontja alapján az alább felsorolt lakások bérlői vételi jogukkal élhessenek, mivel az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján nincsenek kizárva a vételi jog gyakorlásából. Az ingatlan társasházzá alakítása folyamatban van.

A bizottság úgy foglal állást, hogy a Bp. XV. ker. Szerencs u. 119. szám alatti ingatlan esetében a 1353/3/95. sz. előterjesztés 50. pontja alapján az alább felsorolt lakások bérlői vételi jogukkal élhessenek, mivel az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján nincsenek kizárva a vételi jog gyakorlásából. Az ingatlan társasházzá alakítása folyamatban van.

XV.,

XV., Szerencs u. 119. fsz. 1.

Narday László

(Szavazati arány)

(Szavazati arány: 7 igen szavazattal, egyhangú)

TVVB 1133/

TVVB 1131/1995. (XI.16.) sz. határozat

A bizottság úgy foglal állást, hogy a Bp. XV. ker. Szödliget u. 3. szám alatti ingatlan esetében a 1811/8/94. sz. előterjesztés 38. pontja alapján, és a 913/95. sz. előterjesztés 33. pontja alapján az alább felsorolt lakások bérlői vételi jogukkal élhessenek, mivel az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján nincsenek kizárva a vételi jog gyakorlásából. Elidegenítés előtt intézkedni kell a telek megosztásáról, majd az ingatlant társasházzá kell alakítani.

A bizottság úgy foglal állást, hogy a Bp. XV. ker. Szödliget u. 3. szám alatti ingatlan esetében a 1811/8/94. sz. előterjesztés 38. pontja alapján, és a 913/95. sz. előterjesztés 33. pontja alapján az alább felsorolt lakások bérlői vételi jogukkal élhessenek, mivel az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján nincsenek kizárva a vételi jog gyakorlásából. Elidegenítés előtt intézkedni kell a telek megosztásáról, majd az ingatlant társasházzá kell alakítani.

XV.,

(Szavazati arány)

2

ingatlanon lévő nem lakás céljára szolgáló helyiséget külön albetétbe kell i.

XV., Sződliget u. 3. fsz. 1.	Migend Margit
XV., Sződliget u. 3. fsz. 2	Menhőlczer János és neje
XV., Sződliget u. 3. I. 2.	Migend Dezső és neje
XV., Sződliget u. 3. I. 6.	Kovács Józsefné

vazati arány: 7 igen szavazattal, egyhangú)

B 1132/1995. (XI.16.) sz. határozat

zottság úgy foglal állást, hogy a Bp. XV. ker. Szűcs István u. 18..szám alatti lan esetében a 1353/3/95. sz. előterjesztés 52. pontja alapján az alább rolt lakások bérlői vételi jogukkal élhessenek, mivel az 1993. évi LXXVIII. apján nincsenek kizárva a vételi jog gyakorlásából.
ngatlan társasházzá alakítása folyamatban van.

XV., Szűcs István u. 18. I. 15. Csajtai Istvánné

vazati arány: 7 igen szavazattal, egyhangú)

B 1133/1995. (XI.16.) sz. határozat

zottság úgy foglal állást, hogy a Bp. XV. ker. Tátika u. 1.szám alatti ingatlan ben a 1353/3/95. sz. előterjesztés 53. pontja alapján az alább felsorolt sok bérlői vételi jogukkal élhessenek, mivel az 1993. évi LXXVIII. tv. án nincsenek kizárva a vételi jog gyakorlásából. Az ingatlan társasházzá tása folyamatban van. Az ingatlanon található óvóhelynek az Alapító atban is "óvóhely" megnevezéssel kell szerepelnie, melyre a mindenkori elyi előírások vonatkoznak.

XV., Tátika u. 1. II. 2. Török Sándor és neje 

vazati arány: 7 igen szavazattal, egyhangú)



LAKÁS- ÉS TELEKGAZDÁLKODÁSI IRODA

Ügyiratszám: 1286/2/1997.
Ügyintéző: Kaposvári Nóra
Tárgy: XV. kerület, Szódliget u. 3. szám alatti 87819 hrsz. ingatlan ügye

Válaszában szíveskedjék az ügyiratszámra hivatkozni!

Hivatkozási szám: 1181/96.

PALOTA HOLDING RT.

Dr. Dajka József ügyvezető igazgató részére

1153 Budapest,
Pattogós u. 4/a.

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Úr!

A TVVB 1131/1995. (XI. 16.) sz. határozatában úgy foglalt állást, hogy a tárgyi ingatlan lakásainak elidegenítése előtt intézkedni kell a telek megosztásáról majd az ingatlant társasházzá kell alakítani.

A felterjesztésre került kérelemre a Közigazgatási Hivatal 08-538/1997. sz. kijelölő határozata alapján a XII. kerületi Polgármesteri Hivatal XIII-132/1997. számon elutasító határozatot hozott, melyet másolatban megküldök.

Az alábbiakra figyelemmel kérem, szíveskedjék az ingatlan bérlőtől beérkezett vételi kérelmeket ismételtelen előterjeszteni.

Tekintettel az ingatlan adottságaira, az értébecslés készítését úgy kell elvégezni, hogy a felépítményes rész (lakóházak és melléképületek) és a "többlet" telek értéke külön-külön legyen meghatározva, és ez utóbbit ne terhelje a lakások ármegállapításánál szokásos, csökkentő-szorótényező, hanem napi forgalmi értéken szerepeljen.

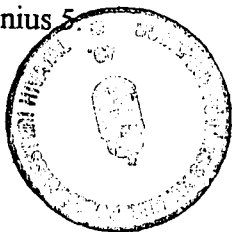
A későbbi vitákat elkerülendő javasolt még az elidegenítés előtt rendezni az ideiglenes építési engedéllyel létesült büfé ügyét is, maradhat és eladásra kerül az alatta levő telekrész, vagy elbontandó. Amennyiben a büfé tulajdonosától vételi kérelem érkezett be akkor kérjük a javaslattételt az alatta levő telekrész elidegenítésére megtenni.

Köszönettel:

Budapest, 1997. június 5.

Dr. Kis Margit aljegyző megbízásából

Melléklet!



Surányiné Téméti Mária
mb. irodavezető

Eep: 06.12.97

sp

25/06/97 10:45

1 153 3292 TX

00'53" P01 OK

Dr. Korompay Zoltánné

Tárgy: Budapest, XV. ker. Sződliget u. 3. sz. alatti 87819 hrsz-ú ingatlan elvi megosztása.

HATÁROZAT

A Bp. XV. ker. Önkormányzat kérelmét, mely a Budapest XV. ker. Sződliget u. 3. sz. 87819 hrsz-ú ingatlan elvi megosztására vonatkozik, az 1991. évi XX. tv. által biztosított jogkörömben eljárva

elutasítom.

E határozat ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Bp. Főváros Közigazgatási Hivatalához címzett, de hatóságomnál benyújtott 2000,-Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezésnek van helye.

INDOKOLÁS

A Bp. Főváros Közigazgatási Hivatala, 08-538/1997 számú kijelölő határozata alapján végeztünk eljárást a Bp. XV. ker. 87819 hrsz-ú ingatlan megosztása ügyében.

A Bp. XV. ker. Önkormányzat kérelmet terjesztett elő a Bp. XV. ker. Sződliget utca 3. 87819 hrsz-ú, 1622 m² területű, 05-ös övezeti besorolású házas ingatlan megosztására. Az eljárás során megállapítottam, hogy a telek mérete és beépítettsége nem teszi lehetővé a BVSZ 14. §-a alapján a telek megosztását, ezért a telekalakításról szóló 29/1971 (XII.29.) ÉVM rendelet 2. §-a (2) bek. alapján a telekalakítási kérelmet el kellett utasítanom.

A fellebbezési jogot az Államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. tv. 62. § (1)-(2) bek. alapján biztosítottam.

Budapest, 1997. április 10.



A jegyző megbízásából:

Káldi Gyuláné
irodavezető

Erről értesítést kapnak:

- Bp. XV. ker. Önkormányzat jegyzője
- " - Műszaki Iroda
- Irattár

TÁJÉKOZTATÓ

a vételi jogra vonatkozó IGÉNYBEJELENTÉS benyújtásához

A **VÉTELI JOG** csak a határozatlan időre bérbeadott önkormányzati bérlakásra áll fenn.

A **VÉTELI JOGOT** az alábbi személyek gyakorolhatják:

- a.) bérlő
- b.) bérlőtársak egyenlő arányban
- c.) társbérlő az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában
- d.) az a.)-c.) pontban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenesági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke.

A bérlőtársak az őket egyenlő arányban megillető vételi jog gyakorlását együttesen vagy külön is bejelenthetik. Amennyiben a nyilatkozatot külön teszik, úgy azt a másik bérlőtársnak is alá kell írnia.

Ha az egyik bérlőtárs nem kíván élni vételi jogával és erről írásban nyilatkozik, akkor a másik bérlőtárs a vételi jogot az egész lakás tekintetében gyakorolhatja.

Nem áll fenn a vételi jog:

- a.) Az 1990. szeptember 30. napját követően kizárólag önkormányzati eszközökből létesített vagy szerzett, illetőleg az 1990. évi LXV. törvény 107. paragrafusának (2) bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra;
- b.) az olyan önkormányzati lakásra, amely az önkormányzat 1994. január 1-jét megelőzően hozott döntése alapján átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra kijelölt épületben van, illetőleg az épület a település rendezési terve alapján rehabilitációra kijelölt területen van;
- c.) a bérlőkijelölési és az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakásra;
- d.) a műemléképületben lévő lakásra;
- e.) jogszabály alapján szolgálati vagy vállalati bérlakásnak minősülő, illetőleg szerződés alapján határozott időre vagy valamely feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakásra;
- f.) az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakásra;
- g.) a nyugdíjasok házában, a garzonházban lévő lakásra;
- h.) a műteremlakásra, a szobabérlők házában lévő lakrészre,

valamint

- (1) A határozatlan időre bérba adott önkormányzati lakásra nem áll fenn a vételi jog, ha a lakást eredetileg a központi feladatok megoldására szolgáló keretből juttaták és a lakást a kijelölt személy, a házastársa, illetőleg a közeli hozzátartozója bérlő.
- (2) Az (1) bekezdésben megjelölt kizáró feltétel nem alkalmazható, ha a lakás szobaszáma 1992. január 1-jén fél lakószobánál nagyobb mértékben nem haladta meg a bérlő lakásigénye mértékének felső határát. Ennek megállapítása szempontjából a bérlő mellett csak a vele együtt lakó házastársát és kiskorú gyermekét lehet figyelembe venni.

Ha a lakás a vételi jogból ki van zárva, de a kizáró feltételek 1995. március 31-ig megszűnnek, a vételi joggal ezen időpontig élni lehet.

Ha a lakásra a vételi jog fenn áll, de az előírt mellékleteket nem csatolják, akkor az önkormányzat az adás-vételi szerződést nem tudja írásba foglalni.

Ha a hiányos adatokat vagy mellékleteket a vételi jog gyakorlására megállapított határidő lejártát követő 90 napon belül nem pótolják, a vevőt az e rendeletben szabályozott árengedménynek, illetve a vételár hátralékból adott engedménynek a fele illeti meg.

Az 1993. LXXVIII. tv. és a 14/1994. (VI. 1.) számú helyi rendelet alapján a lakások **VÉTELÁRA:**

a lakás beköltözhető értékének (ebből levonva a bérlő általi beruházások értékét, ha megtérítésre nem került)

- a.) hetven százaléka egy lakásos házingatlannál;
- b.) ötven százaléka kettő-négy lakást magában foglaló házingatlannál;
- c.) harminc százaléka az öt-nyolc lakást magában foglaló házingatlannál;
- d.) huszonöt százaléka kilenc-tizenkettő lakást magában foglaló házingatlannál;
- e.) húsz százaléka a tizenkettőnél több lakást magában foglaló házingatlannál.

A VÉTELI JOG 1995. MÁRCIUS 31-IG ÁLL FENN!

Polgármesteri Hivatal
Lakás- és Telekgazdálkodási Iroda

POSTADONTO
2009 NOV 26.
6.

Dr. Egyházi József ügyvéd

Ügyvédi Iroda: 1012 Budapest, Márvány u. 17.

Tel/fax: 356-6539

Mobil: 06-30-9446097

Levelezési cím: 1251 Budapest, pf. 85.

Polgármesteri Hivatal
Központi Ügykezelés

2009 NOV 26.

Iktatás sorszáma: 31683

hónap

nap

alszáma: 4

Meghívó sorszáma:

12.02

**Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Vagyon- és Lakásgazdálkodási Osztály**

Dr. Erdélyi-Kincses Andrea osztályvezető részére

1601 Budapest, pf. 46.

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Ügyfeleim Memhóltzer Tamás, Migend Dezsóné, Váradi Károlyné és Kovács Józsefné 1151 Budapest, Sződliget u. 3. szám alatti lakosok képviselőiben és megbízásából fordulok Önhöz és hivatkozom a 2009. október 7-i 31683/3/2009. számú levelére, amelyet Kovács Józsefné részére írt az általa bérelt lakás megvásárlása ügyében.

Megbízóim valóban bejelentették már 1995-ben vételi szándékukat, amelynek nyomán az elidegenítési folyamat meg is indult, amelyet bizonyít a UNICEND Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Kft. 1996. 04. 26-án kelt az érdekelt bérlőknek kiküldött levél. Ennek tartalma szerint - amelyet másolatban mellékelek - a beérkezett vételi jognyilatkozatok figyelembevételével a nevezett Kft. a Palota Holding Rt. megbízásából járt el a lakás ingatlanok elidegenítése ügyében. A későbbiek folyamán a szóban forgó épületekhez tartozó telkek összevonása is megtörtént, majd 2003. évben a társasházzá alakítás is lezajlott, amelyet bizonyítanak az általam szintén mellékelte tulajdoni lapok. Az épület 87819 hrsz-on van bejegyezve, amelynek II. rész 4. sorszámon lévő bejegyzése magában foglalja, hogy a társasház a tulajdonokat milyen külön lapon tartalmazza.

Mellékelem továbbá a Memhóltzer Tamás által bérelt 878190/A/2 hrsz-ú bejegyzett - természetben 1151 Budapest, Sződliget u. 3. fsz. 3. szám alatt lévő 76 m2 összterületű lakás tulajdoni lapját, amely szintén tartalmazza a társasház bejegyző határozatát.

Ilyen tényállás alapján számomra nem kellően megalapozott a levelében említett azon hivatkozás, mely szerint a lakások megvásárlásának akadálya a társasházzá alakítás elmaradása lenne. Természetesen nem vitatom az Önkormányzat azon törekvését, hogy tulajdonát védelmezze, de - figyelembe véve megbízóim több éves folyamatos és következetes törekvését az általuk bérelt ingatlanok megvásárlására - úgy gondolom, hogy a tulajdonos Önkormányzat elzárkózása az adásvételek lebonyolításától olyan magatartásként minősíthető, amely bizonyos fokig a joggal való visszaélés kategóriájába sorolható.

Kérem, szíveskedjék felülvizsgáltatni az Önkormányzat álláspontját, hogy megbízóim ne kényszerüljenek arra a megoldásra, hogy bírósághoz kelljen fordulniuk, megalapozott igényük érvényesítése érdekében.

Várom mielőbbi szíves válaszát.

Budapest, 2009. november 24.

Tisztelettel:



DR. EGYHÁZI JÓZSEF-ügyvéd
1251 Bp, Pf.85., 1012 Bp, Márvány u.17.
Tel./fax: 06-1/ 356-6539
Mobil: 06-30/ 9446-097
Budapesti Ügyvédi Kamara 01-001868

§

DR. EGYHÁZI JÓZSEF ÜGYVÉD

§

1012 Budapest, Márvány utca 17, **Lev.cím:** 1251 Budapest, Pf.85.

Tel: 06 1 356 65 39 , fax: u.a.; mobil: 06 30 9446 097,

ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

Alulírott,

Név, lakcím: Memhölczes Tamás, Migend Dezsőné,
 Váradi Károlyné és Kovács Józsefné (nyamás
 meghatalmazom Mezőkőröslőné)
 mindannyian 1151 Bp. Szőlőliget u. 3. sz. alatt
 dr. Egyházi József ügyvédet lakosok

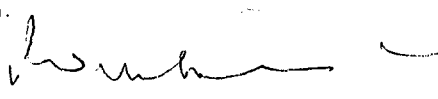
hogy

a Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat
 Polgármesteri Hivatal Vagyon- és Lakásgaz-
 dálkodási Osztály (1153 Bp. Bácska u. 14.)
 31683/3/2009. ügyiratszámmal (belső ügyek
 megszerzéséről)

az ügyvédi törvényben meghatározottak szerint képviseljen.


Budapest, 2009.

október 21.


 Váradi Károlyné
 Mezőkőröslőné
 Migend Dezsőné
 meghatalmazó

A megbízást elfogadom:

dr. Egyházi József ügyvéd


DR. EGYHÁZI JÓZSEF-ügyvéd
 1251 Bp, Pf.85., 1012 Bp, Márvány u.17.
 Tel./fax: 06-1/ 356-6539
 Mobil: 06-30/ 9446-097
 Budapesti Ügyvédi Kamara 01-001868

Dr. Egyházi József ügyvéd
Ügyvédi Iroda: 1012 Budapest, Márvány u. 17.
Tel./fax: 356-6539
Mobil: 06-30-9446-097
Levelezési cím: 1251 Budapest, Pf.: 85.

2011 Máj 13

Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzata
Polgármesteri Hivatala
Városgazdálkodási Iroda
Szabó Edit referens
részére
1601 Bp. Pf. 46.

Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Közpon. Ügykezelés
2011 Máj 16.
Iktatás dátum: nap nap
Iktatási száma: **1955** / száma:
Melléklet:
ca

Tisztelt referens asszony!

Hivatkozom az Önök 31683/5/2009 sz. 2010. január 27-én kelt levelére és személyes megbeszélésünkre, ügyfeleim gond. Kovács Józsefné Bp. XV. ker. Sződliget u. 3. I. em. 6. sz. és Migend. Dezsőné Bp. XV. ker. Sződliget u. 3. I. em. 2. sz. alatti lakosok képviseletében és megbízásából bejelentem, hogy nevezettek vételi jogukkal élni kívánnak és az általuk bérelt ingatlant meg akarják vásárolni 1994 évi árszinten.

Kérem az értékbecslés elkészíttetését és az adásvételi szerződés előkészítését.

Budapest, 2011. 05. 13.

Tisztelettel

DR. EGYHÁZI JÓZSEF-ügyvéd
1251 Bp, Pf. 85., 1012 Bp, Márvány u. 17.
Adószám: 42402804-1-41
Tel.: 06-30/9446-097 Fax: 06-1/356-6539
Kamarai sz. Ü-108503

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/96966/2012

2012.04.03

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 87819/0/A/4 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Szédliget utca 3. 1. emelet. ajtó: 5.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
Lakás	60	2 0	60/341	önkormányzat
Bejegyző határozat: 52437/1/2003/03.01.28				

1. bejegyző határozat: 52437/1/2003/03.01.28

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 52437/1/2003/03.01.28

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/96971/2012

2012.04.03

BUDAPEST XV. KER.

Szektor : 52

Belterület 87819 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Szédliget utca 3.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1622 (m2) törölő határozat: 9015/2005

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t. jöv.	alrészlet adatai	terület	kat.t. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ter.	kat. jöv
			ha m2		ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, üzlet

0	1622	0.00
---	------	------

2. bejegyző határozat: törölő határozat:

Terheli a BUDAPEST XV. KER. Belterület 87815 HRSZ-t illető Egyéb szolgalmi jog

3. bejegyző határozat:

Terheli a BUDAPEST XV. KER. Belterület 87815 HRSZ-t illető Garáttvezetési szolgalmi jog

4. bejegyző határozat: 52437/1/2003/03.01.28

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 43408/1/1999/99.01.25

bejegyző határozat, érkezési idő: 442/1952/III.28./

törölő határozat: 43408/1/1999/99.01.25

jogcím: államosítás 4/1952. tvr.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0 törölő határozat: 43408/1/1999/99.01.25

bejegyző határozat, érkezési idő: 2611/1975/I.21./

törölő határozat: 43408/1/1999/99.01.25

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI IV. ÉS XV. KERÜLETI INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1042. BUDAPEST XV. KER. Munkásotthon utca 66-68.

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 52437/1/2003/03.01.28

bejegyző határozat, érkezési idő: 43408/1/1999/99.01.25

törölő határozat: 52437/1/2003/03.01.28

jogcím: 1991. évi XXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/96966/2012
2012.04.03

BUDAPEST XV. KER.
Belterület 87819/0/A/4 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Szédliget utca 3. 1. emelet. ajtó: 5.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	60	2 0	60/341	önkormányzati

Bejegyző határozat: 52437/1/2003/03.01.28

1. bejegyző határozat: 52437/1/2003/03.01.28

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 52437/1/2003/03.01.28
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg: 11221 - 62 Helyrajzi szám 87819

A/4

L

Jogi rendezettség: *Rendezetlen, tulajdonba bekerült*

3

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Szőliget utca 3	
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: <input type="text"/> I. emelet
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 60
L 04		közös tulajdoni hányada:	60/341
L 05	A lakásból résztulajdon:		60/341
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos	2
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz	7
L 09	Vizmérővel való ellátottság:	Van	2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz	4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Gázbojler	4

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m ² :	45.8	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :		
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m ² :	2.9	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	4.1	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	4.4
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m ² :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m ² :	1.2
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :	1.1	
L 36	Műterem területe:					m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	59.5	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	59.5	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg: 11221 - 62 Helyrajzi szám 87819

A/4

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2010	1 848 946
L 43	Becsült érték	2010	6 965 446
L 44	Allagmutató	4	40-59% - tűrhető, 50

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 62

Helyrajzi szám 87819

A/4

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2002	+ 407 960	407 960
L 42.2	Bruttó érték változás	2004	+ 463 653	871 613
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 4 540	876 153
L 42.4	Bruttó érték változás	2007	+ 82 668	958 821
L 42.5	Bruttó érték változás	2009	+ 188 254	1 147 075
L 42.6	Bruttó érték változás	2010	+ 701 871	1 848 946

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

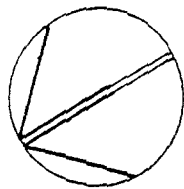
Aláírás:

Kelt.:

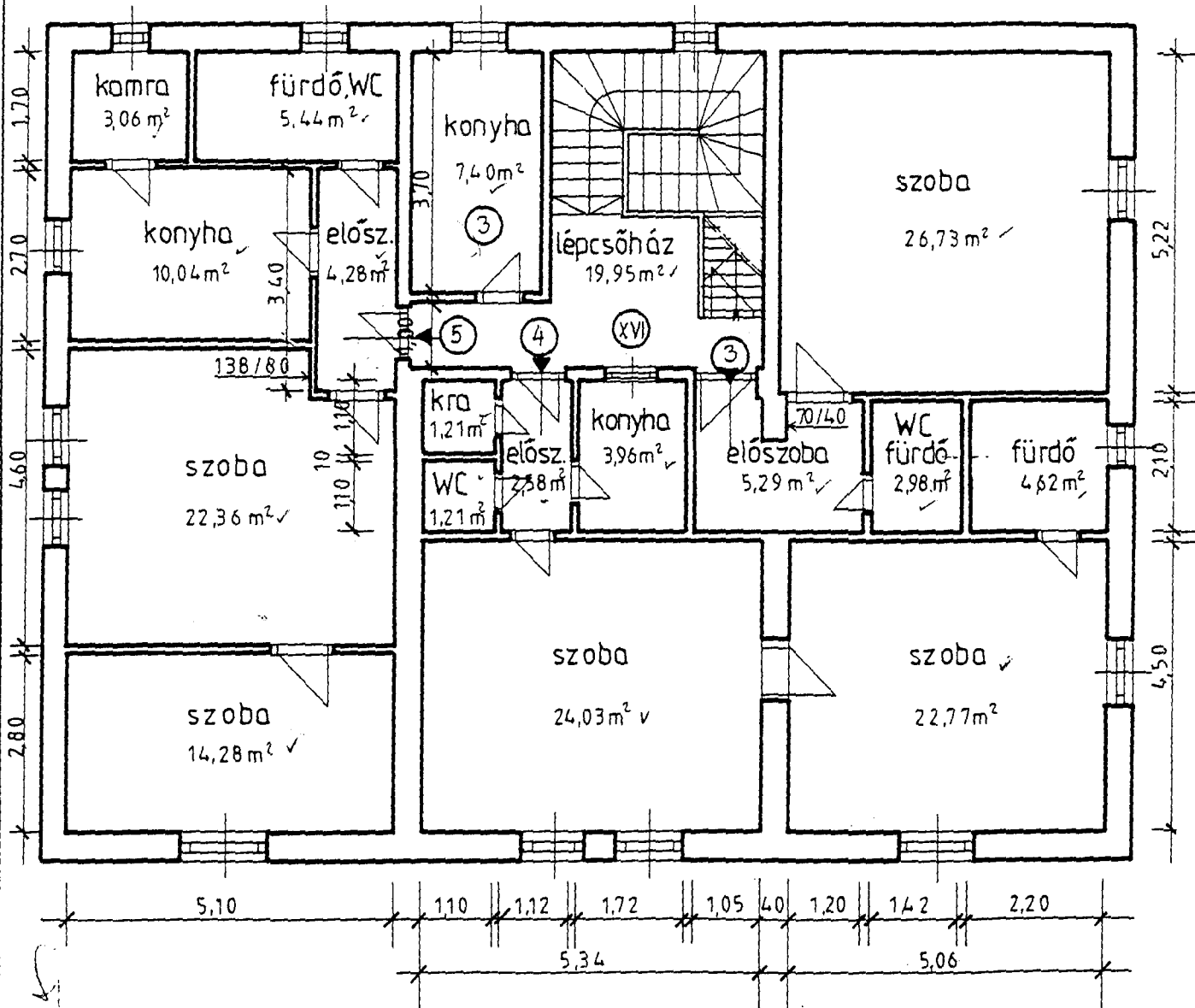
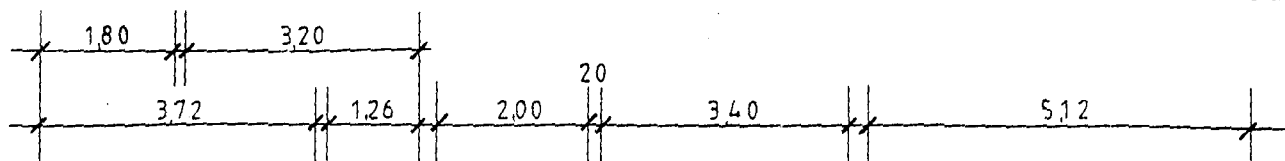
Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lakás szám	külön tul. illetőség		tulajdoni hányad	
	alapter. m ²	sorsz.		h.rsz.
Iem.4	42	3	87 819/A - 3	42/341
5.	60	4	" A - 4	60/✓
6.	59	5	" A - 5	59/✓



Uéve

Emelet alaprajza

DR. CSILLAG ÜGYVÉDI IRODA
8229 Csopak, Fürdő u. 24/B
Deliné dr. Csillag Anikó
ügyvéd
Adószám: 18928750-1-19
Számilatszám: 11748069-2002275

Tárgy: Társasház alapító okirat készítése

Cím: Budapest, XV. Szódliget utca 3. szám

Felmérő:

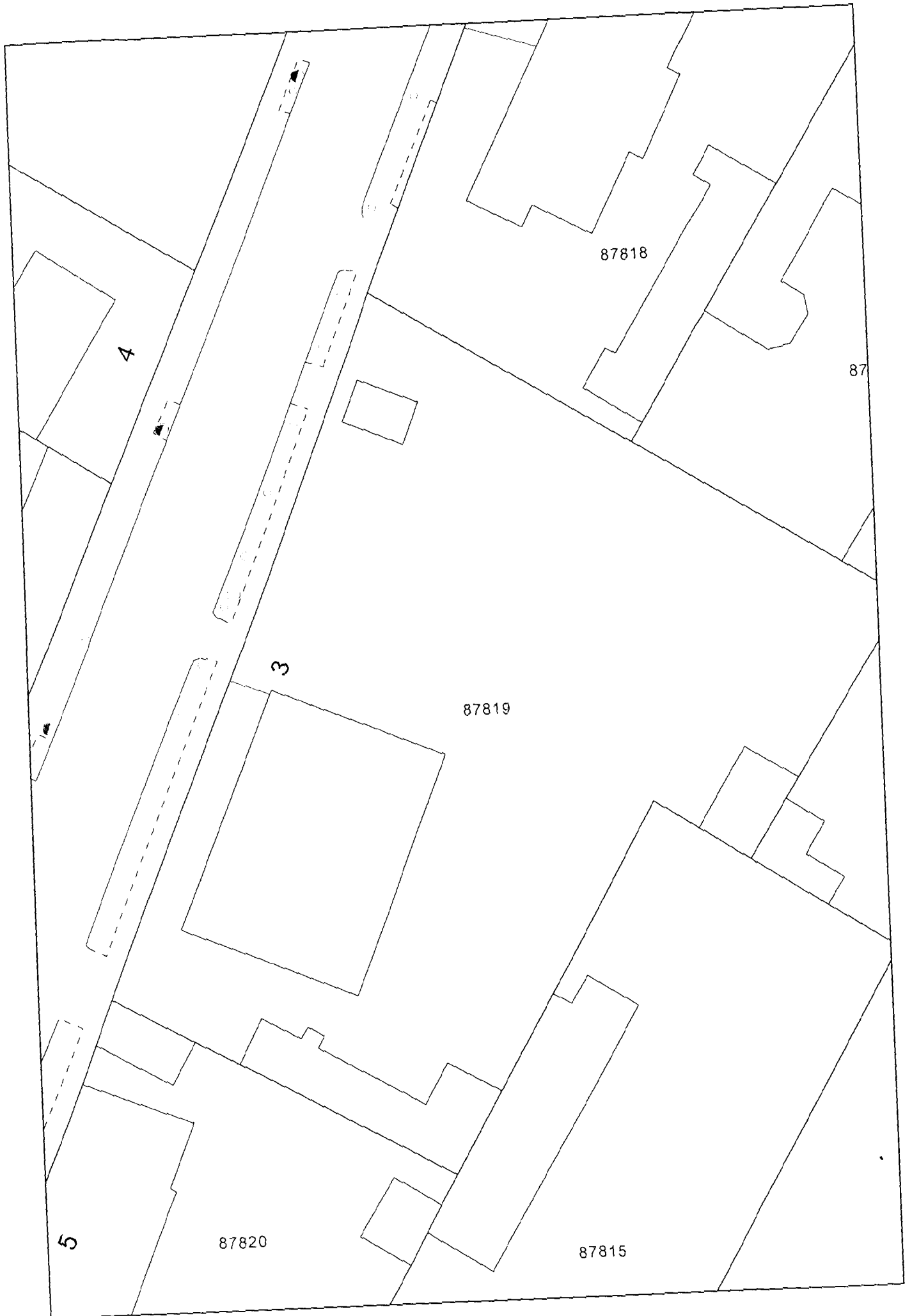
Méretarány:

Dátum:

Simon Erzsébet

1:100

2002. XI.
1996. 01.



4

3

5

87818

87819

87820

87815

87

Budapest Főváros XV. kerület Polgármesteri Hivatal
Juhászné dr. Baráth Márta jegyző
Budapest
Bocskai u. 1-3.
1153

Tisztelt Jegyző Asszony!

A Budapest XV. kerület Sződliget utca 3. I/5. szám alatti önkormányzati bérlakás elidegenítésével kapcsolatban 2012. április 10. napján kelt véleményemben foglaltakat az utóbb átadott iratok áttanulmányozása után is fenntartom.

Migend Dezsőné bérlő 1995. március 28. napján a vételi jog gyakorlására igény bejelentés megnevezésű beadványt terjesztett elő. Ezen beadvány a vételi jog gyakorlásának csupán előfeltétele, az adásvételi szerződés a felek között nem jött létre.

A Legfelsőbb Bíróság a BH.1998.170. és a BH.2002.309. számon közzétett jogesetében is kifejtette, hogy a vételi szándék bejelentése csupán az értékesítési folyamat kezdeményezésének minősül, és a vételi jog gyakorlása csak a konkrét tartalmú értékesítési ajánlat alapján történhet. A vételi szándék bejelentése a felek között nem hoz létre polgári jogviszonyt, csupán a jogszerzés törvényben biztosított lehetőségét teremti meg.

A bérlőnek természetesen joga van arra, hogy az eladási ajánlat megtételét akár bírósági úton is kérje.

A Legfelsőbb Bíróság a BH.2011.102. számon közzétett jogesetben azt is kifejtette, hogy a lakás forgalmi értékét a szerződést közvetlenül megelőző értékbecslés alapján kell megállapítani. Az értékesítésre irányadó jogszabályokban foglalt kedvezményeket a bérlő a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata időpontjában hatályos jogszabály alapján igényelheti.

Álláspontom szerint Migend Dezsőné az által bérelt önkormányzati bérlakást a korábbi igénybejelentésére tekintettel, mint a vételi jog jogosultja, megvásárolhatja, azonban a vételárat a jelenleg érvényes szabályok szerint kell közölni a bérlővel és a kedvezményeket is ezen szabályok szerint kell meghatározni.

A vételi jog gyakorlására vonatkozó igények is a Ptk. általános szabályai szerint elévülnek. Az átadott iratok alapján azonban az volt megállapítható, hogy a bérlő a vételi szándékát több esetben megismételte. Az önkormányzat a 2010. január 27. napján kelt levélben pedig arról tájékoztatta a bérlő képviselőjében eljáró Dr. Egyházi József ügyvédet, hogy Migend Dezsőné bérlő esetében a vételi jog megállapítható. Ilyen tartalmú írásbeli nyilatkozat esetén az eladó önkormányzat kellő alappal nem hivatkozhat az elévülés bekövetkezésére, függetlenül attól, hogy az egyes korábbi cselekmények között az elévülési idő egyébként eltelt.

A társasház alapító okirat 2003. évben készült el, azonban a vételi szándék megerősítésére csak 2009. évben került sor. A bérlő igénye egyébként ez idő alatt elévült, de a jog 2010-es évben történt elismerése miatt az erre történő hivatkozás nem tekinthető kellően megalapozottnak.

Gödöllő, 2012. május 08.

Tisztelettel:

A bérlakások értékesítésére irányadó jogszabályokban foglalt kedvezményeket a bérlő a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata időpontjában hatályos jogszabály alapján igényelheti. A lakás forgalmi értékét azonban a szerződést közvetlenül megelőző értékbecslés alapján kell megállapítani [1993. évi LXXVIII. törvény 45. § (1) bekezdés és 46. § a) pont és a 17/1997. (VI. 7.) Ök. rendelet 9. § (3) és (4) bekezdés, 21/2001. (X. 31.) Ök. rendelet 28. § (2) bekezdés, 3/1992. (IV. 14.) Ök. rendelet 5. § (1) bekezdés].

Az I. r. felperes és házastársa a perben nem álló K. I.-né lakáscsere útján került a B. város, N. u. 2. 1/2 emelet 1. szám alatti önkormányzati bérlakásba, amelyre 1990. április 17-én bérlőként határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötöttek. Az egyház igénybejelentéssel élt az N. u. 2. szám alatti lakóház vonatkozásában, ezért a polgármester arról tájékoztatta a bérlőket, hogy a jelenlegivel legalább megegyező minőségű lakást fognak felajánlani a bérlőknek, amelynek költségeit a Magyar Köztársaság Kormánya a központi költségvetésből fogja biztosítani.

1992. december 22-én az I. r. felperes és felesége, mint bérlők az alperessel, mint bérbeadóval megállapodást kötöttek, amelyben rögzítették, hogy az N. u. 2. szám alatti kétlakásos ingatlan az 1991. évi XXXII. törvény hatálya alá tartozik. Az ingatlan bérlőinek kihelyezésére a Magyar Köztársaság Kormánya 14 000 000 forint költségfedezetet hagyott jóvá, ebből az I. r. felperes és felesége által lakott lakás felszabadítására 8 000 000 forint fordítható. Az önkormányzat telekmegosztást kezdeményezett a B. város, N. u. 4. szám alatti, 10741. hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában. Kötelezettséget vállalt arra, hogy legkésőbb 1993. január 30-ig ezt jogerősen befejezi. A 10741/2. hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az alperes új épület létesítését határozta el, amely az I. r. felperes és házastársa elhelyezésére szolgált volna. Ezért az építkezés lebonyolításával kapcsolatos feladatokat az I. r. felperesre bízta azzal, hogy e feladatok ellátásáért költségtérítésre nem tarthat igényt. A bérlők a saját céljaiknak megfelelő bérlakást építhettek erre az ingatlanra, amelynek költségeire az önkormányzat összesen 8 400 000 forintot biztosított.

A megállapodás 10. pontja szerint a bérbeadó kötelezettséget vállalt arra, hogy erre irányuló kérelem esetén a bérlők beköltözését követően az ingatlan elidegenítésére támogató javaslatot terjeszt elő a képviselőtestületnél, hogy az új ingatlant a bentlakókra vonatkozó feltételek szerint a bérlők megvásárolhassák.

A lakóépület felépítése megtörtént, 1993. november 8-án az ingatlanra végleges használatbavételi engedélyt adtak ki. A perbeli Na. u. 4/a. szám alatti 10761/2. hrsz. alatt felvett kettő plusz két félszoba komfortos 97 m² alapterületű önkormányzati bérlakást 1993. november 9. napján a felperes és házastársa részére határozatlan időre kiutalták, majd arra a felek 1993. november 18. napján határozatlan időre lakásbérleti szerződést kötöttek.

1994. április 11-én az I. r. felperes és házastársa, mint bérlők levélben jelentették be vételi szándékukat a perbeli bérleményre és ezt a nyilatkozatukat 1995. február 2-án megismételték. Az alperes megbízásából a bérlők által megvásárolni kívánt bérlemény forgalmi értékbecslése elkészült 1996. november 5-i keltezéssel, ebben a forgalmi értéket 28 840 000 forintban határozták meg. Az alperes tájékoztatása szerint az értékesítésnek az volt az akadálya, hogy az új lakóház földhivatali bejegyzése nem történt még meg.

1999. május 5. napján a perbeli lakás bérlőtársa lett a II. r. felperes, aki az I. r. felperes és házastársa gyermeke. Az I. r. felperes házastársa 1999. május 13-án kelt nyilatkozatában hozzájárult ahhoz, hogy bentlakó bérlőként a gyermeke a bérleményre a vételi jogot gyakorolhassa. Ehhez az I. r. felperes is hozzájárult. Az alperes 1999. június 18-i levelében a bérlőtársi jogviszonyról történő lemondást tudomásul vette és azt is, hogy a bérlőtársi jogviszonyban a felperesek állnak.

A felperesek a földhivatali bejegyzést követően, 2003. június 14-i és 30-i levelükben ismételten kérték, hogy a perbeli ingatlan elidegenítése ügyében az alperes járjon el. Az alperes akként tájékoztatta a felpereseket, hogy az ingatlan értékesítését nem tervezi, az önkormányzat ingatlanállományát nem kívánja tovább csökkenteni.

Az alperes a felperesek újabb sürgetésére a 2005. március 24-i levelében arról tájékoztatta őket, hogy az elidegenítésre támogató javaslat előterjesztését vállalta, a megállapodásban vállalt kötelezettsége azonban öt év alatt elévült. 2005. június 8-án azonban az alperes a vételi kérelemmel kapcsolatban olyan levelet intézett a felperesekhez,

hogy a perbeli ingatlan elidegenítését kezdeményezni fogja. Erre tekintettel 2005 júniusában és októberében újabb értékbecslés történt. Az alperes álláspontja az volt, hogy az elidegenítésnek nincs akadálya, de az a napi forgalmi értéken történhet.

A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest a bérlők vételi nyilatkozata alapján az alperes által 1996 novemberében készített értékbecslésben megállapított forgalmi értékből kiindulva vételi ajánlat megtételére a perbeli Na. u. 4/a. számú ingatlan vonatkozásában. Kereseti kérelmüket elsődlegesen arra alapították, hogy az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 45. § (1) bekezdése alapján jogszabályon alapuló vételi joguk van, mert a jogszabályban megállapított határidőben az I. r. felperes és házastársa a vételi szándéknyilatkozatukat megtették. Ezért az ajánlat megtételekor hatályba lévő rendelkezéseket kell alkalmazni a 21/2001. (X. 31.) Ök. rendelet 28. § (2) bekezdése alapján. E szerint a 17/1994. (VI. 7.) Ök. rendelet szabályai irányadók. Az alperes ennek alapján lett volna köteles lefolytatni az elidegenítési eljárást és meghatározni a vételárat. Az alperes a szándéknyilatkozatukat befogadta, értékbecslést készített, ezt követően azonban az értékesítési folyamat elakadt.

Utaltak arra is, hogy a N. u. 2. szám alatti bérleményből kiköltöztetett másik bérlő megvásárolhatta az ingatlanát és ennek során az alperes a 17/1994. (VI. 7.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: R.) alkalmazta. A vételár meghatározása az 1996. második félévi árszintből kiindulva történt meg.

A felperesek másodlagosan arra hivatkoztak, hogy szerződésen alapuló vételi joguk áll fenn a felek között 1992. december 22-i megállapodás 10. pontja alapján. Ebben az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 375. §-a szerinti vételi jogot alapították a bérlők számára, amely a 3/1992. (IV. 14.) Ök. rendelet kötelező alkalmazását jelenti a vételár tekintetében.

A II. r. felperes előadta, hogy vételi jogát azért jogosult gyakorolni, mert a vételi jog tekintetében jogutóddá vált, a bérlőtársi jogviszonyáról az édesanyja az ő javára mondott le. Ez minden bérlői jog és kötelezettség átruházását jelentette, amit az alperes tudomásul vett. A szándéknyilatkozat benyújtásakor hatályos R. 9. § (4) bekezdése lehetőséget ad az egyeneságbeli rokon vételi jogának gyakorlására, ha a bérlő ehhez hozzájárult és egyúttal a személy a lakásbérleti jog folytatására is jogosult. Ezek a feltételek a II. r. felperes esetében is teljesültek. Arra az esetre, ha a II. r. felperes jogát a bíróság nem tartaná megalapozottnak, úgy a felperesek arra hivatkoztak, hogy az I. r. felperesnek az egész ingatlanra vonatkozóan fennáll a vételi joga. Nincs akadálya ugyanis annak, hogy ha szándéknyilatkozatot a bérlőtársak tesznek, a vételi jog gyakorlására ténylegesen csak az egyik bérlőtárs által kerüljön sor.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. A felperesi keresetben megjelölt mindkét jogalapot vitatta. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy kizárólag az 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Vátv.) szabályai szerint átadott lakásokat terhelte az Ltv. 45. §-ában meghatározott vételi jog, tehát ez a volt állami bérlakási rendszerben nyilvántartott és már létező lakásokra vonatkozott. A perbeli ingatlan azonban 1993-ban épült, az ingatlan-nyilvántartásba 2001-ben jegyezték be, tehát nem lehet tárgya az Ltv. 45. §-ának.

Arra az esetre, ha a bíróság alkalmazhatónak látná az Ltv. 45. §-át előadta, hogy a felpereseknek nincs jogszabályon alapuló vételi joga, mert a perbeli lakást kizárólag önkormányzati pénzekből valósították meg. Az a pénzeszköz amit az alperes az államtól erre a célra kapott, az is saját pénzeszköznek tekintendő a Ptk. 119. §-a alapján. A címzett támogatásnak csak annyiban van jelentősége, hogy az meghatározott célra használható fel.

A szerződéssel létrejött vételi jog fennállását is vitatta az alperes. Előadta, hogy a polgármester a vételt támogató javaslat előterjesztésére vonatkozó kötelezettségvállalást tett, amely nem alapít szerződésen alapuló vételi jogot a felperesek részére. A szerződésen alapuló vételi jog tárgyában a képviselőtestület jogosult dönteni, a polgármester nem vállalhat olyan kötelezettséget, amelyet jogszabály számára nem biztosít.

Az alperes vitatta a II. r. felperes keresetességi jogát is. Álláspontja szerint a javára jogszabály vételi jogot nem állapíthatott meg, hiszen a II. r. felperes a vételi szándékát a jogszabályban előírt 1995. november 30-i határidőig nem jelenthette be, abban az időben nem minősült bérlőnek. Egyenesági hozzátartozóként tehetett volna szándéknyilatkozatot az előírt határidőben, de ilyet nem tett. Ha a bíróság megalapozottnak találná a felperesi keresetet, az I. r. felperest csak az ingatlan 1/2 része vonatkozásában illetné meg a vételi jog.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy hatvan napon belül küldjön az I. r. felperesnek a B. város, Na. u. 4/a. hrsz. 10741/2. szám alatti ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára vonatkozóan az 1995. február 2-i I. r. felperesi vételi szándéknyilatkozat idején érvényes feltételekkel eladási ajánlatot az 1996. november 5. napján készült ingatlan-értékbecslés szerinti forgalmi érték alapulvételével. A bíróság ezt meghaladóan a keresetet elutasította és intézkedett a perköltség viseléséről.

A bíróság elsőként azt vizsgálta, hogy a 2006. március 31-től már hatályon kívül helyezett Ltv. 45. §-a alkalmazható-e vagy sem a perben. Az Ltv. 45. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében a határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásra vételi jog illeti meg a bérlőt, illetve a d) pont alapján az a)-c) pontban felsoroltak

hozzájárulásával azok egyenesági rokonát is. Ez a vételi jog az 1991. évi XXXIII. törvény 2. § (7) és (8) bekezdése alapján az állami tulajdonból az önkormányzat tulajdonába kerülő vagyontárgyak esetében állt fenn.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az I. r. felperes a házastársával bérleti jogviszonyban állt az alperessel. A vételi szándéknyilatkozatát az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől függetlenül is bejelentette, így az Ltv. 45. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a vételi joga fennállt.

A bíróság az I. r. felperes esetében a vételi jog fennálltát megállapította, az I. r. felperes ugyanis a szándéknyilatkozatát, mint bérletárs az őt illető arányban határidőben előterjesztette. A bíróság álláspontja szerint valóban nincs kizárva, hogy az egyik bérletárs vásárolja meg a teljes tulajdoni illetőséget, a jelen esetben azonban a II. r. felperes a perbeli ingatlanban bérletárs, így az I. r. felperes tulajdonszerzése a II. r. felperes érdekeit sértené. Az I. r. felperest a vételi jog a bíróság szerint csak az 1/2 tulajdoni illetőségre illeti meg.

A II. r. felperes vonatkozásában a bíróságnak az volt az álláspontja, hogy a vételi joga gyakorlásának szándékát a II. r. felperesnek a törvényi határidőn belül be kellett volna jelentenie az alperesnek. Az ő nevében a szülei sem tettek a jogszabályban előírt határidőben szándéknyilatkozatot. A vételi jog a Ptk. szabályai szerint nem örökölhető, a II. r. felperes pedig a jogszabályban biztosított vételi jog gyakorlásának feltételeit nem teljesítette.

Ezt követően a bíróság abban a kérdésben foglalt állást, hogy az ingatlan, mivel 1990. szeptember 30. napját követően létesült, kizárólag önkormányzati eszközökből jött-e létre. A bíróság szerint az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 164. §-ában foglalt kötelezettség alapján az alperesnek kellett volna azt bizonyítania, hogy a perbeli ingatlan kizárólag önkormányzati eszközökből valósult meg. Ez ugyanis az Ltv. 46. § a) pontja alapján a vételi jog gyakorlását kizárná. Ebben a körben megállapította, hogy a felek között létrejött megállapodás alapján a bérletk kihelyezéséhez a pénzügyi fedezetet a Magyar Köztársaság Kormánya biztosította, ezt az összeget az önkormányzat elkülönítette és azt a maga részéről nem kívánta megnövelni, erről írásban is értesítette az I. r. felperest. Ezek a tények azt igazolják, hogy az Ltv. 46. § a) pontjában írt kizáró ok nem valósult meg.

A vételár tekintetében a bíróság kötelezte az alperest, hogy az 1996. évi értékbecslésből induljon ki, ugyanis álláspontja szerint az I. r. felperes terhére nem értékelhető, hogy a határidőben bejelentett vételi szándéka alapján az alperes által megkezdett értékesítési folyamatban az értékbecslés ellenére az eladási ajánlat nem született meg, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés elhúzódtott. A bíróság kifejtette, hogy az Ltv.-n alapuló vételi jog eltér a szerződéses vételi jogtól, mert a vételi jog bejelentése önmagában nem hozza létre az adásvételi szerződést, ez csak megindítja az elidegenítés folyamatát. Az alperesnek ezt követően keletkezik kötelezettsége az eladási ajánlat megtételére. A vételi jog jogosultjának ezután az ajánlati kötöttség ideje alatt kell nyilatkoznia arról, hogy az ajánlatot elfogadja-e. A felek között 1992. december 22-i megállapodás 10. pontja nem jelenti azt, hogy a bérletket alanyi jogon vételi jog illette volna meg e szerződés alapján. Az I. r. felperest tehát szerződésen alapuló vételi jog nem illeti meg.

A felperesek és az alperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta. Kötelezte az alperest, hogy a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára vonatkozóan a II. r. felperesnek küldjön eladási ajánlatot az elsőfokú ítéletben meghatározott feltételek szerint. A teljesítési határidőt mindkét felperes vonatkozásában harminc napban határozta meg és rendelkezett a perköltség viseléséről, egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Utalt arra, hogy a tényállás megállapításának helyességét a fellebbező felek nem vitatták, ezért az elsőfokú bíróság jogkérdésben döntött. A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság ítélete helytálló abban a kérdésben, hogy jogszabályon alapuló vételi jog áll fenn. Erre tekintettel az alperesnek az I. r. felperes javára eladási ajánlatot kell küldenie.

Az alperes által vitatott 1996. évi érték vonatkozásában a másodfokú bíróságnak az volt az álláspontja, hogy az alperesi önkormányzat akkor hatályos jogszabályát, a 17/1994. (VI. 7.) Ök. rendeletet kell alkalmazni, és ez alapozza meg, hogy az eladási ajánlatban vételárként miért kell az 1996. évi értékbecslést figyelembe venni.

A másodfokú bíróság ugyanakkor nem osztotta a II. r. felperes keresetét elutasító elsőfokú bírósági rendelkezést. Álláspontja szerint a bérletársi jogviszony megszűnésekor a bérletői jogosultságok a II. r. felperesre, mint a bérletárs gyermekére szálltak át, ennek része volt a vételi jog gyakorlásának lehetősége is. Ezt a bérbeadónak bejelentette és az iratoknál rendelkezésre álló nyilatkozat szerint a bérbeadó ezt tudomásul vette. A vételi szándékát határidőben bejelentő bérlet az elidegenítési eljárás során nyilatkozhatott akként, hogy vevőként már az Ltv. 45. § (1) bekezdésének c) pontja alapján a vételi joggal rendelkező gyermekét kívánja megjelölni.

A jogerős ítélettel szemben az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Ebben elsősorban a másodfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítéletet megváltoztatva az I. r. felperes keresetének elutasítását kérte, a II. r. felperes keresetét elutasító rendelkezés fenntartása mellett. Másodlagosan az eljáró bíróságok ítéleteinek hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára kötelezésére irányuló kérelmet terjesztett elő. Harmadsorban pedig a jogerős ítélet megváltoztatását kérte azzal, hogy az alperes az ingatlan vételárát egy aktuálisan készítendő értékbecslés alapján meghatározott forgalmi értékben állapíthassa meg és így tehesse meg eladási ajánlatát.

Az alperes előadta, hogy az 1993. november 8. napján kelt használatbavételi engedéllyel létrejött ingatlan és az 1993. november 18-án megkötött bérleti szerződés alapján a felpereseket jogszabályban meghatározott vételi jog nem illette meg. Az alperes ennek indokait a 2007. október 10-i, 2008. január 9-i előkészítő irataiban, valamint a 2009. január 19-i fellebbezésében részletesen kifejtette, ezeket az indokokat a másodfokú bíróság nem értékelte.

Az alperes álláspontja szerint a jogvita megítélésében a 64/1993. (XII. 22.) AB határozat megállapításaiból kell kiindulni. Az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 107. §-ának (2) bekezdése szerint a törvényben meghatározott vagyontárgyak a törvény erejénél fogva a törvény hatálybalépésének napján 1990. szeptember 30-án kerültek önkormányzati tulajdonba. Emellett az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Vátv.) szerint bizonyos, hogy a törvényben meghatározott ingatlanok szintén a települési önkormányzat tulajdonába kerültek. Az e törvénnyel az önkormányzati tulajdonba átadott lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az önkormányzatok a Vátv. 2. § (7)-(9) bekezdésében meghatározott teherrel szerezték meg. Az e lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályozást a Vátv. külön törvényre utalta azzal, hogy a (9) bekezdés alapján e törvény megszületéséig a régi elidegenítési szabályokat hatályban tartotta. Az AB határozat is utalt arra, hogy ezt megelőzően is megindult már az ingatlanok elidegenítése a 32/1969. (IX. 30.) Korm. rendelet alapján. A jogszabályok egybevetéséből és értelmezéséből a jogalkotói célból az alperes szerint világos, hogy egy 1993-ban épült bérlakás nem minősül állami, tanácsi bérlakásnak, így kívül esik a vételi jog hatályán.

Az alperes emellett utalt az Ltv. 46. § a) pontjában rögzítettekre is. Az állam nem vitásan 8 000 000 forintot bocsátott az alperes rendelkezésére kártalanítás jogcímén. Ez az alperes könyveiben megjelölt összeg volt, így megállapítható, hogy az alperes a saját pénzeszközeiből hozta létre az új ingatlant, amely kizárja a vételi jog gyakorlását.

Az alperes előadta, hogy ha a bíróság a kifejtett álláspontját nem fogadná el és a vételi jog fennállását megállapíthatónak látja, akkor az eladási ajánlatát nem az 1996. november 5-i értékbecslésben meghatározott forgalmi értékek alapján kell megterhnie. Nem vitatta, hogy a bérlők vételi nyilatkozata a jogvesztőnek minősülő 1995. november 30-i határidő előtt megérkezett az önkormányzathoz. Az eladási ajánlat megtételére azonban a jogszabály nem írt elő határidőt. Az önkormányzat a konkrét értékesítési ajánlatát megelőzően elkészített értékbecslés alapján tehet eladási ajánlatot, amire a bérlők elfogadó nyilatkozatot tehetnek. Ezt követően jön létre a felek között az írásbeli szerződés. A jelen ügyben az ingatlan jogi jellegének tisztázása miatt elhúzódtott ez a folyamat, emiatt nem állapítható meg, hogy az 1996. évi értékbecslés az alperest kötné az ingatlan vételára tekintetében. Az értékbecslés maga is tartalmazta, hogy az a keltezésétől számított 180 napig érvényes. Az alperes álláspontja szerint kizárólag egy új, a jelenkori forgalmi értéket meghatározó értékbecslésből lehet kiindulni.

Az alperes utalt az önkormányzat 21/2001. (X. 31.) számú rendeletének 28. § (2) bekezdésére, amely a korábbi rendelet szabályait alkalmazni rendeli. Álláspontja szerint ennek a szövegéből sem következik, hogy ebben a körben a szakértői vélemény elkészítésének időpontjához köthető lenne az ellenérték. Az alperes szerint az 1996. évi és a 2009. évi forgalmi értékek között olyan nagy a különbség, amely azt jelentené, hogy a közvagyon kárára a bíróság jogalap nélkül, ingyenesen juttat a felperesek részére vagyont. Ebben a körben az alperes hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság BH2004. 187. számú határozatára.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy ha a felperesek esetleges vételi joga a lakóingatlan vonatkozásában fennállna is, a felperesi ingatlan nagyobb kiterjedésű, értékes budai telken áll, amelyet a felperesek a vételi jog gyakorlásával szintén megszerezhetnének. Az érintett önkormányzatok ezért a helyi rendeleteikben az ingatlan-nyilvántartási értelemben vett önálló ingatlanra vonatkozóan a telek minimumra szorították le a vételi jog körét. A 10741/2. hrsz.-ú ingatlan 1479 m² alapterületű. Az építési telek kialakítása során az önkormányzat szerzési jogcímeként a Vátv. került megjelölésre, amely a kifejtettek alapján nyilvánvalóan téves. Az ingatlan a 10741. hrsz.-ú telekből jóval a Vátv. hatályba lépését követően került kialakításra.

Végül a II. r. felperes vonatkozásában az alperes kifejtette, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő. A II. r. felperes kizárólag a jogvesztő határidőn belül gyakorolhatta volna a vételi jogot, mint taxative felsorolt harmadik személy. A II. r. felperes a szülei hozzájárulásával az 1999. május 13-i és a május 29-i nyilatkozatok alapján lett csak bérlőtárs. Az alperes a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez járult hozzá, ebből azonban tévesen jutottak az eljáró bíróságok arra a következtetésre, hogy az alperes hallgatólagosan hozzájárult volna a vételi jog engedélyezéséhez is.

A felperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték. A korábban a peres eljárásban tett nyilatkozataikat változatlanul fenntartották.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint kis részben megalapozott.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében változatlanul fenntartotta azt az álláspontját, hogy a felpereseket vételi jog nem illette meg.

Ezzel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság osztja a bíróságok ítéletében elfoglalt jogi álláspontot. A felperes és házastársa a B. város, N. u. 2. 1/2 em. 1. szám alatti bérlakást illetően nem vitásan gyakorolhatták volna vételi

jogukat, mivel e lakás minden tekintetben megfelelt a jogszabályi feltételeknek. A felperes és házastársa érdekkörén kívül álló okból került arra sor, hogy e lakás helyett az alperes számukra cserelakás felépítését vállalta. Erre vonatkozóan 1992. december 22-én az I. r. felperes és házastársa, valamint az alperes megállapodást kötöttek egymással. Az okirat 10. pontja értelmében az azt aláíró, az önkormányzatot képviselő polgármester kötelezettséget vállalt arra, hogy ha a felperes és házastársa erre irányuló kérelmet előterjeszt, az ingatlan elidegenítésére támogató javaslatot terjeszt elő az önkormányzat képviselő testületének arra vonatkozóan, hogy a bérlők az új ingatlant is a bentlakó bérlőkre vonatkozó korábbi kedvező feltételekkel vehessék meg. Függetlenül attól tehát, hogy maga a perbeli ingatlan valóban később létesült és így nem tekinthető tanácsli lakásnak, a jogi sorsát illetően a kifejtettek alapján annak minősül, mert a korábbi bérlakás helyébe lépett.

Nem megalapozott az alperes hivatkozása arra sem, hogy az Ltv. 46. § a) pontja szerinti kizáró ok állna fenn, mivel az ingatlant önkormányzati eszközökből létesítette. Az eljáró bíróságok a tényállást helyesen megállapítva rögzítették, hogy az alperes kizárólag az államtól erre a célra kapott 8 400 000 forintot biztosította az építkezésre. Az építkezés lebonyolításával kapcsolatos valamennyi feladatot az I. r. felperes végzett el, amelyért semmiféle költségtérítésre nem tarthatott igényt a felek megállapodása értelmében. A vételi jog gyakorlását illetően tehát a Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint kizáró ok nem áll fenn. Egyetért a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelemben kifejtettekkel annyiban, hogy a jogalkotó nem kívánta biztosítani egy 1993-ban épült bérlakás tekintetében a vételi jog gyakorlásának lehetőségét, ugyanakkor a felperesek a fent írtak alapján nem is e lakásra vonatkozó, hanem a korábbi bérlakásukra vonatkozó jogukra tekintettel gyakorolták a vételi jogot az 1992. december 22-i megállapodás alapján.

Az I. r. felperes és házastársa 1994. április 11-én és 1995. február 2-án vételi joguk gyakorlásának szándékát az alperesnek bejelentették. 1996-ban erre tekintettel értébecslés is készült a perbeli ingatlant illetően, melyből az következik, hogy az alperesnek is szándékában állt az ingatlan értékesítése. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés elhúzódása a Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint sem a felperes, sem az alperes terhére nem róható. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés megtörténteig a felek között függő jogi helyzet állt fenn. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel a függő jogi helyzet megszűnt és a bérlők jogszabályon alapuló vételi joguk alapján jogosulttá váltak az ingatlan megvásárlására. Ezt követően 2003-ban a felperesek a vételi szándékukat megismételték, az eladási ajánlat megküldését sürgették, így az alperesi védekezés ellenére a felperesi igény elévülése nem állapítható meg.

Az I. r. felperesnek és házastársának a vételi szándéka bejelentésétől az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésig fennállt függő jogi helyzetben nem volt akadálya annak, hogy az I. r. felperes házastársa a vételi jog gyakorlására gyermekét, a II. r. felperest jogosítsa fel. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint e vonatkozásban a 17/1994. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 9. § (3) és (4) bekezdéseiben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni. Eszerint - bizonyos feltételek esetén - a vételi jog gyakorlására az jogosult, aki a bérleti jog folytatására jogosult lenne. A II. r. felperes a bérleti jog folytatására jogosult volt és a bérlő hozzájárulásával a vételi jogot is gyakorolhatja a Ltv. 45. § (1) bekezdés d) pontja alapján.

Ugyanakkor alapos az alperes felülvizsgálati kérelme abban a körben, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértően kötelezte az alperest arra, miszerint az 1996. november 5. napján készült ingatlan-értébecslés szerinti forgalmi érték alapulvételével küldje meg eladási ajánlatát. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzést megelőzően a felek között végleges adásvételi szerződés megkötésére nem is lett volna jogi lehetőség. A földhivatali bejegyzés 2001-ben történt meg, az értébecslés elkészülte óta már eddig az időpontig is öt év telt el.

Helytállóan utalnak arra a felperesek, hogy a 21/2001. (X. 31.) Ök. rendelet 28. § (2) bekezdése alapján az ajánlat megtételekor hatályban lévő rendelkezéseket kell az eladási ajánlat vonatkozásában alkalmazni, ez azonban csak az érvényesíthető vételárkedvezményekre irányadó. Mind a korábban hatályos lakásügyi jogszabályok, mind az alperes 3/1992. (IV. 14.) Ök. rendelet 5. § (1) bekezdése, mind pedig az R. 18. §-a egyértelműen rögzítette, hogy a bérlakás értékesítése a helyi forgalmi érték alapulvételével történik. A forgalmi érték megállapításához forgalmi értébecslést kell készíteni. A R. 18. § (4) bekezdése szerint az értébecslésnek összehasonlító adatokat kell tartalmaznia a kerületben az értébecslés készítését megelőző egy éven belül legalább két - a magánforgalomban adásvétel útján elidegenített - hasonló adottságú lakás vételáráról. Az R. 25. § (3) bekezdése rögzíti, hogy az adásvételi szerződést a vételi jog gyakorlására vonatkozó bejelentés iktatásától számított 180 napon belül lehetőleg meg kell küldeni a bejelentőnek.

A bérlakás értékesítésekor tehát a lakás helyi forgalmi értékéből kiindulva kell meghatározni a kedvezményekkel csökkentett vételárat. Alappal utal az alperes arra, hogy a jogerős ítélet alapjául szolgáló értébecslés maga is tartalmazta, miszerint annak érvényességi ideje 180 nap. Ha a jelen ügyben a földhivatali bejegyzési eljárás korábban befejeződik, és a felek között vita nem alakul ki, a perre nem kerül sor, a fentiek miatt az 1996. évi értébecslés helyett az alperes mindenképpen új forgalmi becslést készíttetett volna az eladási ajánlata megküldése előtt.

Az ismertetett jogszabályi rendelkezésekből tehát egyértelmű az a következtetés, hogy az értébecslés nem használható fel határidő nélkül. Jogszabályi követelmény, hogy az értébecslésnek az eladási ajánlatot közvetlenül megelőzően kell elkészülnie. Csak a kedvezmények mértéke függ attól a tényről, hogy a felperesek melyik jogszabály hatálya alatt tették meg a vételi jog gyakorlására vonatkozó szándéknyilatkozatukat.

A kifejtettek alapján tehát a felperesek nem tarthatnak arra igényt, hogy 2010-ben az önkormányzat egy 1996-ban készült értébecslés alapján értékesítse nekik a perbeli ingatlan, igénybe véve emellett még az R.-ben biztosított számos, komoly értékcsökkentő hatású kedvezményt is. A fentiekre tekintettel mindkét ítélet jogszabálysértő abban a kérdésben, hogy az 1996. november 5-én készült ingatlan értébecslés szerinti forgalmi érték alapulvételével kötelezte az alperest az eladási ajánlata megküldésére.

Alaptalan az alperesnek a teleknagysággal kapcsolatban előadott álláspontja is.

A felek 1992. december 22-i megállapodása alapján az alperes már végzett telekmegosztást. Módjában lett volna a 10741. hrsz.-ú teleknek az építési szabályoknak megfelelő, még több részre történő felosztásáról is határoznia, erre azonban nem került sor.

A vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtétele után az alperes egy alkalommal sem utalt arra, hogy nem a teljes 10741/2. hrsz. alatti ingatlan elidegenítését vállalja a felperesek részére, hanem csak a felépítményhez szorosan kapcsolódó telekrészt kívánja átruházni. Ezt csak a per során adta elő. Az újabb telekmegosztás nyilvánvalóan befolyásolná az adásvételi szerződés tartalmát és a vételárat is. Nem várható el a felperesektől, hogy az eladási ajánlat megküldésére, illetve a szerződéskötésre újra éveket várjanak vagy az alperessel közös tulajdonba kerüljenek.

A kifejtettek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság ítéletét pedig megváltoztatta és az alperest a rendelkező részben foglaltak szerint kötelezte az eladási ajánlat megküldésére. (*Legf. Bír. Pfv. VI. 22.119/2009.*)

SZAKVÉLEMÉNY

a

1151. Bp. Sződliget u. 3. I.em.5

Szám alatti,

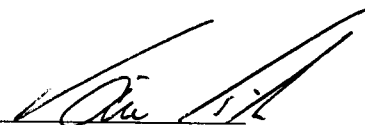
87819/0/A/4 Hrsz. társasházi lakás

Értébecsléséről

Budapest, 2012. június

Készítette: Várnai Tibor

PMIK 1558/2007



Értébecslés szerinti
-val számolt (Ft)

6 600 000

5 196 850 ÁFA mentes ár

1 403 150 ÁFA (27%)

6 600 000 Bruttó (Ft)

30% a

Vételi ár (Ft)

1 559 055

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1151. Bp. Szódliget u.3. l.em.5
Helyrajzi szám:	87819/0/A/4
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Önkormányzat
Tulajdoni hányad:	egy/egy
Esetleges szőljegyek száma:	0
Haszonélvezet, egyéb terhek:	
Bérlő:	Van
Bérelti szerződés időtartama:
Környező ing-ok hasznosítási formája:	lakóingatlanok
Településen belüli elhelyezkedés:
Megközelíthetősége:	Főútról közvetlen
Jelenlegi hasznosítási formája:	Lakóépület

Az épület adatai

Az épület építési éve:	1896
Az utolsó felújítás éve:	1923
Alap:	Beton
Felmenő falazat, földemek:	Tégla
Tetőszerkezet:	Égetett tetőcserép
Külső felület:	Vakolt, színezett
Belső felület:	Festett
Nyílászárók szerkezete:	Fa
Padlóburkolatok:	Hidegburkolat, parketta
Közművesítettség, komfortfokozat:	Összközműves
Általános állapotmeghatározás:	Erősen felújítandó
Fizikai Állapot:	Átlagos



Megbízó XV.kerületi Önkormányzat részére

Tisztelt Megbízó!

Az Ön megbízásából a Family Global Kft. Elkészítette a 1151. Bp. Sződliget u. 3 szám alatti társasházi lakás értékbecslését.

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan tulajdonjoga aktuális piaci értékének meghatározása volt értékesítés céljából.

Az Eszközértékelők Európai Csoportja által elfogadott definíció szerint:

„A **piaci érték** azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére, nem kerül sor.”

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Tekintettel a kijelölt ingatlan funkciójára, a szóban forgó lakóingatlan piaci értékét szakértőnk piaci összehasonlító módszerrel becsülte meg.

Munkatársunk az ingatlanon 2012. 05. 30-án a tulajdonos engedélyével a bérlő jelenlétében helyszíni szemlét tartott, az ingatlant bejárta és lefényképezte. Ezt az időpontot tekintjük az értékbecslés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni viszonyait a tulajdonos elmondása alapján ellenőriztük. E szerint a 87819/0/A/4 helyrajzi számú, 60 m² társasházi lakás bejegyzett tulajdonosa,

1/1 tulajdoni hányadban: - XV. Kerület Önkormányzat

Tulajdoni lap rendelkezésünkre állt.



A Budapest XV. Szódliget u. 3. szám 1.em. 5. alatti 87819/0/A/4 Hrsz. Társasházi lakás
értéke piaci összehasonlító módszerrel

1. táblázat

Megnevezés	Hasonlító adatok és hasonlító szempontok				
	1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	társasház	társasház	társasház	társasház	társasház
címe	Bp. XV. Szódliget u. 3	Bp. XV. Szódliget u.	Bp. XV. Szódliget u.	Bp. XV. Bem u.	Bp. XV. Egres sor.
építés éve	1896	1970	1960	1990	1960
fűtés	konvektor	konvektor	konvektor	Kombi cirkó	konvektor
épület és lakás műszaki állapota	erősen felújítandó	felújítandó	felújítandó	jó	átlagos
Alapterület, m ²	60	58	42	65	50
Komfortfokozat	Félkomfortos	Félkomfortos	Félkomfortos	Összkomfortos	Félkomfortos
Ajánlati ár	11 580 000	15 700 000	6 000 000	17 950 000	11 650 000
Az ajánlat ideje	2012.II.n.év	2012.II.n.év	2012.II.n.év	2012.II.n.év	2012.II.n.év
Az ajánlat beazonosítása	Ingatlanok.hu	Ingatlanok.hu	Ingatlanok.hu	Ingatlan.com	Ingatlan.com
Fajlagos egységár, Ft/m ²	218 000	271 000	143 000	276 000	233 000
Értékbecslés tényezői					
(1) Az ingatlan nagysága	mérték: 1,00	mérték: 1,00	mérték: 0,95	mérték: 1,00	mérték: 0,95
(2) Épület elhelyezkedése	megnevezés: hasonló	megnevezés: hasonló	megnevezés: kisebb	megnevezés: hasonló	megnevezés: kisebb
(3) Épületen belüli elhelyezkedés	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
(4) Használhatóság, funkcionálitás	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
(5) Befoglalt épület műszaki tartalma és állapota	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00
(6) Lakás műszaki tartalma és állapota	0,70	0,90	0,90	0,80	0,90
(7) Építészeti érték, panoráma, kertkapcsolat, extrák	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
(8) Ajánlati vagy eladási ár	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
(9) Ajánlat/Eladás ideje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
A korrekció mértéke összesen	0,50	0,81	0,77	0,58	0,77
Korrigált egységárak, Ft/m ²	110 000	220 000	110 000	159 000	179 000
Átlagszámításához használt súlyok	20%	20%	20%	20%	20%
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m²	156 000				
A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft	9 400 000				
Likvidációs érték (piaci érték 70 %-a), Ft	6 600 000				

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, az ingatlan teljes mértékben forgalomképes, szabadon eladható, és az így megállapított piaci értékben tükröződik a magántulajdon értéknövelő hatása.

A helyszíni szemle alapján megállapítottuk, hogy az ingatlan 1896-ban épült. A ház egyedi alaprajzi elrendezésű, a beépített műszaki tartalom szempontjából felújítandó állapotú.

A tanulmányban részletesen ismertetett feltételekkel és módszerekkel, 2012. június 03.-i érvénnyel a 1151. Bp. Szódliget u. 3 szám alatti társasházi lakás értékét – kerekítve 9.400.000.- Ft-ra becsüljük. Az ingatlan Likvidációs értéke (piaci érték 70%-a) 6.600.000.-Ft-ra

Ezek az összegek tehermentes állapotra vonatkoznak, és lakóingatlanról lévén szó, az ÁFA összegét tartalmazzák.

Budapest, 2012. Június 3.

.....

Tulajdonos



ingatlanforgalmi szakértő

Tartalomjegyzék

1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI	5
2. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE	6
2.1. Az ingatlan környezete	6
2.2. Az ingatlan részletes leírása.....	6
3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYE	8
3.1. Értékbecslés piaci összehasonlító módszerrel.....	8
3.2. Az ingatlan aktuális piaci és likvidációs értéke	8
MELLÉKLETEK	9
1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek	
2. melléklet: Az ingatlan alaprajza	
3. melléklet: A helyszínen készített fényképek	



1. Az értékelés célja és feltételei

XV. Ker. Önkormányzat azzal a feladattal bízta meg a Family Global Kft-t, hogy készítsen értébecslést a 1151. Bp. Sződliget u. 3 szám I. em. 5. alatti lakásról. Az értébecslés során a fenti ingatlan valós piaci és forgalmi értékét határoztuk meg.

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:

- Az ingatlant jelenlegi funkciójában és állapotában értékeltük.
- A munka elvégzéséhez szükséges tulajdoni lapot és alaprajzot és az egyéb kiegészítő információkat szakértőnk a megbízótól kapta meg. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- A lakást munkatársunk 2012. 05. 30.-án megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a megbízótól kapott információkat egyaránt figyelembe vettük.

Az ingatlan valós piaci értékének megállapításakor azt tudjuk, hogy az ingatlan tehermentes és forgalomképes.

- A tulajdonos nyilatkozata szerint az ingatlant tartós vagy eseti környezetkárosodás nem éri. Környezeti hatásvizsgálatot – mivel megbízásunk erre nem terjedt ki – nem végeztünk, de szemrevételezés alapján az ingatlan káros környezeti hatásoktól **NEM** mentes.



2. Az ingatlan és környezete

2.1. Az ingatlan környezete

Az értékelendő lakóingatlan 1151. Bp. Sződliget u. 3 szám I. em. 5. szám alatti lakás. Az ingatlan XV. Rákospalota kertvárosi részén fekszik, merőlegesen a Kolozsvár utcára.

A környék lakóházas beépítésű, a környező házak vegyes állapotúak. A Sződliget u. kertvárosi és kétirányú utca. Az átmenő forgalom jelentős, az utcában téglá és vagy vályogépítésű lakó házakat lehet találni.

A városrész közlekedési kapcsolata kiváló, akár autóval, akár tömegközlekedési eszközökkel könnyen megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök közül a közelben található a BKV több busz járata és a villamos megálló.

Személygépkocsik az épület előtt az utcán, közterületen, illetve a társasház kertjében kialakított beállóknál gond nélkül elhelyezhetők.

A környék aszfaltozott utcás, összközműves, és intézményi infrastruktúrája jó. A lakosság alapellátásához nélkülözhetetlen egészségügyi, oktatási, kulturális intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek – óvoda, iskola, posta, gyógyszertár, különböző profilú üzletek, templom 1-2 km körzetben rendelkezésre állnak.

A magas átmenő forgalmú főút vonal a háztól nem messze helyezkedik el, ezért a zajterhelés és a levegő szennyezettsége enyhén magas.

2.2. Az ingatlan részletes leírása

A 1151. Bp. Sződliget u. 3 szám I. em. 5. szám alatti lakóingatlan a szomszédok felől le van kerítve drótkerítéssel, utcafronton jellegzetes alul beton, felül vasból készült kerítés határolja. A Sződliget u. felől van a gyalogos és az autóbeállási kapu. Az ingatlan nyugati fekvésű. Az említett t. ház földszint + emelet + beépítetlen tetőtérből áll, téglalapozatú és téglaválaszfalazatú, fa födém szerkezetű, égetett tetőcserép-fedésű épület. A ház kívülről nem hőszigetelt. A fűtést gázkonvektor a melegvizet gáz-vízmelegítő biztosítja. Az ingatlanon látszik, hogy 1896-ban építették, 1923-ban építették rá az emeleti lakásokat. Helyenként mállik a vakolt kívül – belül, de nem a teljes házon. Az elektromos vezetékeket 2011-ben cserélték. A lakás erősen felújítandó állapotban van, helyenként ujjvastagságú rések láthatók az oldalfalon és a mennyezeten. Az ablakok és az ajtó is elavult.

A falak a vizes blokkok kivételével festett, a WC és a fürdőszoba 2 méterig csempézett. A padlóburkolat parketta a szobákban, a többi helyiségben és a vizesblokkokban kőburkolat.

A lakásnak külön fogyasztásmérője van, villany, víz és gázmérő.



A ház helyszínen készített fotóit mellékeljük. A ház helyiségeiről készített kimutatást az alábbi táblázat tartalmazza:

—

—



helyiségek megnevezése	terület, m2	%	figyelembe vett terület, m2
előszoba	2,9	100%	2,9
konyha	4,0	100%	4,0
nappali	25,0	100%	25,0
WC	1,0	100%	1,0
szoba	23,0	100%	23,0
fürdőszoba	3,3	100%	3,3
kamra	1,0	100%	1,0
összesen	60,2		60,2



3. Az értékebecslés eredménye

3.1. Értékebecslés piaci összehasonlító módszerrel

Az összehasonlító elemzés körébe öt, a vizsgált lakóingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be. A XV. Rákospalota részen elhelyezkedő Sződliget u. 3. alatti frekventált helyen lévő téglá szerkezetű társasházi lakást értékelünk, a hasonlító adatokat a szűkebb környezet kínálatából igyekeztük kiválasztani.

Összehasonlítási egységnek 1 m² lakóterületet választottunk. Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a lakóterület nagysága,
- az ingatlan városon/városrészen belüli elhelyezkedése,
- közművesítettség, infrastrukturális háttér,
- környezeti jellemzők,
- műszaki tartalom, műszaki állapot,
- használhatóság, felszereltség,
- tulajdoni státusz,
- eladás/ajánlat ideje és körülményei.

A vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanok között a főbb paraméterekben mutatkozó különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. Ez esetben elsősorban az áralku miatt láttuk indokoltnak a hasonlításra kiválasztott kínálati adatok kiigazítását.

3.2. Az ingatlan aktuális piaci értéke

A piaci összehasonlító elemzést tartalmazó táblázatot a következő oldalon közöljük. Ez alapján 2012. június 03.-i érvénnyel a 1151. Bp. Sződliget u. 3. I. em. 5 szám alatti társasházi lakás értékét – kerekítve 9.400.000.- Ft-ra becsüljük. Az ingatlan Likvidációs értéke (piaci érték 70%-a) 6.600.000.-Ft-ra

A fenti adatok tehermentes állapotra vonatkoznak, és az áfa-t tartalmazza.



Mellékletek

- 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**
- 2. melléklet: Az ingatlan alaprajza**
- 3. melléklet: A helyszínen készített fényképek**

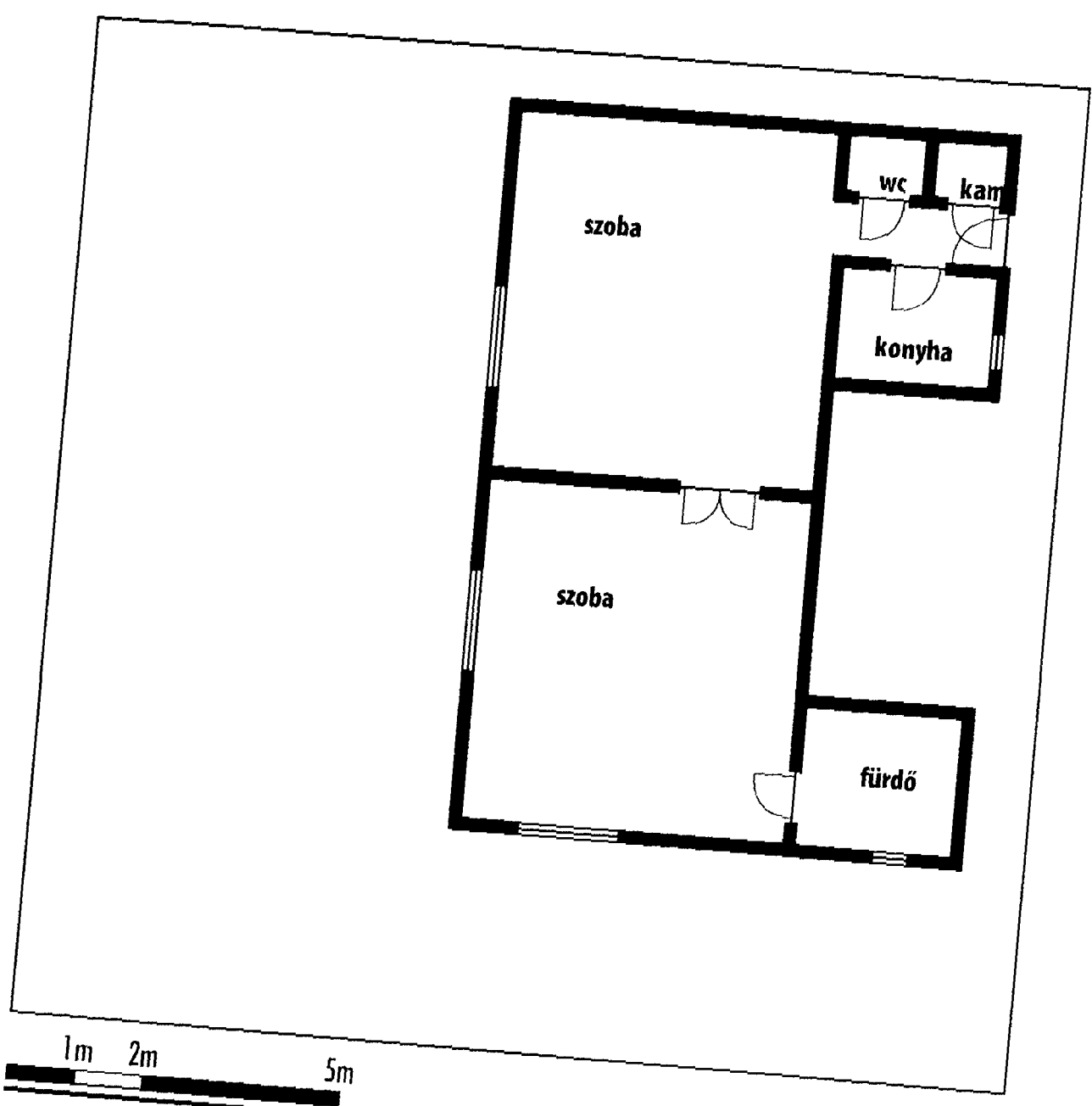


Vállalások és korlátozó feltételek

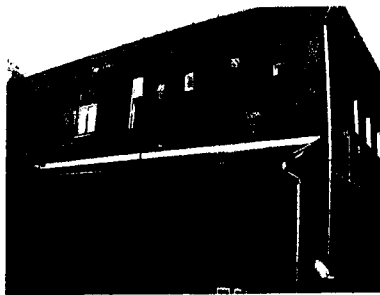
1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a terület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az ingatlan tulajdonosa szolgáltatta, ezeket jogi szakértő vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban – jogász hiteles igazolása nélkül – nem használhatók fel.
3. A munka során részletesen nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, hacsak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoguk szabadon átruházható, adásvételüket illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel mélyebben nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést a 2012. 05. 30-i állapotnak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.
7. Az Family Global Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.



terv: tdhko
leírás: lljh



[Handwritten signature]



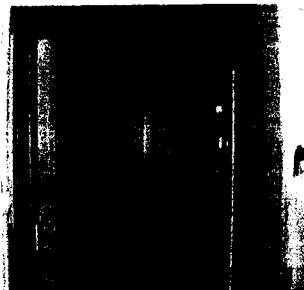
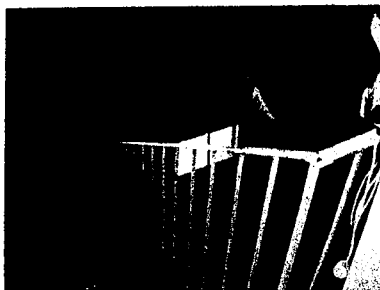
Udvar felőli homlokzat



Udvar



Lépcsőház



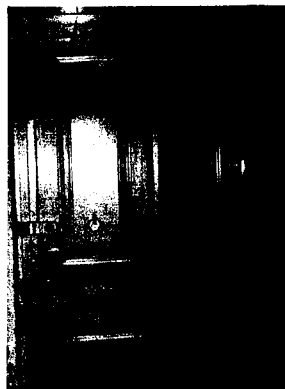
Közlekedő



Konyha



Konyha



Bejárat



Fürdő mennyezete



Fürdő és gázvízmelegítő



Szoba 1



Szoba 1



Málik a külső vakolat



Fő útra nyílnak az ablakok



Szoba

V. A.