

Csurgó Város Polgármesterétől
8840 Csurgo, Széchenyi tér 2.
Telefon: 82/471-388
Fax: 82/471-095
e-mail: polgarmester@csurgo.hu



Hivatali Kapu azonosítók:
Hivatal rövid neve: CSURGOONK
KRID: 651130331

Ügyiratszám: CSU/1202-2/2021.
Ügyintéző: Lantos Sándor
Ügyintéző elérhetősége: 82/471-388 (126. mellék)

Terjedelem: 3 oldal
Mellékletek: 3 db

Előterjesztés a Csurgo 1041/3/A/9 hrsz-ú ingatlan vételárának meghatározásáról és az értékesítéshez szükséges pályázati felhívás közzétételéről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Csurgo Semmelweis u. 1-5. fszt. 1. szám alatti Csurgo 1041/3/A/9 hrsz-ú önkormányzati lakást a korábbiakban a Képviselő-testület értékesítésre kijelölte. Az önkormányzati lakás bérlője az ingatlanból kiköltözött, így lehetőség nyílik arra, hogy az önkormányzat az ingatlant értékesítse. Mivel az ingatlanban nem lakik bérlő, nincs elővásárlásra jogosult személy, így az ingatlan értékesítésére piaci alapon, pályázati felhívás közzétételével van lehetőség.

Csurgo Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítésének részletszabályait Csurgo Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2016. (X.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) tartalmazza. Az Ör. 1. függeléke nevesíti az értékesítésre kijelölt ingatlanokat, amelyek között szerepel a Csokonai u. 6-8. I. 9. szám alatti lakás.

Az Ör. 5. §-a tartalmazza az elővásárlási joggal nem érintett lakás értékesítéséről szóló szabályokat a következők szerint: „(1) Ha a lakás üres, vagy az elővásárlási jog jogosultja lemondott jogának gyakorlásáról, vagy ha a lakás lakott, de a bentlakóknak vagy bérlőknek elővásárlási joga nincs, a lakást nyilvánosan meghirdetett pályázati eljárás útján kell értékesíteni.

(2) A minimum eladási árat a Képviselő-testület állapítja meg e rendelet 2. § (4) bekezdésének figyelembe vételével.

(3) Az e § szerint értékesítés esetén részletfizetési-, és vételárkedvezmény nem adható.”

Az Ör. 2. § (4) bekezdése szerint „az eladási árat a Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Törvény) 52.§-a figyelembe vételével határozza meg úgy, hogy az az értékbecslő által meghatározott forgalmi értéket meghaladhatja, de attól alacsonyabb –az e rendeletben meghatározott engedményeket, kedvezményeket kivéve– nem lehet.”

A 8840 Csurgo Semmelweis u. 1-5. fszt. 1. szám alatt található, Csurgo 1041/3/A/9 hrsz-ú „lakás” művelési ágú, 79 m² területű ingatlan jelenleg 1/1 önkormányzati tulajdon. Az ingatlan üres. Az ingatlan rossz műszaki állapotban van, nagy összeget igényel a lakás lakhatóvá, használhatóvá tétele.

A 2021.03.05-én kelt ingatlanforgalmi értékbecslés (melléklet) alapján a 8840 Csurgo Semmelweis u. 1-5. fszt. 1. (hrsz: 1041/3/A/9) alatti ingatlan forgalmi értéke 3.400.000 Ft. Az Ör. 6. § rendelkezik a pályázati eljárás lebonyolításáról, amely alapján:

(1) A pályázati eljárást a Hivatal bonyolítja le.

- (2) A pályázati kiírást a Hivatal hirdetőtábláján, a város honlapján, hirdetőtábláin, kell megjelentetni. A pályázat benyújtására a Hivatal hirdetőtábláján történő megjelenéstől számított, legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.
- (3) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:
- a) a pályázatot kiíró szerv nevét, székhelyét,
 - b) a pályázat tárgyát,
 - c) a pályázat tárgyát képező ingatlan minimum eladási árát,
 - d) a pályázat benyújtásának helyét, módját, határidejét,
 - e) a borítékbontás időpontját,
 - f) a pályázatok elbírálásának időpontját,
 - g) a pályázati biztosíték összegét, mely az ingatlan minimum eladási árának 10%-a
 - h) a számlaszámot, melyre a pályázati biztosíték összegét meg kell fizetni,
 - i) azonos pályázatok esetén zártkörű versenytárgyalás időpontját.
- (4) A pályázati eljárásban csak olyan pályázó vehet részt, aki a pályázati kiírásban foglalt feltételeket írásbeli nyilatkozatával önmagára kötelezően elfogadja, valamint igazolja, hogy a pályázati biztosítékot megfizette.
- (5)
- (6) Amennyiben a pályázati eljárás nyertese a szerződést a Képviselő-testület döntését követő 30 napon belül, önhibájából nem köti meg, a pályázati biztosíték összege az Önkormányzatot illeti meg.
- (7) Csurgó Város Képviselő-testülete a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntést a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságra ruházza át. Bizottság a legmagasabb vételi ajánlatot kínáló pályázatot nyilvánítja nyertesnek.
- (8) Több, azonos ajánlat esetén a pályázaton részt vevők között zártkörű versenytárgyalást kell tartani.
- (9) A pályázati eljárás eredménytelensége esetén új pályázati felhívást kell közzétenni.

A fentiek alapján javasolt a minimum eladási árát az ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő forgalmi értékeken, azaz 3.400.000 Ft. összegben meghatározni.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §-ban az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány (a továbbiakban: koronavírus-világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében 2021. február 8. napjától Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A koronavírus járvány egymást követő hullámai nehéz helyzetbe hozták az önkormányzatokat. Elvonásra került a gépjárműadó, így jelentős bevételi forrástól esett el a város. A fentiekén túl a gazdasági visszaesés miatt az idén befolyó adók mértéke is elmarad majd a korábbiaktól. Továbbá több, az önkormányzatok bevételeinek növelését (adóemelés, szolgáltatási díjak emelése) korlátozó jogszabály is született. A járványhelyzetben különösen fontos, hogy az önkormányzat működőképes legyen, és hogy a jogszabályokban rögzített kötelező feladatait a lehető legteljesebb mértékben el tudja látni. A fenti lakás esetleges értékesítésével olyan bevételi forráshoz jutna az önkormányzat, amely a fenti célok megvalósítását, továbbá a költségvetés egyensúlyban tartását segíti. Az ingatlan értékesítéséhez 3 hónapnál nem régebbi értékbecslés szükséges. A fentiekre tekintettel az értékesítésről szóló döntés meghozatala nem halasztható el a veszélyhelyzet lejártáig.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy véleményezze az előterjesztést!

I. Határozati javaslat:

1. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján „veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.”
2. A Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét ellátó polgármester a Képviselő-testület előzetes tájékoztatása és jóváhagyása mellett a 8840 Csurgó Semmelweis u. 1-5. fszt. 1. szám alatt található, Csurgó 1041/3/A/9 hrsz-ú „lakás” művelési ágú, 79 m² területű ingatlan minimum eladási árát a 2021.03.05-én kelt ingatlanforgalmi értékebecslésben foglalt forgalmi értéken, azaz 3.400.000 Ft összegben állapítja meg.
3. A Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét ellátó polgármester úgy dönt, hogy a 2. pont szerinti ingatlan értékesítése ügyében eljár, a melléklet szerinti pályázati felhívást közzéteszi és a pályázati eljárás lebonyolításáról gondoskodik.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

II. Határozati javaslat:

1. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján „veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.”
2. A Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét ellátó polgármester a Képviselő-testület előzetes tájékoztatása és jóváhagyása mellett úgy dönt, hogy a 8840 Csurgó Semmelweis u. 1-5. fszt. 1. szám alatt található, Csurgó 1041/3/A/9 hrsz-ú „lakás” művelési ágú, 79 m² területű ingatlant nem értékesíti.

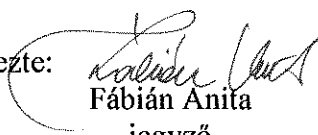
Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Csurgó, 2021. március 11.

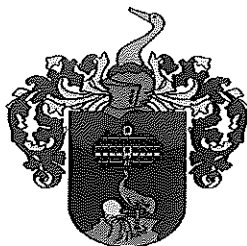

Füstös János
polgármester

Ellenjegyezte:


Fábian Anita

jegyző

Csurgó Város Polgármesterétől
8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.
Telefon: 82/471-388
Fax: 82/471-095
e-mail: polgarmester@csurgo.hu



Hivatali Kapu azonosítók:
Hivatal rövid neve: CSURGOONK
KRID: 651130331

Ügyiratszám: CSU/1202- /2021.

PÁLYÁZATI HIRDETMÉNY

A Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét ellátó polgármester a .../2020. (III. ...) PM. határozata alapján nyilvánosan meghirdetett pályázatot hirdet a Csurgó Város Önkormányzatának tulajdonát képező belterületi ingatlan értékesítésére az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítéséről szóló 13/2016. (X.28.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Ör.) rögzített feltételek szerint.

1./ A kiíró adatai: Csurgó Város Önkormányzata, székhelye: 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.

2./ A pályázat tárgya: 8840 Csurgó Semmelweis u. 1-5. fszt. 1. szám alatt található, Csurgó 1041/3/A/9 hrsz-ú „lakás” művelési ágú, 79 m² területű, 1/1 önkormányzati tulajdonú, üres, tehermentes ingatlan. A Somogy Megyei Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdése, valamint a Somogy Megyei Közgyűlés a megyei önkormányzati tulajdon-és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2017.(IV.28.) önkormányzati rendeletének 6. § (6) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jogról történő lemondást tartalmazó nyilatkozat beszerzése az Önkormányzat feladata. Az ingatlan előzetes egyeztetés alapján megtekinthető.

3./ A pályázat tárgyát képező ingatlanok minimum eladási ára: 3.400.000 Ft.

4./ Pályázati biztosíték összege: 340.000 Ft, melyet Csurgó Város Önkormányzatának 11743088-15398518 számú OTP banknál vezetett számlájára kell fizetni. A pályázat nyertese által befizetett pályázati biztosíték a vételárba beszámításra kerül.

5./ Érvényesen pályázni az alábbi feltétel vállalása esetén lehetséges:

- Az Ör. 5. § (3) bekezdése alapján a jelen pályázat keretében értékesítendő ingatlan tekintetében részletfizetési-, és vételárkedvezmény nem adható. A pályázat benyújtásával pályázó vállalja, hogy a szerződéskötés napján az ingatlan teljes vételárát átutalja Csurgó Város Önkormányzatának a 11743088-15398518 számú OTP banknál vezetett számlájára.

6./ A pályázat benyújtásának helye, módja, határideje:

- A pályázati eljárásban csak olyan pályázó vehet részt, aki a pályázati kiírásban foglalt feltételeket írásbeli nyilatkozatával önmagára kötelezően elfogadja, valamint igazolja, hogy a pályázati biztosítékot megfizette.
- Pályázati ajánlatot írásban, zárt borítékban kell benyújtani a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjéhez (8840 Csurgó, Széchenyi tér 2., Fábíán Anita részére) olyan módon, hogy a fenti címre legkésőbb **2021. március 31. napján 16:00 óráig** megérkezzen.
- A borítékra kérjük ráírni a címzett nevét, továbbá: „Pályázat – Semmelweis u. 1-5. fszt. 1. Iktatóban nem bontható fel, azonnal a címzetthez továbbítandó!”
- A pályázatnak tartalmaznia kell:
 - pályázó nevét, címét, számlaszámát,
 - nyilatkozatot a pályázati kiírásban foglaltak elfogadásáról;

- nyilatkozatot arról, hogy a pályázati kiírás 5./ pontjában foglalt feltételeket teljesíti;
- a pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolást;
- a pályázó által az ingatlanért ajánlott vételár összegét, amely nem lehet kevesebb a 3./ pontban meghatározott minimum eladási árnál;
- az ingatlan hasznosítására vonatkozó elképzelések rövid ismertetését.

7./ Boríték bontás időpontja:

2021. április 1. napján 10:00 óra, a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzői Iroda.
A pályázatok felbontásáról jegyzőkönyv készül.

8./ A pályázatok elbírálásának várható időpontja:

Az érvényességéről, eredményességéről, a zártkörű versenytárgyalás szükségességéről és időpontjáról a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) a pályázatok bontását követő ülésén dönt. A Bizottság fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa. A döntésről az ajánlattevők írásban kapnak tájékoztatást, a pályázatban megjelölt címen.

A Bizottság a legmagasabb vételi ajánlatot kínáló pályázatot nyilvánítja nyertesnek.

Zártkörű versenytárgyalás több, azonos ajánlat esetén kerül megrendezésre. Csak az vehet részt rajt, aki a pályázati ajánlatát az előírt határidőre és tartalommal benyújtotta.

9./ Egyéb információk:

A pályázati eljárás útján történő értékesítés esetén részletfizetési-, és vételárkedvezmény nem adható.

A pályázó ajánlatához 60 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.

A pályázat egyfordulós. A nyertes pályázóval az Önkormányzat adás-vételi szerződést köt. A pályázati eljárás nyertese a Bizottság döntését követő 30 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni.

Amennyiben a pályázati eljárás nyertese a szerződést a Bizottság döntését követő 30 napon belül, önhibájából nem köti meg, a pályázati biztosíték összege az Önkormányzatot illeti meg. Azon pályázók részére, akik érvénytelen pályázatot nyújtottak be, vagy a pályázaton nem nyertek, a Bizottság döntését követően a pályázati biztosíték haladéktalanul visszafizetésre kerül.

Az ingatlanra vonatkozó pályázattási eljárás visszavonásának jogát és a szerződéstől való elállás jogát a kiíró fenntartja magának.

Az ingatlan megtekintéshez időpontot egyeztethet Csordás-Zámbó Diánával a 82/471-388/161. melléken.

A pályázatról bővebb tájékoztatást Lantos Sándor aljegyző nyújt a +36204588003 telefonszámon vagy az aljegyzo@csurgo.hu e-mail címen.

Csurgó, 2021. március ...

Fábián Anita s.k.
jegyző

Füstös János s.k.
polgármester

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



8840 Csurgó, Semmelweis utca 5. ajtó: 1. hrsz.: 1041/3/A/9
alatti ingatlanról

Megbízó: Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal
8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.

Értékbecsülő: Kovács Gyula
7400 Kaposvár, Kós Károly utca 24.

Az értékbecsülés fordulónapja:

2021. március 5.

ALAPADATOK

Megbízó neve, címe:	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.
Értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása
Értékelt ingatlan címe:	8840 Csurgó, Semmelweis utca 5. ajtó: 1. hrsz.: 1041/3/A/9
HRSZ.:	1041/3/A/9
Az ügyfél neve:	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap másolat kiállításának időpontja:	2021. március 4.		
Művelési ág, megnevezés:	lakás		
Ingatlan területe:	-	m ²	
Tulajdonos, tulajdonosok címe, tulajdoni hányad:	1.	Csurgó Város Önkormányzata 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.	1/1
Terhelések, bejegyzések:	Nincs		
Széljegy:	Nincs		
Térképvizlat kiállításának időpontja:	Nincs		

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

Az alkalmazott értékelési módszerek:	Placi adatok alapján:	Elsődleges módszer
	Hozamszámításon alapuló:	Ellenőrzés céljából
	Költség alapú:	Ellenőrzés céljából

ÖSSZESÍTŐ ADATOK

Az ingatlan címe	HRSZ	Telek terület	Felépítmény terület (m ²)	Művelési ág megnevezés	Az ingatlan végső forgalmi értéke
8840 Csurgó, Semmelweis utca 5. ajtó: 1. hrsz.: 1041/3/A/9	1041/3/A/9	-	79	lakás	3 400 000 Ft

A megállapított összeg Áfa mentes az ÁFA tv. 86 paragrafus j pontja, illetve a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szerint.

Az értékelés időpontja: 2021. március 5.

Készítette:


Kovács Gyula

7400 Kaposvár, Kós Károly utca 24.

KOVÁCS GYULA E.V.

7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.
Adószám. 67858604-1-34
Nyilv.szám. 60863242
„Klondózó”

A helyszíni szemle időpontja: 2021.03.05

A szemlén részt vettek: Kovács Gyula

AZONOSÍTÓ LAP

TELEK ADATAI ÉS ADOTTSÁGAI

Telek területe:	m ²
Formája:	
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan Csurgó központjának közvetlen közelében található.
Megközelíthetősége:	autóbussszal, személygépkocssal megközelíthető
Telek tájolása, lejtése:	
Határoló utca(k) burkolata:	aszfalt
Közmű ellátottság:	víz, villany, szennyvíz, gáz
Környezeti ártalom:	nincs tudomásunk róla
Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb tényezők:	Az értékeléshez TAO rendelkezésemre állt. Az ingatlan beazonosítása a TAO, a tulajdoni lap, valamint a képviselő által bemutatottak alapján történt. Az ingatlan jelenleg használaton kívüli, lelakott állapotú. Műszaki és szerkezeti hibákat tapasztaltam a szemle alkalmával: a lakásban jelentős repedések találhatóak a falakon, az aljzat megsüllyedt. Javasolom a szerkezeti károsodások miatt statikai szakvélemény készítését.

KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

Település területi elhelyezkedése:	Csurgó város Somogy megyében, a Csurgói járás központja. A település Somogy megye délnyugati részén található, Somogy megye legnyugatabbi városa. A város kistérségi központ, vonattal a Dombóvár–Gyékényes-vasútvonalon érhető el, közigazgatási területén két állomás is található: magában a városban van Csurgó vasútállomás, míg a Senta felőli határon, külterületen a Zrínyitelep megállóhely. A települést közúton Nagykanizsa, Nagyatád illetve Barcs irányából érhetjük el.
Település jellemzése:	Csurgó ezer éves település dél Somogyban, gazdag történelmi emlékekben, természeti értékekben és kulturális hagyományokban. A város mezőgazdasági és ipari háttérrel rendelkezik. 1989-ben nyerte vissza városi rangját, majd 2013. január elsejétől ismét visszaszerezte a járási központ szerepét a térségben. Az elmúlt években számos egészségügyi, oktatási, sport- és turisztikai fejlesztés valósult meg a városban. A népesség száma 5053 fő.
Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a településközpont közvetlen közelében található. Környezetében lakóházak, intézmények, szolgáltató funkciójú épületek állnak.

FELÉPÍTMÉNY ADATAI

Felépítmény típusa:	lakás		
Építés éve:	1970-es évek		
Felújítás/korszerűsítés/bővítés:	nem ismert		
Lakószintek száma:	földszint + 1 emelet		
Lakószobák száma:	2 egész, 1 félszoba		
Komfortfokozata:	komfort nélküli (nincs melegvíz)		
Hasznos alapterület:	78,9	m ²	Korrigált alapterület: 75,4 m ²
Építési mód:	hagyományos szerkezetű		
Alapozás:	vb sávalap		
Szigetelés:	bitumenes lemez		
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla - falazóblokk		
Válaszfalak:	tégla		
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb födém		
Tető kialakítása, szerkezete:	magastető - faszerkezetű nyeregtető		
Tetőfedés/szigetelés:	bitumenes zsindely		
Homlokzatburkolat:	kőporos vakolat		
Belső falburkolatok:	festett, lambériázott, csempézett fal		
Padlóburkolatok:	márvány mozaik, parketta, simított beton		
Ablakok szerkezete:	faszerkezetű ablakok		
Ablakok üvegezése:	kétrétegű üvegezés		
Ajtószerkezetek:	faszerkezetű bejárati ajtó, belső ajtók		

FELÉPÍTMÉNY KÖZMŰVEI

Elektromos ellátás:	220V - egyedi mérő van
Vízellátás:	hálózatos vízvezeték - egyedi mérő van
Szennyvízelvezetés:	közműhálózatra csatlakoztatva
Gázellátás:	közműhálózatra csatlakoztatva
Fűtési mód:	egyedi
Hőleadók:	konvektorok
Melegvízellátás:	nincs
Szellőzés, klíma:	nincs
Épület körüli vízvezetés:	felszíni csapadékvíz elvezetés
Egyéb ellátottság:	nincs

Felépítmény rövid szöveges ismertetése:	<p>A társasház az 1970-es években épült, földszint - 1emelet kialakítású, víz, villany, szennyvíz, gáz közműves épület, hagyományos szerkezetű, magastetős. Az értékelt ingatlan a földszinten található, zárt lépcsőházból közelíthető meg. A lépcsőház gyenge állapotú, nem karbantartott. Az értékelt ingatlan komfort nélküli (nincs melegvíz) lakás. A nyílászárók faszerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszerkezetű bejárati, - belső ajtók. A lakás fűtése gázkonvektorokkal megoldott, melegvízellátása nincs. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése gyenge, lelakott állapotú, felújítása szükséges. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak. Műszaki és szerkezeti hibákat tapasztaltam a szemle alkalmával: a lakásban jelentős repedések találhatóak a falakon, az aljzat megsüllyedt. Javasolom a szerkezeti károsodások miatt statikai szakvélemény készítését.</p>
--	--

ÉRTÉKELŐ LAP

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

	Összehasonlító I	Összehasonlító II	Összehasonlító III	Összehasonlító IV	Összehasonlító V	Aktuális ingatlan
Ingatlan címe	Csurgó Csokonai utca	Csurgó Semmelweis utca	Csurgó Semmelweis utca	Csurgó, belterület	Csurgó belterület	8840 Csurgó, Semmelweis utca 5. ajtó: 1. hrsz.: 1041/3/A/9
Adatforrás	adásvétel	adásvétel	adásvétel	kínálat	kínálat	-
Ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakóház	lakóház	lakás
Épület tagodózása	földszint + 2 emelet	földszint + 1 emelet	földszint + 1 emelet	földszint + magastető	földszint + 1 emelet	földszint + 1 emelet
Komfortfokozat	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfort nélküli (nincs melegvíz)
Közművesítettség	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, szennyvíz, gáz
Épületbelső állapota	felújítandó	felújítandó	felújítandó	gyenge	gyenge	felújítandó
Épület állapota	átlagos	átlagos	átlagos	gyenge	gyenge	átlagos
Aapterület	63	64	62	60	77	75
Adásvétel (kínálat) ideje	2019	2019	2019	2021	2021	
Eladási ár	4 300 000 Ft	4 300 000 Ft	4 500 000 Ft	3 000 000 Ft	4 000 000 Ft	
Infláció korrekció	5%	5%	5%	0%	0%	
Kínálati ár korrekció	0%	0%	0%	-15%	-15%	
Fajlagos ár (Ft/m²)	71 667	70 547	76 210	42 500	44 156	
Környezeti korrekció	0%	0%	0%	0%	0%	
Infrastruktúra korrekció	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Műszaki állapot korrekció	-15%	-15%	-15%	0%	0%	
Telekméret	0%	0%	0%	0%	0%	
Aapterület	0%	0%	0%	0%	5%	
Épület kora	0%	0%	0%	0%	0%	
Egyéb: szerkezeti hibák	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	50 167	49 383	53 347	36 125	39 740	
Összes korrigált tényező	70%	70%	70%	85%	90%	77%
Fajlagos ár (Ft/m²)	45 752					
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK KERESKÉNYE:						3 400 000 Ft

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota, és jövőben várható hasznosítása.

ÉRTÉKELŐ LAP

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ MÓDSZER

Bérlő:	Van	<u>Nincs</u>
Bérelti díj Ft/hó:	400	
Bérelti szerződés lejárata:	-	
Kiadható alapterület m ² :	75,36	

Jelenlegi hasznosítás	Fajlagos havi érték Ft/m ²	Havi összeg Ft	Összeg Ft
Éves költségek			12
Fenntartási költségek (adó, rezsi)	3%	723	8 681
Menedzselési, bérbeadási költségek	1%	241	2 894
Felújítási, befektetési jellegű kiadások	3%	723	8 681
Költségek összesen:	7%	1 688	20 257
Éves bevételek			
Meglévő szerződések szerint számolva			
Piaci adatok szerint számolva	400	30 144	361 728
Kihasználtság (évi %)	80%	24 115	289 382,4
Figyelembe vehető (nettó) bevétel			289 382
Bevételek összesen:			269 126
Éves egyenleg:			

Tőkésítési kamatláb, megtérülési ráta %:	8,0
--	-----

Hozamszámításon alapuló jelenérték összesen Ft:	3 364 070
Hozamszámításon alap. jelenérték össz. kerekítve Ft:	3 400 000

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna. Ez a megközelítési módszer lakóházak esetében, nem ad reális adatot, ezért a piaci érték meghatározásánál nem vettem figyelembe.

ÉRTÉKELŐ LAP

PÓTLÁSI V. ÚJRAELŐÁLLÍTÁSI, KÖLTSÉGELVŰ ELLENŐRZŐ ÉRTÉKELÉS

A FELÉPÍTMÉNY ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Funkcionális egység	fajlagos költség Ft/m ²	Alap- terület m ²	A felépítmény pótlási v. újraelőállítási költsége Ft	Piaci helyzet faktora	Funkcioná- lis/Fizikai/ Erkölcsei avulás	Környezeti avulás	Számított érték Ft
lakás	190 000	72	13 680 000	60%	50%	80%	3 283 200
erkély	80 000	7	560 000	60%	50%	80%	134 400
Bekerülési költség	Összesen:		14 240 000	aktuális költség alapú érték	Összesen:		3 417 600
	Kerekítve:		14 200 000		Kerekítve:		3 400 000
Az ingatlan költség alapú értéke Ft:				készültség szerinti állapotban			-
Az ingatlan költség alapú értéke Ft:				aktuális állapotban			3 400 000

ÉRTÉKELŐ LAP

A költségelvű megközelítés módszere az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Módszer neve	Becsült érték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
Piaci összehasonlító	3 400 000	100	3 400 000
Költség alapú	3 400 000	0	0
Hozam alapú	3 400 000	0	0
Az ingatlan végső forgalmi értéke:			3 400 000 Ft

SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

Az értékelt ingatlan a településközpont közvetlen közelében található. Környezetében lakóházak, intézmények, szolgáltató funkciójú épületek állnak.

A társasház az 1970-es években épült, földszint - 1emelet kialakítású, víz, villany, szennyvíz, gáz közműves épület, hagyományos szerkezetű, magastető. Az értékelt ingatlan a földszinten található, zárt lépcsőházból közelíthető meg. A lépcsőház gyenge állapotú, nem karbantartott. Az értékelt ingatlan komfort nélküli (nincs melegvíz) lakás. A nyílászárók faszerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszerkezetű bejárati, - belső ajtók. A lakás fűtése gázkonvektorokkal megoldott, melegvzellátása nincs. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése gyenge, lelakott állapotú, felújítása szükséges. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak.

Az értékeléshez TAO rendelkezésemre állt. Az ingatlan beazonosítása a TAO, a tulajdoni lap, valamint a képviselő által bemutatottak alapján történt. Az ingatlan jelenleg használaton kívüli, lelakott állapotú. Műszaki és szerkezeti hibákat tapasztaltam a szemle alkalmával: a lakásban jelentős repedések találhatóak a falakon, az aljzat megsüllyedt. Javaslom a szerkezeti károsodások miatt statikai szakvélemény készítését.

Tulajdonjogilag rendezett, ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos.

A megállapított értékek folyamatos használat, őrzés karbantartás mellett, építésjogi és ingatlan-nyilvántartási szempontból, valamint az ingatlan(on)ban végzett tevékenység tekintetében rendezett állapot figyelembe vételével, igény- per- és tehermentes állapotban lettek meghatározva és csak akkor érvényesek.

EGYÉB MEGJEGYZÉSEK

1. Az ingatlan forgalomképes.
2. Az ingatlanértéket per -, igény - és tehermentes állapotra határoztuk meg.
3. Az értékelés adatai és végösszege az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
4. Ezen szakvélemény a Megbízó és az értékelő együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
5. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban a megállapított értékkel.
6. A mellékletben található fényképek az értékelés fordulónapján tapasztalható helyzetet mutatják be.
7. Hosszútávon a jelenlegi piaci folyamatok alapján értéktartást feltételezünk.
8. Az esetleges piaci értékesíthetőség várható időigénye 1-4 év.

Kaposvár, 2021. március 5.

Kovács Gyula

Ingyenértékelő
604415/2010 - 21/2011

KOVÁCS GYULA E.V.

7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.
Adószám: 67858604-1-34
Nyilv.szám: 50863242
„Klondózo”

MELLÉKLETEK

Helyiséglista	X
Tulajdoni lap	X
Térképmásolat	
Alaprajzok	X
Megyetérkép	X
Településtérkép	X
Térképrészlet	X
Műholdkép	X
Fényképek	X
Egyéb:	
Építési engedély	
Használatbavételi engedély	
Használati megosztási szerződés	
Használati megosztási vázrajz	
Társasházi alapító okirat	X
Helyszínrajz	
Metszet	

HELYISÉGLISTA

8840 Csurgó, Semmelweis utca 5. ajtó: 1. hrsz.: 1041/3/A/9
alatti ingatlanról

Helyiség megnevezése	Helyiség-csoport	Alapterület (m ²)	Padlóburkolat	Falburkolat	%	Korrigált alapterület (m ²)	Állapot		Bm./m.	
LAKÁS:										
szoba	földszint	19,00	parketta	festett fal	100%	19,00	felújítandó		2,70	
szoba	földszint	13,70	parketta	festett fal	100%	13,70	felújítandó		2,70	
szoba	földszint	11,68	simitott beton	festett fal	100%	11,68	felújítandó		2,70	
előszoba	földszint	7,18	márvány mozaik	lambéria	100%	7,18	felújítandó		2,70	
fürdő	földszint	3,87	márvány mozaik	csempézett	100%	3,87	felújítandó		2,70	
wc	földszint	1,16	márvány mozaik	festett fal	100%	1,16	felújítandó		2,70	
konyha	földszint	13,55	márvány mozaik	lambéria csempézett	100%	13,55	felújítandó		2,70	
kamra	földszint	1,70	márvány mozaik	festett fal	100%	1,70	felújítandó		2,70	
loggia	földszint	2,58	márvány mozaik		50%	1,29	felújítandó		2,70	
loggia	földszint	4,46	márvány mozaik		50%	2,23	felújítandó		2,70	
Alapterület összesen/m²:		78,88	Korrigált alapterület összesen/m²:			75,36				

Az értékbecslési jelentés összeállításakor figyelembe vett feltételezések

1. Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
2. Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a tulajdoni lap alapján rögzítettük, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalunk.
3. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
4. A jelentés – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.
5. Az értékbecslési jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén látottak, a szemlét biztosító személy szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.
6. Az értékbecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
7. Ezen értékbecslési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Tanúsítvány

1. Az értékbecslési jelentést a legjobb tudásunk szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.
2. Kijelentjük, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásunkra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezeljük, megbízó hozzájárulása nélkül nem hozzuk nyilvánosságra.
3. A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudásunk szerint igazak és helytállóak.
4. A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
5. Az értékbecslést független értékelőként végeztük el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzlettársi kapcsolatban nem állunk, és nem állunk.
6. Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított értékkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely a szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
7. Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2016. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.
8. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

1. A módszer

Az értékelést a rendeletekben, szakirodalomban megfogalmazott módszerek figyelembevételével, a kapott és felmért adatok, valamint helyszíni szemle, szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük el az alábbiak szerint.

Beazonosítottuk az ingatlant, tisztáztuk a tulajdoni viszonyt és a tulajdoni lap bejegyzéseit az állapotvizsgálat szemrevételezéses diagnosztikával történt. Részletes, takart szerkezetekre is kiterjedő állapotvizsgálat csak külön megrendelésre készül,- de erre a jelen értékelés során nem volt szükség. A szemle során ellenőriztük az épületek, építmények adatait, megvizsgáltuk azok műszaki állapotát.

Az értékelés további folyamatának ismertetésére a fogalmak értelmezésében és azt követően kerül sor.

2 Értékelési fogalmak:

Újraelőállítási érték:

Az értékelt létesítménnyel megegyező funkciójú épület, építmény értéke, ha azt az eredetivel megegyező vagy közel azonos anyagokból, szerkezeti megoldásokkal, az eredetihez hasonló felszereltséggel az értékelés idején építettek volna.

Jelenlegi műszaki állapot:

A számított és becsült avulással az épület, építmény, eszköz jelenlegi műszaki állapotát meghatározó tényező.

A természetes avuláson túl figyelembe vettük még:

- a tervezési, kivitelezési, rendeltetésellenes használat vagy egyéb külső hatásból származó épületkárt
- funkcionális avulást,
- gazdasági avulást,
- erkölcsi kopást.

Állagérték:

Aránylag objektív, a piaci viszonyoktól független érték: az újra-előállítási érték, csökkentve a jelenlegi műszaki állapottal.

Forgalmi érték:

a., telekingatlan:

Az ingatlan értékelés tiszta, piaci értéken alapuló megközelítése.

Forgalmi (nyíltpiaci) érték:

- nemzetközi megfogalmazásban is - az a piaci érték,
 - amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség, méltányosan,
 - magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában eladható,
 - feltételezve a következőket:
 - a tulajdonos eladásra hajlandó,
 - értékesítési kényszer nem áll fenn,
 - az adásvételi tárgyalások lefolytatásához ésszerűen hosszú
 - idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére,
 - piaci helyzetére,
 - a tárgyalás időpontjáig az érték és állag nem változik,
 - az átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor
- A szöveges leírásban ismertetjük a telek III. az ingatlan jellemzőit.

Az ingatlan fajlagos értékének megállapításánál figyelembe vesszük:

- az adott területre jellemző telekárát
- a telek fekvését, a fekvésből adódó használhatósági értékét
- a telek és a rajta fekvő építmények viszonyát, hasznosítási lehetőségét,
- a közúti megközelítés, parkolási forgalmi lehetőségeket
- a terület rendezett, lehatárolt állapotát,
- energiaellátottságot, közművek kiépítettségét,
- környezeti tényezők, külső érdekeltségek területre gyakorolt hatását,
- a terület méretbeli hatása, hasznosítási lehetőségek,
- értékesíthetőség egyéb tényezőit.

A földterületen elhelyezkedő épületek, építmények megléte vagy hiánya, azok állapota mint értékbecsítő tényező a terület piaci értékében megjelennek, de azok önálló konkrét piaci értéket képeznek.

b., az épületek, építmények:

Az épületek, építmények értékét alapvetően az újra-előállításukhoz szükséges költségek határozzák meg, figyelemmel az építmény műszaki, minőségi, komfortossági, korszerűségi stb. állapotára.

A műszaki jellemzők alapján a műszaki állapot %-ában meghatároztuk az avultság mértékét.

A forgalmi érték meghatározásánál az alábbiakat vettük figyelembe:

- az épület rendeltetése és annak piaci viszonyai
- az épület környezetében kialakult jelenlegi árak, környezeti hatások,
- funkcióváltás esetén a feltétlenül szükséges építési munkák értéke,
- azok megtérülési ideje.
- az épület rendeltetészerű használatához feltétlenül szükséges elvégzendő munkák értéke
- területi elhelyezkedés értékbecsítő hatása

3. Az értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok:

Amennyiben az ingatlan felépítményekkel, műtárgyakkal beépített terület, amennyiben a megbízó másképp nem rendelkezik, - az építmények is az értékelés tárgyát képezik. A földterületérték az építmények nélküli érték, mely figyelembe veszi a beépítettség hatását.

Az értékelések során a költségalapú megközelítéssel, az összehasonlító elemzéssel történő valamint a hozamszámításon alapuló értékelési módokat alkalmazhatjuk.

Az ingatlanértékelés során a költségalapú az összehasonlító érték-megállapítás és a hozamszámításon alapuló módszert használhatjuk.

A forgalmi érték megállapításánál értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket vettünk figyelembe. A fajlagos m²-ár kialakításánál a közelmúltban, hasonló ingatlanok értékelésénél, értékesítésénél realizált ár szolgált alapul.

A területek nagysága, nagyfokú beépítettsége vagy burkolattal ellátottsága, bekerített állapota, stb. az értékelésre ható tényező.

Az érték meghatározásban nem szerepeltettük külön értéként a meglévő, de paramétereiben nem ismert közműveket - de a telekértékben, - így azon keresztül az épületárban is figyelembe vettük. (pl.: vízvezeték, szennyvíz-, elektromos vezeték, stb.)

A költségalapú értékelés során az ingatlan újraelőállítási-, állag és forgalmi érték adatait az értékelés megállapításai fejezet rész alatt közöljük.

Az épületek, építmények értékét alapvetően az újra-előállításához szükséges költségek határozzák meg, figyelemmel az építmény műszaki, minőségi, komfortossági, korszerűségi, stb. állapotára. Ezen értékeket módosítják a felsorolt jellemzők állapota, az elhasználódás műszaki, gazdasági, erkölcsi foka, valamint a hasznosíthatóság az értékesíthetőség helyi és környezeti hatásai.

Az épületértékekben nem szerepeltetjük azokat a gépeket, berendezéseket, melyek nem tartoznak szervesen az épülethez, - de az épületértékben szerepeltetjük az épülettel összeépített, felszerelésnek minősülő eszközöket. (pl. szaniterek, stb.)

Az épületek és építmény esetében a forgalmi értéket, mint stratégiai értéket szorzókkal vettük figyelembe a műszaki vagy állagértékhez képest, azaz a műszaki vagy állagérték bizonyos %-a körüli értékesíthetőséget prognosztizálunk, súlyozva az értékesíthetőségben betöltött értékcsökkentő- érték növelő szerepükkel.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelem) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek értéke.

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételeknek a kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, nem fizetésekből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést is. A közvetlen tőkésítés módszerével, a tiszta jövedelmeket el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb, legjobb hasznosíthatóságát kell figyelembe venni, de ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabbal, akkor a jelenlegi használatot kell figyelembe venni a pl. a hitelbiztosítéki értékelés során.

7. sz. ÉPÜLET

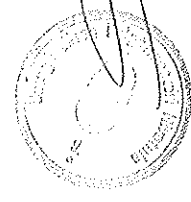
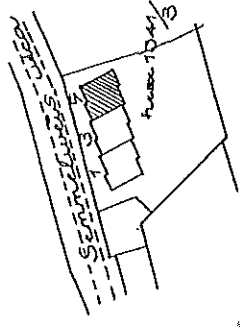
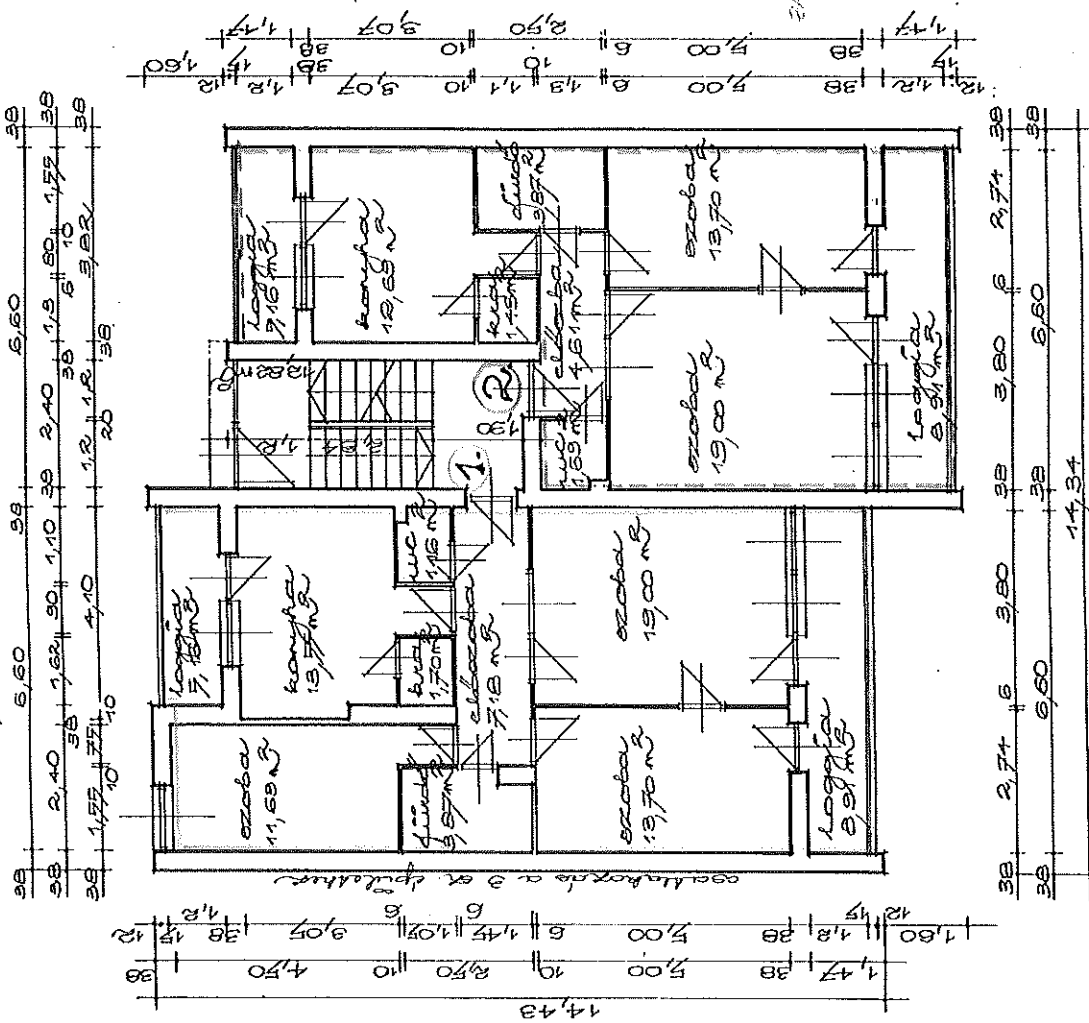
1. jeli lakás

szoba	11,53 m ²
szoba	13,70 m ²
szoba	19,00 m ²
Loggia/R	3,78 m ²
Loggia/R	4,48 m ²
ÖSSZESEN	78,83 m²

2. jeli lakás

szoba	12,59 m ²
szoba	13,70 m ²
szoba	19,00 m ²
Loggia/R	4,48 m ²
Loggia/R	4,48 m ²
ÖSSZESEN	64,03 m²

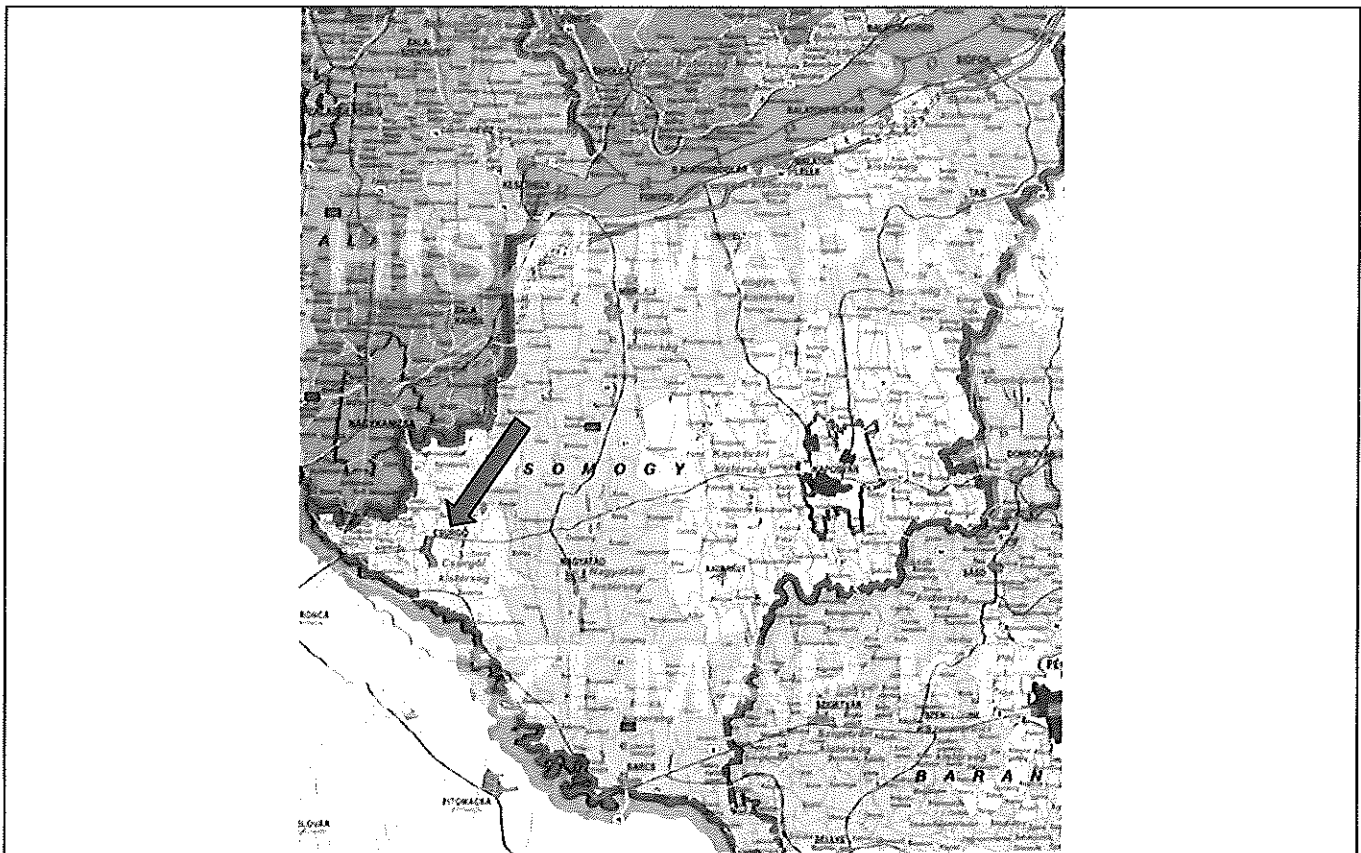
ZÁRTVEK: EP. MÉRLEGI SZEMPONTOK BEVEGYZÉSE ALKALMAS



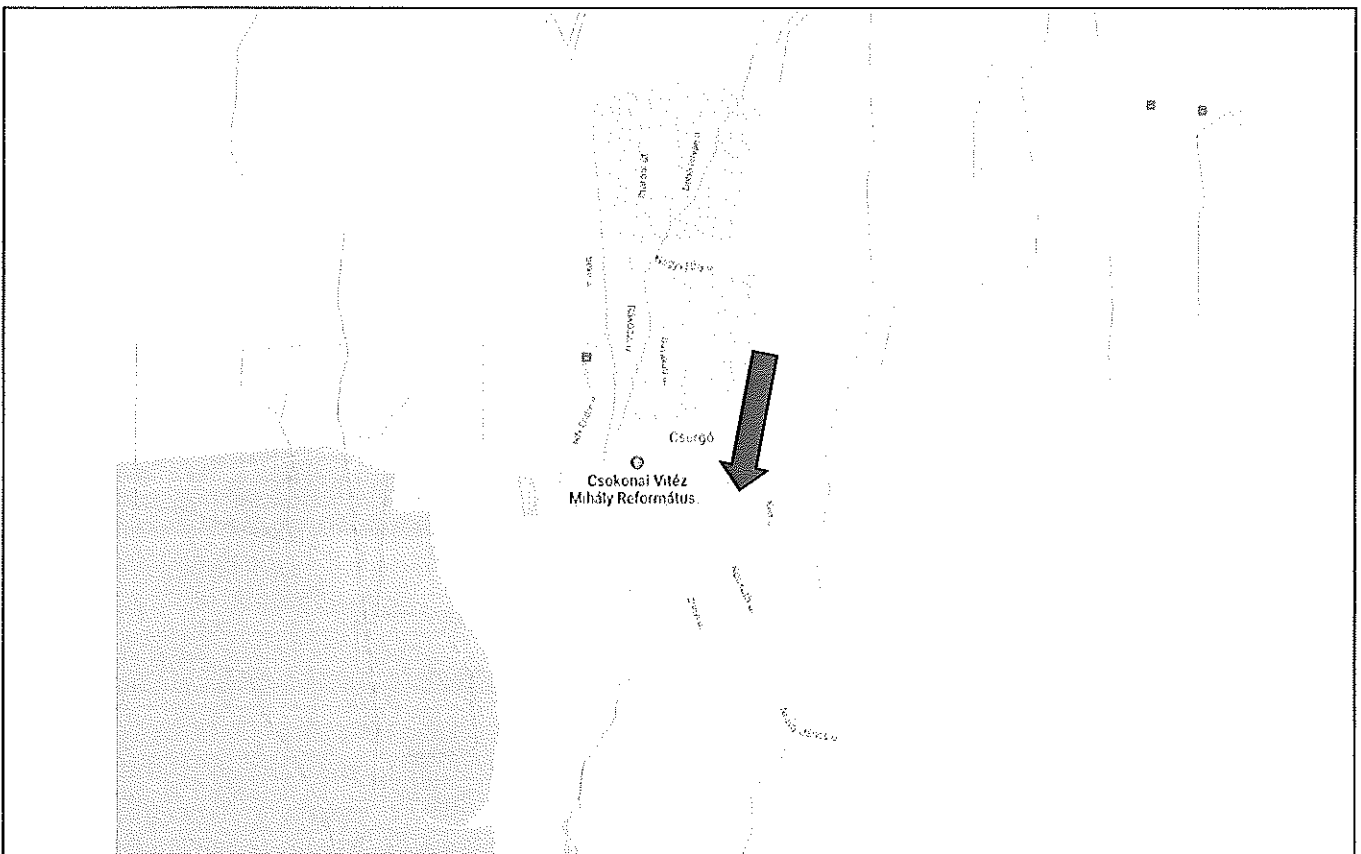
FELMÉRÉSI TERV
CSURGÓ, SEMMELWEIS u.1-3-7
FSZ ALAPRAJZ / 5 ép. / E-8
 MÉRLET = 1:100
 KÉSZÍTETTE: ODU TERVEZŐ ÉS SZOVS. BT.
 DR. H. KADOSVÁR, SZÉCHÉNYI TERV.
 DABÓCSI BÓZSEF, OCL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

Ingtalan címe:	8840 Csurgó, Semmelweis utca 5. ajtó: 1.
Hrsz.:	1041/3/A/9 hrsz.

Megyetérkép

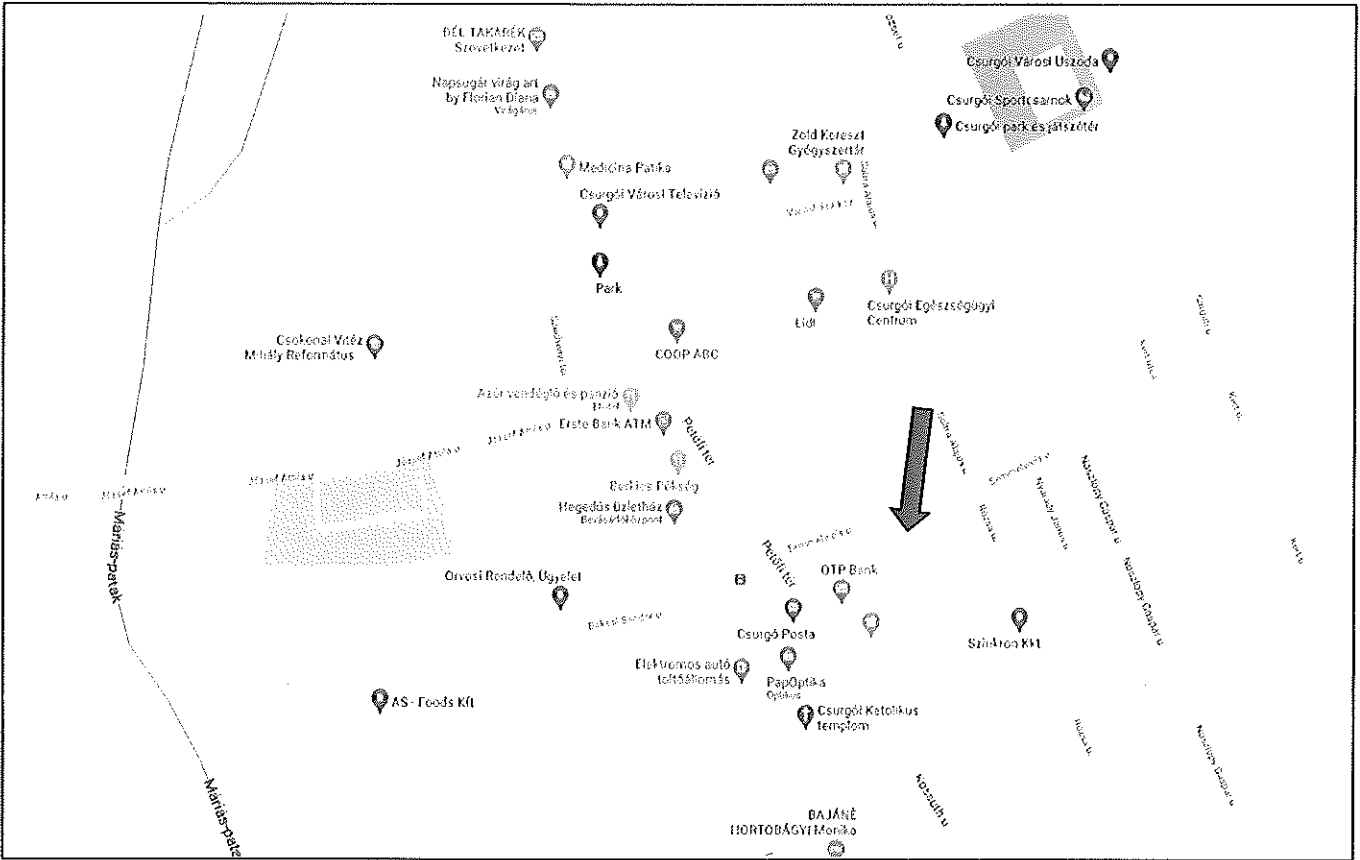


Településtérkép



Ingtalan címe:	8840 Csurgó, Semmelweis utca 5. ajtó: 1.
Hrsz.:	1041/3/A/9 hrsz.

Térképrészlet



Műholdkép



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Nagyzád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/4342/2021

2021.03.04

CSURGÓ

Beltérület 1041/3/A/9 helyrajzi szám

társasház különlap

0840 CSURGÓ Sarmelweis utca 5. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	79	2 1	921/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999971/1995.01.04

2. bejegyző határozat: 31484/1993.04.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 31484/1993.04.29

és az 1 jelű tárolóval.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31484/1993.04.29

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 0840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15390510

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

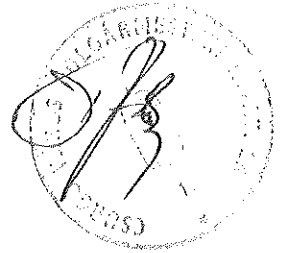
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

KÖZMŰVELŐSÉG NAGYATÁD	
Évesítés: 1993-05-3	
31. h8h	



310 511/93.

Csurgó, Semmelweis Ignác u.1-3-5 sz.
alatti épület

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

RÖgzítés: 1993-05-3
Összeállítás: 31384/2
Alapítás: 1993-05-3
Működés: 1993-05-3
Magyarországi Köztársaság, 1993. máj. 3.



I.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Csurgó Város Önkormányzata (Csurgó, Széchenyi tér 2.sz.felhatalmazása alapján az ODU Tervező és Szolgáltató Bt.(Kaposvár,Széchenyi tér 5.sz.) a csurgói 1162 sz. tulajdoni lapon 1041/3 hrszám alatt nyilvántartott 3005 m² térmértékű telken fekvő 12 db. lakást magába foglaló - Csurgó Város Önkormányzata tulajdonát képező - ingatlanra ezen alapító okirathoz csatolt műszaki dokumentáció szerint a társasházról szóló 1977.évi 11.sz.tvr-ben foglalt előírások alapján.

t á r s a s h á z a t

a l a p í t :

A társasház címe: Csurgó, Semmelweis I u. 1-3-5 sz.

A társasház egyes építményrészeit, az öröklakásokat a fent hivatkozott Tvr, valamint ezen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva önálló öröklakásként - a közös tulajdonban maradó részek használati jogának biztosításával - 32/1969.(IX.30.)Korm.rendelet alapján értékesíti és a vevők tulajdonába fogja adni azzal, hogy a tulajdonostársak egymás közti jogviszonyát a hatályos rendelkezések és az alapító okirat az alábbiak szerint szabályozza.

I/A.

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

- I. Telek/fölldrészlet/: 3005 m²
- II. Az épület körül húzódó járda
- III. Alap, felmenő és lakásleválasztó szerkezetek
- IV. Födémek, zárófödém, lépcsők
- V. Tetőszerkezet, tetőfedés, szellőzők, kémények és azok bádogos szerkezetei
- VI. Homlokzatképzés, lábazat. Homlokzati bádogos szerkezetek.
- VII. A közös használatú helyiségek burkolatai, felületképzései, gépészeti szerelvényei, nyílászárói, tartozékai
- VIII. * A víz alap-és felszálló vezetékai a külön tulajdonosi illetőségek leágazó vezetékéig
- IX. A szennyvíz alap-és ejtővezeték a külön tulajdonosi illetőségek ágvezetékéig
- X. Elektromos fővezeték a külön tulajdonosi illetőségek villanymérő órájáig
- XI. Gáz alap-és felszálló vezeték a külön tulajdonosi illetőségek gáz-mérő órájáig
- XII. Szeméttároló konténerek/kukák, azok megvásárlása után/, valamint azok egészségügyi védelmének ellátásához szükséges eszközök, felszerelések
- XIII. Tűz és egyéb vagyonvédelem biztosításához szükséges eszközök, felszerelések, berendezések
- XIV. A pince közös használatú helyiségei az E-1, E-4, E-7 terven feltüntetett 3x31=93 m² alapterülettel
- XV. A földszinti közös használatú helyiségek az E-2, E-5, E-8 terven feltüntetett 3x13=39 m² alapterülettel
- XVI. Az I. emelet közös használatú helyiségei az E-3, E-6, E-9 terven feltüntetett 3x13=39 m² alapterülettel
- XVII. A padlás 3x167=501 m² alapterülettel
- XVIII. Kerítés
- XIX. Átjárási szorgalmi jog illeti meg az 1044, 1045/1 és 1041/2 hrszú ingatlanok mindenkori tulajdonosait az ingatlanuk hátsó megközelítéséhez.

II/B.

KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

1. Az É-2 terven, 1.sz. épület, földszint 1.számmal jelölt lakás , a következő helyiségekkel:
/1162/1. sz. tul.lap, 1041/3/A/1. hrsz.

előszoba	7,18 m ²
konyha	13,55 m ²
kamra	1,70 m ²
fürdő	3,87 m ²
WC.	1,16 m ²
félszoba	11,63 m ²
szoba	13,70 m ²
szoba	19,00 m ²
loggia/:2	2,58 m ²
loggia/:2	4,46 m ²

összesen: 79 m² alapterülettel,

1.jelű tárolóval /8 m²/,és a közös tulajdon.

921/10.000 részben.

2. Az É-2 terven, 1.sz.épület,földszint 2.számmal jelölt lakás,a következő helyiségekkel:
/1162/2.sz. tul.lap, 1041/3/A/2. hrsz.

előszoba	4,61 m ²
konyha	12,69 m ²
kamra	1,43 m ²
WC.	1,69 m ²
fürdő	3,87 m ²
szoba	13,70 m ²
szoba	19,00 m ²
loggia/:2	2,58 m ²
loggia/:2	4,46 m ²

összesen: 64 m² alapterülettel,

2.jelű tárolóval /8 m²/,és a közös tulajdon 746/10.000 részben.

3. Az É-3 terven, 1.sz. épület, I.emelet 1.számmal jelölt lakás, a következő helyiségekkel:
/ 1162/3 sz. tul.lap, 1041/3/A/3 hrsz.

előszoba	7,18 m ²
konyha	13,55 m ²
kamra	1,70 m ²
fürdő	3,87 m ²
WC.	1,16 m ²
félszoba	11,63 m ²
szoba	13,70 m ²
szoba	19,00 m ²
loggia/:2	2,58 m ²
loggia/:2	4,46 m ²

összesen: 79 m² alapterülettel,

3.jelű tárolóval /8 m²/, és a közös tulajdon 921/10.000 részben.

4. Az É-3 terven, 1.sz. épület, I.emelet 2.számmal jelölt lakás, a következő helyiségekkel:
/1162/4. sz. tul. lap, 1041/3/A/4. hrsz.

előszoba	4,61 m ²
konyha	12,69 m ²
kamra	1,43 m ²
fürdő	3,87 m ²
WC.	1,69 m ²
szoba	13,70 m ²
szoba	19,00 m ²
loggia/:2	2,58 m ²
loggia/:2	4,46 m ²

összesen: 64 m² alapterülettel,

4.jelű tárolóval /8 m²/, és a közös tulajdon 746/10.000 részben.

5. Az É-5 terven, 3.sz.épület,földszint 1.számmal jelölt lakás, a következő helyiségekkel:

/1162/5. sz. tul.lap, 1041/3/A/5. hrsz.

előszoba	7,18 m2
konyha	13,55 m2
kamra	1,70 m2
WC.	1,16 m2
fürdő	3,87 m2
félszoba	11,63 m2
szoba	13,70 m2
szoba	19,00 m2
loggia/:2	2,58 m2
loggia/:2	4,46 m2

összesen: 79 m2 alapterülettel,

1. jelű tárolóval /8 m2/, és a közös tulajdon 921/10.000 részben.

6. Az É-5 terven, 3.sz. épület, földszint 2.számmal jelölt lakás, a következő helyiségekkel:

/1162/6. sz. tul. lap, 1041/3/A/6 hrsz.

előszoba	4,61 m2
konyha	12,69 m2
kamra	1,43 m2
fürdő	3,87 m2
WC.	1,69 m2
szoba	13,70 m2
szoba	19,00 m2
loggia/:2	2,58 m2
loggia/:2	4,46 m2

összesen: 64 m2 alapterülettel,

2.jelű tárolóval /8 m2/, és a közös tulajdon 746/10.000 részben.

7. Az É-6 terven, 3.sz. épület, I.emelet 1.számmal jelölt lakás, a következő helyiségekkel:

/1162/7 sz. tul. lap, 1041/3/A/7 hrsz.

előszoba	7,18 m ²
konyha	13,55 m ²
kamra	1,70 m ²
fürdő	3,87 m ²
WC.	1,16 m ²
félszoba	11,63 m ²
szoba	13,70 m ²
szoba	19,00 m ²
loggia/:2	2,58 m ²
loggia/:2	4,46 m ²

összesen: 79 m² alapterülettel,

3.jelű tárolóval /8 m²/, és a közös tulajdon 921/10.000 részben.

8. Az É-6 terven 3.sz. épület I. emelet 2.számmal jelölt lakás a következő helyiségekkel:

/1162/8 tul.lapsz. 1041/3/A/8 hrsz.

előszoba	4,61 m ²
konyha	12,69 m ²
kamra	1,43 m ²
WC.	1,69 m ²
fürdő	3,87 m ²
szoba	13,70 m ²
szoba	19,00 m ²
loggia/:2	2,58 m ²
loggia/:2	4,46 m ²

összesen: 64 m² alapterülettel,

4. jelű tárolóval /8 m² /, és a közös tulajdon 726/10.000 részben.

9. Az É-8 terven, 5.sz. épület, földszint 1.számmal, jelölt lakás, a következő helyiségekkel:

/1162/9. sz. tul. lap, 1041/3/A/9 hrsz.

előszoba	7,18 m ²
konyha	13,55 m ²
kamra	1,70 m ²
fürdő	3,87 m ²
WC.	1,16 m ²
félszoba	11,63 m ²
szoba	13,70 m ²
szoba	19,00 m ²
loggia/:2	2,58 m ²
loggia/:2	4,46 m ²

összesen: 79 m² alapterülettel,
1 jelű tárolóval /8 m²/, és a közös tulajdon 921/10.000 részben.

10. Az É-8 terven, 5.sz. épület, földszint 2.számmal jelölt lakás, a következő helyiségekkel:

/ 1162/10 sz. tul. lap, 1041/3/A/10 hrsz.

előszoba	4,61 m ²
konyha	12,69 m ²
kamra	1,43 m ²
fürdő	3,87 m ²
WC.	1,69 m ²
szoba	13,70 m ²
szoba	19,00 m ²
loggia/:2	2,58 m ²
loggia/:2	4,46 m ²

összesen: 64 m² alapterülettel,
2. jelű tárolóval /8 m²/, és a közös tulajdon 745/10.000 részben.

11. Az É-9 terven, 5.sz.épület, I.emelet 1. számmal jelölt lakás, a következő helyiségekkel:

/1162/11. sz. tul.lap, 1041/3/A/11 hrsz.

előszoba	7,18 m ²
konyha	13,55 m ²
kamra	1,70 m ²
WC.	1,16 m ²
fürdő	3,87 m ²
félszoba	11,63 m ²
szoba	13,70 m ²
szoba	19,00 m ²
loggia /:2	2,58 m ²
loggia /:2	4,46 m ²

összesen: 79 m² alapterülettel,
3.jelű tárolóval /8 m²/, és a közös tulajdon 921/10.000 részben.

12. Az É-9. terven 5.sz épület, I. emelet 2.számmal jelölt lakás, a következő helyiségekkel:

/1162/12 sz. tul. lap, 1041/3/A/12 hrsz.

előszoba	4,61 m ²
konyha	12,69 m ²
kamra	1,43 m ²
fürdő	3,87 m ²
WC.	1,69 m ²
szoba	13,70 m ²
szoba	19,00 m ²
loggia/:2	2,58 m ²
loggia/:2	4,46 m ²

összesen: 64 m² alapterülettel,
4. jelű tárolóval, /8 m²/, és a közös tulajdon 745/10.000 részben.

III.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Az ODU Bt. megkeresi a Nagyatádi Körzeti Földhivatalt és kérelmezi, hogy a társasháztulajdon alapítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be. Ennek során a II. fejezet A./pontjában foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó építményrészeit, berendezéseit és felszereléseit a közös föld - részlettel együtt - I-XVIII^{IX} sorszám alatt - egyesítse a társasház törzslapján, míg a B./pontjában felsorolt öröklakásokat és azokat megillető közös tulajdoni hányadrészt külön - külön társasházi különlapra jegyezze fel.

Az egyes társasházi különlapon nyilvántartott öröklakásokat a tulajdonjogot a társasház alapítással egyidejűleg a(Csurgó Város Önkormányzata javára) kéri bejegyezni azzal, hogy a kérelmet az első öröklakás eladásakor a tulajdonjog bejegyzési kérelemmel együtt kell a Földhivatalhoz benyújtani.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső)

jogviszonya

1./ A társasháztulajdon egysége:

A társasházban lévő öröklakások és a nem lakás célú helyiségek a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak.

Az épületnek azok a részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonát képezik. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan. Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

2./ A birtoklás, használat, rendelkezés joga, elővásárlási jog:

A tulajdonostárs az öröklakását és a kizárólagos használatába tartozó berendezéseket rendeltetésének megfelelően, szabadon használhatja, birtokolhatja.

A rendeltetésszerű használattól a tulajdonostársak érdekeinek sérelmére - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül - egyik tulajdonostársa sem térhet el.

A tulajdonostárs köteles öröklakását jó karban tartani. Tilos az öröklakáson olyan változtatást tenni, amely az épület állagának, vagy a többi tulajdonostárs érdekeinek sérelmét okozza.

A társasház külső vagy belső egységes képének megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

A rendelkezés megértéséből eredő mindennemű kárért az ezzel ellentétes magatartást tanúsító tulajdonostárs felel, és a jogellenes állapot megszüntetésére bírói úton is kényszeríthető a tulajdonostársak által.

A tulajdonostárs a külön tulajdonában lévő öröklakásával a közös tulajdonból őt megillető hányaddal együtt szabadon rendelkezik. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Az egyéb törvényes rendelkezések figyelembevételével és betartásával a társasház - öröklakás tulajdonostársát, illetve társait elővásárlási jog nem illeti meg.

3./ Használati jog átengedése:

A tulajdonostárs felelős minden kárért, amelyet a használati jog másnak történő átengedése folytán a használó a lakás vagy a közösségben maradó részek jogellenes, vagy jelen alapító okiratban foglaltakkal ellentétes használatával okoz.

4.,/ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

A lakóépülethez tartozó telek (oll.a közös tulajdonban maradó épületrészek) birtoklására és használatára - a jogszabályok, hatósági rendelkezések és tulajdonostársak megállapodásának keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának, vagy jogos érdekeinek sérelmére.

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

5.,/ Építés, változtatás:

A tulajdonostárs az öröklakásban és nem lakás céljára szolgáló helyiségében építési munkát is végezhet. Ha az más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie az érintettek hozzájárulását.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészekben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

A tulajdonostársak kötelezik magukat arra, hogy az egyébként megengedett lényegesebb átalakításról és változtatásokról - foganasításuk előtt - előzetesen értesítik egymást, hogy megállapíthassák, a tervezett változtatás nem érinti -e az épület állagát és nem sérti - e a többi tulajdonostárs érdekét.

A tervezett változtatás ellen bármelyik tulajdonostárs az értesítés vétele után legkésőbb 15 napon belül tiltakozást jelenthet be. Ebben az esetben a tervezett változtatás csak akkor foganasítható, ha ahhoz - legkésőbb 15 napon belül a társtulajdonosok tulajdonhányad szerinti többsége hozzájárult.

Az a tulajdonostárs, aki fentiek ellenére a szükséges hozzájárulás nélkül, vagy jogszabályellenesen eszközöl változtatást, felelős az ebből eredő kárért és a jogellenes állapot megszüntetésére kényszeríthető.

6./ Kötelező biztosítás és kárrendezés:

Az épületet (a közösségben maradó felszereléseivel és berendezéseivel együtt) tűzkár ellen biztosítani kell.

Tűz esetén a kártérítési összeget az épület helyreállítására kell fordítani.

Bármely közösségi épületrész, felszerelés vagy berendezés megromlására vagy megsemmisülésére esetén helyreállításáról azonnal gondoskodni kell.

Bármelyik tulajdonostárs által rendeltetésellenes használattal vagy vétkesen a közös vagyonban okozott kár megtérítése az illető tulajdonostársat terheli.

7./ Költségek viselése:

- a, A közös tulajdonban álló építményrészek, felszerelések és egyéb berendezések, valamint a közös használatra szolgáló telek(udvar, parkterület) felújítási, karbantartási, helyreállítás, kezelési és üzemeltetési költségeit, közterheit és közüzemi díjait a tulajdonostársak egymásközötti viszonyukban a II. fejezet 8./pontjában megállapított tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni.

A közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - az élők közti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

- b., A külön tulajdonban lévő öröklakások (helyiségek)berendezéseinek,felszereléseinek karbantartásával, felújításával, pótlásával,fenntartásával járó költségek az öröklakás(helyiség) mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási,pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás (helyiség) bérlőjének, használójának terhére állapítanak meg,ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás(helyiség)mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti,illetve befolyásolja a más öröklakás,helyiség vagy közös tulajdonban lévő épületrész,berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a társasházközösség többi tagja, illetve a megbízott megteheti.

8./ Közös költségek biztosítása:

A közös költségek fedezésére a mindenkori tulajdonostársak

A. / felújítási

B./ fenntartási

alapot kötelesek létesíteni.

A./ A felújítási alap képzésére és mértékére a többször módosított 10/1977.(VII.1.) PM. sz. rendelet szabályai az irányadóak.

A felújítási alap pénzeszközeit a lakóház nagyobb javításaira tartalékalapként kell kezelni és a tulajdonközösség eseti döntése alapján az alábbi munkák költségeire lehet felhasználni:

1./ A lakóház rendeltetésszerű használatával összefüggő időszakonként műszakilag is szükséges minden olyan javításra, amely biztosítja:

- a lakóház elhasználódott állapotának helyreállítását, az eredeti használhatóságának és üzembiztonságának elérését az egyes épületszerkezetek és központi berendezések felújításával, átalakításával vagy kicserélésével,
- az egyes épületszerkezetek hibáinak megelőzését vagy kedvezőbb élettartamának elérését.

2./ Mindennemű korszerűsítésre, átalakításra, amely a lakóház rendeltetésszerű használhatóságának vagy gazdaságos üzembevonásának növelését eredményezi.

3./ Az építésügyi hatóságok által - a társasházközösség terhére - elrendelt építési munkákra, valamint a közüzemi szolgáltatások feltételeinek megváltoztatása miatt szükségessé váló korszerűsítésre, átalakításra, beszerzésre.

4./ Minden olyan, a lakóház állagának helyreállítását szolgáló munkára, amelyet a társasház közgyűlése tételesen fogadott el.

B./ A fenntartási alap pénzeszközeit a közös képviselő használhatja fel éves elszámolási kötelezettséggel, a fentieken kívül eső kisebb javítási (karbantartási) munkára, illetőleg egyéb kezelési és üzemeltetési költségekre.

A felújítási és fenntartási alap mértékét a tulajdonostársak közgyűlése állapítja meg. A közös képviselő által évente készítendő költségvetésbe a tulajdonostársak havonta kötelesek befizetést teljesíteni.

A hozzájárulást a tulajdonostársak minden hó 15-ig az OTP.által külön-külön vezetett csekszámlájukra kötelesek befizetni. A fenntartási alap számlájára felett a közös képviselő rendelkezik általános megbízása alapján, a felújítási alap felett a közgyűlés eseti megbízása alapján.

9./ A társasházközösség ügyeinek intézése:

a./ Közgyűlés:

A tulajdonostársak minden év első hónapjában tartanak közgyűlést. Összehívásáról a közös képviselő (Intéző Bizottság elnöke) gondoskodik. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti, kérelmének megtagadása esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlés határoz:

- 1./ Közös tulajdonú épületrészek, berendezések és felszerelések felújításáról.
- 2./ Az alapító okiratban meghatározott esetekben a társasház karbantartásáról és egyéb vállalt kötelezettségekről, illetve a felújítási alap 8./pont A./ bekezdése szerint képzéséről.

- 3./ A közös tulajdonban álló épület, illetve telekrészek birtokolásáról, használatáról és hasznosításáról - a jogszabály és hatósági rendelkezések keretei között -, valamint az esetleges közös bevételek felhasználásáról.
- 4./ A közös képviselő (Intéző Bizottság) megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról, lemondásának elfogadásáról és díjazásáról.
- 5./ A közös képviselő (Intéző Bizottság) által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról, a felmentvény megadásáról.
- 6./ A közös képviselő eljárása ellen beadott panaszok felől,
- 7./ Esetleges helyreállítási kölcsön felvétele felől.
- 8./ Az alapító okirat módosításáról és kiegészítéséről, az ingatlan elidegenítése vagy állagának lényeges megváltoztatása felől, a társasházközösség megszüntetése felől (amelyben a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges).

Szavazati jog a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk szerint illeti meg, ez alapján kell megállapítani a közgyűlés határozatképességét is. A tulajdonostárs jogosult szavazatát megbizottja útján gyakorolni. A megbizott nevét a közös képviselővel közölni kell.

Az egy albetétben felvett öröklakás közös tulajdonosai szavazatukat együttesen - ha nem személyesen vesznek részt - közös megbizottjuk útján gyakorolhatják.

A közgyűlés határozatait szavazattöbbséggel hozza, határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni hányada szerint számított legalább kétharmados jelenléte szükséges. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, újabb közgyűlést kell összehívni 8 napon belül.

Ebben az esetben a megjelentek - tekintet nélkül a tulajdoni arányokra - minden olyan ügyben határozhatnak, amelyben a határozathozatalhoz egyébként valamennyi tulajdonostárs hozzájárulását írja elő a tvr. vagy az alapító okirat.

A közgyűlés elnöklésének joga a közös képviselőt (Intéző Bizottság elnökét) illeti meg. A közgyűlés ettől eltérően rendelkezhet.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell fölvenni, amelyet aláírásával az elnök és legalább két jelenlévő tulajdonostárs, illetve, ha a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, valamennyi tulajdonostárs látja el.

b./ Közös képviselő:

A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek intézésére a közgyűlésükön szavazattöbbséggel választanak közös képviselőt (Intéző Bizottságot).

Megbizása határozott időtartamra vagy visszavonásáig, legfeljebb azonban három évre szól.

A közös képviselő (Intéző Bizottság) dönt a közgyűlés hatáskörében nem tartozó ügyekben, beszámolási kötelezettséggel tartozik a közgyűlésnek.

Megbizását a közgyűlés indokolt esetben bármikor - a határozott időtartamra történt megválasztása mellett is - visszavonhatja.

A közös képviselő (Intéző Bizottság) a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat, ezen jogkörének esetleges korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

Képviseli a társasközösséget:

- az alapító okiratban vagy a közgyűlés határozatában előírt kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban.
- valamely tulajdonostárs által a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított perben.

Közös képviselő (Intéző Bizottság elnöke) gondoskodik: számadási kötelezettség mellett az OTP-nél csekkszamlán kezelt és szükséges kiadások teljesítéséről, a hozzájárulási összeg behajtásáról. A közös képviselő (Intéző Bizottság elnöke) tiszttsége ellátásáért tiszteletdíjban részesül, melyet a közgyűlés állapít meg. A közös képviselő (Intéző Bizottság elnöke) csak a közgyűlés előtt mondhat le, e közgyűlésnek azonnal újat kell megválasztania. Elhatározása esetén választás céljából nyolc napon belül össze kell hívni a közgyűlést.

A közös képviselő alkalmazza és bocsájtja el a házfelügyelőt, ha a társasházközösség alkalmazás mellett dönt. A házfelügyelő jogait és kötelezettségeit - a fennálló jogszabályok korlátai között - a közgyűlés állapítja meg.

9./ Záró rendelkezések:

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a társasházról szóló 1977. évi 11. sz. törvényerejű rendelet rendelkezései az irányadók.

A tulajdonostársak célja és törekvése, hogy a társasház üzemeltetése során megfelelő egyetértésben járjanak el és a felmerülő ellentéteket megoldják.

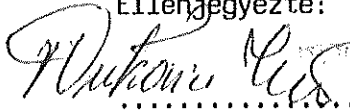
Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetve jogutódjaira.

Ezen okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illetékkiszabásnak helye nincs.

Kaposvár, 1992. XII. 19.

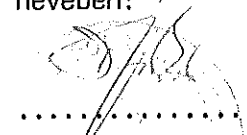
O D U
Tervező és Szolgáltató BT.
7400 KAPOSVÁR
Széchenyi tér 5. 1/9
BB Rt. 321-88836-02714
Adószám: 25218228-2-14

Ellenjegyezte:


.....
.....
.....

Dr. Vukovics István jogtanácsos
jogtan.bejegy.sz.: PK.20964/1983.
jogtan.igazolvány sz: N^o 08313/

Csurgó Város Önkormányzata
nevében:


.....

Dr. Farkas Dezső

Csurgó Város jegyzője

8840 Csurgó, Semmelweis utca 5. ajtó: 1. hrsz.: 1041/ 3/ A/9



az utca képe



az utca képe



társasház



társasház



társasház

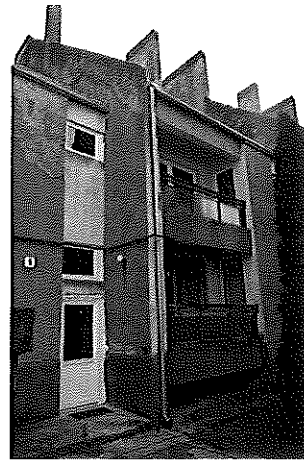


társasház

8840 Csurgó, Semmelweis utca 5. ajtó: 1. hrsz.: 1041/3/A/9



társasház



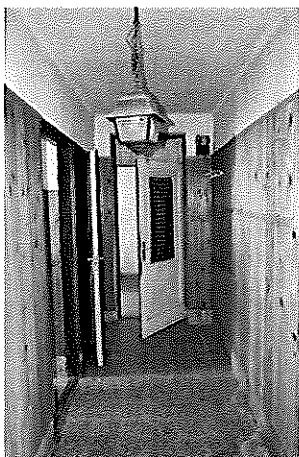
társasház



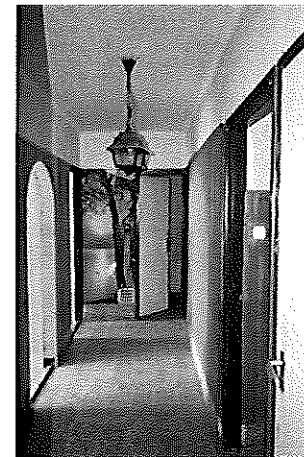
társasház bejárata



lépcsőház

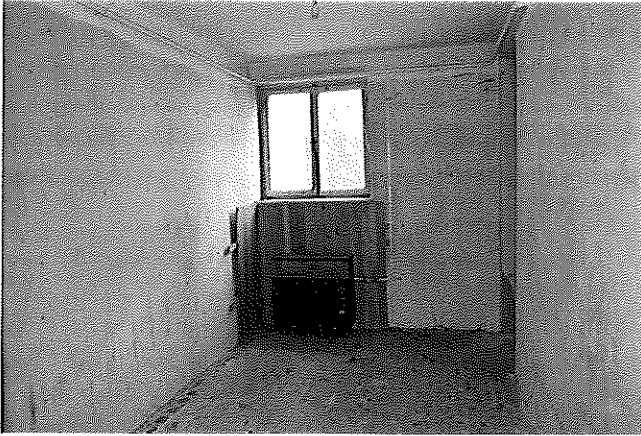


bejárat



előszoba

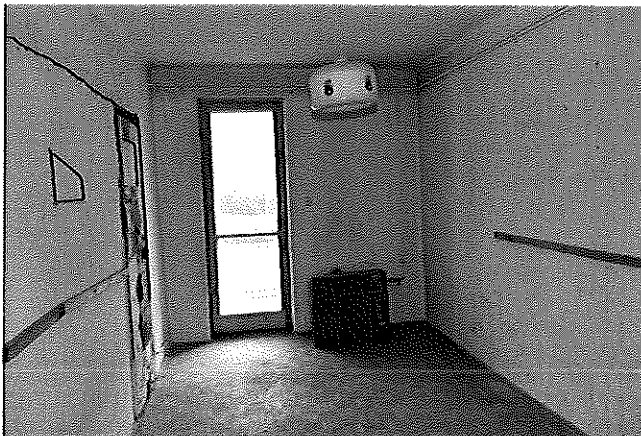
8840 Csurgó, Semmelweis utca 5. ajtó: 1. hrsz.: 1041/3/A/9



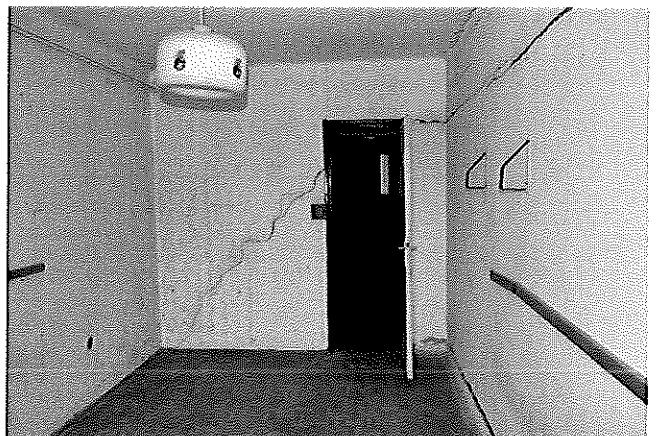
szoba



szoba



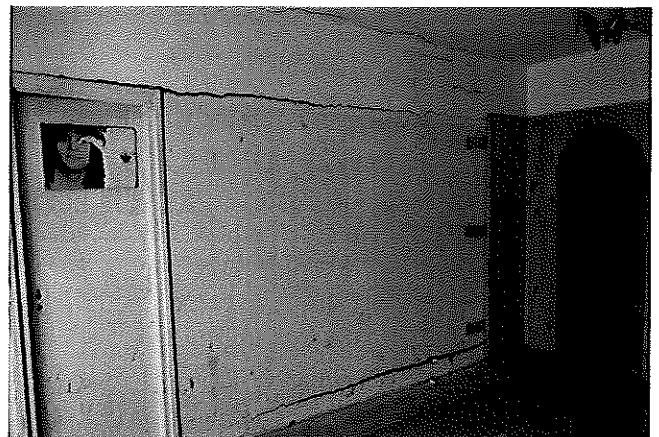
szoba



szoba

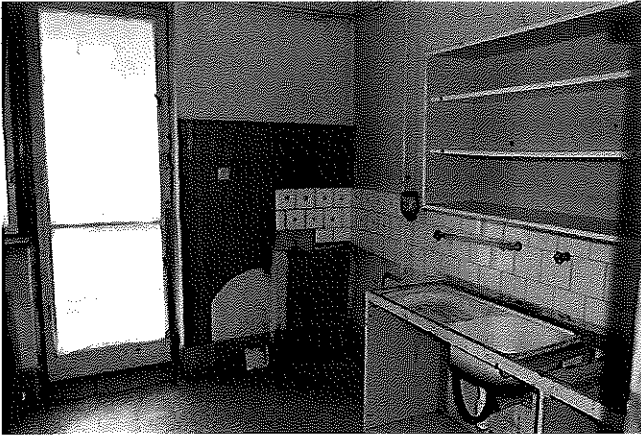


szoba

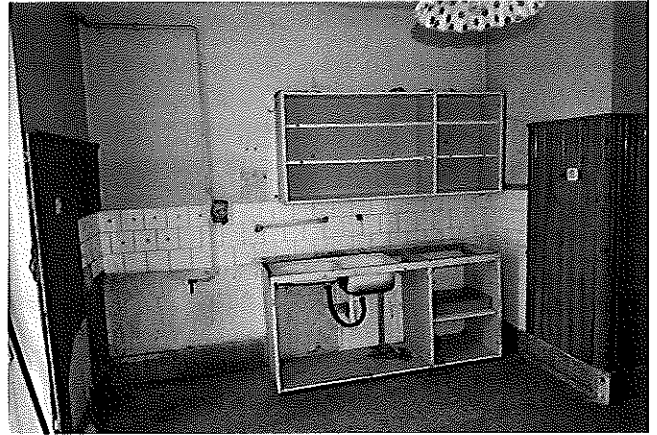


szoba

8840 Csurgó, Semmelweis utca 5. ajtó: 1. hrsz.: 1041/3/A/9



konyha



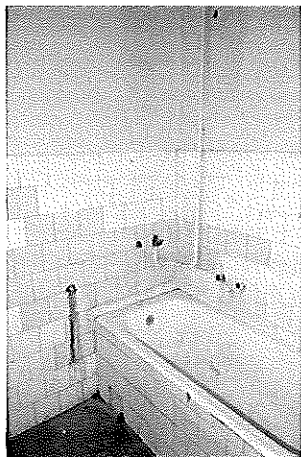
konyha



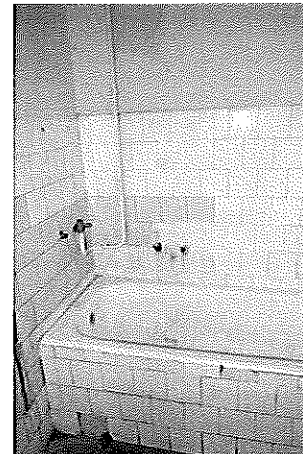
konyha



konyha

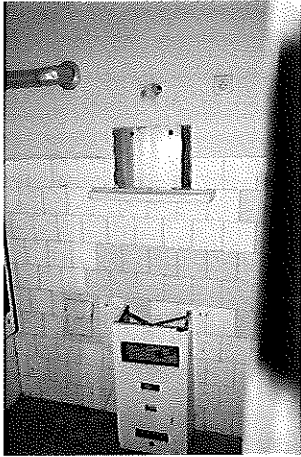


fürdő

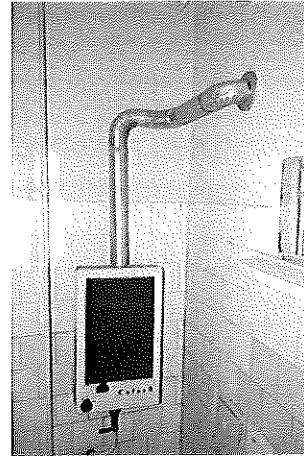


fürdő

8840 Csburgó, Semmelweis utca 5. ajtó: 1. hrsz.: 1041/3/A/9



fürdő



fürdő fűtése



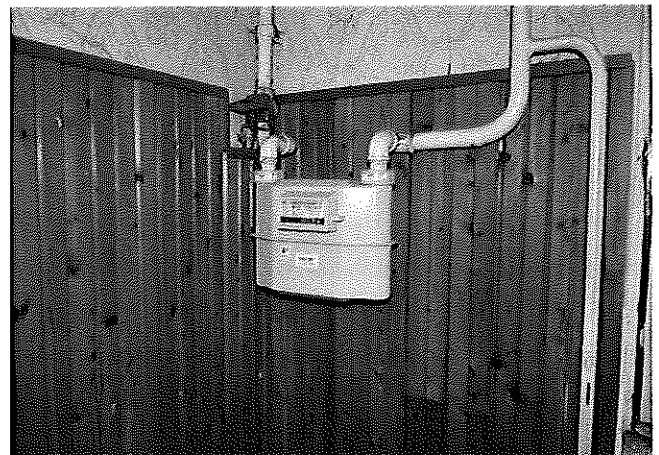
wc



loggia



loggia



gázóra

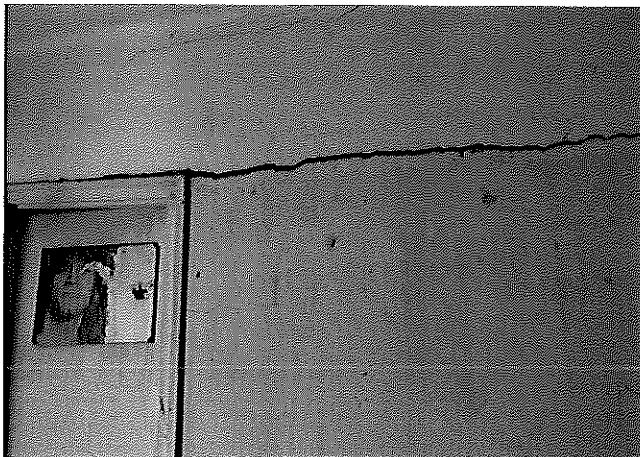
8840 Csurgó, Semmelweis utca 5. ajtó: 1. hrsz.: 1041/3/A/9



villanyóra



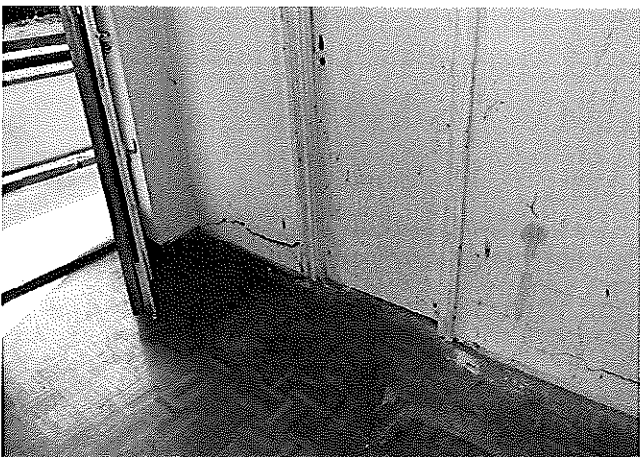
szerkezeti károsodások



szerkezeti károsodások



szerkezeti károsodások



szerkezeti károsodások



szerkezeti károsodások