



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat a Rákos utca 33. szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Kormánya 2020. november 4. napjától veszélyhelyzetet hirdetett ki a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletével. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében a polgármester nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése értelmében tehát veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, az ott megjelölt kivétellel. Mindezek alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok nem ülészhetnek, nem hozhatnak döntéseket.

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) feladat- és hatáskörében meghozandó polgármesteri döntéseim előtt indokoltnak és fontosnak tartom a Képviselő-testület és az illetékes bizottságok tagjai véleményének kikérését, megismerését.

A Pécel, Rákos utca 33. szám alatti ingatlanra (1589/2 hrsz.) 1996. június 10. napján készült társasházi alapító okirat (1. melléklet), mely ingatlan akkor teljes mértékben Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezte. Időközben az egyes lakások sorra értékesítésre kerültek. Mára már csak a Pécel 1589/2/A/4 hrsz.-ú, 46 m² alapterületű, komfort nélküli komfort fokozatú, ingatlan-nyilvántartás szerint Rákos út 33/A. földszint, ajtó: 4. szám alatti bérlakás maradt az Önkormányzat tulajdonában. A tulajdonosváltások miatt szükségessé vált a társasházi alapító okirat módosítása. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat tulajdoni hányaddal rendelkezik az ingatlanban, így a módosítást az Önkormányzatnak is el kell fogadnia. A társasházi alapító okirat módosítása az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Az Önkormányzat tulajdonát képező lakás korábban bérbe volt adva, a bérlő időközben elhunyt, így jelenleg üres, javaslom annak értékesítését.

Az Önkormányzat az üresen álló önkormányzati lakást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakástörvény), valamint az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendeletben (a továbbiakban: Rendelet) meghatározott feltételekkel idegenítheti el.

A Rendelet 48. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati lakás vételárát minden esetben az ingatlan értékbecslése alapján kell megállapítani.

A fenti önkormányzati lakás forgalomképes üzleti vagyonnak minősül.

A Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (3) és (4) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére, vagyonkezelésbe adására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve üzleti értékelés alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll 3 hónapnál régebben készült forgalmi értékbecslés, úgy annak aktualizált változata is elfogadható.”

A Vagyonrendelet fenti rendelkezéseinek megfelelően megrendeltük a 1589/2/A/4 helyrajzi számú bérlakás értékbecslését (3. melléklet), amely szerint a lakás forgalmi értéke bruttó 2.500.000 Ft.

A Rendelet 44. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati lakások elidegenítésével kapcsolatos hatáskörét 15 M Ft/ingatlan értékhatár alatt a Képviselő-testület a polgármesterre ruházta. A Rendelet 47. § (2) bekezdése alapján az üresen álló önkormányzati lakás elidegenítése – a vevőkijelölés képviselő-testületi hatáskörébe tartozó esetkörét kivéve – nyilvános árverésen történik. A lakást annak kell elidegeníteni, aki a helyi forgalmi értékhez képest a legmagasabb összegű vételárát hajlandó megfizetni.

Fentiek alapján kérem, hogy a Tisztelt Képviselő-testület és a Városfejlesztési Bizottság a következő határozati javaslatokat véleményezni szíveskedjen.

I. Határozati javaslat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: polgármester) a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel úgy határoz, hogy a Pécel, 1589/2 hrsz.-ú, természetben a 2119 Pécel, Rákos utca 33. szám alatti ingatlanra készült és a jelen határozat mellékletét képező társasházi alapító okirat módosítását elfogadja.

A polgármester úgy határoz, hogy a társasházi alapító okirat módosítását aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2021. január 31.

II. Határozati javaslat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: polgármester) a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel és az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007.(VI. 8.) számú rendelet 47. § (2) bekezdése alapján úgy határoz, hogy nyilvános árverésen elidegeníti a Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező Pécel, 1589/2/A/4 helyrajzi számú, a természetben, Pécel, Rákos utca 33. szám alatti, ingatlan-nyilvántartás szerint Rákos út 33/A. földszint, ajtó: 4. szám alatti, 46 m² alapterületű, komfort nélküli komfort fokozatú, bérlakást a legmagasabb vételárat megajánló személy részére, de legalább az értékbecslés szerinti bruttó 2.500.000 Ft kikiáltási vételáron.

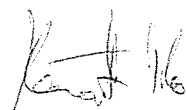
A polgármester elrendeli az önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendeletnek megfelelően az árverés meghirdetését és lebonyolítását, valamint úgy határoz, hogy döntést hoz a legmagasabb összegű vételi ajánlat elfogadása tárgyában.

A polgármester az árverés levezetésével a Műszaki és Beruházási Iroda vezetőjét bízta meg.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: az árverési hirdetemény megjelentetésére 2021. március 31.

Pécel, 2020. december 15.

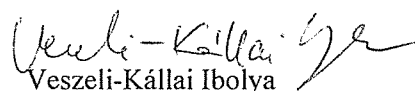


Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:


1. társasházi alapító okirat
2. társasházi alapító okirat módosítása (az I. határozati javaslat melléklete is)
3. Ingatlanértéket meghatározó szakvélemény
4. 1589/2/A/4 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja

Az előterjesztést készítette:



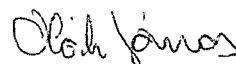
Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.



Bene Attila
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János
jegyző



A 2119 Pécel, Rákos u. 33.sz.

alatti ingatlanon lévő

lakóház.

ALAPÍTÓOKIRATA

Az ingatlan fekvése:	Pécel
Az ingatlan tulajdoni lap száma:	1607
Az ingatlan helyrajzi száma:	1589
Az ingatlan tulajdoni lapjainak száma:	5

Az ingatlan tulajdonosa: Pécel Nagyközség Önkormányzata

Készítette és ellenjegyezte:
dr.Szilágyi Mónika
ügyvéd
2141 Csömör, Szabadság u.30.

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A péceli 1607 sz. tulajdoni lapon 1589 hrsz. alatt felvett természetben 2119 Pécel, Rákos u. 33. alatt található 942 m² alapterületű és a

Pécel Nagyközség Önkormányzata

a tulajdonát képező belterületi ingatlant a tulajdonos az 1993. évi LXXVIII. tv. és a 12/1994. (VI.20.) Ök. rend. értelmében a jelen okiratnak és a csatolt műszaki rajzoknak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítja.

A tulajdonos az ingatlanban lévő és még tulajdonát képező lakásokat, a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használati jogával - a vevők magán tulajdonába kívánja adni.

Ezért az egész épületet felmérték és a mellékletként csatolt vázrajzok szerint feltüntetett állapotot kérik az ingatlannyilvántartásba átvezetni.

II.

A

KÖZÖS TULAJDON

Szerződő felek megállapítják, hogy **osztatlan közös tulajdonukba kerülnek** az ingatlannak a mellékelt vázrajzban római számokkal jelölt következő részei:

KÖZÖS TULAJDONOK ÖSSZESÍTÉSE

- I. jelű 1589 hrsz.-u telek 942 m²
- II. jelű alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak lakásválasztó és határoló falak, kémények
- III. jelű közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal egyéb, szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épület szigetelése és korlátok
- IV. jelű, magastető szerkezete és héjalása
- V. jelű, tetőn kívüli, kéményfedkövek.
- VI. jelű, lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben
- VII. jelű, bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz-és lefolyócsatornák, falfedések)
- VIII. jelű, külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatszívek, burkolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai
- IX. jelű, elektromos bekötés, elektromos fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztámérőjéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései.
- X. jelű, vízbekötés, vízóra, víz alap - és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai, a kerti-csap ágvezetékekkel együtt
- XI. jelű, csatornabekötés, csatorna alap-és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig a közös tulajdoni helyiségek ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XII. jelű, acéllétra padlásfeljáró
- XIII. jelű, padlástér (106,83 m²)
- XIV. jelű, " B " melléképület (6,70 x 5,30 m)
- XV. jelű, udvar térburkolattal, tereptárgyakkal, az épülethez tartozó kerítésekkel

B.
KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint a társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei - a II./A. fejezetben felsorolt közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös használatának jogával együtt - természetben megosztva - az egyes épületrészek tartozékaikkal, berendezéseikkel, felszereléseikkel együtt, az albetétben feltüntetett módon, a következők szerint:

1. / Az 1.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 1.sorszámmal **1607/1 tulajdoni lapon 1589/A-1. hrsz** alatt megjelölt **fszt.1.sz. alatti lakás**, amely áll: előtér, szoba, konyha, fürdő+WC helyiségekből.
amelynek alapterülete: $32,94m^2 \sim 33m^2$

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból **171/1.000-ed** tulajdoni hányad tartozik.

- 2./ Az 2.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 2.sorszámmal **1607/2 tulajdoni lapon 1589/A-2 hrsz** alatt megjelölt **fszt. 2. szám alatti lakás**, amely áll: előtér, szoba, konyha kamra, fürdő+WC helyiségekből ,
amelynek alapterülete: $39,74m^2 \sim 40m^2$

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból **206/1.000.-ed** tulajdoni hányad tartozik

- 3./ A 3.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 3. sorszámmal **1607/3 tulajdoni lapon 1589/A-3 hrsz** alatt megjelölt **fszt.3. sz. alatti lakás**, amely áll: egy szoba helyiségből
amelynek alapterülete: $23,07m^2 \sim 23m^2$

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból **119/1.000.-ed** tulajdoni hányad tartozik.

- 4./ A 4.sz tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 4. sorszámmal **1607/4 tulajdoni lapon 1589/A-4 hrsz** alatt megjelölt **fszt. 4.sz.alatti lakás**, mely áll: egy konyha, két szoba, közlekedő, tároló helyiségekből,
amelynek alapterülete: $46,33m^2 \sim 46m^2$

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból **240/1.000-ed** tulajdoni hányad tartozik.

- 5./ Az 5. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 5.sorszámú 1607/5 tulajdoni lapon 1589/A-5 hrsz alatt megjelölt fszt.5.sz. alatti lakás, mely áll: előtér, két szoba, konyha, fürdő+WC helyiségekből, melynek alapterülete: $50,91\text{m}^2 \sim 51\text{m}^2$

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 264/1.000.-ed tulajdoni hányad tartozik.

A tulajdonos az előzőekben felsorolt 1.- 5 /sorszámú jelölt tulajdoni illetőségekre,

az eredeti jogcímek fenntartása

mellett a Pécel Nagyközség Önkormányzata

tulajdonjogát kéri az ingatlanyilvántartásba bejegyezni.

INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

Szerződő felek megegyeznek abban, hogy a Gödöllői Földhivatalánál kéri és feltétlen beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a társasházi tulajdon alapítását az ingatlanyilvántartásba bejegyezzék.

Ennek során :

- a./ a II/A. fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasház közösségi tulajdonban maradó építményrészeit, berendezéseit, felszereléseit a közös telekkel együtt a társasház törzslapján.
- b./ a II/B. fejezetben felsorolt egyes lakásokat, valamint a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes különtulajdoni illetőségek mindenkori tulajdonosait megillető hányadrészt, külön-külön lapokon,
- c./ az esetlegesen fennálló a II./B. fejezetben megjelölt különtulajdoni illetőségekre a már korábban bejegyzett jelzálogjogot, valamint az egyéb terheket, az eredeti rangsorban, változatlan tartalommal,

az ingatlanyilvántartás jegyezze be.

C.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁSKÖZTI BELSŐ VISZONYA

1./ A társasháztulajdon egysége.

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak különtulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései amelyek nincsenek különtulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonát képezik.

Ugyszintén az ingatlan telekrésze is, a tulajdonosok közöstudajdonát képezi.

A társasházi öröklakás, vagy a különtulajdonban lévő más helyiség, az ezekhez tartozó közöstudajdonból réseső résszel együtt, a tulajdonost megillető önálló ingatlan.

Az öröklakások és a közöstudajdonban lévő vagyónrészek eszmei hányada jogi egységet képez, amelyet csak együttesen lehet elidegeníteni. Megosztani, tulajdoni hányad változást végrehajtani, csak valamennyi tulajdonostárs által elfogadott, aláírt, okiratba foglalt megállapodás alapján lehetséges.

2./ Birtoklás, használat, rendelkezés joga:

A tulajdonostársakat a társasházi öröklakásra, helyiségre, megilleti a birtoklás, a használat és rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a különtulajdonához tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezik.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3./ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata, a ház belső rendje:

Az épülethez tartozó telek és a közöstudajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések kereseti között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult.

E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogának, vagy jogos érdekének sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlésen, többségi határozattal, ettől eltérően is megállapodhatnak.

A telekrész, vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat a vagyónrészek közös tulajdoni jellegén.

A közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki a tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt, vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználatért, annak arányában, a tulajdonostársak részére térítést kell fizessen.

A ház belső rendjét a közületi kezelésben lévő házingatlanokra vonatkozó, mindenkor érvényes jogszabályok az irányadók. Ettől azonban a közgyűlés többségi határozattal elérhet.

4./ Építkezés:

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben építési munkákat végezhez. Ha a munka másik öröklakás, vagy helyiség tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni annak előzetes hozzájárulását az építkezéshez.

Közöstudajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak a tulajdonostársak többségének hozzájárulásával lehet.

5./ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával /karbantartás, felújítás stb./ járó költségek viselése:

A tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő épületrészek fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés állapítja meg.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások /kezelési ,üzemeltetési költség, közüzemi díjak stb./ a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terhelik.

6./ Öröklakások / helyiségek / költségeinek viselése:

A külön tulajdonban lévő öröklakások, helyiségek berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás, helyiség tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érintett öröklakás, helyiség terhére megállapított kötelezettség érinti más öröklakás, helyiség, vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekeit sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös-képviselő megteheti.

7./ A közös költségek biztosítása:

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, esedékességét a közgyűlés állapítja meg.

Bármely tulajdonostársnak közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja, élők közötti jogutódlás esetén a jogutód a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

8./ A önkormányzati tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok:

Az önkormányzati tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket és hatósági előírásokat, a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és ahhoz alkalmazkodni.

9./ A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

A közgyűlés dönt:

a./ a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,

b./ a tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásától a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközölni kívánt hozzájárulásról, a befizetések módjáról, esedékességéről

c./ évközben a terven kívül felmerült 100.000.-Ft-ot meghaladó munkák elvégzéséről / ezen összeghatárt a közgyűlés többségi határozattal megváltoztathatja/,

d./ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,

e./ az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel.

f./ alapító okirat módosításáról,

g./ a közös tulajdon megszüntetéséről

h./ az egész ingatlan elidegenítéséről,

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

j./ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről,

k./ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról, számvizsgáló bizottság kijelöléséről,

l./ azokról a kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörébe utal.

A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egy esetben - a közös képviselő köteles összehívni.

A közgyűlés összehívását fontos okból, bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlésre a tulajdonosokat a napirend közlésével kell meghívni.
Az összehívás módját / levél, körözvény stb./ a közgyűlés állapítja meg.

A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a meghívó a közgyűlést megelőző 8 nappal legyen kézbesítve.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - a tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3 részének a jelenléte szükséges. A döntés a hányadok, -és nem a hányadokat képviselő tulajdonostársak száma - szerint történik.

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés elnökének átadni.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt 30 napon belül újabb közgyűlést kell egybehívni, amely az egybegyűltek számára tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, -kivéve ha:

- társasházról szóló jogszabály, vagy
 - a jelen alapító okirat
- ettől eltérően rendelkezik.

A szavazat joga a tulajdonostársakat hányaduk szerint illeti meg. Szavazategyenlőség esetén - a közgyűlés által a tulajdonosok közül esetenként megválasztott közgyűlési elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, illetve vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére két tulajdonostársat kell felkérni.

A határozatokat írásba kell foglalni.
A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Egyhangú határozat szükséges :

- 1./ az alapító okirat módosításához,
- 2./ az ingatlan teljes felújításához / az ingatlan teljes felújításának fogalmát az ingatlankezelésre vonatkozó szabályok állapítják meg vegyes tulajdon esetén, kizárólag személyi tulajdon esetében e fogalmat a közgyűlés állapítja meg/,
- 3./ a közös tulajdon megszüntetéséhez
- 4./ az egész ingatlan megterheléséhez.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezéseit megsérti, illetve a határozat a kisebbség sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat.

A bírósági eljárás a határozat végrehajtására nem bír halasztó hatállyal, de a bíróság a határozat végrehajtását kérelemre felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor, azzal egyidőben, ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét.

A közös képviselő a távollévő tulajdonostársakat haladéktalanul értesíteni köteles a meghozott határozatokról és azokat hiteltérdemlő módon kézbesíteni kell.

A közgyűlésen jelen nem lévő és ott magát meghatalmazottal sem képviseltető tulajdonostársat a részére kézbesített határozattal szemben, annak kézhezvételétől számított 60 napon belül, megilleti a bírói út.

10./ Közös képviselő.

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani.

A közös képviselőt a közgyűlés szavazatöbbséggel választja meg. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

A képviselő a két közgyűlés között végzett munkájáról a közgyűlésen köteles beszámolni.

A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja. A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést készíteni illetőleg a gazdasági év végével elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére, tisztének ellátásáért, a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását, készkiadásait a társasház költségének terhére kell elszámolni.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyeknek az intézése, amelyek nem tartoznak a közgyűlés hatáskörébe.

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszédéséről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonosokból utasítást elfogadni nem köteles, kívánságaikat meghallgatja és amennyiben azok nem ellentétesek a közösség érdekével, a lehetőségekhez képest, teljesíti.

A közös képviselő intézkedései ellen a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a megpanaszolt közös képviselői intézkedést megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles évente a számadásokat lezárni, és a számadásokat igazoló okiratba a tulajdonostársaknak betekintést engedni, vagy azokról másolat készítését engedélyezni.

A közgyűlés számvizsgáló bizottságot is választhat.

A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat, - különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulások összegét - és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére az esetleges felmentvény megadása tárgyában a minden évben kötelezően megtartandó közgyűlés határoz.

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

A közös képviselő - a társasház ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat.

A közös képviselő említett jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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

Ha a társasház házfelügyelőt, háztakarítót bíz meg, vagy alkalmaz, azok munkáltatója a közös képviselő.

Egyéb rendelkezések:

A társasház a mindenkor érvényes jogszabályok alapján köteles alapokat képezni. A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást végző szervnek.

A társasháztulajdonra az 1977. évi 11.sz.tvr., valamint a jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell figyelembe venni. A társasház közgyűlése más kérdésekben is kikötheti a közgyűlés hatáskörét.

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


A jelen alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okirat rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

A tulajdonostársak kötelezik magukat, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják be, hanem azt hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, lakásaik bérlőivel, használóival stb... is betartják, amire nézve egymással szemben kötelezettséget vállalnak.

Ezen alapító okiratot a szerződő felek elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták.

Pécel, 1996. június 10.

Készítette és ellenjegyezte:


Pécel Nagyközség Önkormányzata
tulajdonos



Dr. Szilágyi Mónika
ügyvéd
Iroda: 2141 Csomör, Szabadság u. 30.
Aliroda: 2119 Pécel, Baross u. 5. Pf. 68.
Tel.: 06-1-1635-545

TÁRSASHÁZ-TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

Alulírott,

HORVÁTH ZOLTÁN

(születési családi és utóneve: F... in, anyja neve: ...; született: I...
... személyi azonosító: ... (, adóazonosító jel: a... címe: 2...
F...), mint tulajdonos (a továbbiakban **Tulajdonos I.**),

HORVÁTHNÉ KASZA MARGIT

(születési családi és utóneve: ...; anyja neve: ... született: f...
... személyi azonosító: ... óazonosító jel: ... címe: ...
...), mint tulajdonos (a továbbiakban **Tulajdonos II.**),

HORVÁTH TIBOR

(születési családi és utóneve: ... anyja neve: I... született: ...
I... személyi azonosító: ... adóazonosító jel: ... címe: ...
I...), mint tulajdonos (a továbbiakban **Tulajdonos III.**),

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester), mint tulajdonos (a továbbiakban **Tulajdonos IV.**) mint alapítók (továbbiakban Alapítók).

PREAMBULUM

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban Ttv.) Ttv. 63. § (2) bekezdése szerint a Ttv. hatálybalépésekor bejegyzett társasház alapító okiratának a Ttv. kötelező jellegű rendelkezéseivel ellentétes rendelkezése hatályát veszti, és helyébe a Ttv. rendelkezése lép. Az alapító okirat ennek megfelelő kijavítását az alapító okiratnak módosítása során el kell végezni.

A Ttv. 13.§ (3) bekezdése szerint a legfeljebb hatlakásos társasház közössége dönthet arról, hogy szervezetére és működésére a Ttv.-ben meghatározott rendelkezéseket alkalmazza. Ha a közösség ilyen határozatot nem hoz, a Ttv.-nek a szervezeti-működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett a 2013. évi V. tv. (továbbiakban Ptk.) közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

A társasház mérete miatt nem indokolt a Ttv-ben előírt szervezeti egységek működtetése, így a Ttv. 13. § (3) bekezdése alapján az Alapítók a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kívánják alkalmazni, ezért úgy döntenek, hogy a Ptk. 5:85.§-a, valamint a Ttv. rendelkezéseinek megfelelően a társasház alapító okiratát (továbbiakban Alapító Okirat) a mai napon közös akarat elhatározásból az alábbiak szerint módosítják és foglalják egységes szerkezetbe:

I.

Általános rendelkezések

- 1.) Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. ingatlan-nyilvántartásában szereplő **1589/2 helyrajzi számú**, természetben a Pécel Rákos u. 33. sz. alatt lévő belterületi ingatlan tulajdonosai Alapítók.
- 2.) Alapítók, szándékuknak megfelelően az 1. pontban körülírt ingatlanon lévő épületre társasház-tulajdont hoznak létre.

- 3.) A társasház III. pontban felsorolt egységei az Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint önálló ingatlanok - a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések (az Alapító Okiratban foglaltakat kivéve) közös használatának a jogával - külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai, a Ttv., valamint az Alapító Okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdon tárgyát képezi a földrészlet, továbbá az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú közös használatra szolgáló helyiség, amit az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg, valamint az épület tartószerkezetei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezési és felszerelési tárgy abban az esetben is, ha az külön tulajdonba tartozó lakáson, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

Közös tulajdonba tartozik:

- I. Telek: 800 m²,
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lakásválasztó és határoló falak, kémények,
- III. Közbeneső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelése, korlátok,
- IV. Magastető szerkezete és héjalása,
- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek,
- VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben,
- VII. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések)
- VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdíszek, burkolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai,
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései,
- X. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös tulajdonú helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai, a kerticsap ágvezetékekkel együtt,
- XI. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdonú helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai,
- XII. Acéllétra padlásfeljáró,
- XIII. Padlástér (106,83 m²),
- XIV. " B " melléképület (6,70 x 5,30 m),
- XV. Udvar térburkolattal, tereptárgyakkal, az épületéhez tartozó kerítésekkel;

A közös tulajdon 1.000/1.000-ed hányadrészből áll.

A közös tulajdoni hányad meghatározásának módja: A tulajdoni hányadok számításának elve az 1. pontban körülírt telekingatlanon lévő épületekben a külön tulajdonba kerülő lakásoknak valamennyi épülethez viszonyított nagysága.

III. Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonában vannak a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető hányaddal együtt az egyes önálló ingatlanok alkotórészeikkel, tartozékaikkal együtt, ideértve a külön tulajdonhoz tartozó nyílászáró szerkezeteket, fal- és egyéb burkolatokat, az önálló ingatlanokon belül a közmű ágvezetékeket.

A külön tulajdonok az Alapítókat – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak szerint illetik meg:

1. **HORVÁTH ZOLTÁN-t**

(születési családi és utóneve: _____, anyja neve: _____ született: _____
személyi azonosító: _____ adóazonosító jel: _____ címe: _____
_____ arányban és

HORVÁTHNÉ KASZA MARGIT-ot

(születési családi és utóneve: _____, anyja neve: I. _____, született: _____
személyi azonosító: _____ adóazonosító jel: _____ címe: _____
_____ 1/2-ed arányban

illeti meg az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, 1589/2/A/1 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Rákos út 33/A. földszint 1. szám alatti lakás, amely előtér, szoba, konyha, fürdő+WC helyiségekből áll – alapterülete 32,94 m² ~ 33 m² -, és a közös tulajdonból 171/1.000 eszmei tulajdoni hányad.

2. **HORVÁTH TIBOR-t**

(születési családi és utóneve: _____, anyja neve: _____ született: _____
személyi azonosító: _____ adóazonosító jel: _____ címe: _____
3.) 1/1 arányban

illeti meg az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, 1589/2/A/2 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Rákos út 33/A. földszint 2. szám alatti lakás, amely előtér, szoba, konyha, kamra, fürdő+WC helyiségekből áll – alapterülete 39,74 m² ~ 40 m² -, és a közös tulajdonból 206/1.000 eszmei tulajdoni hányad.

3. **HORVÁTH TIBOR-t**

(születési családi és utóneve: _____, anyja neve: I. _____ született: _____
személyi azonosító: _____ adóazonosító jel: _____ címe: _____
_____ 1/1 arányban

illeti meg az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, 1589/2/A/3 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Rákos út 33/A. földszint 3. szám alatti lakás, amely egy szoba helyiségből áll – alapterülete 23,07 m² ~ 23 m² -, és a közös tulajdonból 119/1.000 eszmei tulajdoni hányad.

4. **PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA-át**

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester) 1/1 arányban,

illeti meg az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, 1589/2/A/4 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Rákos út 33/A. földszint 4. szám alatti lakás, amely egy konyha, két szoba, közlekedő, tároló helyiségekből áll – alapterülete 46,33 m² ~ 46 m² -, és a közös tulajdonból 240/1.000 eszmei tulajdoni hányad.

5. **HORVÁTH ZOLTÁN-t**

(születési családi és utóneve: _____, anyja neve: _____ született: _____
személyi azonosító: _____ azonosító jel: _____ lakcíme: _____
zt. 5.) 1/2 arányban,

HORVATH TIBOR-t

(születési családi és utóneve: _____, anyja neve: _____ született: E
személyi azonosító: _____, adóazonosító jel: _____ lakcíme: _____
zt. 5.) 1/2 arányban

illeti meg az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, **1589/2/A/5 helyrajzi számú**, természetben a 2119 Pécel, Rákos út 33/A. földszint 5. szám alatti lakás, amely előtér, két szoba, konyha, fürdő+WC helyiségekből áll – alapterülete 50,91 m² ~ 51 m² -, és a közös tulajdonból 264/1.000 eszmei tulajdoni hányad.

IV.

Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Alapítók kérik a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot, hogy a valóságos állapotnak megfelelően

- a) a társasház megalakítását az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be, és ennek során a Pécel **1589/2 hrsz-ú** tulajdoni lapot társasházi törzslappá alakítsa át;
- b) A társasháznak az alapító okirat II. pontjában az I.-XV. sz. alatt felsorolt, osztatlan közös tulajdonban maradó építményrészeit, felszereléseit és berendezéseit a földrészlettel együtt "Társasház" megjelöléssel egy ingatlan-nyilvántartási részletből álló jószágtestté egyesítse, a társasház alapítást jegyezze be, és az alapító okirat III. pontjában felsorolt, külön tulajdonba kerülő lakásokat és egyéb helyiségeket közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányadukkal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant az újonnan nyitandó **1589/2/A/1-től 1589/2/A/5-ig** jelölt társasházi külön lapokra az Alapítók javára jegyezze be.

V.

A társasház, mint a tulajdonostársak közössége

- 1.) A társasház a tulajdonostársak közössége, az általa választott és viselt közös név alatt az épület fenntartása, és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat és viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben semmis.
- 2.) A társasház-közösség közös neve: Pécel, Rákos út 33/A. Társasház.
- 3.) A társasház célja a közös tulajdon fenntartása és működésének biztosítása, valamint a közös vagyon megóvása és gyarapítása mellett a külön tulajdonban lévő ingatlanok folyamatos, zavartalan és rendeltetésszerű használatának, hasznosításának, a használat nyugalmának és feltételeinek megteremtése.
- 4.) A társasházban lévő önálló ingatlanok (a továbbiakban örök-egységek) a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak (társasházi albetét). A telek, valamint az épületek azon részei, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. Az örök egységek a közös tulajdonból a

tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanok, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni.

- 5.) Az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- 6.) Az alapító okiratot és annak módosítását – ha a törvény kivételt nem tesz – valamennyi tulajdonostársnak alá kell írni.

VI.

Tulajdoni viszonyok a társasházban

- 1.) Ha valamely közös tulajdonban lévő ingatlanrész önálló, és/vagy külön tulajdonú ingatlanként kialakítható, a kialakításhoz – amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik - a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges. A tulajdonostársak a közös tulajdon tekintetében a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások körében szótöbbséggel határoznak. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadáshoz egyhangú határozat szükséges. A határozathozatalon történekről jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza a jegyzőkönyv készítésének idejét és helyét, a jelenlévők természetes személyazonosító adatait, lakcímét, az ügy tárgyát, az ügyre vonatkozó lényeges nyilatkozatokat és megállapításokat. Minden tulajdonostársnak a közös tulajdonból rá eső tulajdoni hányad arányában van szavazati joga.
- 2.) Amennyiben az épület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről harmincnapos határidőn belül meghozott a tulajdonostársak gyűlése (továbbiakban közgyűlés) által hozott határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik. A hatóság felhívására a közgyűlés - harmincnapos határidőn belül meghozott - határozattal
 - a) a Ttv. 17. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feltételek fennállása esetén – a vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban - megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának feltételeit. (17.§ (1) b): b) ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni, a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait).
 - b) a lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.

A közösség a jelent pontban foglalt határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A határozat érvényességéhez a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges.

- 3.) A külön tulajdonban álló ingatlanokra a tulajdonostársakat, elővásárlási, előbérleti, előhaszonbérleti jog illeti meg.
- 4.) A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek, amelynek mértékét határozattal állapítják meg.
- 5.) A társasház működésére a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.
- 6.) A tulajdonostársak jogai:
 - a) A közös tulajdon védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
 - b) A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdekei sérelmére. A tulajdonostársakat megilleti a birtokvédelem.
 - c) Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására, használatára, mely nem sértheti a többi tulajdonostárs jogát és jogos érdekét.
 - d) A tulajdonostárs jogosult a külön tulajdonában építkezni, és az építményrésze belső beosztását a falak – kivéve a főfalak – áthelyezése vagy lebontása útján megváltoztatni, ha ez az építményrész vagy az épület biztonságát nem veszélyezteti. Olyan építkezés nem végezhető, amely az épület közös részének az állagát vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértené.
 - e) Bármelyik tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonból álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekeit nem sérti. A kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

7.) A tulajdonostársak kötelezettségei:

A tulajdonostárs köteles:

- a) fenntartani; és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló ingatlant; amennyiben valamelyik fél az állag megóvásához és fenntartásához szükséges munkákat nem végzi el, az ebből keletkező károkat és értékcsökkenést maga köteles viselni,
- b) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt használó személy, valamint az, akinek ingatlana használatát átengedte, betartsa a többi tulajdonostársnak a birtokláshoz, használathoz a rendelkezési joghoz fűződő jogát és törvényes érdekeit,
- c) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú ingatlanban a tulajdonostárs a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- d) az ingatlanában tervezett építkezésről értesíteni a tulajdonostársakat,
- e) megtéríteni a beavatkozásával okozott kárt,
- f) a többlethasználatért díjat fizetni, amennyiben – ellenkező megállapodás hiányában – a közös tulajdonban lévő helyiséget, területet használ,
- g) a tulajdoni illetőségük átruházása esetén az erről készült szerződés kikötései közé felvetetni az Alapító Okiratban foglaltak és a társasház egészét érintő határozatok betartásának kötelezettségét;

VII.
Egyéb rendelkezések

- 1.) A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, helyiség, tárgy fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, továbbá ugyanilyen arányban viselik a közös tulajdoni viszonyokból eredő kötelezettségeket és a dologban beállott kárt is. Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs elvégezheti, azonban a munkálatokat megelőzően a tulajdonostársakat a lehetőség szerint értesíteni kell. Az ilyen kiadások ráeső részét minden tulajdonostárs tulajdoni hányada arányában köteles viselni.
- 2.) A tulajdonostársak képviselőt választhatnak. A képviselő kezeli az Alapító Okiratot, a közösség határozatait, és a társasházra vonatkozó egyéb iratokat. A képviselőt egyéb jog csak jogszabály vagy a tulajdonostársak határozata alapján illeti meg.
- 3.) Alapítók az Alapító Okirat elkészítésére és ellenjegyzésére – az abban foglaltakat tényvázlatként is fenntartva és elfogadva –, valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. előtti képviseletük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, amelyet az eljáró ügyvéd elfogad.
- 4.) A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. -ben foglaltak az irányadóak.

Az Alapító Okiratot szerződő felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag írták alá.

Pécel, 2020.

Horváth Zoltán
Tulajdonos I.

Horváthné Kasza Margit
Tulajdonos II.

Horváth Tibor
Tulajdonos III.

Pécel Város Önkormányzata
Tulajdonos IV.

Ellenjegyzem: Pécel, 2020.

Horváth Zoltán
Tulajdonos I.

Horváthné Kasza Margit
Tulajdonos II.

Horváth Tibor
Tulajdonos III.

Pécel Város Önkormányzata
Tulajdonos IV.

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

A

2119 PÉCEL, RÁKOS ÚT 33.A. FÖLDSZINT AJTÓ:4. SZÁM
ALATTI LAKÁS INGATLANRÓL

HRSZ: 1589/2/A/4



GYÚRÓ, 2020.09.28.

FUGABELLA Bt. 2464 Gyúró Petőfi út 98.

Tel.: 06 70 33 60 255 e-mail: : kovbar ny@gmail.com

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Lakás
Település (város, kerület): Pécel
Utca, házszám: Rákos út 33.A. földszint ajtó:4.
Irányítószám: 2119
Hrsz.: 1589/2/A/4

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Pécel Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Tulajdon / forgalomképes
Értékelt érdekelttség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: --- m²
Felépítmény (nettó) területe összesen: 46 m²
Felépítmények hasznos (redukált) területe: 46 m²
Közmű-ellátottság: víz (lekötött), villany(feltöltős, üres), csatorna
Könnyűfokozat: komfort nélküli
Jelenlegi funkció: Lakás jelenleg fűtés, víz, villany nélkül

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító alapú módszer
Értékelés fordulónapja: 2020.09.28.
Megrendelő megnevezése: Pécel Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: 2.500.000.- Ft, azaz
kettőmillió-ötszáz ezer forint
Hitelbiztosítéki érték: 1.800.000.- Ft, azaz
egymillió-nyolcszáz ezer forint

Gyűró, 2020.10.01.

A fenti értékek Áfát tartalmaznak !

Kovács Barnabás

FUGABELLA BT.
2464 Gyűró, Petőfi u. 98.
Adószám: 21504310-2-07
K&H Bank:
10403174-50526777-75851001

Kovács Barnabás

Készítette

Fugabella Bt

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Pécel Város Önkormányzata (címe: 2119 Pécel, Rákos út 33A földszint ajtó:4.) megrendelés alapján megbízta a Fugabella Bt-t (2464 Gyúró, Petőfi 98.) 1589/2/A/4 helyrajzi számú, 2119 Pécel, Rákos út 33A földszint ajtó:4. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja banki és egyéb követelés vásárlási fedezetek forgalmi értékének és hitelbiztosítéki értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Készült a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII.11) PM, és 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

2020.09.28.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, alaprajz.

2.5. Tanúsítványok

- A szakvélemény személyiségi jogokat érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek beleegyezésével adható ki adat.
- A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.
- A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.
- Az értékelés szellemi termék, a munkában más személyek nem vettek részt.
- A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelősséggel nem tartozunk.
- A szemle időpontja után bekövetkező tárgyi ingatlan értékét befolyásoló változásokért felelősséget nem vállalunk.

- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettség vizsgálatokat nem végeztünk. A felépítmények esetében is csak szemrevételezéssel tettünk megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárássra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag ami befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.
- Az értékbecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jog igényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékbecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékbecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igénnyel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsük és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.
- Az értékbecslés érvényessége fordulónap + 90 naptári nap.

Értékbecslő Jognyilatkozata

Alulírott Kovács Barnabás az OKJ 52343902 névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)

Nyilvántartási / azonosító szám 07-0193-05

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Kovács Barnabás

.....
Értékbecslő aláírása

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2020.09.23.

Település	: Pécel
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 1589/2/A/4
Megnevezése	: lakás
Terület	: 46 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Pécel Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek	
III.rész	: -
Széljegy	: -
Szolgálat, egyéb	: -

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Ingotlan címe Hrsz.:	2119 Pécel, Rákos út 33A földszint ajtó.4. 1589/2/A/4
Ingotlan általános jellemzői	
Ingotlan fekvése	belterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	lakás
Értékelés jellege	lakóingatlan értékelés
Ingotlan típusa	lakás
Jelenlegi funkció	komfort nélküli önkormányzati lakás
Telek területe (m2)	---
Összes felépítmény nettó terület (m2)	47 (mért)
Összes felépítmény redukált alapterület (m2)	46 (tullapon)
Általános állapot	leromlott
Komfort fokozat	komfort nélküli
Értékesíthetőség	állapotára való tekintettel nehéz
Forgalomképes	igen
Terhelt	nem
Befogadásra javasolt	igen
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	igen
Építési engedélytől eltér	---
Építési engedély módosítás köteles	---
Vélelmezett építési engedély változás	---
Település jellemzői	
Település típusa	város
Lélekszám	13 500 fő
Településen belüli helye	város központ közelében
Tömegközlekedés távolsága	150 m
Közlekedési módok	gépkocsi, busz, vonat, M0
Utca burkolata	aszfaltozott
Megközelíthetőség	jó
Gazdasági, piaci környezet	főváros felé vezető út mellett társasházi kereskedelmi és intézményi övezet
Telek jellemzői	
Telek területe (m2)	---
Övezeti besorolás	Vt-O/2
Maximális beépíthetőség (%)	nem vizsgáltuk
Építési tilalom, korlátozás	nem vizsgáltuk
Kerítettség	körben kerített
Kerítés leírása	utca felől épület, máshol dróthálós
Utcafront tájolása	D
Lejtés	sík
Alak	téglalap
Beépítési mód	utcafronton és jobb oldalhatáron állóan, bal oldalon magánút

Közmű ellátottság	Belső	Külső	Alternatív megoldás
Víz	x	x	leszerelt vízóra
Villany	x	x	feltöltős, üres
Gáz		x	közelben
Csatorna	x	x	
Kommunikáció			
Esővíz csatorna			
Egyéb			
Egyéb jellemzők			
Parkolás/ gépkocsi tároló jellege	udvaron		
Szobák száma	2		
Félszobák száma	0		
Külön hasznosítható helységcsoportok megnevezése	---		
Felépítmény részletes adatai			
Épület típusa	főépület		
Lakások (helységcsoportok) száma	5		
Elhelyezkedése telken	utcafronton		
Tagolódás	önálló		
Szintek száma	1		
Elhelyezkedése épületben	középen		
Szint száma és emelet megnevezése	---		
Építés éve	1960 körül		
Utolsó külső felújítás éve	nem ismert		
Utolsó külső felújítás jellege	nem ismert		
Utolsó belső felújítás éve	nem ismert		
Utolsó belső felújítás jellege	nem ismert		
Épületszerkezet típusa	hagyományos		
Alapozás típusa	sávalap		
Alapozás anyaga	beton		
Függőleges teherhordó szerkezetek anyaga	tégla		
Vízszintes teherhordó szerkezetek anyaga 1.padozat 2.közbenő födém 3.záró födém	1. beton lemez 3. fa födém		
Szigetelés	bitumenes		
Vakolat	vakolt, hiányos		
Lábazat	vakolt, hiányos		
Tetőszerkezet	magas tető		
Alakja	nyereg		
Tetőszerkezet anyaga	fa		
Tetőfedés	cserépfedés		
Külső nyílászárók anyaga	fa		
Külső nyílászárók állapota	rossz		
Üvegezés	2 rtg.		
Nyílászárók gyártási éve, kora	1950 körüli		
A felépítmény állapota	felújítandó		
Lakószint átlagos belmagassága szintenként	315 cm		

Fűtés típusa	---
Fűtés technológiája	nincsen fűtés
Hő leadó szerkezetek típusa	---
Fűtés szabályozás típusa	---
Meleg víz ellátás típusa	nincsen beépítve
Légtechnika	---
Gépészet állapota, kora	elavult
Belső falfelület képzés	festett
Belső falfelület képzés állapota	rossz
Burkolatok	
Szobák, lakóhelységek	hajópadló
Burkolatok állapota	rossz
Közös helységek	cement lapok
Burkolatok állapota	rossz
Vizes helységek aljzat	cement lapok
Burkolatok állapota	rossz
Vizes helységek fal burkolat	---
Burkolatok állapota	---
Lift	---
EGYÉB beépített EXTRÁK vagy épített környezeti elemek	nem lakott, elhanyagolt, teljesen felújítandó, közmű hiányos, fűtés nincs,

Az ingatlan helyiségei:		Pécel Rákos 33.A.fsz.4		
		Hrsz.:	1589/2/A/4	
	helyiségek:	nettó alapterület	dukálás %	redukált alapterület
fszt 4 lakás	szoba 1	20,62 m ²	100	20,62 m ²
	szoba 2	12,02 m ²	100	12,02 m ²
	előtér konyha	7,96 m ²	100	7,96 m ²
	közlekedő	3,36 m ²	100	3,36 m ²
	wc mosdó	3,40 m ²	100	3,40 m ²
	felmérési eltérés	-1,36 m ²	100	-1,36 m ²
bm:	2,70 m			
összesen:		46,00 m ²		46,00 m ²

összes nettó alapterület	összes redukált alapterület
46,00 m ²	46,00 m ²

Redukált alapterület számítás:

A redukált, más néven kalkulatív alapterület meghatározásával tudjuk az eltérő épületrészeket egymással összehasonlítani. A számítás lényege az, hogy az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt –

4.2 Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert tartottuk célravezetőnek.

4.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS							
ingatlan.com							
Ingatlan azonosítója		31620583	31598116	28583921	30518131	31707350	
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Pécel	Gyömrő	Gyömrő	Pécel	Pécel	Isaszeg
Utcánút/tér		Rákos	Tővesmajor	Központ	Isaszegi	Központ	Rózsa
Az ingatlan típusa		lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Épület szintszáma		1	1	1	1	1	2
Telek alapterülete (m ²)		0	400	570	150	100	200
Számított hasznos alapterület		46	77	65	63	41	67
Szobaszám	egész	2	2	2	2	1	2
	fél	0	0	0	0	1	1
Építés, felújítás éve		1950	1950	1950	1940	1960	1970 / 2019
Alapterület	%		5	5	5	0	5
Telekadoltságok - méret, tájolás, lejtés	%		-20	-25	-10	-10	-15
Elhelyezkedés	%		10	-5	-5	-10	5
Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés (településen belül), megközelíthetőség	%		-20	-20	-20	-20	-20
Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyező források	%		0	0	0	0	0
Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzatok,	%		-10	-10	-10	-10	-10
Használati szempontok I. - funkció, funkcionális avulság, használat	%		-10	-10	-10	-10	-10
Használati szempontok II. - burkolatok, felszereltség, színvonal, külső kialakítás	%		-10	-5	-20	-20	-30
Jogi szempontok - előírások, tulajdon viszonyok, kapcsolódó jogok és tények	%		0	0	0	0	0
Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség, megoszthatóság	%		0	0	0	0	0
Egyéb	%		0	0	0	0	0
Eladási ár	Ft		9 990 000	14 000 000	11 800 000	11 500 000	16 900 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		8 991 000	12 600 000	10 620 000	10 350 000	15 210 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m ²	191 728	116 766	193 846	168 571	252 439	227 015
Összehasonlító korrekció			-55	-70	-70	-80	-75
Korrekció			45	30	30	20	25
Korrigált fajlagos érték	Ft/m ²		52 545	58 154	50 571	50 488	56 754
Korrigált átlagos érték	Ft/m ²	53 702					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		2 470 307					
Becsült fajlagos érték	Ft/m ²	53 702					
Forgalmi érték kereken			2 500 000 - Ft				

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1589/2/A/4 helyrajzi számú 2119 Pécel, Rákos út 33A földszint ajtó:4. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

2.500.000,- Ft.

Azaz **kettőmillió-ötszázezer forint.**

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a reális forgalmi értéket

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>A forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk meg. A költségmódszert és a hozam módszert nem alkalmaztuk.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	2 500 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint	0 Ft
A költségalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	2 500 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	2 500 000 Ft

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉS LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA**Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

180-360 nap között a likvidációs értéken várhatóan értékesíthető, forgalomképes ingatlan

A környéken a hasonló ingatlanok kínálati piaca jellemző.

Becsült piaci érték:	2 500 000 Ft
Hitelbiztosítéki szorzó	30 %
Hitelbiztosítéki érték	1 750 000 Ft
Hitelbiztosítéki érték kerekítve	1 800 000 Ft

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 1589/2/A/4 helyrajzi számú
2119 Pécel, Rákos út 33A földszint ajtó:4. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan
értékelését a 2020.09.28. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket

2.500.000,- Ft.

Azaz *kettőmillió-ötszázezer* forintban,
(Forgalmi érték 1.968.504.- Ft+ 27% Áfa)

az ingatlan tehermentes **hitelbiztosítéki** értékét :

1.800.000,- Ft.

Azaz *egymillió-nyolcszázezer* forintban határozom meg.

A fenti értékek Áfát tartalmaznak !

Gyúró, 2020.10.01.

FUGABELLA BT.
2464 Gyúró, Petőfi u. 98.
Adószám: 21504310-2-07
K&H Bank:
10403174-50526777-75851001

Kovács Zsuzsanna

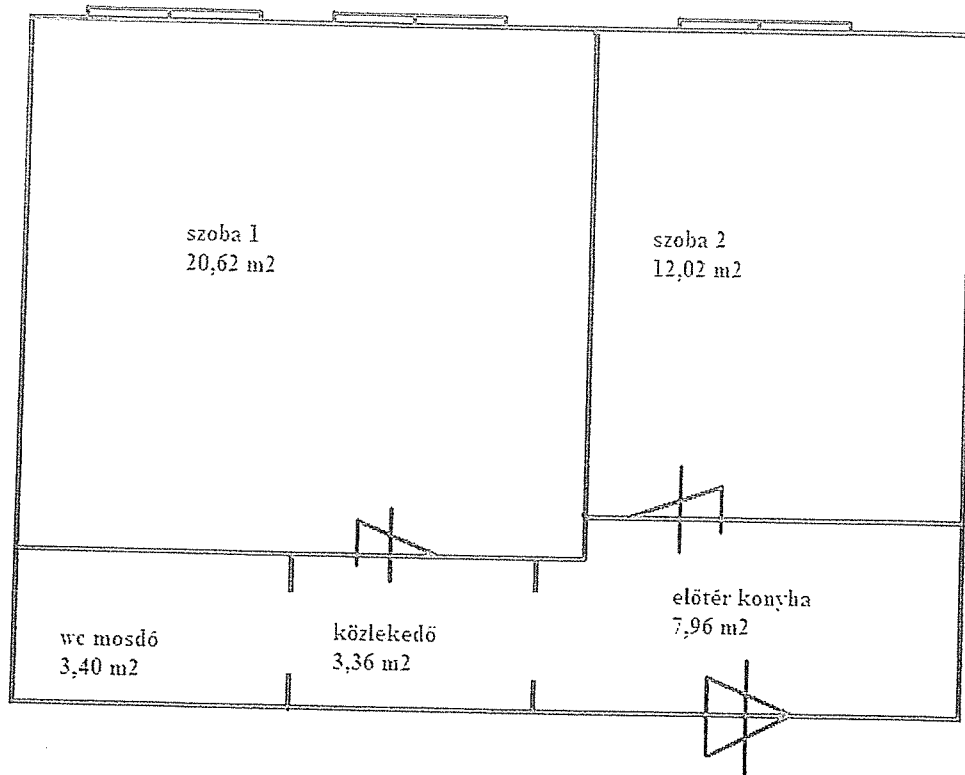
Fugabella Bt.

MELLÉKLETEK :

- FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK
- ALAPRAJZOK
- TULAJDONI LAP
- INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE MŰHOLD KÉPEKEN (Google Maps)

A vizsgált ingatlan alaprajza

NEM MÉRETARÁNYOS FUNKCIONÁLIS ALAPRAJZ



2119 Pécel Rákos utca 33 A. fszt 4. Hrsz.: 1589/A/4 lakás 46 m²

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fer. Magyar Kormányfivatal
Gáborfalvi Ágy. Emlékműút 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelési szám: 5906585539/2020
2020.09.23

PÉCEL
Községi terület 1589/2/A/4 helyrajzi szám

Különleges közhatalom

Nem hiteles tulajdoni lap

2119 PÉCEL Rákos út 33/A. földszint. ajtó:4. "Földhivatal alatt"					
I RÉSZ					
1. Az egyes önálló ingatlan adatai:					
megnevezés	terület m ²	szobák száma szoba/Ell	szemle mélyrad	tulajdoni hányad	területi adó
Lakás	46	2	240/1000		0,0000000000
Bejegyző határozat: 30977/2004. 2003.03.12					
2. Bejegyző határozat: 30977/2004. 2003.03.12					
Távrashat:					
Az ingatlanhoz tartoznak az alábbiak okiratban meghatározott helyiségek.					

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ					
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érvényes idő: 30977/2004. 2003.03.12					
eredeti határozat: 42203/1992.10.14					
jogcím: tulajdoni rész 42203/1992.10.14					
jogállás: tulajdonos					
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 2119 PÉCEL Rákos út 33. 1					
törzsszám: 15730530					

NEM TARTAJA AZ ÉRTÉKELÉST

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás előjából került kiadásra. Mára nem használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

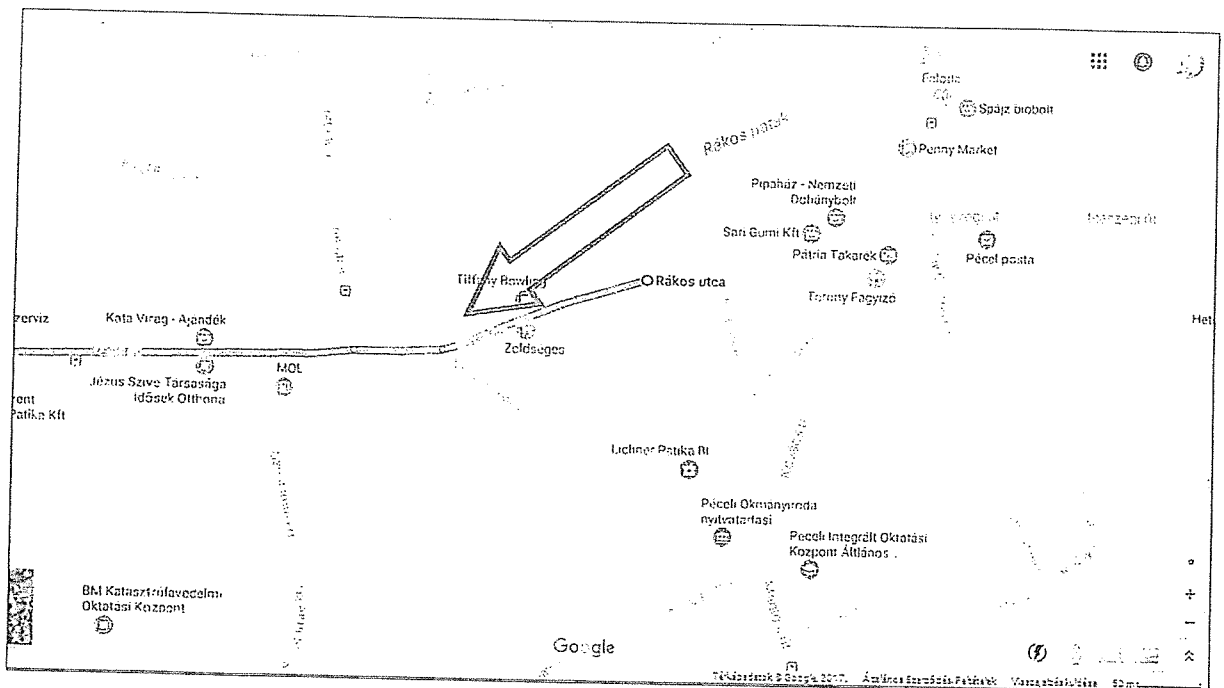
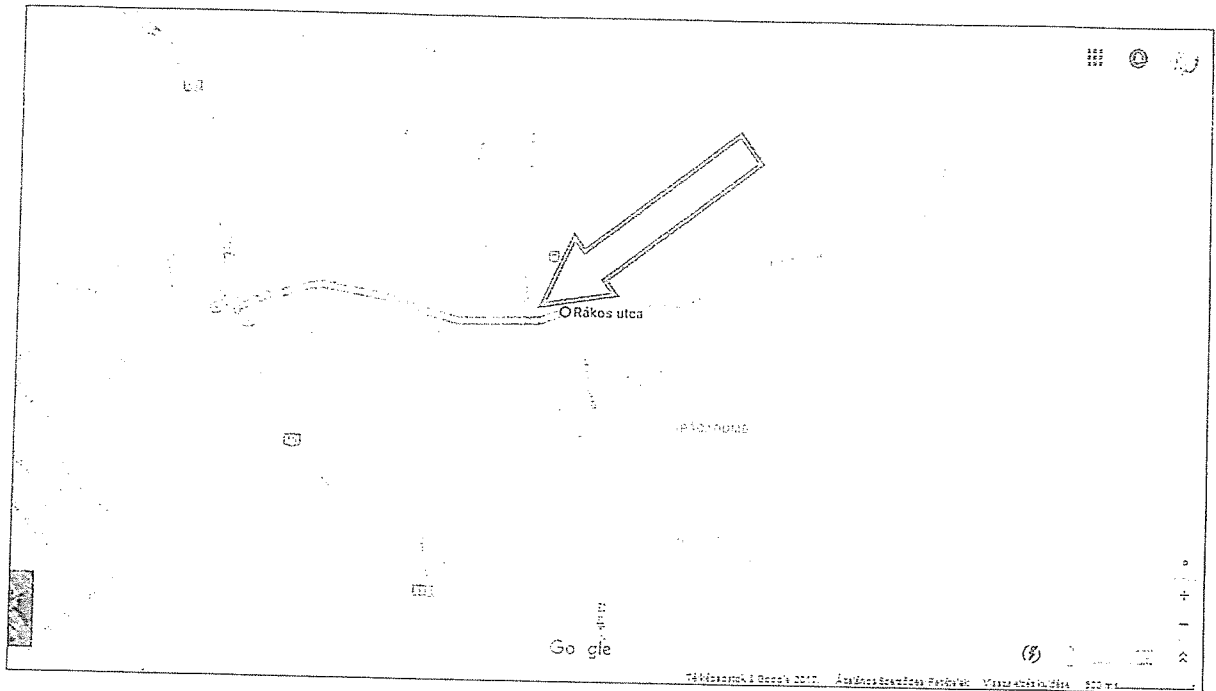
Nem hiteles tulajdoni lap

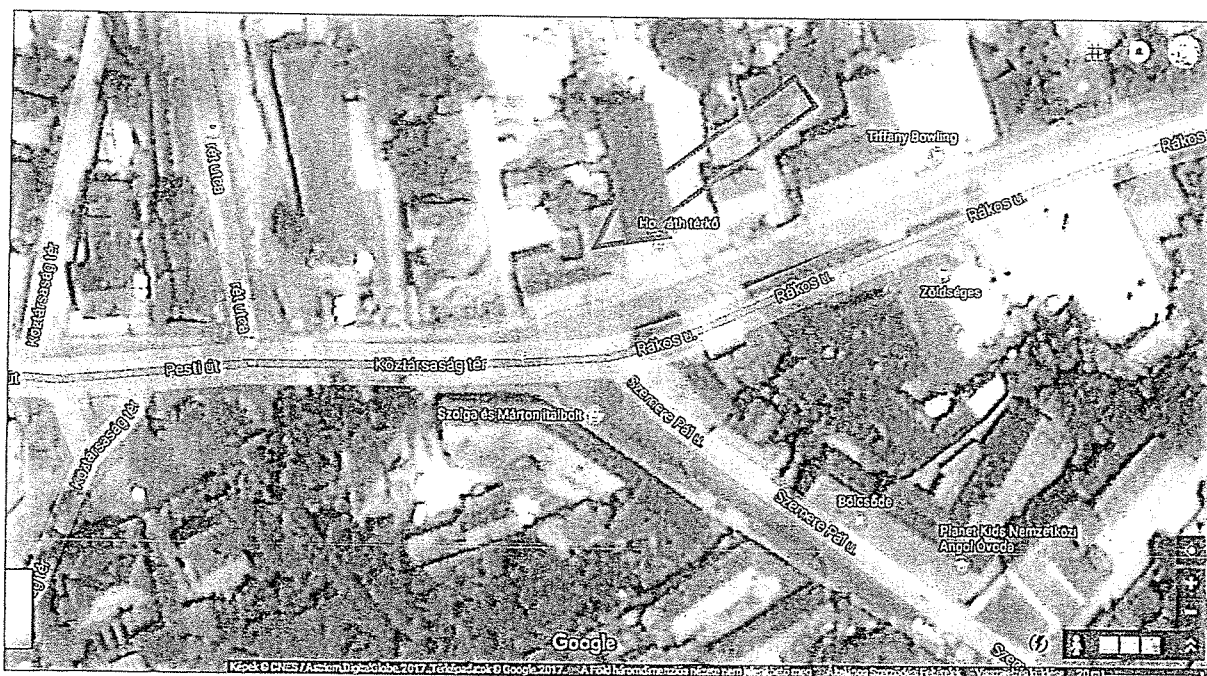
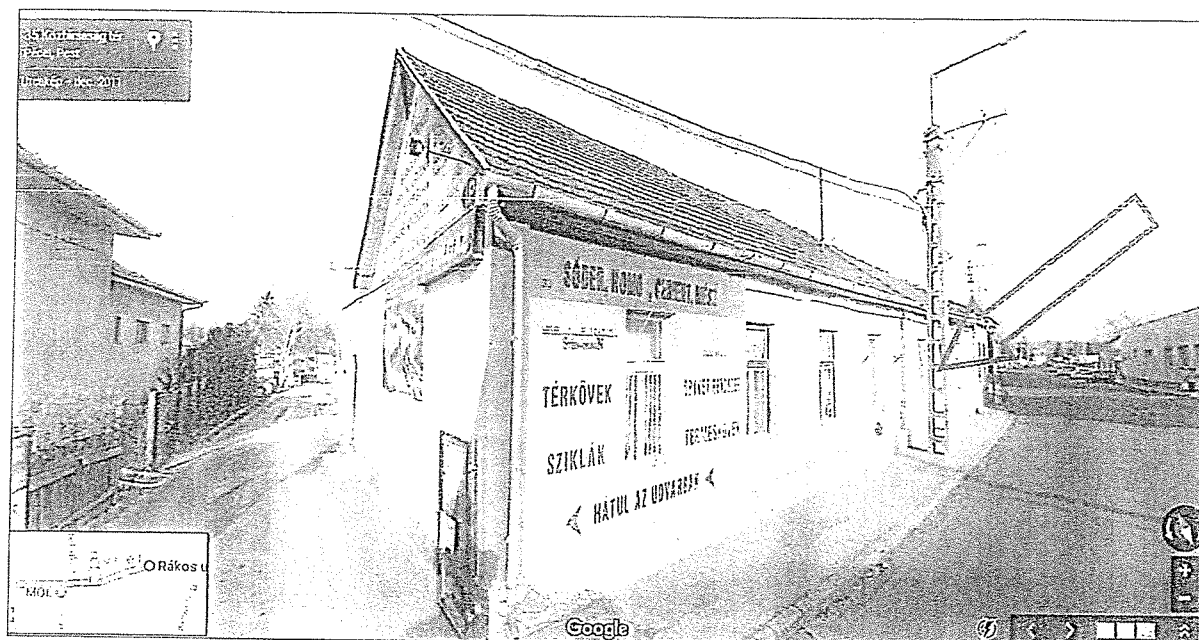
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

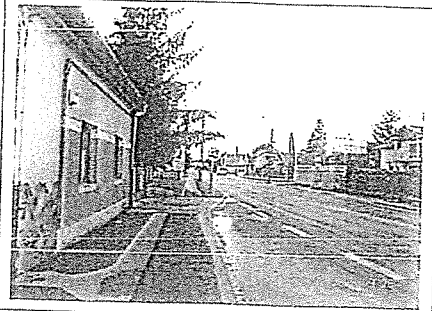
Nem hiteles tulajdoni lap

A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Maps)





Cím:	2219 Pécel Rákos út 33.A.fsz.4.	Dátum:	2020.09.28
hrsz:	1589/2/A/4		



Rákos utca Bp. felé



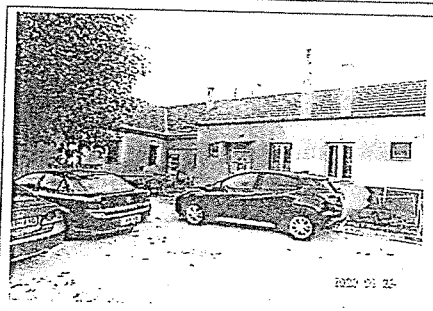
Rákos utca 33.A.



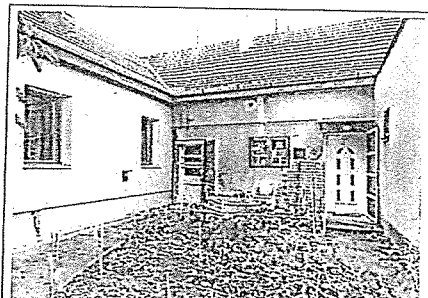
Rákos utca központ felé



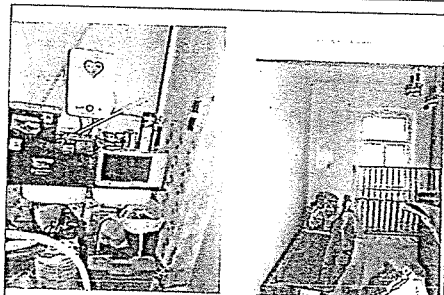
Udvar, autóbejáró



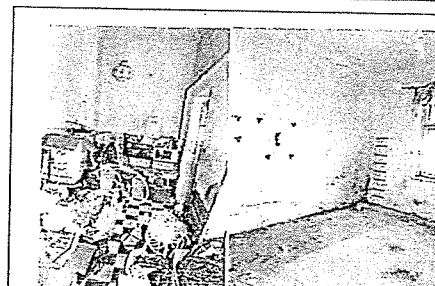
Udvar, perkoló



4. lakás bejárata balra, villanyórák



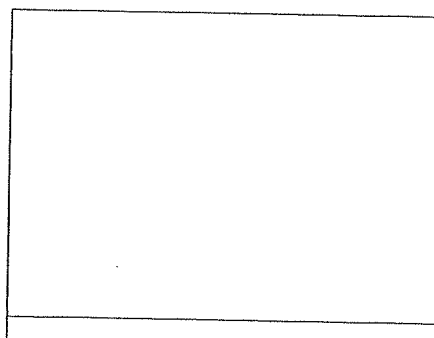
Előtér, konyha / szoba



Előtér / szoba



Szoba / fürdőszoba wc



4. MELLEKLET

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sáány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/113839/2020

2020. 12. 11

PÉCEL

Belterület 1589/2/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

2119 PÉCEL Rákos út 33/A. földszint. ajtó: 4. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	46	2	240/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 30977/2004. 2003.03.12

2. bejegyző határozat: 30977/2004. 2003.03.12

Társasház

Az ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30977/2004. 2003.03.12

eredeti határozat: 42203/1992.10.14

jogcím: tulajdonba adás 42203/1992.10.14

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik