

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

(ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. ker., Rottenbiller utca 54. fsz. 1.
Helyrajzi szám	:	33969/0/A/48
Az ingatlan típusa	:	társasházi lakás
Alapterület	:	25 m ²
Szobák száma	:	1
Eszmei hányad	:	133/10000
Közműellátottság	:	jelenleg üzemben kívül
Fűtési mód	:	nincs
Komfortfokozat	:	szükséglakás
Lakás műszaki állapota	:	romos
Bérlő neve	:	nincs

Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2014. május 13.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2014. május 21.
Az értékbecslés érvényessége	:	Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.
Megállapított fajlagos érték	:	87 743,- Ft/m ²

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

2 200 000,- Ft,

azaz kettőmillió-kettőszázezer forint.

Megjegyzés:

- A megállapított érték az ingatlan igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.
- A megállapított érték általános forgalmi adót (ÁFA) nem tartalmaz.

Budapest, 2014. május 21.

Muszely Péter

Muszely Péter
okl. építőmérnök
igazságügyi ing.forg. szakértő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő
05440/2007.

Sátori Sándor

Sátori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRMIKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdálkodás, építésszervezés;
építésszakértői, építészeti, építészeti szakértői feladatok

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA

009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

Ruzsinszki Zsolt

Ruzsinszki Zsolt
okl. ingatlanvagyon
értékelő és közvetítő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. ker., Rottenbiller utca 54. fsz. 2.
Helyrajzi szám	:	33969/0/A/8
Az ingatlan típusa	:	társasházi lakás
Alapterület	:	12 m ²
Szobák száma	:	1
Eszmei hányad	:	64/10000
Közműellátottság	:	jelenleg üzemben kívül
Fűtési mód	:	nincs
Komfortfokozat	:	szükséglakás
Lakás műszaki állapota	:	romos
Bérlő neve	:	nincs

Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2014. május 13.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2014. május 21.
Az értékbecslés érvényessége	:	Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.
Megállapított fajlagos érték	:	81 387,- Ft/m ²

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

1 000 000,- Ft,

azaz egymillió forint.

Megjegyzés:

- A megállapított érték az ingatlan igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.
- A megállapított érték általános forgalmi adót (ÁFA) nem tartalmaz.

Budapest, 2014. május 21.

Muszely Péter

Muszely Péter
okl. építőmérnök
igazságügyi ing.forg. szakértő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő
05440/2007.

Sátori Sándor

Sátori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRŐI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
02. IRM/KSZF/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRŐI IRODA KFT
009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

Ruzsinszki Zsolt

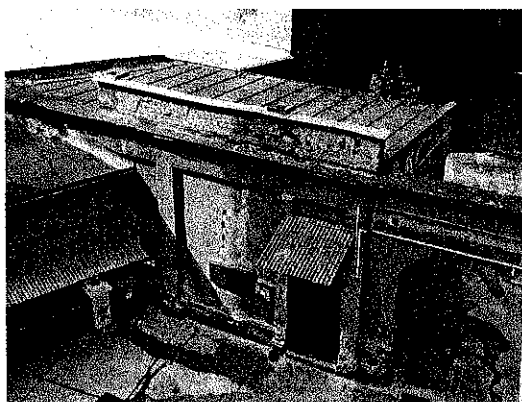
Ruzsinszki Zsolt
okl. ingatlanvagyon
értékelő és közvetítő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



IGAZSÁGÜGYI MŰSZAKI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET ROTTENBILLER UTCA 54. SZÁM ALATTI INGATLAN UDVARI ÉPÜLETRÉSZNÉK SZAKÉRTŐI VIZSGÁLATÁRÓL



Erzsébetvárosi Önkormányzat Vagyongazdálkodási Zrt.		
1. emeleti Zantkörtől Működő Részvénytársaság		
Iktatószám: 1037/2/2014		
2014 JUN 05.		
előadó:	előadó:	előadó:
0 -	0 -	0 -
3033	3033	3033

MEGBÍZÓ:

ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1071 Budapest VII. kerület, Damjanich utca 12. szám

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
1039 Budapest III. kerület, Széchenyi utca 4. szám
telefon: +36-1-250-90-15, fax: +36-1-240-35-92,
mobil: +36-30-941-63-82, e-mail: satori@satori.hu

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
009292 nyilvántartási számon
az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdálkodás, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékelés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken

Sándor Satori

Sátori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságimémnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

Budapest, 2014. június 03.

a Satori® és Társa Mérnöki Iroda KFT az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal, 009292 nyilvántartási számon bejegyzett

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdálkodás, építésszervezés; építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékelés; tartószerkezet (statika) szakterületeken
(<https://szakertok.kim.gov.hu/Szakertok>)

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMOLDAL	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT	3
2. / A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	3
3. / SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK	6
3.1./ AZ ÉPÜLETRÉSZ SZERKEZETE	6
3.2./ AZ ÉPÜLETRÉSZ MŰSZAKI ÁLLAPOTA	7
3.3./ SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS	11

IGAZSÁGÜGYI MŰSZAKI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET ROTTENBILLER UTCA 54. SZÁM ALATTI INGATLAN UDVARI ÉPÜLETRÉSZÉNEK SZAKÉRTŐI VIZSGÁLATÁRÓL

1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT

Az ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT. (1071 Budapest VII. kerület, Damjanich utca 12. szám) megbízást adott a SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT. (1039 Budapest III. kerület, Széchenyi utca 4. szám) számára. A Megbízás szerint a Budapest VII. kerület, Rottenbiller utca 54. szám alatti ingatlanon lévő lakóépület udvarán elhelyezkedő földszintes épületrész műszaki állapotának szakértői vizsgálata a feladat.

A SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT. nevében Satori Sándor okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök, okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő, okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM a megbízást elfogadta, szakértői véleményét a következőkben adja meg:

2. / A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakvélemény helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejárásra került. Feltárásokra nem került sor. A szakértő szóbeli konzultációt folytatott a Megbízóval. A szakértői munka során tisztázatlan probléma, megválaszolatlan kérdés nem maradt. A szakértői munka során közreműködött Muszely Péter okl. építőmérnök, igazságügyi szakértő.

Az alkalmazott általános diagnosztikai módszer ismertetése

Az épületdiagnosztikai vizsgálat a meglévő épületek általános és részletes állapot-meghatározó módszere. Mivel minden esetben összetett műszaki állapotról van szó, ez mindig együtt jár az általános építészeti, az épületszerkezeti, a teherhordó szerkezeti és adott helyzettől függően épületgépészeti és épület elektromos állapotfelméréssel.

A megépült szerkezetek diagnosztikai vizsgálata önmagában is összetett feladat. Kapcsolatban van a rendeltetésszerű funkcióval, a tartószerkezeti rendszer felépítésével (harántfalas, hosszfőfalas, vázas, stb...), az épületszerkezeti felépítéssel (alkalmazott építőanyagok, rétegződés, szerkezeti vastagságok, stb.), az akusztikai, hőszigetelési, valamint a vízszigetelési igényekkel, követelményekkel stb.

A felsorolt, látszólag nem kifejezetten épületszerkezeti problémáknak legtöbb esetben használati-funkcionális vonzata is van, ami azt jelenti, hogy a szerkezetek „kapacitásával” összefügg.

A megépült szerkezetek diagnosztikai vizsgálatának célja tehát, hogy a rendelkezésre álló dokumentumok és az újabb vizsgálati adatok alapján meghatározza az adott megépült szerkezetek műszaki állapotát és ezt figyelembe véve döntsön azok rendeltetésszerű funkcionális használatra való alkalmasságáról, későbbi fejlesztéséről. Az így szerzett műszaki információk alapján határozhatók meg az épület további sorsával kapcsolatos további hatósági teendők.

A műszaki állapot felülvizsgálat tehát az általános állapotvizsgálaton túlmenően lényegében épületszerkezeti felülvizsgálatot jelent.

Az épületdiagnosztikai vizsgálatokat az alábbi sorrendben célszerű elvégezni:

- alapadatok beszerzése,
- épület szerkezet-meghatározás, épület szerkezet-azonosítás,
- épület szerkezetek műszaki állapotának felülvizsgálata, hibafelderítés, kárvizsgálat,
- a felülvizsgálati eredmények értékelése, épület szerkezet követelmények igazolása, épület szerkezetek minősítése, döntések,
- esetlegesen a teherhordó szerkezetek rendeltetésszerű használatához szükséges műszaki teendők meghatározása az épület fenntartásával kapcsolatban.

Az alapadatokból a vizsgálatot megelőzően szerzett műszaki információk segítséget adnak a részletes épület szerkezet meghatározáshoz és legtöbb esetben meghatározzák a vizsgálat lebonyolításának módszerét.

Az épület szerkezetek állapotát alapadatként – a korábbi szakvéleményeken kívül – helyszíni szemrevételezéssel is meg lehet határozni. Ennek során a vizsgálat időpontjában szemmel látható károsodások egy része is előzetesen felmérhető és ez a további, részletes vizsgálatok módszerét meghatározza (szükséges feltárások helyei, anyagvizsgálatok, szilárdság stb.).

Mivel a szemrevételezés nem mindig ad egyértelmű szerkezet-meghatározást, ezért azt esetenként célszerű kiegészíteni feltárásos szerkezet-meghatározással is. A vizsgálatokat megelőzően el kell készíteni az épület alaprajzi vázlatterveit és az észlelt károsodásokat, vagy az állapotra jellemző egyéb adatokat be kell jelölni. Az épületet fel kell osztani olyan vizsgálati egységekre, amelyek elemei az anyag, a szerkezetfajta, a teherbírás, a terhek és a használati körülmények szempontjából azonosnak vehetők. A vizsgálati egységbe sorolás szemrevételezés és szükség esetén feltárás, vagy tájékoztató mérés alapján végezhető. A feltárásos vizsgálatokat – amennyiben ez szükséges – anyagvizsgálatokkal kell kiegészíteni (szilárdság-vizsgálat, korrózióvizsgálat stb.). A szükséges feltárások elkészítésének helyét és méretét jegyzőkönyvben kell a vizsgálatot végző szakértőnek előzetesen kijelölni. A feltárások jellege a szerkezeti elemtől függően (például: alapozás, fal, földem) változó. Anyagvizsgálatokat csak ennek elvégzésére jogosított szakértő végezhet. Az anyagvizsgálat szükségességét az eljáró szakértő dönti el, a feltárásos vizsgálatoknál tapasztaltak alapján.

Az anyagvizsgálatokat lehetőleg roncsolás mentesen, vagy kevés roncsolással kell elvégeztetni. E szakvizsgálatokat és a vizsgálatok helyét ezek figyelembevételével kell a szakértőnek kijelölni.

Minden esetben a vizsgáló szakértő dönti el – a vizsgálat rendeltetésétől és a rendelkezésre álló alapadatoktól függően – hogy melyik eljárást alkalmazza.

A vizsgált épület egyes szerkezeti egységeit illetve elemeit szabad különböző eljárással vizsgálni, de az erőtan követelmények kielégítését egy szerkezeti egységen belül csak egyidejűleg érvényes előírások szerint szabad igazolni. A használati tapasztalatokat minden esetben figyelembe kell venni.

Használati tapasztalatokon alapuló módszerek alapján a szerkezet állapota általában megítélhető:

- a szerkezetek helyzetváltozásai,
- a szerkezetek alakváltozásai,
- a szerkezetek repedezettsége,
- az esetleges helyi tönkremenetelek, illetve meghibásodások, valamint
- a nem teherhordó szerkezetek tartószerkezeti okokra visszavezethető elváltozásai alapján.

A használati tapasztalatokon alapuló vizsgálat lényege az épületszerkezetek állapotának, kapacitásának (teljesítőképességének) és várható működésének megítélése szemrevételezés és szükség szerinti kis feltárások, esetleges roncsolás mentes vizsgálatok alapján, a szerkezetet rongáló fizikai beavatkozások (mintavétel, próbaterhelés, stb.) nélkül.

Jelen esetben tekintettel arra, hogy az épület szerkezetei feltárások nélkül is közvetlenül vizsgálhatók voltak, nem került sor helyszíni feltárások elvégzésére.

3. / SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK

3.1./ AZ ÉPÜLETRÉSZ SZERKEZETE

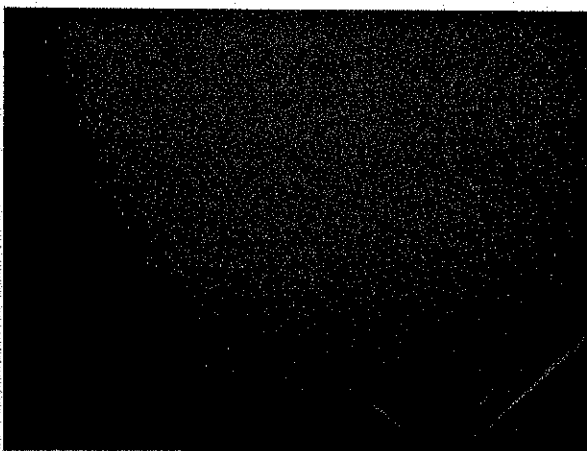
A vizsgálat tárgyát képező épületrész az ingatlan udvarának középső részén helyezkedik el, földszintes, lapostetős, hagyományos szerkezeti kialakítású. Az épületrész alapozása vélhetően vegyes szerkezetű sávalap, felmenő teherhordó és válaszfalai hagyományos tömör téglaszerkezetűek. A lapostető fémlemez fedéssel ellátott. A nyílászárók faszerkezetűek, a homlokzat vakolt. A belső terek padozatburkolata kerámia ill. PVC, az oldalfalak tapétázottak, festettek, csempézettek.

3.2./ AZ ÉPÜLETRÉSZ MŰSZAKI ÁLLAPOTA

Az épületrész szemrevételezéses vizsgálata alapján a következő megállapítások tehetők:

Teherhordó szerkezet

Szerkezeti okokra visszavezethető repedések, károsodások nem tapasztalhatók sem a falakon, sem a födémen, csupán a mennyezeten látható néhány vakolati hajszálrepedés.



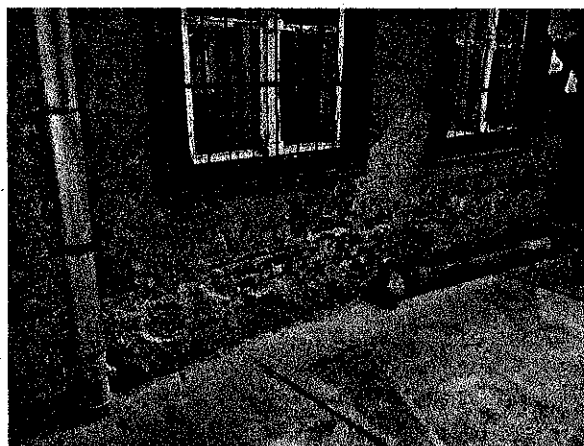
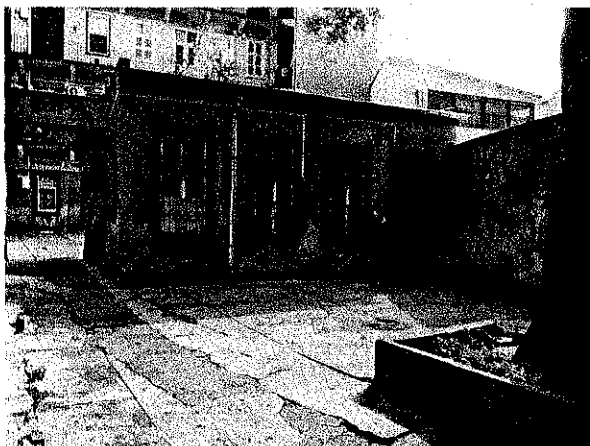
1. és 2. kép: repedések a 2. számú lakás mennyezetén

Vízszigetelés, lábazat, oldalfalak

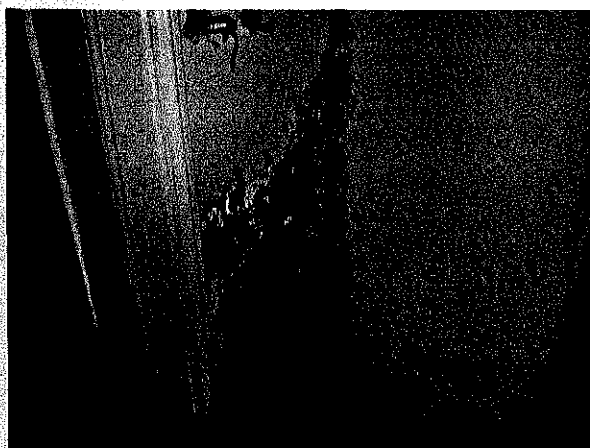
Az épület vízszigetelése előregedett, funkcióját már nem tudja betölteni, így a felmenő falakon jelentős mértékű vizesedések tapasztalhatók. A vakolat – főleg a lábazati részen – nagy felületen levált, a belső terekben pedig több helyen intenzív penészesedés látható.



3. és 4. kép: vizesedés-nyomok és vakolatleválás a lábazaton



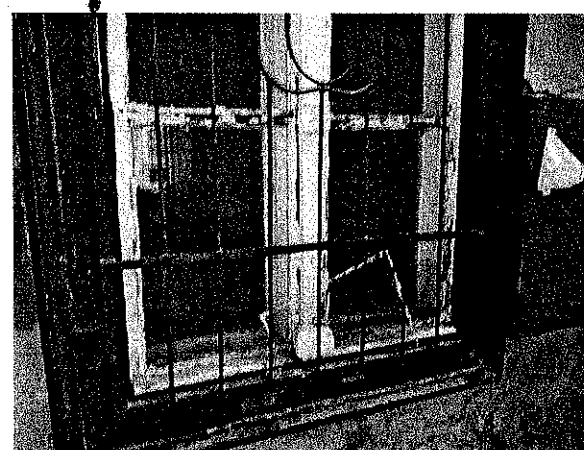
5. és 6. kép: vizesedés-nyomok és vakolatleválás a lábazaton



7. és 8. kép: vizesedés-nyomok és penészesedés az 1. számú lakásban

Nyílászárók

A nyílászárók korhadtak, vetemedettek, az üvegezés hiányos, a mázolás részben levált a szerkezetekről.



9. és 10. kép: avult műszaki állapotú ablakok



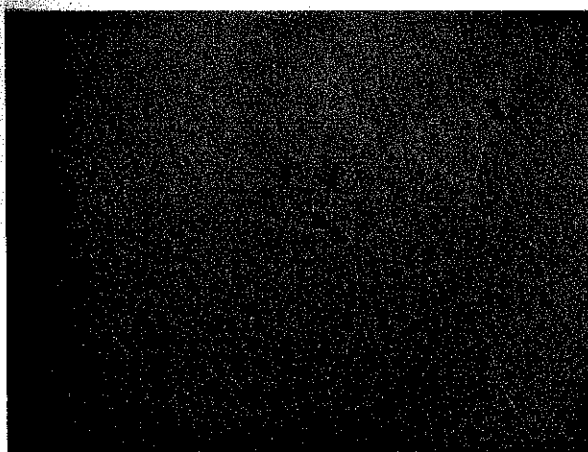
11. és 12. kép: avult műszaki állapotú ajtók

Burkolatok, felületképzések

A belső terek burkolatai kopottak, elhasználódtak, a tapéta több helyen elvált a faltól. A mennyezeten néhány helyen beázás nyomai láthatók.



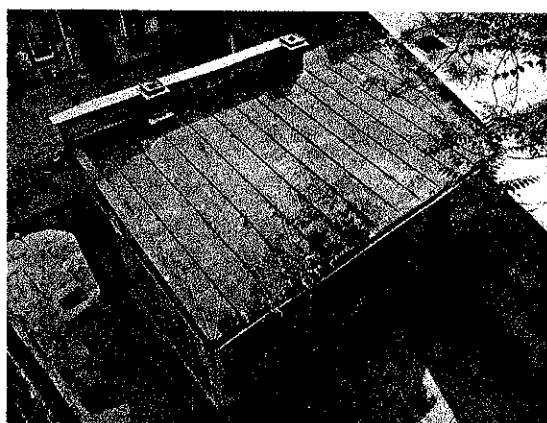
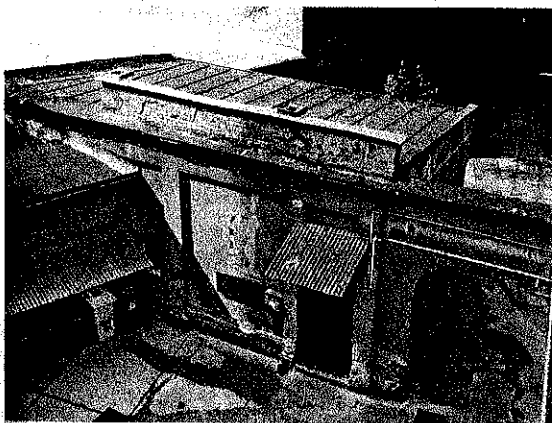
13. és 14. kép: falazatról levált tapéta



15. és 16. kép: beázásnyomok a mennyezeten

Tető, bádogozás

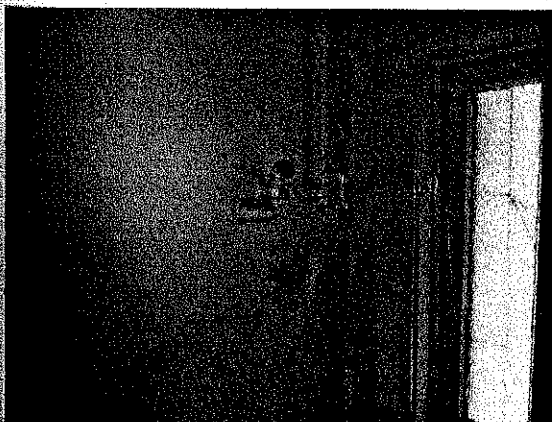
A beázásnyomok alapján vélelmezhető, hogy a tetőfedés helyenként károsodott, funkcióját nem tudja teljes körűen ellátni.



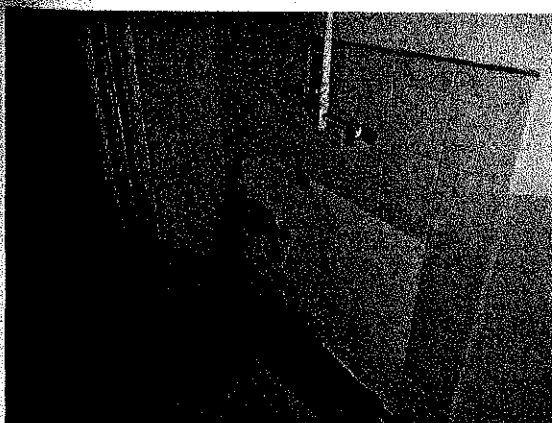
17. és 18. kép: az épület tetőszerkezete – az attikafalon ázásnyomok, az ereszcatornában megindult a vegetáció

Közművek, gépészet

Az épületben a gázellátás ki lett kapcsolva, a gázórákat leszerelték. Az elektromos szerelvények hiányoznak, így az áramellátás sem működik. Fűtési berendezés nincs.



19. és 20. kép: leszerelt gázórák helye



21. és 22. kép: gépészeti és elektromos szerelvények hiányoznak

3.3./ SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

A helyszíni szemle során elvégzett szemrevételezéses vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a vizsgált épületrész erősen avult, elhanyagolt műszaki állapotban van.

Tartószerkezeti problémák jelenleg nem tapasztalhatók (egyszerű szemrevételezéses vizsgálattal). A vizsgált épületrész falazatának alulról eredő vizesedési és a tető irányából ható beázási problémáinak megszüntetése, valamint teljes („generális”) felújítása után használatra alkalmassá tehető, bár lakás célú hasznosítása vélhetően nem képzelhető el gazdaságosan, így javasolt a funkcióváltás (pl. tároló kialakítása).

Megjegyzendő ugyanakkor, hogy amennyiben a karbantartási ill. felújítási munkálatok a közeljövőben nem kerülnek elvégzésre, akkor akár „veszélyes” állapot is bekövetkezhet, hiszen a beázások miatt a mennyezeti vakolat vagy akár a tetőszerkezet is olyan mértékben károsodhat, hogy idővel ezek leszakadása is bekövetkezhet.

Budapest, 2014. június 03.

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási szám
az IRMKSZFT-74/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás felügyelése, építésszervezés,
építésszervezés, építésszervezés,
építésszervezés, építésszervezés,
építésszervezés (statika) szakértői tevékenység



Sátori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

NYILATKOZAT

Alulírott ingatlan értékbecslők a

Budapest VII. kerület,
Rottenbiller utca 54. földszint 2. szám
(helyrajzi szám: 33969/0/A/8)

alatti társasházi lakás piaci-forgalmi értékével kapcsolatban a következő nyilatkozatot tesszük:

2014. májusában elkészítettük a hivatkozott ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A szakértői vélemény helyszíni szemrevételezéses módszerrel készült.

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

1 000 000,- Ft,

azaz egymillió forint volt.

A kapott szóbeli információk alapján az ingatlanon semmilyen változás nem történt az elmúlt időszakban, így ismételt helyszíni szemlére nem került sor.

Kijelentjük tehát, hogy sem az ingatlanon, sem az ingatlanpiacon (stagnáló piac) olyan mértékű változás nem történt, mely a korábbiakban megállapított érték módosítását indokolná.

Az ingatlan korábbiakban megállapított értéke továbbra is érvényes.

Jelen nyilatkozatunkat a mai naptól további hat hónapig tartjuk fenn.

Budapest, 2015. május 05.

Muszely Péter

Muszely Péter
okl. építőmérnök
igazságügyi ing.forg. szakértő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
Ingatlan értékbecslő
05440/2007.

Sátori Sándor

Sátori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT

009292 nyilvántartási számon
az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
baruházás, baruházás lebontása, építésgazdálkodás, építésszervezés,
építésgépesítés, építéstechnológia;
építéstervezés, építésszervezés, ingatlan-értékelés;
ingatlan-értékelés (általános) értékelésben

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

Ruzsinszki Zsolt

Ruzsinszki Zsolt
okl. ingatlanvagyon
értékelő és közvetítő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



NYILATKOZAT

Alulírott ingatlan értékbecslők a

Budapest VII. kerület,

Rottenbiller utca 54. földszint 1. szám

(helyrajzi szám: 33969/0/A/48)

alatti társasházi lakás piaci-forgalmi értékével kapcsolatban a következő nyilatkozatot tesszük:

2014. májusában elkészítettük a hivatkozott ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A szakértői vélemény helyszíni szemrevételezéses módszerrel készült.

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

2 200 000,- Ft,

azaz kétfőmillió-kettőszázezer forint volt.

A kapott szóbeli információk alapján az ingatlanon semmilyen változás nem történt az elmúlt időszakban, így ismételt helyszíni szemlére nem került sor.

Kijelentjük tehát, hogy sem az ingatlanon, sem az ingatlanpiacon (stagnáló piac) olyan mértékű változás nem történt, mely a korábbiakban megállapított érték módosítását indokolná.

Az ingatlan korábbiakban megállapított értéke továbbra is érvényes.

Jelen nyilatkozatunkat a mai naptól további hat hónapig tartjuk fenn.

Budapest, 2015. május 05.

Ames & OX

CD

JEGYZŐKÖNYV

Készült 2014. szeptember 25-én, a 1077 Budapest, Rottenbiller utca 54. szám alatti társasház közgyűlésén, a társasház udvarán:

Jelen vannak:

- A tulajdonosok (meghatalmazottak) a mellékelt jelenléti ív szerint.
- A társasház közös képviselőjét ellátó Garitri Kft. részéről Gajdos Attiláné közös képviselő és Fekete Györgyi.
- Nagy Mihály, Rónaszékiné Keresztes Mónika erzsébetvárosi alpolgármester asszisztense.

A megjelentek megállapítják, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban 18.00 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 34,81/10.000 (34,81%-os) jelenléti arányával nem határozatképes, ezért megismételt közgyűlés megtartására kerül sor a kiküldött meghívóban megjelölt időpontban, 18.15 órakor, változatlan napirenddel.

A megismételt közgyűlés a tulajdonosok 34,81/10.000-es (34,81%) jelenléti arányával határozatképes.

A napirendi pontokat a tulajdonosok 100% „igen” szavazattal elfogadják.

I. NAPIRENDI PONT:

Levezető elnök, jegyzőkönyv-hitelesítők és jegyzőkönyvvezető megválasztása.

1/2014.09.25. számú határozat: A közgyűlés egyhangúlag (igen: 34,81/10.000, tartózkodás: 0/10.000, nem: 0/10.000) megválasztja Guti Lászlónét levezető elnöknek, Dr. Kis Tamást jegyzőkönyvvezetőnek, Orbán Juditot és Tanczos Anikót jegyzőkönyv-hitelesítőnek, valamint elfogadja az előre meghirdetett napirendi pontok tárgyalását.

II. NAPIRENDI PONT

A társasház 8-as és 48-as számú albetétjének (a házmasterlakásnak) kérdése (egyesület alakítás, bontás), határozathozatal a benyújtandó vételi ajánlatról illetve az önkormányzattal történő megállapodásról.

Guti Lászlóné (III. emelet 22.): Először is szeretném megköszönni mindenkinek, aki részt vett szombaton a hátsó udvari sít elhordásában, a munkát. Ami a házmasterlakást illeti, a mostanában történt közvetlen előzmények ismertek mindenki számára, januárban voltunk a vagyonkezelőnél, ott elhangzott egy 737 ezres ajánlat a két albetét közül a nagyobbra, mármint hogy ennyiért hajlandó lenne eladni a háznak az önkormányzat. Ezután a vagyonkezelő olyan levelet küldött, hogy a társasháznak nem adhatja el, de pl. civil szervezetnek igen. Értékbecslést végeztek, az ingatlan forgalmi értéke 3,2 milliós Ft. Szeptember 11-én voltunk Rónaszékiné Keresztes Mónika alpolgármesternél, aki támogatta a kérést, annyit kért, hogy a közgyűlés határozzon a vételi szándék kinyilvánításáról, és döntsön arról, legfeljebb mennyit hajlandó fizetni a házért. Közben 10 taggal alakult egy egyesület a társasházért, a bírósági bejegyzés folyamatban van, remélhetőleg hamarosan bejegyzi a bíróság. Nincs más értelmes alternatíva, mint az egyesület általi megvétel, mert ha marad a

mostani állapot, a kémény, mint tartozék a ház része, és ennek a visszaépítése a ház költsége, illetve a csatornarendszer felújításának is a legnagyobb akadálya az udvar közepén álló ház.

Egy tulajdonostárs érkezésével a részvételi arány 3678/10.000-re (36,78%-ra) módosul.

Nagy Mihály: Valóban, szükséges egy szándéknyilatkozat a vételről, és egy árajánlat meghatározása.

Guti L.-né: Szükséges tehát arról szavaznunk, hogy megvennénk-e a házmesterlakást, lebontatnánk-e, és legfeljebb mennyiért. Értelemszerűen az egyesület venné meg az ingatlant, és azt követően lehetne bontatni, illetve bevinni a társasház tulajdonába az albetéteket.

Hámori Gyula (III. emelet 24., meghatalmazott): Csak akkor van értelme megvenni, ha utána lebontatjuk.

Jani Katalin (III. emelet 23.): Mennyibe kerülne a bontás?

Kis Tamás (III. emelet 25.): Az épületgépész, aki megnézte az udvart, azt mondta, hogy nagyságrendileg 500 ezerbe. Nyilván be kell majd kérni több árajánlatot.

Csörögi Tímea (II. emelet 12.): Hozzátette még, hogy az építőanyag egy része a csatorna felújítása során felhasználható.

A napirendi pontban hozott határozatok:

2/2014.09.25. számú határozat: A közgyűlés megszavazza, hogy a társasház lebontassa a 8-as és 48-as számú albetétet, amennyiben azok a társasház javára eljáró Rottenbiller utca 54. Számú Társasházért Egyesület tulajdonába kerülnek.

Igennel szavazók aránya: 3438/10.000 tulajdoni hányad, a megjelentek 93,5%-a.

Tartózkodók aránya: 240/10.000 tulajdoni hányad, a megjelentek 6,5%-a.

Tartózkodott a III. emelet 23. számú lakás tulajdonosa. A többi tulajdonostárs igennel szavazott.

3/2014.09.25. számú határozat: A közgyűlés megszavazza, hogy a társasház a bontás előfeltételeként kezdeményezze az ERVA-nál a 8-as és 48-as számú albetét megvásárlását oly módon, hogy a vételi ajánlatot a társasház javára eljáró Rottenbiller utca 54. Számú Társasházért Egyesület teszi meg, az adásvétel anyagi fedezetét pedig a társasház biztosítja.

Igennel szavazók aránya: 3438/10.000 tulajdoni hányad, a megjelentek 93,5%-a.

Tartózkodók aránya: 240/10.000 tulajdoni hányad, a megjelentek 6,5%-a.

Tartózkodott a III. emelet 23. számú lakás tulajdonosa. A többi tulajdonostárs igennel szavazott.

4/2014.09.25. számú határozat: A közgyűlés megszavazza, hogy a társasház a 8-as és 48-as számú albetét megvásárlására a társasház javára eljáró Rottenbiller utca 54. Számú Társasházért Egyesület részére legfeljebb 700 ezer forintot biztosítson, ezen összeg magában foglalja a bontás költségét.

Igennel szavazók aránya: 3678/10.000 tulajdoni hányad, a megjelentek 100%-a.

Valamennyi tulajdonostárs igennel szavazott.

5/2014.09.25. számú határozat: A közgyűlés megszavazza, hogy a társasház érdekében a 8-as és 48-as számú albetét megvásárlása tárgyában a Rottenbiller utca 54. Számú Társasházért Egyesület vezető tisztségviselői járjanak el, felhatalmazza a tisztségviselőket az ERVA-val folytatandó tárgyalásokra.

Igennel szavazók aránya: 3678/10.000 tulajdoni hányad, a megjelentek 100%-a.

Valamennyi tulajdonostárs igennel szavazott.

6/2014.09.25. számú határozat: A közgyűlés megszavazza, hogy a társasház az adásvétel fedezeteként átutalja a Rottenbiller utca 54. Számú Társasházért Egyesület számlájára a legfeljebb 700 ezer forintos összeget, amennyiben az ERVA ezen összegért hajlandó eladni az albetéteket.

Igennel szavazók aránya: 3678/10.000 tulajdoni hányad, a megjelentek 100%-a.

Valamennyi tulajdonostárs igennel szavazott.

Nagy Mihály eltávozik.

III. NAPIRENDI PONT

Lakástakarék-szerződés megújítása.

Gajdos Attiláné: A mostani szerződés lejár, lenne értelme kötni egy új szerződést. Bertalan Sándornak van ajánlata.

Bertalan Sándor (III. emelet 28.): 4 éves Fundamenta-szerződés az ajánlat, 8,3-10% közötti hozammal. 48 hónapos konstrukció, 45 vagy 50 ezres havi törlesztéssel. A futamidő lejártát követően 3 hónappal lehet felvenni az összeget, legfeljebb 6.170.000 forintot, ennek a fele maga a lejárt összeg és a kamat, illetve állami támogatás, a másik fele hitelként vehető fel, a kamata 6%. A számlanyitási díj a 6.170.000 forint 1%-a, tehát 61.700 forint, ennek 15%-a a közvetítői jutalék, amit felajánlok a ház részére.

7/2014.09.25. számú határozat: A közgyűlés megszavazza, hogy a társasház lakáskassza-szerződést kössön, melynek havi törlesztése 50.000 forint, futamideje 48 hónap.

Igennel szavazók aránya: 3678/10.000 tulajdoni hányad, a megjelentek 100%-a.

Valamennyi tulajdonostárs igennel szavazott.

8/2014.09.25. számú határozat: A közgyűlés megszavazza, hogy a társasház a lakáskassza-szerződést kössön a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-vel kösse meg.

Igennel szavazók aránya: 3678/10.000 tulajdoni hányad, a megjelentek 100%-a.

Valamennyi tulajdonostárs igennel szavazott.

IV. NAPIRENDI PONT:

Felújítási alap felemelése.

Guti L.-né: Jelenleg 22 forint/m² a felújítási alap, ezt kellene legalább 30 forintra felemelni. Ez nem jelent közös költség-emelést, csupán egy elkülönített tétel emelkedik a közös költségben belül.

Hámori Gy.: Van értelme felemelni? Gyakorlatilag a ház egyik zsebéből a másikba megy az alap, amúgy is a bevétel nagy része felújításra megy.

9/2014.09.25. számú határozat: A közgyűlés megszavazza, hogy a felújítási alap 2014. október 1. napjától a jelenlegi 22 Ft/m²-ről 30 Ft/m²-re emelkedik.

Igennel szavazók aránya: 3678/10.000 tulajdoni hányad, a megjelentek 100%-a.

Valamennyi tulajdonostárs igennel szavazott.

V. NAPIRENDI PONT:

Egyéb társasházzal kapcsolatos ügyek

Guti L.-né: Többen jelezték a kutya- és macskaürülék kérdését. Kérnénk a közös képviseletet, hogy intézkedjen ebben, és hívjon sintért.

Gajdos A.-né: Intézni fogjuk.

Kis T.: Mi a helyzet a nagy udvari ecetfa kérdésével? A közgyűlés előtt javasoltam, hogy vegyük fel napirendi pontnak, Rita azt mondta, hogy ne.

Gajdos A.-né: Igen, valóban ezt mondtam. Utána érdeklődtem, nem kell jegyzői engedély a kivágáshoz, ez egy inváziós faként működő ecetfa, a földszinti lakások vizesednek tőle, és a gyökere tönkretette a csatornát. Erről volt írásos szavazás, a többség úgy döntött, hogy ki kell vágatni. Több árajánlat volt, a legkedvezőbb 180 ezer, ez csökkenthető közel 100 ezerre, ha a fa elszállítását valaki vállalja. Bertalan Sándor jelentkezett erre.

Bánhdai Csilla (III. emelt 30.): Szakember megmondta, hogy nem a fától vizesednek a lakások. Az, hogy igennel vagy nemmel lehetett szavazni, az nem szavazás. Hol van ebben az indoklás? Elvesztetek valamit, amit később nem tudtok visszaszerezni.

Bertalan S.: Egyszer már volt szavazás erről.

Tánczos Anikó (I. emelet 4/A.): Az udvar azon része, ahol a fa is van, lyukas, ott egyszerűen nincs föld.

Továbbiak nem hangzottak el, a közgyűlés befejezve 19.04-kor.

k.m.f.

.....
Guti L.-né
levezető elnök

.....
Dr. K. K. K.
jkv. vezető

.....
Tánczos Anikó
hitelesítő 1.

.....
[Signature]
hitelesítő 2.

E. 1035/2014

21

ERVA Nonprofit Zrt.
Dr. Csomor Sándor vezérigazgató részére

Tisztelt Vezérigazgató Úr!

Hivatkozva a Damásdi Bélánéval 2014. december 16-án történt egyeztetésre, ezúton megerősítem a Rottenbiller u. 54. számú társasház önkormányzati tulajdonban lévő 8-as és 48-as albetétre (a házmasterlakásra) vonatkozó, a Rottenbiller u. 54. számú Társasházi Egyesület részéről történő vételi szándékát; az okokat a 2014. október 2-i levelemben ismertettem.

A társasház 2014. december 23-i rendkívüli közgyűlése úgy módosította a társasház által az egyesület részére rendelkezésre bocsátott összeget, hogy az kizárólag a vételár összegét tartalmazza. A közgyűlési határozat:

2/2014.12.23. számú határozat: A közgyűlés egyhangúlag (igen: 3885/10.000, tartózkodás: 0/10.000, nem: 0/10.000) úgy határoz, hogy a társasház a 8-as és 48-as számú albetét (házmasterlakás) megvásárlására, az adásvétel fedezeteként a társasház javára eljáró Rottenbiller utca 54. számú Társasházért Egyesület részére legfeljebb 800 ezer forintot biztosít.

Tájékoztatásul csatoltam a közgyűlés jegyzőkönyvét.

Budapest, 2015. január 4.

Tisztelettel:


Dr. Kis Tamás

elnök, Rottenbiller u. 54. Számú
Társasházi Egyesület
TSZ: 06-70-509-12-56
Cím: 1077 Bp., Rottenbiller u. 54.,
III/25.
E-mail: tamas@ar.hu

székhelyi önkormányzati Vagyongazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság		
Iktatószám: 44/2015		
2015 JAN 07		
előzhet:	mellette:	előadó:
1035/14		
0-3033		3033

III. NAPIRENDI PONT

Határozathozatal a társasház 8. és 48. számú albetéteinek megvásárlásáról, a társasház nevében eljáró Rottenbiller u. 54. számú Társasházért Egyesület részére.
/2-6/2014.09.25.számú határozatok megerősítése/

Sümei Jánosné: A ház és az önkormányzat közötti egyeztetés, illetve jogszabályi változás miatt van szükség az ismételt szavazásra a kérdésben.

Kis T.: A házmasterlakás ügyében 2013. szeptember 17. óta zajlik informális és formális egyeztetés a kérdésben a ház és a vagyongazdálkodó, illetve az önkormányzat között. Jelenleg ott tartunk, hogy egy február 18-án az önkormányzat képviselő-testülete által megszavazott, a helyi elidegenítési rendeletet érintő módosítás miatt szükséges az újrászavazás. A rendelet értelmében az önkormányzat eladhatja a tulajdonában álló ingatlant a társasházi közgyűlés által megjelölt személynek, aki lehet magán- vagy jogi személy egyaránt. A határozatot a tulajdonostársak minősített többségének kell támogatnia a rendelet-módosítás szerint, ez az összes tulajdonostárs többségét jelenti. Szeretném jelezni, hogy ha már egyszer újra szavazunk a kérdéssel, egyszersmind azt is meg kellene szavazni, hogy az átírással, ügyvéddel stb. járó költségeket átvállalja a ház, mert az egyesületnek erre nincs anyagi fedezete, illetve a bontási engedélyeztetési eljárást sem az egyesületnek kellene elindítania, hanem a közös képviselőnek.

Sümei Jánosné: A járulékos költségeket, valamint a bontás várható költségét tartalmazza a 2015. évi költségvetési tervezet.

A napirendi pontban hozott határozatok:

3/2015.04.07. számú határozat: A közgyűlés megerősíti a 3/2014.09.25. számú határozatot, így támogatja, hogy a társasház kezdeményezze az ERVA Nonprofit Zrt.-nél a társasház 8-as és 48-as számú albetétjének megvásárlását a társasház érdekében eljáró Rottenbiller utca 54. Számú Társasházért Egyesület javára.

Igennel szavazók aránya: 5775/10.000 tulajdoni hányad (57.75%), a megjelentek 96%-a.
Tartózkodók aránya: 240/10.000 tulajdoni hányad (2,4%), a megjelentek 4%-a.

Tartózkodott a III. emelet 23. számú lakás tulajdonosa. A többi tulajdonostárs igennel szavazott.

4/2015.04.07. számú határozat: A közgyűlés megerősíti a 2/2014.12.23. számú határozatot, így támogatja, hogy a társasház a 8-as és 48-as számú albetét megvásárlására, az adásvétel fedezeteként a társasház javára eljáró Rottenbiller utca 54. számú Társasházért Egyesület részére legfeljebb 800 ezer forintot biztosítson.

Igennel szavazók aránya: 5775/10.000 tulajdoni hányad (57.75%), a megjelentek 96%-a.
Tartózkodók aránya: 240/10.000 tulajdoni hányad (2,4%), a megjelentek 4%-a.

5/2015.04.07. számú határozat: A közgyűlés támogatja, hogy a 8-as és 48-as számú albetét megvásárlására a vételáron felül fordítandó költségeket (ügyvédi költség, átírási díj) a társasház biztosítsa a társasház javára eljáró Rottenbiller utca 54. számú Társasházért Egyesület részére, továbbá a bontási engedélyeztetési eljárást a közös képviselő kezdeményezze.

Igennel szavazók aránya: 6015/10.000 tulajdoni hányad (60.15%). Valamennyi megjelent tulajdonostárs igennel szavazott.