

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
Pénzügyi, Jogi Bizottsága

2018. szeptember 25-ei soros ülésére

Tárgy:

Lakásvásárlási kérelem

Előterjesztő:

Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Ruzsics Ferenc
polgármester

.....
Dr. Horváth Teréz
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Szücsné dr. Lancz Anita
vagyongazdálkodási ügyintéző

.....
Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Bizottság!

Haszák Aladárné bérlő lakásvásárlási kérelemmel fordult az önkormányzathoz az általa bérelt Keszthely, Fodor u. 4. I/2. sz. alatti, 4501/3/A/18 hrsz-ú lakással kapcsolatban. A Pénzügyi, Jogi Bizottság 17/2018. (IV.24.) sz. határozatában 7.440.000,- Ft összegben állapította meg az ingatlan vételárát. (1. sz. melléklet: bizottsági határozat)

Az adásvételi szerződés aláírását megelőzően bérlő jelezte, hogy a közös képviselő tájékoztatása szerint a lakáshoz tartozó tároló helyiség külön helyrajzi számon van nyilvántartva. (2. sz. melléklet: társasház tulajdont alapító okirat) A Keszthely 4501/3/A/7 hrsz-ú, 31 m² nagyságú egyéb helyiség ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, Keszthely Város Önkormányzata tulajdoni aránya 2/12-ed (3. sz. melléklet: tulajdoni lap). Mivel a fent megjelölt bizottsági határozat nem rendelkezik a külön helyrajzi számon nyilvántartott tároló elidegenítéséről, ezért szükséges a Pénzügyi, Jogi Bizottság ismételt döntéshozatala.

Sipos György szakértő által készített, 2018.04.13-án kelt értékbecslés - mely szerint a bérleti joggal nem terhelt, beköltözhető lakás forgalmi értéke 9.300.000 Ft - érvényességi ideje 2018. augusztus 11. napján lejárt. (4. sz. melléklet: értékbecslés 1) A szakértőt felkérte az önkormányzat az értékbecslés aktualizálására és a tároló helyiség forgalmi értékének meghatározására. Az aktualizált értékbecslés szerint a lakás valamint a tároló együttes forgalmi értéke - a jelenlegi piaci viszonyokat is figyelembe véve- 10.300.000,- Ft. (5. sz. melléklet: értékbecslés 2) A lakás alapterülete 61 m², 1+2 fél szobás, összkomfortos, távfűtésessel és melegvíz ellátással, egyedi fogyasztás méréssel. A burkolatok a szobákban laminált parketta, egyéb helyiségekben kerámia. A lakás karbantartott (homlokzati nyílászáróit műanyagra cserélték), de felújítás szükséges (burkolatok, fürdőszoba, wc, elektromos és gépészeti rendszer).

Az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6.§ (3) - (9) bekezdései értelmében az elővásárlási joggal érintett lakás elidegenítése esetén a lakottság tényét a bérleti időszakból még hátralévő évek számával számolt évi 4% - de legfeljebb 20% - értékcsökkenéssel kell figyelembe venni. (6. sz. melléklet: rendelet kivonat) Bérlő a lakást 1981. szeptember 7-től lakja, bérleti jogviszonya határozatlan ideig tart.

A hivatkozott önkormányzati rendelet alapján a lakottság miatti értékcsökkenés 20 %, ennek levonása után a bérlő részére megállapítható lakás és tároló együttes vételára 8.240.000 Ft.

Tisztelt Bizottság! Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat
.../2018. (IX.25.) sz. pénzügyi, jogi bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Jogi Bizottsága megtárgyalta a „Lakásvásárlási kérelem” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Jogi Bizottsága az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6.§ (1) bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6.§ (2) - (9) bekezdései figyelembe vételével a keszthelyi 4501/3/A/18 hrsz-ú, Keszthely, Fodor u. 4. I/2. sz. alatti önkormányzati bérlakás 1/1 tulajdoni hányadának valamint a társasházi alapító okirat alapján hozzá tartozó 4501/3/A/7 hrsz-ú tároló 2/12 tulajdoni hányadának együttes vételárát a bérlő, Haszák Aladárné vagy egyenes ági rokona

részére történő értékesítése esetén 8.240.000 Ft összegben állapítja meg, és ezzel egyidejűleg a 17/2018. (IV.24.) sz. bizottsági határozatát hatályon kívül helyezi.

A vételárajánlat 2018. december 29. napjáig érvényes.

2. A Pénzügyi, Jogi Bizottság felkéri a polgármestert az értékesítés lebonyolítására az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

Határidő: 2018. december 29.

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester
Dr. Horváth Teréz jegyző
(Tóth Eszter közigazgatási osztályvezető)

Keszthely, 2018. szeptember 12.

Ruzsics Ferenc
polgármester

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE PÉNZÜGYI, JOGI BIZOTTSÁGA

KIVONAT

a Pénzügyi, Jogi Bizottság 2018. április 24-i soros nyílt ülésének
jegyzőkönyvéből

17/2018. (IV.24.) sz. pénzügyi, jogi bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Jogi Bizottsága megtárgyalta a „Lakásvásárlási kérelmek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Jogi Bizottsága az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6.§ (1) bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6.§ (2) - (9) bekezdései figyelembe vételével a keszthelyi 4501/3/A/18 hrsz-ú, Keszthely, Fodor u. 4. I/2. sz. alatti önkormányzati bérlakás vételárát a bérlő, Haszák Aladárné vagy egyenes ági rokona részére történő értékesítés esetén 7.440.000 Ft összegben állapítja meg.

A vételarájánlat 2018. augusztus 11. napjáig érvényes.

2. A Pénzügyi, Jogi Bizottság felkéri a polgármestert az értékesítés lebonyolítására az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

Határidő: 2018. augusztus 11.

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester
Dr. Horváth Teréz jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2018. április 26.

Mohácsi József sk.
elnök

A kivonat hiteles
Németh Katalin
jegyzőkönyvvezető



Társasház-tulajdont alapító

o k i r a t

1. A keszthelyi 6224 számú tulajdoni lapon nyilvántartott 4501/3 hrsz-ú lakóház megjelölésű 599 m² területű ingatlan a Keszthelyi Önkormányzat (képviseli dr. Szelestey Tamás polgármester) tulajdonában van.
2. A keszthelyi Önkormányzat a tulajdonát képező és ezen okirat első pontjában megjelölt 4501/3 hrsz-ú 599 m² nagyságú ingatlanát ezen szerződésben meghatározottak szerint társasházzá alakítja abból a célból, hogy az egyes lakásokat és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket értékesítse.
3. Közös tulajdonban maradó ingatlanrészek:
 - 3/1 4501/3 hrsz-ú 599 m² területű telek
 - 3/2 Az épület alap- és főfalai, az egyes lakások (nem lakás céljára szolgáló helyiségek) közötti válaszfalak, födémek és szigetelések
 - 3/3 A tetőszerkezet és tetőszigetelés
 - 3/4 A vízvezetékrendszer a közös vízmérő órával
 - 3/5 A közösségi világítás rendszere a közös mérő órával együtt
 - 3/6 Kábeltelevízió közös vezetéke
 - 3/7 Lépcsőházak és közlekedők, emeleti függőfolyosók
 - 3/8 Szennyvízcsatorna
 - 3/9 2 földszinti közmű helyiség
4. Külön tulajdonba kerülő ingatlanrészek:
 - 4/1 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/1 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/1 hrsz-ú 21 m² alapterületű garázs megjelölésű ingatlan a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 21/1810-ed tulajdoni hányaddal,
 - 4/2 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/2 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/2 hrsz-ú 21 m² alapterületű garázs megjelölésű ingatlan a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 21/1810-ed tulajdoni hányaddal,
 - 4/3 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/3 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/3 hrsz-ú 21 m² alapterületű garázs megjelölésű ingatlan a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 21/1810-ed tulajdoni hányaddal,
 - 4/4 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/4 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/4 hrsz-ú 21 m² alapterületű garázs megjelölésű ingatlan a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 21/1810-ed tulajdoni hányaddal,
 - 4/5 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/5 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/5 hrsz-ú 21 m² alapterületű garázs megjelölésű ingatlan a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 21/1810-ed tulajdoni hányaddal,
 - 4/6 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/6 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/6 hrsz-ú 21 m² alapterületű garázs megjelölésű ingatlan a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 21/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/7 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/7 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/7 hrsz-ú 31 m² alapterületű tároló megjelölésű ingatlan a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 31/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/8 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/8 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/8 hrsz-ú 21 m² alapterületű tároló megjelölésű ingatlan a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 21/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/9 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/9 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/9 hrsz-ú 21 m² alapterületű garázs megjelölésű ingatlan a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 21/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/10 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/10 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/10 hrsz-ú 21 m² alapterületű garázs megjelölésű ingatlan a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 21/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/11 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/11 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/11 hrsz-ú 21 m² alapterületű garázs megjelölésű ingatlan a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 21/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/12 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/12 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/12 hrsz-ú 21 m² alapterületű garázs megjelölésű ingatlan a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 21/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/13 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/13 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/13 hrsz-ú 21 m² alapterületű garázs megjelölésű ingatlan a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 21/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/14 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/14 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/14 hrsz-ú 21 m² alapterületű garázs megjelölésű ingatlan a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 21/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/15 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/15 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/15 hrsz-ú 21 m² alapterületű tároló megjelölésű ingatlan a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 21/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/16 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/16 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/16 hrsz-ú 21 m² alapterületű tároló megjelölésű ingatlan a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 21/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/17 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/17 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/17 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/18 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/18 sorszámmal megjelölt **4501/3/A/18** +60hrs-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/19 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/19 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/19 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/20 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/20 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/20 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/21 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/21 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/21 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/22 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/22 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/22 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/23 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/23 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/23 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/24 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/24 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/24 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/25 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/25 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/25 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/26 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/26 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/26 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/27 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/27 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/27 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/28 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/28 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/28 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/29 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/29 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/29 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/30 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/30 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/30 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/31 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/31 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/31 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/32 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/32 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/32 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/33 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/33 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/33 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/34 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/34 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/34 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély

helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/35 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/35 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/35 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/36 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/36 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/36 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/37 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/37 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/37 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/38 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/38 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/38 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/39 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/39 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/39 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

4/40 A szerződés mellékletét képező vázrajzon A/40 sorszámmal megjelölt 4501/3/A/40 hrsz-ú 61 m² alapterületű 3 szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő és erkély helyiségekből álló öröklakás a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 61/1810-ed tulajdoni hányaddal,

5.

5.1. A 4501/3/A/7 hrsz-ú 31 m² alapterületű tároló a **4501/3/A/18**, 4501/3/A/23, 4501/3/A/31, 4501/3/A/36, 4501/3/A/39, 4501/3/A/40 hrsz-ú öröklakások mindenkori tulajdonosait illeti meg egymásközi egyenlő arányban.

5.2. A 4501/3/A/8 hrsz-ú 21 m² alapterületű tároló a 4501/3/A/17, 4501/3/A/25, 4501/3/A/29, 4501/3/A/33, 4501/3/A/35, 4501/3/A/38 hrsz-ú öröklakások mindenkori tulajdonosait illeti meg egymásközi egyenlő arányban.

5.3. A 4501/3/A/15 hrsz-ú 21 m² alapterületű tároló a 4501/3/A/26, 4501/3/A/27, 4501/3/A/28, 4501/3/A/32, 4501/3/A/34, 4501/3/A/37 hrsz-ú öröklakások mindenkori tulajdonosait illeti meg egymásközi egyenlő arányban.

5.4. A 4501/3/A/16 hrsz-ú 21 m² alapterületű tároló a 4501/3/A/19, 4501/3/A/20, 4501/3/A/21, 4501/3/A/22, 4501/3/A/24, 4501/3/A/30 hrsz-ú öröklakások mindenkori tulajdonosait illeti meg egymásközi egyenlő arányban.

6. A társasházban lévő öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek – ezen ingatlanok értékesítése esetén – a leendő külön tulajdonába kerülnek azzal, hogy az alapító okirat 5. pontjában megjelölt tárolók az ott megjelölt lakások közös tulajdonába kerülnek.

7. A társasházi öröklakások illetve a külön tulajdonba kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

A tulajdonost a társasházi öröklakásra és a külön tulajdonba kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre megilleti a birtoklás a használat és a rendelkezés joga. A tulajdonos az

öröklakásban és a nem lakás céljára szolgáló helyiségben építési munkát is jogosul elvégezni, ha azonban a munka más társasház öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak jogát, vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie ezek hozzájárulását. A tulajdonostársak hozzájárulásával lehet az egyes öröklakásokban illetve egyéb helyiségekben az elektromo-, fűtés- és vízvezetékrendszeren átalakítást, változtatást végezni.

A társasház öröklakásra és egyéb helyiségekre a többi társasház öröklakás (egyéb helyiség) tulajdonosát elővásárlási és elővételi jog nem illeti meg.

Az egyes tulajdonostársak a tulajdonukban lévő öröklakást illetően egyéb helyiségeket rendeltetésüknek megfelelő célra jogosultak és kötelesek használni. Az ettől eltérő használatot a közgyűlés engedélyezheti.

A közös tulajdonban maradó ingatlanrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok, a hatósági rendelkezések, illetőleg a közgyűlés határozatának keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogos érdekeinek sérelmére.

8. A karbantartással és felújítással kapcsolatban a tulajdonosokra háruló kötelezettségek:

☞ A társasház öröklakás és külön tulajdonokban álló egyéb helyiségek tekintetében a karbantartás és a felújítás a mindenkori tulajdonost terheli.

☞ A közös tulajdonban maradó ingatlanrészek tekintetében a karbantartás és felújítás az egyes tulajdonosokat a tulajdoni hányadok arányában terheli.

☞ A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költségek, a közös képviselő díja stb.) a tulajdonostársak között tulajdoni hányadok arányában oszlanak meg. A közös tulajdonban maradó épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák fedezésére a tulajdonostársak – az egyes öröklakások, egyéb helyiségek értékesítése után – felújítási alapot kötelesek létrehozni. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

9. A társasházközösség ügyeinek intézése:

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

A közgyűlés határoz:

☞ A közös tulajdonban maradó épületrészek felújításáról,

☞ A társasházzal kapcsolatos karbantartásról és az ehhez kapcsolódó egyéb kötelezettségek vállalásáról

☞ A jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról esetleges hasznosításáról és az ezzel kapcsolatos bevételek felhasználásáról

☞ A közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról és lemondásának elfogadásáról,

☞ A közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról,

☞ Az egyes öröklakások és egyéb helyiségek rendeltetésüktől eltérő célra való használatának engedélyezéséről.

A közgyűlést a szükséghez képest, de évente legalább egyszer a közös képviselő köteles összehívni. A közgyűlés összehívását – fontos okból – bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak 1/3 – a által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlést a napirendi pontok megjelölésével annak időpontját megelőzően legalább 5 nappal kell összehívni, a tulajdonostársak kiértesítésével.

A közgyűlés határozatképes, ha a tulajdonostársak – tulajdoni hányaduk arányában számított – legalább 2/3 – a jelen van. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, a megismételt közgyűlés – a jelen levő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül – határozatképes.

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányadaik arányában illeti meg. A szavazat egyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak esetenként választott és a közgyűlést levezető elnök szavazata dönt.

10. A közös képviselő hatásköre és feladatai:

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekbe a közös képviselő dönt.

A közös képviselő a közgyűlésnek köteles beszámolni és pénzügyileg elszámolni.

A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

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

A közös képviselő a társasházközösség ügyeiben eljárva jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat.

11. A társasházi öröklakásokat (egyéb helyiségeket) a közös tulajdonban maradó építményrészeket biztosítani kell.

Káresemény esetén a biztosítótól kapott kártérítési összeget teljes egészében a társasházi öröklakás, egyéb helyiség, illetve közös tulajdonrész felhasználására kell fordítani.

12. Ezen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvben foglaltak és a mindenkor hatályos egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Keszthely, 1992. december 23.

Dr Kajtár György
Ügyvéd
Tapolca, Kisfaludy u.

Keszthelyi önkormányzat
képv. Dr. Szelestey Tamás
polgármester

3. sz. melléklet

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	KES1955 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/34041/2018

2018.08.21

KESZTHELY

Belterület 4501/3/A/7 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés
eddigi díja:
0 Ft

Súgó

Társasház különlap

8360 KESZTHELY Fodor utca 4. "felülvizsgálat alatt"
LRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

egyéb helyiség	31	0 0		vegye
Bejegyző határozat: 999933/1997.03.11				

2. bejegyző határozat: 36507/1992.12.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

H.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 2/12

bejegyző határozat, érkezési idő: 36223/1993.10.14

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Zairos Zoltánné

sz.név: Samu Margit

szül. : 1933

a.név : Ángyán Ilona

cím : 8360 KESZTHELY Fodor Imre utca 4 3. emelet 3

5. tulajdoni hányad: 1/12

bejegyző határozat, érkezési idő: 32877/1994.04.22

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Horváth Gábor

szül. : 1967

a.név : Balázs Terézia

cím : 8315 GYENESDIÁS Harmat utca 32

6. tulajdoni hányad: 1/12

bejegyző határozat, érkezési idő: 32877/1994.04.22

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Horváthné Szabó Szilvia

sz.név: Szabó Szilvia

szül. : 1971

a.név : Keszler Éva

cím : 8315 GYENESDIÁS Harmat utca 32

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

Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala
8361 Keszthely Dcák F. u. 47. Pf: 22

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/34041/2018

2018.08.21

KESZTHELY

Belterület 4501/3/A/7 helyrajzi szám

Városgház különlap

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 2/12
bejegyző határozat, érkezési idő: 39451/1998.12.21
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Fislí Hajnalka
sz.név: Fislí Hajnalka
szül. : 1968
a.név : Horváth Rozália
cím : 8360 KESZTHELY Fodor utca 4

9. tulajdoni hányad: 2/12
bejegyző határozat, érkezési idő: 40592/2001.10.16
eredeti határozat: 36507/1992.12.28
jogcím: eredeti felvétel 36507/1992.12.28
utalás: II /7.
jogállás: tulajdonos
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.
törzsszám: 15734460

14. tulajdoni hányad: 1/12
bejegyző határozat, érkezési idő: 31862/2/2017.02.13
jogcím: adásvétel
utalás: II /4, II /13.
jogállás: tulajdonos
név : Farkas Roland Márkné
sz.név: Czibor Bernadett
szül. : 1980
a.név : Bódis Katalin
cím : 8360 KESZTHELY Béni Balogh Ádám utca 10

15. tulajdoni hányad: 1/12
bejegyző határozat, érkezési idő: 31862/2/2017.02.13
jogcím: adásvétel
utalás: II /4, II /13.
jogállás: tulajdonos
név : Farkas Roland Márk
sz.név: Farkas Roland Márk
szül. : 1975
a.név : Lázár Tibor
cím : 8360 KESZTHELY Béni Balogh Ádám utca 10

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/34041/2018
2018.08.21KESZTHELY
Belterület 4501/3/A/7 helyrajzi szám

Mára nem használható

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

16. tulajdoni hányad: 2/12
 bejegyző határozat, érkezési idő: 34437/2017.04.25
 jogcím: adásvétel
 utalás: II /11-12.
 jogállás: tulajdonos
 név : Figler Zoltán
 sz.név: Figler Zoltán
 szül. : 1968
 a.név : Papp Gizella
 cím : 9081 GYÖRÚJBARÁT Árpád Fejedelem utca 19.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32877/1994.04.22
 Jelzálogjog 731 430 FT, azaz hétszázharmincegyezer-négyszázharminc FT és járulékai erejéig .
 Vételár hátralék.
 utalás: II /5-6.
 jogosult:
 név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám 15734460
 cím : 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási bírósági eljárás céljából került kiadásra. Mára 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

Megbízó neve:

Folgármesteri Hivatal Keszthely

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**LAKÓINGATLAN ÉRTÉKELÉSE**

(Piaci értékesítéshez)

Ingtalan címe:

Keszthely Fodor u. 4. 1. em. 2.

Irsz.: 4501/3/A/18

Mellékletek:

tulajdoni lap

Piaci forgalmi érték: 9 300 000 Ft

földhatalom

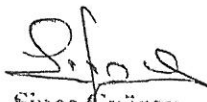
Gyorsértékesítési érték: 8 400 000 Ft**alapterület: m2** 61**szobaszám:** 1 + 2 fél

Keszthely Város Önkormányzata megkeresése alapján megbízást kaptam a Keszthely Fodor u. 4. 1. em. 2. szám alatti lakás forgalmi értékének becslésére, értékesítés céljából. Az értékelés alapját a kapott dokumentumok képezték. Feltárást és geodéziai felmérést nem végeztem, feltételeztem az épület folyamatos állagmegóvását, karbantartását. Érvényessége 120 nap, de a piaci viszonyokban és az épület állapotában bekövetkező jelentős változások esetén felülvizsgálata és aktualizálása szükséges. Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2016. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.

Az árak tartalmazzák az ÁFA-t, igény, per és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Dátum: Keszthely

2018.04.13

Értékelést készítette:  Sáros György

ZM névjegyzék: 8/2008.

OKJ.: 54343902 4/27/2007. KIVOSZ: 187/2007.

OKJ.: 52343902 91/30/2000. MAISZ: 464/2003.

Mebízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely
ADATRÖGZÍTŐ LAP
(Lakóingatlan értékeléséhez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle dátuma:

2018. április 12.

A szemlén jelen lévők:

Huszár Aladárné, Szűcs György

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe:

Keszthely Fodor u. 4. 1. em. 2.

HRSZ.: 4501/3/A/18

Tulajdonos(ok) neve:		Tul. hányad	Bejegyzett jogok:	Terhelések
1.	Keszthely Város Önkormányzata	1:1	nincs	nincs

Széljegyek tartalma:

nincs

Az ingatlan fekvése:

belterület

Az ingatlan jellege:

lakás

Bejegyzett haszonélvező:

nincs

Bejegyzett jogok, terhek:

nincs

Jelenlegi bérlő:

Haszák Aladárné

Telek adatai:

összterület:

0 m²

Tulajdoni részarány:

Telekrész területe	0 m ²
Övezeti besorolása	lakó
Formája	m x m
Beépítettsége	
Településen belüli elhelyezkedése	a város dél-nyugati részén
Megközelíthetősége, tömegközlekedési	autóbusszal
Határoló utca(k) burkolata	aszfaltozott
Környező ingatlanok	posta, szolgáltató, kereskedelmi és vendéglátó egységek, lakóházak
Telek tájolása, lejtésviszonya	K - NY sík
Kerítés anyaga	nincs
A telken található növényzet	fák, gyepek
A telken található egyéb építmények	nincs
Szemétygyűjtés módja, gyakorisága	szeméttároló konténer
A telek általános megítélése	szabadonálló beépítés
Környezeti ártalom szennyezettség	nincs
Ingatlan értékét befolyásoló körülmények	táv hő ellátás

Mebízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely
Felépítmény, lakás adatai

Az épület jellege:

társasház

Építésének időpontja (becsülhető)

1992

Bruttó alapterület nagysága (m²)

61

A lakás komfortfokozata:

összkomfortos

Legutóbbi felújítás

nem ismert

Szobaszám

1 + 2 fél

Szintek száma	Nettó alapterület nagysága (m ²)
Pince	0
Földszint	0
Emelet(ek)	61
Tetőtér	0
Összesen:	61

Az emelet területi jellemzői:

Helyiség	Db	Nettó alapt. (m ²)	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
nappali	1	20,94	laminált park	átlagos	festett	átlagos
félszoba	1	11,04	laminált park	átlagos	festett	átlagos
konyha	1	6,90	kerámia	átlagos	festett	átlagos
előszoba	1	5,83	kerámia	átlagos	festett	átlagos
félszoba	1	8,53	laminált park	átlagos	festett	átlagos
közlekedő	1	2,05	kerámia	átlagos	festett	átlagos
fürdőszoba	1	3,84	kerámia	felújítandó	tapétázott	felújítandó
wc	1	0,96	kerámia	felújítandó	festett	felújítandó
erkély (4 m ² , 1/4-e)	1	1,00	mettlehi	felújítandó		
Összesen:		61,09		kerekítve		61

Felépítmény szerkezetei:

Szerkezet	Anyaga, típusa	Károsodásra utaló jel	megjegyzés
Alapozás	beton	nincs	---
Falazatok	vasbeton	nincs	---
Födémek	vasbeton	nincs	---
Egyéb erkély, lépcső	vasbeton	nincs	---
Tető formája, szerkezete, fedése	lapos, bitumenes	nincs	---
Talajnedvesség elleni szigetelés	2 rtg	nincs	---
Homlokzat vakolata, burkolata	nemesvakolat	nincs	---
Nyílászárók és üvegezéstük	műanyag, thermopán	nincs	---
Hőszigetelés, akusztikai szigetelés	nincs	---	---
Megújuló energiahasznosítás	nincs	---	---
Egyéb szak-szerelőipari szerk. leírása	festés-mázolás, gépészet	---	---

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely

Közművek

Elektromos ellátás	240 V külön mérőórával
Vízellátás	közműhálózatos, külön mérőórával
Melegvízellátás	táv hő ellátás
Fűtés	táv fűtés, hőmennyiség mérővel
Szennyvízelvezetés	szennyvízcsatorna
Gázellátás	nincs
Egyéb ellátottság	kábel TV
Megújuló energiahasznosítás	nincs
Épület körüli vízelvezetés, járda, térburkolat	járda

Az épületre vonatkozó egyéb információk

Érvényes övezeti besorolás, építési előírások	lakó
Átéépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség	nem
Az épület szerkezetein észlelt károsodások	nincs
Tetőtér beépíthetősége	nem beépíthető
Gépészeti berendezések állapota	átlagos
Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	A lakás részleges felújítása szükséges.

Melléképület:

nincs

A helyszíni szemle alapján az értékelő magállapításai:

A város dél-nyugati részén található 1. emeleti, 1 + 2 félszobás, összkomfortos lakás, távfűtéssel és melegvíz ellátással, egyedi fogyasztás méréssel. Az épület alsó szintjén garázsok, a felső szinteken lakások találhatók. A lakás lakott, karbantartott, homlokzati nyílászáróit műanyagra cserélték, de további felújítása szükséges. (burkolatok, fürdőszoba, wc, elektromos és gépészeti rendszer).

Megbízó neve:	Polgármesteri Hivatal Keszthely
---------------	---------------------------------

3. ÉRTÉKELŐ LAP

1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Összehasonlító adatok

	Ingtatlan címe	Telek nagysága m2	Felépítmény nagysága m2	Ára Ft	forrás	Fajlagos érték Ft/m2
1	Keszthely Fodor utca		61	10 000 000	av. 2016.08.14.	163 934
2	Keszthely Fodor utca		61	8 800 000	av. 2017.02.14.	144 262
3	Keszthely Fodor utca		61	9 500 000	av. 2016.11.14.	155 738
3	Keszthely Fodor utca		61	9 000 000	av. 2017.12.12.	147 541
	Átlag					152 869

Fajlagos átlagár

152 869

		Korrekciós tényező %		Korrekciós érték Ft
Értéknövelő tényező				
1	elvégzett felújítások	5%		
2				
3				
Értékcsökkentő tényező				
1	lelakottság	-5%		
2				
3				
	Összes korrekció	0%		0

Módosított fajlagos alapérték:

152 869

Alapterület számítás

Főépület	Nettó alap terület m2	Hasznos terület m2	Egyneműsítő szorzó: %	Egyneműsített terület m2
földszint	61	61	100%	61

Egyneműsített összalterület (m2)

61

emelet

Forgalmi érték:	Ft	9 325 000
-----------------	----	------------------

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	kerekítve	9 300 000	Ft
--	-----------	------------------	----

Megbízó neve: Polgármesteri Hivatal Keszthely

2. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft)	kerekítve	9 300 000
A KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉK (Ft)	készültség szerint	kerekítve

A legjellemzőbb forgalmi értéket a piaci összehasonlítás adja az ingatlanok összevetéséből adódó korrekciós tényezők figyelembe vételével.

3. AZ INGATLAN PIACI FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Karbantartott, de felújításra szoruló 1. emeleti, távhő ellátású lakás.

Forgalmi érték:	igény, per és tehermentesen	Ft	9 300 000
Az ingatlan értékesíthetősége a javasolt értéken	90 - 360	360 nap	
Hosszútávú értékállóság kockázata	2 %	186 000	
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata	2 %	186 000	
Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata	1 %	93 000	
Értékesítési kockázat	5 %	465 000	
Összes kockázati elem értéke	10 %	Ft	-930 000
		Ft	8 370 000
Gyorsértékesítési érték	igény, per és tehermentesen	Ft	8 400 000

Az értékelés a megbízás szerinti célra használható, publikálásához az értékelő hozzájárulása szükséges.

A fenti árak tartalmazzák az ÁFA-t.

Az értékelés érvényessége 120 nap

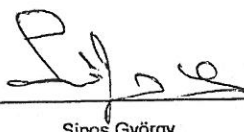
Készítette: Sipos György

Dátum: 2018.ápr.13

ZM névjegyzék: 8/2008.

OKJ.:54343902 4/27/2007. KIVOSZ:187/2007.

OKJ.:52343902 91/30/2000. MAISZ: 464/2003.



Sipos György

Keszthely Fodor u. 4. 1/2.

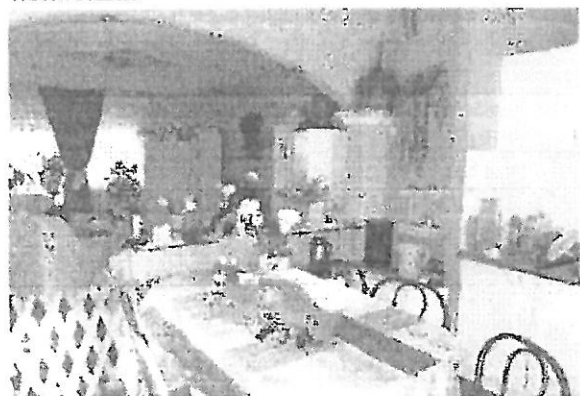
hatsz.: 4501/3/A/18



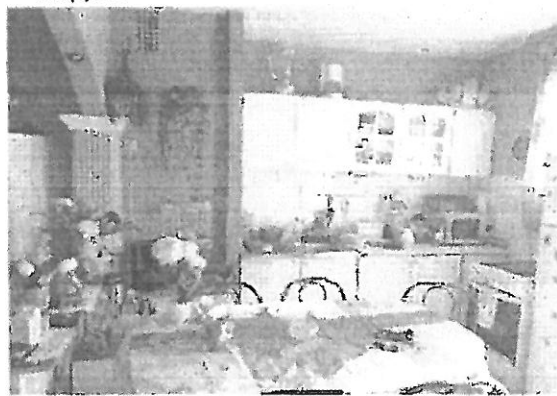
homlokzat



nappali



konyha-étkező



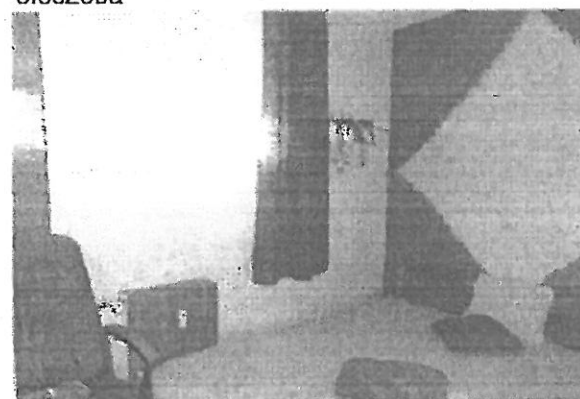
konyha-étkező



előszoba



1. szoba

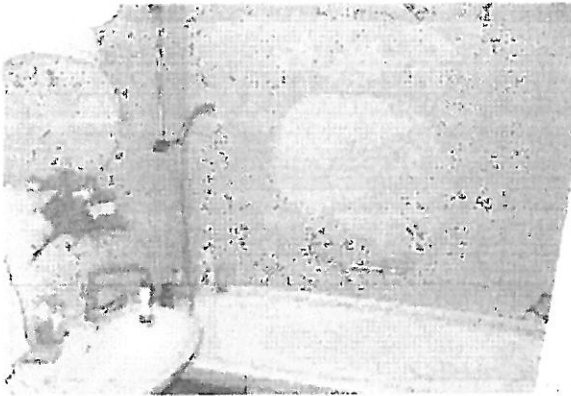


2. szoba



közlekedő

K.hely lakás Fodor u. 4. 1. em 2.



fürdőszoba



WC

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**LAKÓINGATLAN ÉRTÉKELÉSE**
(Piaci értékesítéshez)

Ingaflan címe:	Keszthely Fodor u. 4. 1. em. 2.	hrsz.: 4501/3/A/13
	tároló	hrsz.: 4501/3/A/7

Mellékletek:

tulajdoni lap

Lakás piaci forgalmi érték: 10 100 000 Ft

tárolólap

Gyorsértékesítési érték: 9 300 000 Ft**Tároló piaci értéke:** 200 000 Ft**alapterület: m2** 61 + 5**szobaszám:** 1 + 2 fél

Keszthely Város Önkormányzata megkeresése alapján megbízást kaptam a Keszthely Fodor u. 4. 1. em. 2. szám alatti lakás forgalmi értékének becslésére, értékesítés céljából. Az értékelés alapját a kapott dokumentumok képezték. Feltárást és geodéziai felmérést nem végeztem, feltételeztem az épület folyamatos állagmegóvását, karbantartását. Érvényessége 120 nap, de a piaci viszonyokban és az épület állapotában bekövetkező jelentős változások esetén felülvizsgálata és aktualizálása szükséges. Jelen értékebecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2016. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.

Az árak tartalmazzák az ÁFA-t, igény, per és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Dátum: Keszthely

2018-08-31

Értékelést készítette:

ZM névjegyzék:8/2008.

OKJ.:54343902 4/27/2007. KIVOSZ:187/2007.

OKJ.:52343902 91/30/2000. MAISZ: 464/2003.

Mebízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely
ADATRÖGZÍTŐ LAP
(Lakóingatlan értékeléséhez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle dátuma:

2018. április 12.

A szemlén jelen lévők:

Haszák Aladárné Sipos Csörgő

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe:

Keszthely Fodor u. 4. 1. em. 2.
tároló

HRSZ.: 4501/3/A/18

HRSZ.: 4501/3/A/7

Tulajdonos(ok) neve:		Tul. hányad	Bejegyzett jogok:	Terhelések
1.	Keszthelyi Város Önkormányzata	1/1	nincs	nincs

Széljegyek tartalma:

nincs

Az ingatlan fekvése:

belterület

Az ingatlan jellege:

lakás

Bejegyzett haszonélvező:

nincs

Bejegyzett jogok, terhek:

nincs

Jelenlegi bérlő:

Haszák Aladárné

Telek adatai:

összterület:

0

m²

Tulajdoni részarány:

Telekrész területe	0	m ²
Övezeti besorolása	lakó	
Formája	m x	m
Beépítettsége		
Településen belüli elhelyezkedése	a város dél-nyugati részén	
Megközelíthetősége, tömegközlekedési	autóbusszal	
Határoló utca(k) burkolata	aszfaltozott	
Környező ingatlanok	posta, szolgáltató, kereskedelmi és vendéglátó egységek, lakóházak	
Telek tájolása, lejtésviszonya	K - NY sik	
Kerítés anyaga	nincs	
A telken található növényzet	fák, gyep	
A telken található egyéb építmények	nincs	
Szemégyűjtés módja, gyakorisága	szeméttároló konténer	
A telek általános megítélése	szabadonálló beépítés	
Környezeti ártalom szennyezettség	nincs	
Ingatlan értékét befolyásoló körülmények	táv hő ellátás	

Mebízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely
Felépítmény, lakás adatai

Az épület jellege:

társasház

Építésének időpontja (becsülhető)

1992

Bruttó alapterület nagysága (m2)

61

A lakás komfortfokozata:

összkomfortos

Szintek száma	Nettó alapterület nagysága (m2)
Pince	0
Földszint	5
Emelet(ek)	61
Tetőtér	0
Összesen:	66

Az emelet területi jellemzői: lakás

Helyiség	Db	Nettó alapt. (m2)	Padlóburko lat	Állapota	Falburkolat	Állapota
nappali	1	20,94	laminált park	átlagos	festett	átlagos
félszoba	1	11,04	laminált park	átlagos	festett	átlagos
konyha	1	6,90	kerámia	átlagos	festett	átlagos
előszoba	1	5,83	kerámia	átlagos	festett	átlagos
félszoba	1	8,53	laminált park	átlagos	festett	átlagos
közlekedő	1	2,05	kerámia	átlagos	festett	átlagos
fürdőszoba	1	3,84	kerámia	felújítandó	tapétázott	felújítandó
wc	1	0,96	kerámia	felújítandó	festett	felújítandó
erkély (4 m2, 1/4-e)	1	1,00	metlahi	felújítandó		
Összesen:		61,09		kerekítve		61

A földszint területi jellemzői: tároló

Helyiség	Db	Nettó alapt. (m2)	Padlóburko lat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Tároló (31 m2 2/12-e)	1	5,17	pc. sim.	átlagos	festett	átlagos
Összesen:		5,17		kerekítve		5

Felépítmény szerkezetei:

Szerkezet	Anyaga, típusa	Károsodásra utaló jel	megjegyzés
Alapozás	beton	nincs	---
Falazatok	vasbeton	nincs	---
Födémek	vasbeton	nincs	---
Egyéb erkély, lépcső	vasbeton	nincs	---
Tető formája, szerkezete, fedése	lapos, bitumenes	nincs	---
Talajnedvesség elleni szigetelés	2 rtg	nincs	---
Homlokzat vakolata, burkolata	nemesvakolat	nincs	---
Nyílászárók és tüvegezésük	műanyag, thermopán	nincs	---
Hőszigetelés, akusztikai szigetelés	nincs	---	---
Megújuló energiahasznosítás	nincs	---	---
Egyéb szak-szerelőipari szerk. leírása	festés-mázolás, gépészet	---	---

Mebízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely

Közművek

Elektromos ellátás	240 V külön mérőórával
Vízellátás	közműhálózatos, külön mérőórával
Melegvízellátás	távhő ellátás
Fűtés	távfűtés, hőmennyiség mérővel
Szennyvízelvezetés	szennyvízcsatorna
Gázellátás	nincs
Egyéb ellátottság	kábel TV
Megújuló energiahasznosítás	nincs
Épület körüli vízelvezetés, járda, térburkolat	járda

Az épületre vonatkozó egyéb információk

Érvényes övezeti besorolás, építési előírások	lakó
Átéépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség	nem
Az épület szerkezetein észlelt károsodások	nincs
Tetőtér beépíthetősége	nem beépíthető
Gépészeti berendezések állapota	átlagos
Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	A lakás belső felújítása szükséges.

Melléképület:

nincs

A helyszíni szemle alapján az értékelő magállapításai:

A város dél-nyugati részén található 1. emeleti, 1 + 2 félszobás, összkomfortos lakás, távfűtéssel és melegvíz ellátással, egyedi fogyasztás méréssel. Az épület alsó szintjén garázsok, a felső szinteken lakások találhatók. A lakás lakott, karbantartott, homlokzati nyílászáróit műanyagra cserélték, de további felújítása szükséges. (burkolatok, fürdőszoba, wc, elektromos és gépészeti rendszer).

Megbízó neve:	Polgármesteri Hivatal Keszthely
---------------	---------------------------------

3. ÉRTÉKELŐ LAP

1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Összehasonlító adatok

	Ingyen cím	Telek nagysága m ²	Felépítmény nagysága m ²	Ára Ft	forrás	Fajlagos érték Ft/m ²
1	Keszthely Fodor utca		61	10 000 000	av. 2016.08.14.	163 934
2	Keszthely Fodor utca		61	8 800 000	av. 2017.02.14.	144 262
3	Keszthely Fodor utca		61	9 500 000	av. 2016.11.14.	155 738
3	Keszthely Fodor utca		61	9 000 000	av. 2017.12.12.	147 541
	Átlag					152 869

Fajlagos átlagár

152 869

		Korrektív tényező %		Korrektív érték Ft
Értéknövelő tényező				
1	elvégzett felújítások	5%		
2				
3				
Értékcsökkentő tényező				
1	lelakottság	-5%		
2				
3				
	Összes korrektív	0%		0

Módosított fajlagos alapérték:

152 869

Alapterület számítás

Főépület		Nettó alap terület m ²	Hasznos terület m ²	Egyneműsítő szorzó: %	Egyneműsített terület m ²
emelet	lakás	66	66	100%	66
földszint	tároló	5	5	30%	1,5

Egyneműsített összalterület (m²)

67,5

Fsz + emelet

Forgalmi érték:	Ft	10 100 000
Forgalmi érték:	Ft	200 000
		10 300 000

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft):	kerekítve	10 300 000
--	-----------	-------------------

Ft

Megbízó neve:	Polgármesteri Hivatal Keszthely
---------------	---------------------------------

2. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft)	kerékítve	10 300 000
A KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉK (Ft)	készültség szerint	kerékítve —

A legjellemzőbb forgalmi értéket a piaci összehasonlítás adja az ingatlanok összevetéséből adódó korrekciós tényezők figyelembe vételével.

3. AZ INGATLAN PIACI FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Karbantartott, de felújításra szoruló 1. emeleti, távhő ellátású lakás.

Forgalmi érték:	igény, per és tehermentesen	Ft	
Az ingatlan értékesíthetősége a javasolt értéken	90 - 360	360 nap	10 300 000
Hosszútávú értékállóság kockázata		2%	206 000
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata		2 %	206 000
Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata		1 %	103 000
Értékesítési kockázat		5%	515 000
Összes kockázati elem értéke		10%	Ft -1 030 000
			Ft 9 270 000
Gyorsértékesítési érték	igény, per és tehermentesen	Ft	9 300 000

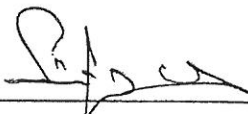
Az értékelés a megbízás szerinti célra használható, publikálásához az értékelő hozzájárulása szükséges.

A fenti árak tartalmazzák az ÁFA-t.

Az értékelés érvényessége 120 nap

Készítette: Sípós György
ZM névjegyzék: 8/2008.

Dátum: 2018.aug.31


 Sípós György

Keszthely Fodor u. 4. 1/2.

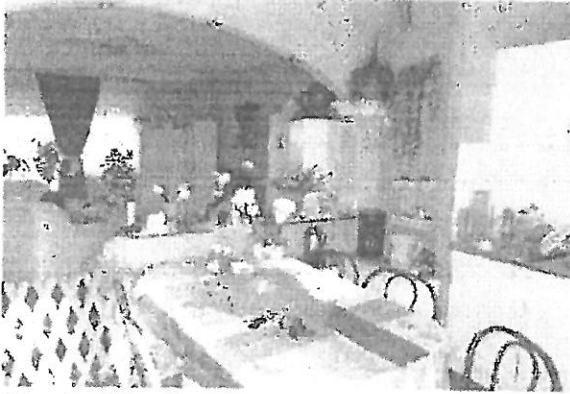
hrsz.: 4501/3/A/18



homlokzat



nappali



konyha-étkező



konyha-étkező



előszoba



1. szoba

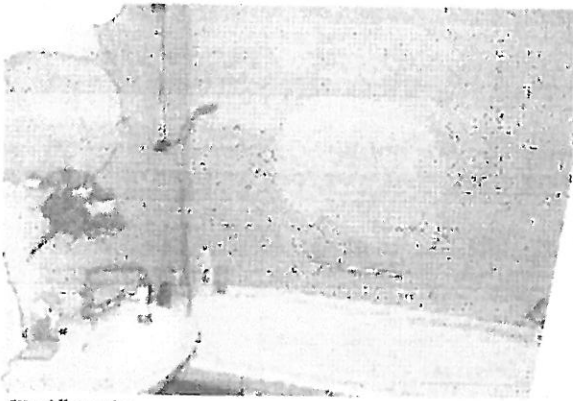


2. szoba



közlekedő

K.hely lakás Fodor u. 4. 1. em 2.



fürdőszoba



wc

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Közigazgatási Központi Földhivatala
8361 Keszthely-Deák F u. 47 Pf: 22

7. oldal 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szacnó mázsolat
Mégrendelés szám: 30005/11128/2018
2018.03.11.

KESZTHELY
Balterület 4501/3/A/18 helyrajzi száma

Társasház tulajdoni lap

8360 KESZTHELY Fodor utca 4. 1. emelet. ajtó:2.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egység/E61	személy hányad	tulajdoni forma
Lakás	61	0 0		Szokernézetű

Bejegyző határozat: 99-433/199/1992.12.28

2. bejegyző határozat: 36107/1992.12.28

Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratokban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 365.7/1992.12.28
tulajdoni eredet: Földhivatal
jegyzett tulajdonos
név: KESZTHELYI LÁSZLO KÖZMŰVELŐI TÁRSASÁG
cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.
törzsszám: 1573460

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről
(kivonat)

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Ltv.) 54.§ (1), (3) valamint 58.§ (2), (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek értékesítéséről szóló rendeletét (továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint alkotja meg.

I. Fejezet

A rendelet hatálya

- 1.§ (1)** A rendelet hatálya Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában lévő határozatlan vagy határozott időre bérbe adott lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint az üresen álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére terjed ki.
- (2)** A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzat törzsvagyonához tartozó forgalomképtelen ingatlanokra.
- (3)** A törzsvagyonba tartozó forgalomképtelen vagyontárgyak körét törvények, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete rendelete állapítja meg.
- (4)** Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak.
- (5)** A Képviselő-testület e rendelet szabályainak alkalmazásától – méltányossági okokból – különleges méltánylást igénylő körülmények fennállása esetén a város érdekeinek szem előtt tartásával az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet.

II. Fejezet

Az elidegenítés általános feltételei

- 2.§ (1)** A (2) bekezdés hatálya alá nem tartozó önkormányzati tulajdonú lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséről a Képviselő-testület határozatában dönt.
- (2)** Az önkormányzati tulajdonú házingatlan elidegenítésére a polgármester jogosult bruttó 5 millió forint egyedi forgalmi értékhatárig az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet rendelkezéseinek figyelembe vételével.
- 3.§ (1)** Az önkormányzati házingatlanok vonatkozásában nem köthető adásvételi szerződés azzal a természetes személlyel, jogi személlyel, jogi személyiség nélküli gazdasági társasággal, akinek
- a) az önkormányzattal szemben köztartozása, vagy polgári jogi megállapodásból eredő egyéb lejárt határidejű tartozása van,
- b) az önkormányzat által alapított szolgáltatók felé lejárt határidejű tartozása van.
- (2)** Nem köthető adásvételi szerződés az Lt. rendelkezései alapján elővásárlási jog gyakorlására jogosult bérlővel, akinek
- a) az önkormányzattal szemben köztartozása, vagy polgári jogi megállapodásból eredő egyéb lejárt határidejű tartozása van;
- b) az önkormányzat által alapított szolgáltatók felé lejárt határidejű tartozása van;

- c) bérleti díj vagy azzal egy tekintet alá eső hátraléka van;
- d) használatbavételi díj, bérleti óvadék, vagy üzemeltetési költség tartozása van;
- e) ha a bérlői kötelezettség elmulasztása miatt bírósági eljárás van vele szemben folyamatban.

4.§ Az ingatlan értékesítése előtt az épülethez tartozó, azzal egy önálló ingatlant alkotó földrészletet a hatályos szabályozási terv előírásainak megfelelően a természetben és az ingatlan-nyilvántartásban meg kell osztani, ha a telek a szabályozási terv szerinti területfelhasználási övezet előírt telekméretét meghaladja és abból új telek alakítható ki.

5.§ A lakás vagy helyiség vételárának megfizetéséhez helyi önkormányzati támogatás nem vehető igénybe.

III. Fejezet

Lakások elidegenítése

Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

6.§ (1) A lakás vételárát a Pénzügyi, Jogi Bizottság átruházott hatáskörben jogosult megállapítani. A vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése;
- b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
- c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
- d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;
- e) a lakottság ténye

figyelembe vételével kell megállapítani.

(2) A bérlő az értékbecslés költségét köteles az önkormányzatnak megelőlegezni. Amennyiben a bérlő az adásvételi szerződést megkötö, úgy a vételárba az értékbecslés megelőlegezett költségét be kell számítani.

(3) A lakottság tényét a bérleti időszakból még hátra lévő egész évekkel számolva évi 4 %, de legfeljebb összesen 20 % értékcsökkenésként kell figyelembe venni.

(4) A vételár megállapításakor a forgalmi értékéből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értékknövelő beruházásainak az értékét.

(5) Az elidegenítésre kijelölt lakás az elővásárlásra jogosult részére a vételár egy összegben vagy részletfizetéssel történő megfizetésével idegeníthető el.

(6) A bérlő kérelmére részletfizetési kedvezmény esetében a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 10 %-át egy összegben, a fennmaradó vételár hátralékot 15 év törlesztési idő alatt havonta egyenlő részletekben kell megfizetnie.

(7) Részletre vétel esetén az elővásárlásra jogosult meghatározott mértékű kamatot köteles fizetni. A kamat mértéke azonos a Polgári Törvénykönyvben pénztartozásokra megállapított kamattal.

(8) Ha a vevő

a) a szerződés megkötésekor a vételárát egy összegben megfizeti a vételárból 15 % engedmény illeti meg;

b) a vételár hátralékot a törlesztési idő lejáratá előtt egy összegben megfizeti, akkor a törlesztési időből még hátra lévő egész évekkel számolva évente 1 % engedmény illeti meg a vételár hátralékából;

c) a vételár hátralékából többletbebefizetést teljesít, akkor a többletbebefizetés 1 %-a kedvezmény illeti meg.

(9) A határidőben be nem fizetett törlesztő részletek után a vevő a Ptk. szerinti pénztartozás esetén megállapítható késedelmi kamatot köteles megfizetni.