


ELŐTERJESZTÉSa **Képviselő-testület/ Bizottság***


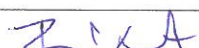
2017. év június hónap 22. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés a Bp. XVIII. kerület 158282/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest XVIII. ker., Kassa utca 54. fszt. 2. szám alatti ingatlan elidegenítésével kapcsolatosan




Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Dömötör István	alpolgármester	


Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Paksa Zsuzsanna	lakás és vagyongazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI jogi referens	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	gazdasági vezető, GKI irodavezető	

Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás

Tárgyalja:TUL**Javasolt meghívott:**

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

*a megfelelő rész aláhúzendó

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály: Vagyrendelet 33.§ (2) bekezdés	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Alaptörvény 33. cikk (1) bekezdés	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

A 158282/0/A/2 helyrajzi számú, Kassa utca 54. fszt. 2. szám alatti 25 m² alapterületű öröklakás 1/1 tulajdoni arányban Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimrei Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll. Az ingatlan jelenleg üres.

A társasházban az Önkormányzat 25/180-ad (14%) tulajdoni hányaddal rendelkezik, amely a kezelés szempontjából kedvezőtlen. A **társasházi alapító okirat szerint** a tulajdonostársakat a külön tulajdonra **elővásárlási és előbérleti jog nem illeti meg.**

Lukács Mária levélben fordult az Önkormányzathoz, melyben leírta, hogy szeretné megvásárolni az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest, XVIII. ker. Kassa utca 54. fszt. 2. szám alatti 25 m² alapterületű öröklakást. Kérelmében előadta, hogy családi okok miatt elveszítette házát és 5 gyermeke van, közülük 2 kiskorú gyermekével nem tud hova költözni. Lukács Mária a lakást mindenképpen szeretné megvásárolni, ezért kérte az Önkormányzatot, hogy a vételár részletekben történő teljesítését engedélyezze, úgy hogy a vételárból 200.000 Ft-ot a szerződés megkötésekor megfizetné, míg a hátralékot havi 30.000,- Ft összegű részletekben teljesítené. Indokként előadta, hogy egyedül neveli 2 kiskorú gyermekét. Vállalkozását, mely épülettakarítói tevékenység, egyedül tartja fenn. Megkeresésében előadta, hogy vállalná az adásvételi szerződés elkészíttetését, illetve a lakás kiürítését.

A komfort nélküli lakás mind esztétikailag, mind gépészetileg **felújítást igényel**, a szobában beázás nyoma, a konyhában **penészesedés tapasztalható**. A lakás mindössze **3 helyiségből áll**, szoba, konyha, kamra. A lakásba az alapközműveket bekötötték. Az ingatlan csendes, családi házas területen helyezkedik el.

A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Lakásrendelet) 4. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati tulajdonban lévő lakások hasznosításáról a Népjóléti Bizottság és a Tulajdonosi Bizottság évente legalább egyszer dönt:

„(2) A rendelkezésre álló lakások függvényében a Polgármesteri Hivatal Vagyon- és Lakásgazdálkodási Irodájának javaslata alapján a Népjóléti Bizottság és a Tulajdonosi Bizottság

évente legalább egyszer dönt arról, hogy mely lakások bérbeadására milyen jogcím alapján írható ki pályázat beleértve a hasznosítás módjának megváltoztatását is, valamint mely lakásokat minősít krízislakásnak, kivéve, azokat a lakásokat, melyeket bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog alapján kell bérbe adni. A Bizottságok ellentétes tartalmú döntése esetében a Képviselő-testület dönt.”

Népjóléti Bizottság 39/2017. (II.20) sz. NB-határozatával, a Tulajdonosi Bizottság 20/2017. (II.21.) sz. Tul-határozatával úgy döntött, hogy a Kassa utca 54. fszt. 2. szám alatti 25 m² alapterületű komfort nélküli lakás kerüljön értékesítésre.

Lakásrendelet 61. § -a szerint:

„61. § Üres önkormányzati lakásokat és elővásárlási joggal érintett lakásokat harmadik személy részére a mindenkor hatályos, az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet Önkormányzati ingatlan vagyonra vonatkozó versenyeztetési eljárás szabályairól szóló rendelkezéseinek megfelelően kell értékesíteni. Az induló ár az értébecslésben meghatározott forgalmi érték.”

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 30. § (4) bekezdése alapján:

„(4) Bruttó 5 millió forint forgalmi értéket meghaladó önkormányzati ingatlant értékesíteni csak jelen rendelet VI. fejezetében foglalt versenyszabályok betartásával lehet.”

Az ingatlanrész értékesítésére vonatkozó döntés előkészítése érdekében a Vagyon és Lakásgazdálkodási Iroda értébecslést kért a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. munkatársaitól.

A 2017.04.28.-én kelt értébecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke **3.823.000,- Ft**.

A Lakásrendelet 60.§ (2) bekezdés a) pontja alapján az értébecslésben meghatározott forgalmi értéket figyelembe véve a lakás értékesítéséről a polgármester dönthet.

„(2) A lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonosi jogok gyakorlója jogszabály eltérő rendelkezése hiányában

a) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke az 5 millió Ft-ot nem haladja meg, a polgármester,”

Tekintettel azonban arra, hogy Lukács Mária részletekben szeretné kifizetni a lakás vételárát, erről a Képviselő-testületnek szükséges döntenie a Vagyonrendelet 1.§ (5) bek. és 33. § (2) bek. alapján.

„1. § (5) bek. Az önkormányzati vagyonra vonatkozó vagy azt érintő, (4) bekezdésben felsorolt önkormányzati rendeletekben nem szabályozott esetekben is – eltérő rendelkezés hiányában – e rendelet szabályait kell megfelelően alkalmazni.

33. § (2) A követelésről való lemondásról százezer forint összeghatárig a polgármester önállóan dönt, az ezen összeget meghaladó, de az ötszázezer forintot el nem érő követelésről való lemondásról a Tulajdonosi Bizottság határoz. Ötszázezer forint összegű vagy azt meghaladó követelésről való lemondásról a Képviselő-testület jogosult dönten. A Képviselő-testület döntését minősített többséggel hozza meg.

(4) Az Önkormányzatot megillető követelésnek – a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó követelés kivételével – részletekben történő megfizetésének engedélyezésére, és a szerződés tartalmának és feltételeinek meghatározására a (2) bekezdésben foglalt előírásokat kell alkalmazni, azonban egy havi részlet összege nem lehet kevesebb 15.000 forintnál.”

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a fentiek figyelembe vételével az alábbi alternatív határozati

javaslatok valamelyikét támogatni szíveskedjen:

1.a/ Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Budapest XVIII. kerület Kassa utca 54. fszt. 2. sz. (hrs.: 158282/0/A/2) alatti 25 m² alapterületű, 3 helységből álló ingatlant a forgalmi értékbecslésben meghatározott 3.823.000 Ft-os vételáron Lukács Mária részére értékesíti. Vevő a vételárból 200.000,-Ft az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül, a fennmaradó 3.623.000 Ft-ot 121 hónapos részletfizetési kedvezménnyel és a szerződés megkötésnek időpontjában érvényes jegybanki alapkamattal növelten köteles megfizetni.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a Vevő ügyvédje által elkészített adásvételi-szerződés véglegesítését követő aláírására.

Határidő: 2017. szeptember 30.

Felelős: polgármester

1.b/ Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy nem járul hozzá a Budapest XVIII. kerület Kassa utca 54. fszt. 2. sz. (hrs.: 158282/0/A/2) alatti 25 m² alapterületű, 3 helységből álló ingatlan részletfizetési kedvezménnyel történő értékesítéséhez.

Határidő: 2017. július 30.

Felelős: polgármester

Budapest, 2017 JÚN. 14



Dömötör István
alpolgármester

Melléklet: kérelem
értékbecslés
NB és TUL határozat-kivonat

Budapest XVIII., Kassa u. 54. fszt. 4. szám
(hrsz: 158282/0/A/2) alatti ingatlan forgalmi
értékbecslése



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest XVIII. ker. Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2017. április 28.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

- 1. Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Kassa u. 54. fszt. 2.
- 2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
A 2017.03.01-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: Öröklakás
 - Helyrajzi szám: 158282/0/A/2
 - Területe: 25 m²
 - Eszmei hányad: 25/180
 - Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata 1/1
 - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
- 3. Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.
- 4. A megbízás tárgya:**
Természetben a Budapest XVIII., Kassa u. 54. fszt.2. szám alatt elhelyezkedő 25 m² alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 680 m² kiterjedésű telek 25/180-ad részével.
- 5. Az igényelt vagyonértékelési forma:**
Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
- 6. Beépített alapterületek:**
Az értékbecslés tárgya egy, az 1900-as évek elején épült, részben alapincézetlen 7 lakásos társasház egyik lakása.
Helyiségek, és burkolataik:
- | Helyiségek | m ² | Padlóburkolat | Állapota | Falburkolat | Állapota |
|------------|----------------|---------------|----------------|-------------|----------------|
| Szoba | 15,32 | Parketta | Elhasználódott | Festés | Közepes |
| Konyha | 8,37 | Műkő | Elhasználódott | Festés | Elhasználódott |
| Kamra | 1,53 | PVC | Elhasználódott | Festés | Elhasználódott |
- A fszt.1 sz. lakás alapterülete összesen: 25,22 m² ≈ 25 m².
- 7. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**
Hagyományos építési mód
- 8. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**
Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglalap vagy beton sávalap. Az épületen egyenetlen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.
Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült. A teherhordó falak tömör égetett téglafalak, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak.

- Talajnedvesség elleni szigetelés hiánya vagy meghibásodása miatt az épület lábazata felnedvesedett, mállott.
- Födém: A teherhordó falakra –az épület korát figyelembe véve – valószínűleg borított gerendás fafödém épült (feltárás nem történt).
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú, födémmel egybeépített állószékes nyeregtető, égetett agyagcserep fedéssel.

9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüzemi vízellátás.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- A lakás fűtése gázkonvektorral megoldott, melegvíz ellátást átfolyásos fali vízmelegítő biztosítja.
- Elektromos energia ellátás: Az épületrészen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

10. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas, L4-XVIII/AT-E építési övezetben, a Kassa utca és a Rimaszombat utca sarkán helyezkedik el.

11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése nem kielégítő, a 183-as autóbuszok a Honvéd utcában, az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek (megállója ~ 270 m-re), melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as metró Határ úti megállójával.

12. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az épület lábazata az alapszigetelés hiánya vagy meghibásodása miatt felnedvesedett, mállott.
- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjától távol helyezkedik el, infrastrukturális ellátása, megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.
- A komfort nélküli lakás mind esztétikailag, mind gépészetileg felújítást igényel, a szobában beázás nyoma, a konyhában penészesedés tapasztalható.

13. Általános értéknövelő tényezők:

- A lakásba az alapközműveket bekötötték.
- Az épület karbantartott, előkertes, az ingatlanra a gépkocsi beállítás korlátozott számban biztosított.
- Az ingatlanra az alapközműveket bevezették.
- Az ingatlan csendes, családi házas területen helyezkedik el.

14. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő, illetve csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingtalan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati fajlagos m ² ár
Szemeretelep	Jó	2+2 félszobás, összkomfortos, cirkófűtéses, földszinti, utcai lakás terasszal, 15 éve épült, 6 lakásos társasházban, gk. beálló, délkeleti tájolás.	82	341.500 Ft/m ²
Szemeretelep	Felújított	3 szobás, összkomfortos, 1. emeleti, vízteres kandalló, nyílászárók cserélve, gépészetileg is felújított, délnyugati tájolás	105	242.800 Ft/m ²
Szemeretelep	Jó	3 szobás, duplakomfortos, cirkófűtéses, 2 szintes családi ház, külső szigetelés, 8 m ² erkély, északnyugati tájolás.	114	236.000 Ft/m ²
Szemeretelep, Üllői út	Közepes	2 szobás, kertkapcsolatos, gázkonvektoros, ablakai a főútra néz, villamos az épülettől 6 m-re..	43	155.800 Ft/m ²
Szemeretelep, Bajcsy-Zsilinszky út	Közepes	3 szobás, 2000-ben épült 2 lakásos, 2 szintes társasházban, földszinti, duplakomfortos, gázcirkós, nyugati tájolás, ~ 180 m ² leválasztott kert, szigetelt falak.	108	300.900 Ft/m ²
Szemeretelep, Nyíregyháza utca	Jó	3 szobás, 2 szintes lakóház kis telekkel, kis pincével, duplakomfortos, gázcirkós, délnyugati tájolás.	125	244.000 Ft/m ²
Átlagos m ² ár:				253.500 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. március hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~40 %-kal csökkentettük, tekintettel a lakás és az épület műszaki állapotára is.

A beépítetlen telek forgalmi értéke:

A lakáshoz tartozó telek területe: $(680-224) \times 25 / 180 \approx 63 \text{ m}^2$.

$63 \text{ m}^2 \times 21.000 \text{ Ft/m}^2 = 1.323.000 \text{ Ft}$, azaz

Egymillió-háromszázhuszonháromezer forint

A felépítmény forgalmi értéke:

$25 \text{ m}^2 \times 100.000 \text{ Ft/m}^2 = 2.500.000 \text{ Ft}$, azaz

Kétmillió-ötszáz ezer forint

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

3.823.000 Ft, azaz

Hárommillió-nyolcszázhuszonháromezer forint

15. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

16. A forgalmi érték becsülésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. április 28.

	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: 290-3165 13.	
.....
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.		Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Szoba



Konyha



Kamra



Padlástér



Udvari homlokzat, rendezett kert



Gépkocsi beállítás biztosított



Lakáshoz tartozó udvari WC



Bejárat



Gondozott kert



Előkert

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/102290/2017

2017.03.01

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 158282/0/A/2 helyrajzi szám

1185 BUDAPEST XVIII.KER. Kassa utca 54. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

öröklakás	25	1 0	25/180	önkormányzati
-----------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999995/1999/

2. bejegyző határozat: 86547/1994/1994.03.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 86547/1994/1994.03.17

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 86547/1994/1994.03.17

jogcím: eredeti felvétel 86547/1994/1994.03.17

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

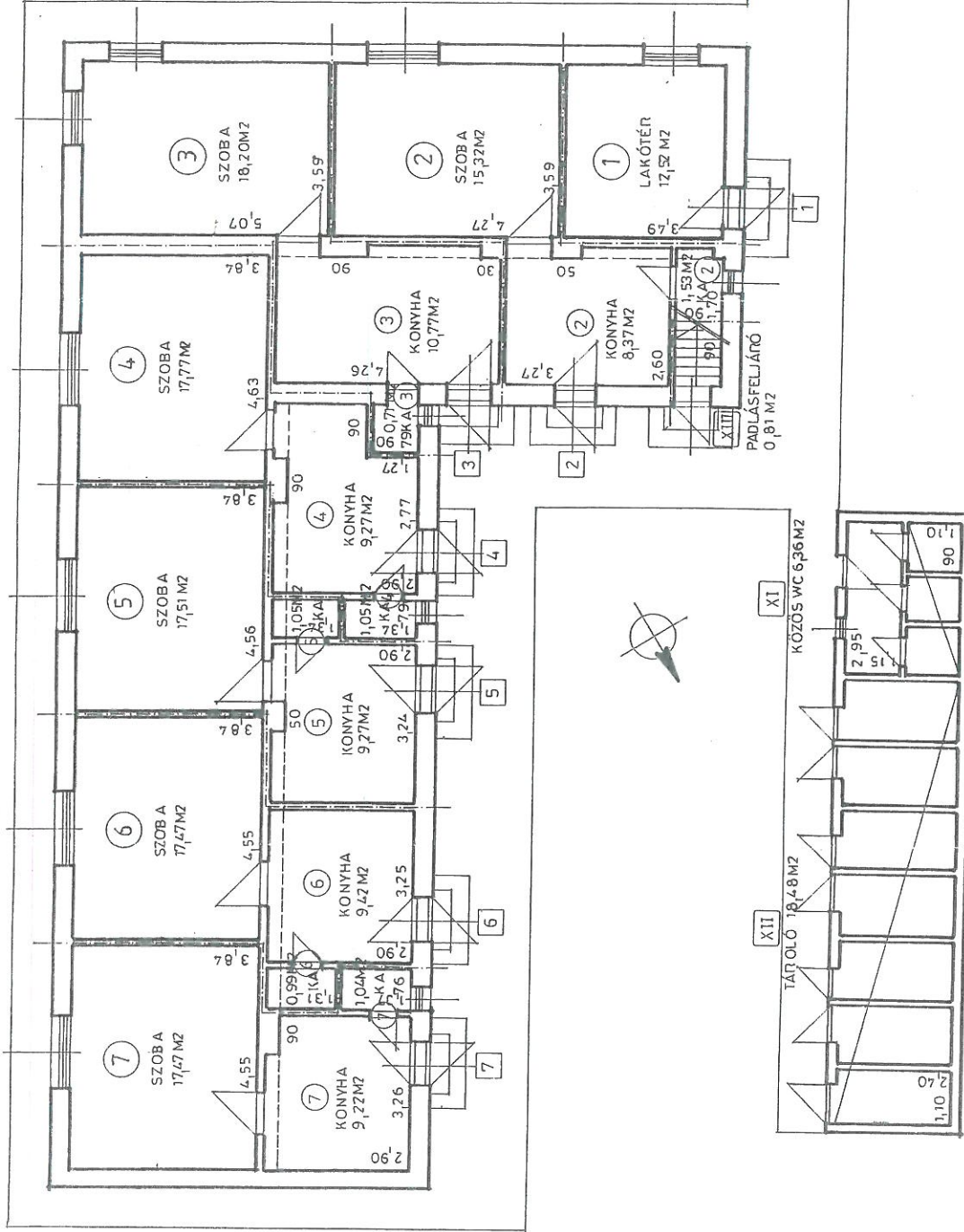
III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE



UTCA



KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉG

- 1 LAKÁS 12,52 M²
- 2 LAKÁS 25,22 M²
- 3 LAKÁS 29,68 M²
- 4 LAKÁS 28,09 M²
- 5 LAKÁS 27,83 M²
- 6 LAKÁS 27,88 M²
- 7 LAKÁS 27,73 M²

KÖZÖS HASZNÁLATÚ TERÜLET

- XI KÖZÖS WC 6,36 M²
- XII TÁROLÓ 18,48 M²
- XIII PADLÁSFELJÁTÓ 0,81 M²

BUDAPEST XVIII. KASSA UTCA 54
LAKÓÉPÜLET ALAPTERÜLET FELMÉRÉSE TÁRSASHÁZ ALAPÍTÁSHOZ

HRSZ 158 282

1993. DECEMBER

M=1: 100

Tisztelt Kérés és Vagyoni Hód:

Nyilatkozom alulírott kérelmére, hogy a
Kassa utca 54 szám alatt ingatlan,
megvásároltam 3.823.000 Ft-ért. Személtés
aláíráskor befizeltem fizetési 200.000 Ft-ot
a fennmaradó összeget levonva, 30.000 Ft-ja
val tudnam vállalni, mivel ekkor
bele a kérelmére rendezési költségei.
Amennyiben pozitív döntés születik, vállalom
az adó- és illetéki személtés elvételét, ill.
a kérelmére kiutalását.

Köszönettel:

Lukács
Károly

Bp. 2017. 06. 06.

Elérhetőség: 30-505-4090

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal		
IKT.DÁT.: 2017.06.06.		
IKT.SZÁM: 14/19612-4/2017	MELL. DB.	
ELŐADÓ: P.ZS.	ELŐSZÁM:	IRAT: H.

EK14-1652/2017

029-1466/2017.

Falcsa Zs.

2017. MÁJ 11.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal

1184 Budapest Üllői út 400.

Dömötör István

Alpolgármester úr részére

Tárgy: Ingatlan vételi ajánlat

Tisztelt Önkormányzat, Tisztelt Alpolgármester Úr!

Alulírott, Lukács Mária anyja születési neve Kiss Mária, született Budapest, 1968. május 22., 1181 Budapest, Vörösmarty Mihály utca 55. szám alatti lakos egyéni vállalkozó a 1185 Budapest, Kassa utca 54. szám alatti elidegenítésre kijelölt ingatlant meg kívánom vásárolni.

Az ingatlan komfort nélküli osztatlan tulajdonban álló ingatlanban fennálló tulajdoni hányadrész.

Az ingatlan megvásárlását családi okokból elveszített házam helyett kell megvásárolnom.

Az ingatlanba két kiskorú gyermekemmel kívánok beköltözni, három nagykorú gyermekem részére sajnos nem tudok lakhatást biztosítani.

Adótartozásom nincs.

Segélyt nem igénylek, mert munkámból tisztességesen tudom nevelni gyermekeim.

Vállalkozásomat mely épülettakarítói tevékenység egyedül tartom fenn.

Kérem a Tisztelt Önkormányzat szíveskedjen méltányos feltételekkel adásvételi szerződést kötni velem. CSOK támogatási formát igénybe venni nem tudom, mivel az ingatlanomat, melyben volt férjem jelenleg is benne lakik egyedül nem tudtam a végrehajtás alól megmenteni, mivel volt férjem nem volt hajlandó sem munkát vállalni, sem valamilyen formában az ingatlan fenntartásában szerepet vállalni.

Kiskorú gyermekeimet továbbra is egyedül tartom el és vállalom az ingatlan komfortossá tételét, hogy gyermekeim továbbra is a kerületben tanulhassanak. Mészáros Márk Zoltán és Mészáros Napsugár nevű gyermekei a Bókay Árpád Általános Iskola tanulói.

Kérem az ingatlan megvásárlása tárgyában szíveskedjenek vételi ajánlatom elfogadni.

A vételárat 3.000.000 Ft részletfizetésével ajánlom elfogadni.

Budapest, 2017. április 28.

Lukács Mária

Lukács Mária

Melléklet: másolat személyazonosító igazolvány, lakcímkártya, adóazonosító kártya

Lássa: UL1 + egyestetést lehet SO S *[Signature]*

A Budapest XVIII.ker. Kassa utca 54.sz. alatti
ingatlanon lévő lakóház

társasházi

ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan helyrajzi száma : 158282
Az ingatlan tulajdoni lap száma: 16342
Az ingatlan fekvése : Bp.XVIII.ker. belterület

Eyk. 1994. III. 17.

86547/1994.

Ne átvessze a Bp XVIII. ker.
17412. n. külterületi meg-
felel.

Bp. 1994. február



TARSASHÁZTULAJDONT

ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ALTALANOS RENDELKEZÉSEK

A B u d a p e s t XVIII.kerületi Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzat (1184 Bp. XVIII. ker. Üllői út 400.) a 32/1969. (IX.30) Korm.sz.rendelet 2.§. (2) bekezdése alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a budapesti XVIII. kerületi 16342 sz. tulajdoni lap és 158282 hrsz.-ú 667 m² kiterjedésű, az Önkormányzat tulajdonában álló, természetben a Bp. XVIII. ker. Kassa utca 54. szám alatti ingatlant, a mellékelt tervrajz, valamint műszaki leírás alapján:

társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977.évi 11.számú tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977.évi 11.számú tvr. és az alapító okiratban foglaltak, az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon:

- 1.) A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt:
 - I. Telek: 667 m² területtel, az azon lévő járdákkal, előlépcsőkkel, és térburkolattal, a hozzátartozó kerítéssel
 - II. Az épület alapozása, felmenő falszerkezeti, pillérek, kéménypillérek
 - III. Födém szerkezet, kiváltások és áthidalások
 - IV. Fedélszerkezet tetőhéjalással, kapcsolódó épületbádogos szerkezettel
 - V. Homlokzatképzés lábazattal, kapcsolódó épületbádogos szerkezettel
 - VI. Vívezeték hálózat az ingatlanra történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek vezetékai, szerelvényei és berendezési tárgyai
 - VII. Szennyvízvezeték hálózat az ingatlanra történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek szerelvényei

- VIII. Gázvezeték hálózat az épületbe történő csatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájááig
- IX. Elektromos vezetékhálózat az épületre történő rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek elektromos mérőórájáig
- X. Minden egyéb, fentiekben nem részletezett közös rendeltetésűnek minősülő épületszerkezeti, szakipari és épületgépészeti épületrész
- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| XI. Közös WC | 6.36 m ² |
| XII. Tároló | 18.48 m ² |
| XIII. Padlásfeljáró | 0.81 m ² |
| XIV. Padlástér | 119.79 m ² (hasznos) |
| | 173.16 m ² (teljes) |

- 2.) A közös tulajdon 180/180 azaz: Egyszáznyolcvan/Egyszáznyolcvan tulajdoni hányadból áll.

A felsorolt közös épületrészek, stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

B.Külön tulajdon

- 1.) A terveken 1. számmal jelölt, fszt.1. ajtószám alatti, lakótér, helyiségből álló öröklakás 13 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 13/180 tulajdoni hányaddal. Felvéve az újonnan nyitandó 16342/1 tulajdoni lapon, a 158282/A/1 helyrajzszám alatt.
- 2.) A terveken 2. számmal jelölt, fszt.2. ajtószám alatti, 1 szoba, konyha, kamra, helyiségekből álló öröklakás, 25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 25/180 tulajdoni hányaddal. Felvéve az újonnan nyitandó 16342/2 tulajdoni lapon, a 158282/A/2 helyrajzszám alatt.
- 3.) A terveken 3. számmal jelölt, fszt.3. ajtószám alatti, 1 szoba, konyha, kamraszekrény, helyiségekből álló öröklakás, 30 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 30/180 tulajdoni hányaddal. Felvéve az újonnan nyitandó 16342/3 tulajdoni lapon, a 158282/A/3 helyrajzszám alatt.
- 4.) A terveken 4. számmal jelölt, fszt.4. ajtószám alatti, 1 szoba, konyha, kamra, helyiségekből álló öröklakás, 28 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 28/180 tulajdoni hányaddal. Felvéve az újonnan nyitandó 16342/4 tulajdoni lapon, a 158282/A/4 helyrajzszám alatt.
- 5.) A terveken 5. számmal jelölt, fszt.5. ajtószám alatti, 1 szoba, konyha, kamra, helyiségekből álló öröklakás, 28 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 28/180 tulajdoni hányaddal. Felvéve az újonnan nyitandó 16342/5 tulajdoni lapon, a 158282/A/5 helyrajzszám alatt.
- 6.) A terveken 6. számmal jelölt, fszt.6. ajtószám alatti, 1 szoba, konyha, kamraszekrény, helyiségekből álló öröklakás, 28 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 28/180 tulajdoni hányaddal. Felvéve az újonnan nyitandó 16342/6 tulajdoni lapon, a 158282/A/6 helyrajzszám alatt.

- 7.) A terveken 7. számmal jelölt, fszt.7. ajtószám alatti, 1 szoba, konyha, kamra, helyiségekből álló öröklakás, 28 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 28/180 tulajdoni hányaddal.
Felvéve az újonnan nyitandó 16342/7 tulajdoni lapon, a 158282/A/7 helyrajzszám alatt.

III.

INGATLANNYILVANTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

Alulírott Budapest, XVIII.kerületi Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzat kéri a Föv. Kerületek Földhivatalának Ingatlannyilvántarási Osztályát, hogy a társasház tulajdon alapítását az ingatlannyilvántarásba jegyezze be. Ennek során:

- a.) a II/A.pontnak megfelelően a társasház közösség tulajdonában maradó építményrészeket berendezéseket és felszereléseket a közös telekkel együtt a társasházi törzslapon,
b.) a II/B.pontban felsorolt lakásokat ill. egyéb helyiségeket, valamint a törzslapon nyilvántartott, az egyes külön tulajdoni illetőségek mindenkori tulajdonosait megillető hányadrészt a tulajdoni külön lapokra jegyezze be, a az 1991.évi XXXIII.tv. alapján a Bp. XVIII.kerületi Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzat javára.

IV.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1.) A társasház tulajdon egysége

A társasházban lévő lakások a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

Az épület azon részei, berendezések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasház-öröklakás a tulajdonostársat megillető közös tulajdoni hányadrésszel együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdont átruházni.

2.) A birtoklás, használat, rendelkezési jog

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, megilleti a birtoklás, használat, rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányadrésszel együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

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

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

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

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetve a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek - vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többi felhasználó arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

4.) Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban, építési munkát végezhet. Ha a munka másik tulajdonostárs, vagy társak jogát érinti sérti, ki kell kérni előzetesen az érintett tulajdonostárs vagy társak hozzájárulását.

5.) A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések, fenntartásával, (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában I.- XIV. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének a biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap képzését, és annak mértékét, a közgyűlés határozza meg.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6.) Öröklakások (helyiségek) költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások (helyiségek) berendezésének, felszerelésének fenntartásával járó költségek az öröklakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a tulajdonostárs az öröklakás (helyiség) használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó (bérlő, stb.) a lakás, vagy a közös tulajdonban lévő vagyonrészek rendellenes használatával okoz.

Ha az érdekelt tulajdonostárs a kártérítési kötelezettségét nem teljesíti, a közös képviselő a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére megetheti. A jogellenes állapot megszüntetésére bíróság is kötelezhető.

7.) Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, esedékességét, a szükségletnek megfelelően a közgyűlés határozza meg.

Bármelyik tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen - felelős.

8.) A társasházközösség ügyeinek intézése, a közgyűlés

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

A közgyűlés határoz:

- a.) a közös tulajdonban lévő épület, berendezések, felszerelések karbantartásáról, felújításáról,
- b.) az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulás mértékéről, befizetésének módjáról, esedékességéről,
- c.) év közben a terven kívül felmerült, 10 000 Ft-ot meghaladó munkák elvégzéséről,
- d.) a felújítási alap képzéséről, mértékéről,

- e.) az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- f.) az alapító okirat módosításáról,
- g.) a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h.) az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i.) a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek hasznosításáról, használatáról, birtoklásáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek, vagy annak egy részének hasznosításáról,
- j.) a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, tevékenységének ellenőrzéséről, a gazdálkodásával kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k.) a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,
- l.) azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlés összehívása:

A tulajdonostársak minden év első hónapjában évi rendes közgyűlést tartanak. Fontos ok közlésénél legalább a tulajdonostársak egyharmada kérheti rendkívüli közgyűlés összehívását. Azokban az esetekben, amikor jelen okirat valamely tulajdonostárs kérelméhez való hozzájárulást kifejezetten a közgyűlés hatáskörébe utalja, az érintett tulajdonostárs egymaga is kérheti a közgyűlés összehívását. Az erre irányadó jogszabály szerint a telekkönyvi ingatlannyilvántartási hatóság is egybehívhatja a közgyűlést.

Jogosult a rendkívüli közgyűlés összehívására a közös képviselő is. A közgyűlés összehívását, minden rendes vagy rendkívüli közgyűlés esetén, egyaránt a közös képviselő intézi.

A közgyűlési meghívót, amelyben a közgyűlés időpontját és a tárgysorozatot tünteti fel, a közgyűlés napját megelőzően legalább 10 nappal ajánlott levélben kell postára adni, vagy aláírással átvetetni az egyes tulajdonostársakkal.

A tulajdonostársak lakóhelyüket, illetve lakóhelyük megváltoztatását kötelesek a közös képviselőnek bejelenteni. Amennyiben ismeretlen helyre távoznak, vagy a meghívót nem vennék át, a meghívónak az utolsó címre történő feladásával a kézbesítést megtörténtnek kell tekinteni.

A közgyűlés egybehívását abban az esetben, ha a közös képviselő intézkedése ellen tett panasz miatt kerül sor, vagy ha egyébként a közös képviselő az egybehívást indokolatlanul megtagadja, a tulajdonostársak 1/3-a által megbízott személy is jogosult intézkedni. A közgyűlés összehívásának módját a közgyűlés másképp is meghatározhatja (írásbeli körözwény, telefon, stb.).

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - 2/3 - ának jelenléte szükséges. A külön tulajdoni illetőségeket a tulajdoni hányaduk arányában szavazati jog illeti meg. A közgyűlésen a tulajdonostársak meghatalmazottal képviseltethetik magukat. A meghatalmazást írásba kell adni, és a közgyűlés elnökéhez kell leadni. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlés határozatai:

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza - kivéve ha a társasházakról szóló 1977. évi 11.sz.tvr., illetve a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. Közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Egyhangu határozat szükséges:

- a.) az alapító okirat módosításához
- b.) az ingatlan, épület teljes felújításáról szóló döntéshez
- c.) a közös tulajdon megszüntetéséhez
- d.) az egész ingatlan elidegenítéséhez
- e.) az egész ingatlan megterheléséhez

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül bármelyik tulajdonostárs bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a közgyűlési határozat végrehajtására halasztó hatállyal nem bír, azonban indokolt esetben a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási idő kezdetét. A közös képviselő, illetve a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatot.

9.) A közös képviselő ill. Intéző Bizottság

A közös ügyek vitelére közös képviselőt, vagy Intéző Bizottságot (a továbbiakban közös képviselő) kell választani.

A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő, a két közgyűlés közötti időszakról, a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

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

A közös képviselő részére, tisztének ellátásáért, a közgyűlés díjazást állapít meg. A közös képviselő díjazását és készkiadását a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő megbízatása 3 évre szól. Hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban lévő telek, épület, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből származó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében tart fenn.

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösséget megillető költségek beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő köteles a számadásokat (félévenként) évenként lezárni és az ezt igazoló okiratokkal együtt betekintés, tájékoztatás céljából a tulajdonostársaknak, illetőleg ha a közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, ennek rendelkezésére bocsátani.

A számadásnak tartalmaznia kell az összes bevételt és kiadást, a bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

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

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

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat. A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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

A közös képviselő, a közgyűlés felhatalmazásával, a képviselettel ügyvédet is megbizhat.

Ha a társasház házfelügyelőt, takarítót, stb. alkalmaz, úgy ezek munkáltatója a közös képviselő.

10.) Egyéb rendelkezések

A társasház - tulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

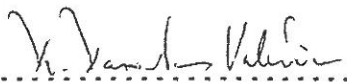
A társasházra az 1977. évi 11. sz. tvr-ben, valamint a Polgári Törvénykönyvben szabályozottak az irányadók, az alapító okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében.

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

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának helye nincs.

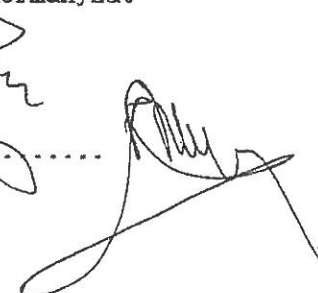

Budapest, 1993. december 28.

Ellenjegyezte:



Dr Darabos Valéria

Bp. XVIII. ker. Pestszentlőrinc-
Pestszentimre Önkormányzat
Képviselőtétében:



20/2017. (II.21.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
16	Kassa u. 54. fszt. 2.	1	komfort nélküli	25	158282/A/2

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzati tulajdonban lévő lakások felújítására, vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

39/2017. (II. 20.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 6 igen és 1 nem szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
16	Kassa u. 54. fszt. 2.	1	komfort nélküli	25	158282/A/2

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakás vásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester