E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2019. június 27-i ülésére

Tárgy: Önkormányzati lakással kapcsolatos döntés meghozatala (Alkotmány u. 8. fsz. 2.)

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslatok

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés elkészítésében részt vett: Bereczkiné Papp Krisztina igazgatási osztályvezető

Az előterjesztés előkészítésében közreműködnek:
Ügyrendi és Érdekképviseleti Biztosság
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Gazdasági, Turisztikai és Környezetvédelmi Bizottság
Emberi Kapcsolatok Bizottság

Láttam:

Sümegi Attila
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zirc Városi Önkormányzat tulajdonát képezi a **Zirc 1906/2/A/2 hrsz-ú, Zirc, Alkotmány u. 8. fsz. 2.** szám alatt lévő, 50 m^2 területű, **összkomfortos lakás,** melyben 2 lakószoba, 1-1 előszoba, közlekedő, konyha, éléskamra, WC, fürdőszoba, tüzelőtároló helyiségek találhatók. A lakást 2009 óta bérlők lakták, majd az önkormányzat 2018. május 31.-i döntése alapján a lakás kiürítése megtörtént. A lakás 2008. évben teljes körű felújításon esett át, azonban az elmúlt évek alatt a lakók jelentősen lelakták. A 2018. szeptember 20-i ülésre készült előterjesztés mellékletét képezték a lakás állapotát tükröző fényképek.
Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2018. szeptember 20-i zárt ülésén a 231/2018.(IX.20.) határozatával úgy döntött, hogy a lakást független értékbecslővel felértékelteti és az értékbecslést követően dönt a lakás jövőjével kapcsolatosan.
Az értékbecslés elkészítését követően a képviselő-testület a 248/2018.(X.18.) határozatával döntött a lakás felújításáról, majd a felújítást követő piaci alapú bérbeadásáról. A felújítás elvégzésére – 2019. április 30-i határidővel - a „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit Kft.-t utasította. A felújítás befejeződött 2019. április 15. napjával, a felújított lakásra új értékbecslés készült (2. melléklet).
A képviselő-testület a 2019. április 25-i ülésére, ugyanezen tárgyban készült előterjesztést - a lakás jövőjével kapcsolatos a bizottsági üléseken elhangzott koncepcionális kérdések részletesebb megvitathatósága okán - a polgármester visszavonta.

A jelenlegi ingatlanpiaci helyzetre (az ingatlanárak emelkedésére) tekintettel megfontolásra javasolom, hogy a képviselő-testület vizsgálja felül a 248/2018.(X.18.) határozatának 1. pontját.

A lakás hasznosítási lehetőségei:

I. A lakás értékesítése:

Az ingatlan értékesítésénél a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.), az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2017.(V.8.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Vagyonrendelet), továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Lakásrendelet) meghatározottak szerint kell eljárni az alábbiak szerint:

a) **Az Nvtv. 13. § (1) és 14. § (2)-(5) bekezdései:**

„13. § (1) *Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet."*

„14. § (2*) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.*

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az *a)-c)* pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az *a)-d)* pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

(5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő."

b) A Vagyonrendelet 6. § (1) bekezdés, a 16. § (1), (3)-(5) bekezdései:

„6. § (1) A korlátozottan forgalomképes, valamint az 1.000.000 forint nettó forgalmi értéket meghaladó üzleti vagyonelemek értékesítésére a Képviselő-testület jogosult a Gazdasági, Turisztikai és Környezetvédelmi Bizottság javaslatának kikérését követően."

„16. § (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, vagy hasznosítása - ha törvény eltérően nem rendelkezik - a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű vagyon tekintetében csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés alkalmazásával, a legjobb ajánlattevő részére történik."

A versenyeztetési eljárás típusaira vonatkozó eljárásra, valamint a pályázati felhívás tartalmára vonatkozó szabályokat a Vagyonrendelet 16. § (6)-(19) bekezdései határozzák meg

c) A Lakásrendelet 34. §-a:

34. § A Lakástörvény szerint elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati bérlakás esetében a beköltözhető forgalmi érték a versenytárgyaláson történő értékesítés során meghirdetett kiinduló vételár. Az ingatlan eladását a Képviselő- testület **a helyben szokásos módon 30 napos határidővel** meghirdeti, a jelentkezőket előjegyzi és az eladásra versenytárgyalást tűz ki. A versenytárgyaláson legmagasabb összegű árajánlattevő jogosult a lakás megvásárlására. **Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése esetében a vevőnek egy összegben kell a vételárat megfizetni, kedvezmény nem illeti meg.**

A lakás esetében bérleti jogviszony nem áll fenn, így erre tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján – a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár 20 %-át (5 millió forint) meghaladó értékű - ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen ingatlan tekintetében ezen elővásárlási joga a Magyar Államnak fennáll.

II. A lakás továbbiakban is bérlakásként történő hasznosítása:

A Rendelet 3. §-a alapján: „Önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki, vagy házastársa *(élettársa), vagy vele együtt lakó, vagy együtt költöző – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Polgári Törvénykönyv) szerinti - közeli hozzátartozója:*

a) nem rendelkezik a Zirci járás közigazgatási területén beköltözhető lakástulajdonnal, lakás haszonélvezeti jogával, nyaralóval, hétvégi házzal és
b) a bérbeadást megelőző 5 éven belül nem mondott le az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében."

A Lakásrendelet 9. § (1) bekezdés szerint „*Önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadása érdekében pályázatot kell kiírni. A Képviselő-testület az önkormányzat érdekét szolgáló különleges esetben dönthet úgy, hogy mellőzi a bérlakás hasznosítása során a pályáztatási eljárást, kivéve akkor, ha a bérlakás tényleges forgalmi értékére figyelemmel a törvény kötelezővé teszi azt."*

A képviselő-testület a 2018. novemberi ülésén módosította a Lakásrendeletét és beiktatta az óvadékra vonatkozó rendelkezéseket: A Lakásrendelet 4/A. § szerint:
„(1) ***A bérlő a lakás bérbeadására vonatkozó döntést követően, legkésőbb a lakásbérleti szerződés általa történő aláírásakor, a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének biztosítékául, az adott lakásra érvényes kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles fizetni****.*

(2) Nem kell óvadékot fizetni a szociális alapú, valamint elhelyezési kötelezettség jogcímén történő bérbeadás esetén.

(3) A bérbeadó az (1) bekezdésben meghatározott óvadék mértékét mérsékelheti, vagy elengedheti a 9. § (1) bekezdésben részletezett pályáztatási eljárás lebonyolítása nélküli bérbeadás esetében.

(4) ***Az óvadék a bérlőnek a lakásbérleti szerződéséből eredő kötelezettségei teljesítésének elmaradása miatt keletkezett, valamint a lakás visszaadása esetén annak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának bérbeadó által történő teljesítésének költségeire fordítható****.*

(5) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a fel nem használt óvadékot a lakás bérlő általi visszaadását követő 30 napon belül, a bérlő részére vissza kell fizetni.

(6) A lakásbérleti szerződés meghosszabbításra csak abban az esetben kerülhet, amennyiben az óvadékból esetlegesen bérbeadó által felhasznált összeg, bérbeadó részére a szerződés meghosszabbítása előtt megfizetésre kerül.

(7) A befizetett óvadék után a bérlőnek kamat nem jár.

(8) Amennyiben bérlőnek a 2019. január 1. napját megelőzően megkötött szerződése 2019. január 1. napját követően meghosszabbításra kerül, úgy bérlőt óvadékfizetési kötelezettség nem terheli."

A lakás piaci alapú bérleti díja: 49.700,- Ft/hó.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, továbbá a lakás hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalára.

Zirc, 2019. június 19.

Ottó Péter
polgármester

HATÁROZATI JAVASLATOK:

A.) variáció

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
……/2019.(VI.27.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 248/2018.(X.18.) határozata 1./ pontjának *„majd a felújítást követően piaci alapon bérbeadására pályázatot ír ki”* döntését visszavonja

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonában álló, **Zirc 1906/2/A/2 hrsz-ú, Zirc, Alkotmány u. 8. fsz. 2.** szám alatti, **50 m^2** alapterületű, összkomfortos lakást Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015. (III.13.) Önkormányzati rendeletének megfelelően - **a független értékbecslő által megállapított forgalmi érték figyelembevételével – 17.000.000,- Ft kiinduló vételáron** értékesítésre kijelöli.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az 1./ pontban megjelölt lakásra vonatkozóan a versenytárgyalási felhívás összeállítására, a versenytárgyalási eljárás lefolytatására, és a versenytárgyalás nyertesével az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: 1./-3./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./-2./ pontok esetében: azonnal
3./ pont esetében: folyamatos

B.) variáció

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
……/2019.(IV.25.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonában álló, **Zirc 1906/2/A/2 hrsz-ú, Zirc, Alkotmány u. 8. fsz. 2.** szám alatti, **50 m^2** alapterületű, összkomfortos lakás piaci alapon történő bérbeadására pályázatot ír ki.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt, az 1./ pontban meghatározott lakásra vonatkozó pályázati eljárás lefolytatására, továbbá a pályázati eljárás lezárulását követően, a beérkezett pályázatokat készítse elő a bérlő kiválasztásához - a bérlő személyére javaslatot tevő - Emberi Kapcsolatok Bizottsága munkaterv szerinti ülésére.

Felelős: 1./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
2./ pont esetében: Sümegi Attila jegyző
Határidő: 1./-2./ pontok esetében: azonnal
2./ pont esetében: 2019. szeptemberi rendes ülés

ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
8420 Zirc, Március 15. tér 1.

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2018. október 18-i zárt ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

248/2018.(X.18.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonában álló, Zirc 1906/2/A/2 hrsz-ú, **Zirc, Alkotmány u. 8. fsz. 2.** szám alatti, **50 m^2** alapterületű, összkomfortos lakást felújítja, majd a felújítást követően piaci alapon bérbeadására pályázatot ír ki.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1./ pontban meghatározott lakás felújítására – az Önkormányzat lakásalap terhére – legfeljebb bruttó 3.000.000,- Ft-ot biztosít.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Kft. ügyvezetőjét a lakás felújításának elvégzésére.

4./ A képviselő-testület utasítja a polgármestert, hogy a novemberi testületi ülésre a lakásrendelet komolyabb bérbeadói követelmények meghatározását célzó módosítását készítse elő a bérleti díj, kaució és egyéb garanciális szempontok figyelembevételével.

Felelős: 1./-2./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
3./ pont esetében: Horváth László ügyvezető
4./ pont esetében: Ottó Péter polgármester

Határidő: 1./-2./ pontok esetében: azonnal
3./ pont esetében: 2019. április 30.
4./ pont esetében: 2018. november 15. képviselő-testületi ülés

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Sümegi Attila sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:
Kanyár Brigitta
önkormányzati ügyintéző

Zirci Közös Önkormányzati Hivatal 2. Zirc


04.15.2019


04 . 15 . 2019


04.15.2019


ZANUSSI
04.15.2019


04.15.2019


0 1 2 3
04.15.2019


04.15.2019


04.15.2019


GAZ
04.15.2019

Értékelési Szakvélemény



8420 Zirc, Alkotmány utca 8. földszint 2.
Hrsz.: 1906/2/A/2

Készítette:

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
Nyilvántartási szám: I/194.

2019. április 23.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	**Lakás**
Település (város, kerület):	**Zirc**
Utca, házszám:	**Alkotmány utca 8. földszint 2.**
Irányítószám:	**8420**
Hrsz.:	**1906/2/A/2**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonosok neve:	Zirc Városi Önkormányzat
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	*Forgalomképes*
Értékelt érdekeltség:	*Tulajdonjog*

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás + tároló (nettó) alapterülete:	55,32 m^2
Lakás + tároló redukált alapterülete:	50,07 m^2
Közmű-ellátottság:	Teljes közmű
Komfortfokozat:	Összkomfortos
Jelenlegi funkció:	Lakás

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Aktuális forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzése
Értékelés fordulónapja:	2019. 04. 15.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Aktuális forgalmi érték kerekítve:	***16.300.000,- Ft**, azaz* ***Tizenhatmillió-háromszázezer forint***

2019. 04. 23.

Készítette:

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
(OKJ 52 3439 02)
Nyilvántartási szám: I/194.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Zirc Városi Önkormányzata 2019.04.15-én bízott meg a **1906/2/A/2 helyrajzi számú**, természetben **8420 Zirc, Alkotmány utca 8. földszint 2.** szám alatt található „lakás" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja a fent említett ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés a

- A 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve,
- az EVS 2003, a TEGOVA ajánlásainak megfelelően készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Alapelvként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.
Így a piaci érték alatt, az az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai; az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök; az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmódosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmódosító tényezőket.

II. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a piaci érték az ingatlan tiszta jövedelmének - a kiadásokkal csökkentett jövőbeni haszon - a jelenértéke.

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

(Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél.)

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemle 2019.04.15-én történt.
A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettem.
A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során a megbízó, által a rendelkezésemre bocsátott dokumentumok:

- Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat (2018.09.24.)
- Társasházi Alapító Okirat
- Alaprajz
- Helyszínrajz
- Szabályozási terv kivonat
- HÉSZ kivonat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: Nem hiteles tulajdoni lap kelte: 2018.09.24.

Település	: Zirc
Besorolás	: Belterület
Helyrajzi szám	: 1906/2/A/2
Megnevezése	: Lakás
Terület	: 50 m2
Tulajdonosok bejegyzetten	: Zirc Városi Önkormányzat 1/1
	I/2. Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek. **I/3.** 3 m2 tárolóval.
III. rész	: **III/1.** Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.
Széljegy	: -;

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Zirc város Veszprém megyében, a Zirci járás egyetlen városa, és egyben központja, „a Bakony fővárosa".
Zirc festői fekvésű kisváros a Magas-Bakonyban, a Zirci-medencében. Magyarország legmagasabban fekvő városa (a városközponton a 400 m-es szintvonal halad át). Veszprémtől 25 km-re északra, Pápától 45 km-re keletre, a Balatontól 35, Győrtől 57 km távolságra helyezkedik el. A város könnyen megközelíthető a 82-es főúton. Egyedi értéke a városnak a nemzetközileg ismert és elismert természetvédelmi terület, az Arborétum is. A 20 hektáros területen 110, a Föld öt kontinenséről gyűjtött fa- és cserjefaj él. A ligetet a ciszterciek egy 600 éve kialakított halastó körül kezdték telepíteni. A zirci arborétum jellegzetes angolkert, amelyben az erdőfoltok szabálytalan tisztásokkal váltakoznak.
Az értékelt ingatlan a település központjában a 82-es számú főútról nyíló Alkotmány utcában található. Megközelíthető szabályozott aszfaltos úton személygépkocsival. Óvoda az ingatlan

szomszédságában, buszmegálló, bolt, iskola, orvosi rendelő, gyógyszertár 300 m-en belül, Posta kb. 600 m-re elérhetőek. Környezetében a '70-es években épült tégla társasházak, garázsok, kereskedelmi és vendéglátó egységek találhatók.

Felépítmények ismertetése

A tárgyi ingatlan egy 1971-ben, középblokkos építési technológiával épült, földszint - 4 emelet - lapostető tagolódású társasház. Az épület szerkezetileg masszív, repedések nem láthatók, a kőporos vakolat hullik, homlokzati szigetelés nem készült. Az értékelt 2-es ajtószámú lakás, az 1 lépcsőházas épület földszintjén található. Megközelíthető a zárt lépcsőházból. A lépcsőház már felújítást igénylő állapotban van, lift nincs.
Az értékelt 2 szobás összkomfortos lakás ÉK-ÉNy-i tájolású, megfelelően benapozott. A helyiségek alaprajzi elrendezése és mérete megfelelő, a lakás körbejárható. A lakáshoz a nappaliból megközelíthető erkély is tartozik. A falak tiszták repedések felázási nyomok, penészedés nem látható. A fürdő és a konyha részben csempézett és festett, a többi helyiség diszperziós festékkel festett falazatú.
A padló- és falburkolatok részben jó, részben felújított, új állapotúak. A szobák laminált parkettásak, a többi helyiség kerámia járólap burkolatú.
A homlokzati nyílászárók jó állapotúak, műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel, redőnnyel. A bejárati ajtó műanyag, a beltéri ajtók fa szerkezetűek. A gépészet jó állapotú. A fűtés lakásközponti kialakítású, fali turbós gázkazánnal történik, a hőleadást acéllemez lapradiátorok biztosítják. A használati melegvizet szintén a cirkó gázkazán állítja elő.
2019-ben a teljes lakás festése, mázolása, a WC helyiség részleges felújítása, (új WC csészével, öblítőtartállyal, szerelvényekkel), új polcok és szekrény beépítésével. Konyha részleges felújítása (új tűzhellyel, páraelszívóval, mosogatóval és szerelvényeivel, helyszínre gyártott beépített szekrényekkel, polcokkal). Fürdőszoba részleges felújítása új mosdóval és szerelvényeivel, tükörrel, piperepolccal beépített szekrényekkel, új zuhanykabinnal és szerelvényekkel. Két szoba meleg burkolatának (laminált parketta) cseréje, a zárt égésterű (turbós) gázkazán felújítása, hő leadók (radiátorok) cseréje. A szobák kivételével új lámpatestek felszerelése, a teljes lakásban, új kapcsolók és konnektorok felszerelése, redőnyök javítása, redőny gurtnik és automaták cseréje történt.
A lakás és a loggia teljes alapterülete 52,21 m2, redukált alapterülete: 48,99 m2, melyhez 3,11 m2 tároló tartozik.
Az ingatlan városon- illetve épületen belül jó elhelyezkedésű, összességében közepes műszaki és közepes gépészeti és esztétikai állapotú, jelenleg üres, lakatlan. Tisztasági festés, konyhabútor és villanytűzhely beépítése után lakható állapotú.
Műszaki állapota összességében: 85 %

Alapozás:	Beton cölöpalap
Szigetelés (víz/hő)	Kétrétegű vízszigetelés
Felmenő falazat:	Kohóhabsalak középblokk
Válaszfalak	Tégla válaszfallapok
Födém:	PK és PS üreges vasbeton födémpallók
Tető:	Lapostető
Héjazat/szerkezet:	3 rétegű kavicsolt lemezfedés
Nyílászárók	Műanyag szerkezetű, hőszigetelt üvegezésű, redőnyös ablakok- és erkélyajtó, műanyag bejárati-, és fa beltéri ajtók
Burkolatok	Laminált parketta, kerámia járólap
Külső felületképzés:	Natúr kőporos dörzsölt vakolat
Belső felületképzés:	A konyha és a fürdő csempézett és festett, a többi helyiség

	diszperziós falfestékkel festett
Komfortfokozat:	Összkomfortos
Fűtés:	Központi kialakítású, fali kombi gázkazánnal, acéllemez lapradiátor hőleadással
Melegvízellátás:	Cirkó gázkazánnal
Használata:	Üres, lakatlan

3.3. Alapterületi adatok

Nettó alapterület: 55,32 m2; Redukált (kalkulált) alapterület: 50,07 m2;

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Igényelt értékelési forma: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló piaci /forgalmi/ érték meghatározása. Az értékelés során a forgalmi értéket megbízhatóbban reprezentáló piaci összehasonlító módszer eredményét vettük figyelembe.
Az értékelés a 2. pontban meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült.

A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlan tulajdonjogának /1/1 rész/ forgalmi értéke került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.
Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A becsült forgalmi érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, időbeli hatálya 6 hónap.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazás nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 *Speciális feltételezések, korlátozások*

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan-együttes jelenlegi, ill. jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezzük fel. A meghatározott forgalmi érték e feltételen alapul, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén, ill. szabadpiaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a szakvéleményben megállapítottól eltérő is lehet.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

Az értékelés időpontja 2019. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékelt ingatlan a lakhatási igények kielégítésére alkalmas, értékesíthetősége könnyű.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Az ingatlan értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, ide értve a beépített bútorok, gépek értékét (beépített konyhabútor, szaniterek, fűtési és meleg-víz előállítására alkalmas berendezések, stb.), de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét (TV, szekrénysor, csillárok, stb.).

4.5 Érték meghatározás

A számítást a mellékelt táblázatok tartalmazzák.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A három módszer közül a megbízhatóbban reprezentáló piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló piaci /forgalmi/ értékmeghatározást vettük figyelembe.

Mindezek eredményeként a ***8420 Zirc, Alkotmány utca 8. földszint 2.*** szám alatti, ***1906/2/A/2*** hrsz-ú ingatlan **1/1** tulajdoni hányadára vonatkozó becsült forgalmi értéke kerekítve:

16.300.000,- Ft,

*azaz **Tizenhatmillió-háromszázezer forint**ban határoztam meg.*

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A **8420 Zirc, Alkotmány utca 8. földszint 2.** szám alatti, **1906/2/A/2** hrsz-ú ingatlan értékelése a **2019. 04. 15-i** fordulónapra érvényes tehermentes **forgalmi értéke**

16.300.000,- Ft,

azaz **Tizenhatmillió-háromszázezer forint.**

2019. 04. 23.

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
(OKJ 52 3439 02)
Nyilvántartási szám: I/194.

MELLÉKLETEK:

- **NEM HITELES TULAJDONI LAP – SZEMLE MÁSOLAT**
- **FOTÓK**
- **ALAPRAJZ**
- **SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK**
- **TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT**
- **HELYSZÍNRAJZ**
- **SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT**
- **HÉSZ KIVONAT**
- **TELEPÜLÉSTÉRKÉP**

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/83676/2018

2018.09.24

ZIRC

Belterület 1906/2/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

8420 ZIRC Alkotmány utca 8. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	50	2	0	58/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999995/1997A

2. bejegyző határozat: 51053/1995.05.17A
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 51053/1995.05.17A
3 m2 tárolóval.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 51053/1995.05.17A
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 8420 ZIRC Március 15. tér 1.
törzsszám: 15734006

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42857/2008.06.28

Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Fotómelléklet



Felújított, újszerű állapotú szoba 1



Felújított, újszerű állapotú szoba 2





Felújított, újszerű állapotú konyha, kerámialapos elektromos villanytűzhely



Felújított, újszerű állapotú közlekedő és kamra



Felújított, újszerű állapotú wc

Fotómelléklet





Felújított, újszerű állapotú fürdő, lakásközponti fűtést biztosító és a használati melegvizet előállító cirkó gázkazán



Önálló gázóra

2005 -05- 17

51054

FSZ/1. – Weber József
Hrsz: 1906/3/A/1 – 25,43 m²

Lépcsőh.

FSZ/2 – Trungel Ferenc
Hrsz: 1906/3/A/2 – 50,10 m²

Alkotmány u. 6.

FSZ/1

FSZ/2

Előtér 11,23 m²

Nappali 14,50 m²

Fü. szob. 3,56 m²

Lépcsőh. 13,61 m²

Konyha 6,40 m²

Fü. szob. 4,56 m²

Szoba 12,55 m²

Előszoba 2,57 m²

2. Szoba 18,29 m²

Loggia 4,30 m²

Rakt. 3,44 m²

Rakt. 3,79 m²

Tároló 3,53 m²

Közl. 4,01 m²

Közl. 9,14 m²

Közlek. 9,14 m²

Tároló 8,73 m²

Mosók. 6,86 m²

Közlek. 5,18 m²

Tár. 1,12 m²

Weber István 1./6. 2,50 m²

Szita István 1./5. 3,10 m²

Vincze Ferenc 1./4. 2,78 m²

Lajkó Antal 1./3. 3,84 m²

Weber József FSZ/1 3,12 m²

Trungel Ferenc FSZ/2 3,86 m²

Braunstetter József IV./18. 3,11 m²

Kakuk Ferenc IV./17. 3,11 m²

Kovács László né III./14. 3,11 m²

Jamszidek Józsefné II./9. 3,11 m²

Pék József II./8. 3,64 m²

Takács János IV./15. 3,11 m²

Székeres István IV./16. 3,11 m²

Tórosi József III./11. 3,11 m²

Lucki János III./12. 3,11 m²

Kapitány Márton II./7. 3,64 m²

Török György III./13. 2,58 m²

Varga Géza II./10. 2,58 m²

pincerekeszek

Zirc
Alkotmány u. 6.

Hrsz: 1906/3

Földszinti alaprajz
M=1:100

Felmérő: Benedek Nagyfalva ÉK-19-97
Fehér Judit ÉK-19-129

F-1

Alapterület számítás

8420 Zirc, Alkotmány utca 8. földszint 2. Hrsz.: 1906/2/A/2				
Megnevezés	**Szint**	**Alapterület**	**Redukálás**	**Redukált alapterület**
Előszoba	Földszint	2,54	1,00	2,54
WC	Földszint	1,48	1,00	1,48
Szoba 1	Földszint	18,29	1,00	18,29
Szoba 2	Földszint	12,55	1,00	12,55
Fürdő	Földszint	4,56	1,00	4,56
Konyha	Földszint	6,40	1,00	6,40
Kamra	Földszint	0,63	1,00	0,63
Közlekedő	Földszint	1,46	1,00	1,46
Loggia	Földszint	4,30	0,25	1,08
Tároló	Földszint	3,11	0,35	1,09
Összes alapterület:		**55,32**		**50,07**

Piaci összehasonlító értékelés

	Értékelt ingatlan	***Eladott ingatlan adatai***	***Eladott ingatlan adatai***	***Eladott ingatlan adatai***
Cím	8420 Zirc, Alkotmány utca 8. földszint 2. Hrsz.: 1906/2/A/2	8420 Zirc, Köztársaság utca	8420 Zirc, Köztársaság utca	8420 Zirc, Belváros
Alapterület	50	64	37	45
Érték		15 000 000	9 700 000	18 900 000
Fajl. érték	305 512	234 375	262 162	420 000
Megnevezés	1971-ben épült, jó műszaki és felújított, újszerű esztétikai állapotú, 2 szobás, összkomfortos, lakásközponti gázkazán fűtéses, össközműves, földszinti, erkélyes, középblokkos lakás.	1960-as években épült, pince-földszint-3 emelet-padlástér tagolódású épületben lévő, közepes műszaki és közepes esztétikai állapotú, komfortos, egyedi gázkonvektor fűtéses, 2+1 szobás, összközműves téglalakás.	1960-as években épült, pince-földszint-3 emelet-padlástér tagolódású épületben lévő, közepes műszaki és közepes esztétikai állapotú, komfortos, egyedi gázkonvektor fűtéses, 1+1 szobás, összközműves téglalakás.	1986-ban kialakított, jó műszaki és jó esztétikai állapotú, 2 egész szobás, összkomfortos, lakásközponti, gázkazán fűtéses, tetőtéri, összközműves téglalakás.
Dátum		2018. február hó	2018. március hó	2019. április hó
Kínálat/árváltozás miatti korrekció		10%	10%	-10%
Fajl. alapérték		257 813	288 378	378 000
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés		0%	0%	-5%
Környezet		0%	0%	0%
Alapterület		10%	-10%	-5%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Kor		5%	5%	-5%
Állapot		15%	15%	0%
Komfortfokozat		5%	5%	0%
Falazat		-5%	-5%	-5%
Emeleti elhelyezkedés		0%	0%	5%
Korr. összesen		30%	10%	-15%
Fajlagos érték	324 557	335 156	317 216	321 300
Érték összesen	**16 300 000**			

51053

Alapító okirat

51053 95
Zirc 5162/0-18



8420 Zirc, Alkotmány u. 8.

Szerkesztette: dr. Csekő Balázs ügyvéd

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I./ Az ingatlan megjelölése, társasház alapítás

Zirc Város Önkormányzata a zirci 1906/2 hrsz-ú, 784 m^2 területű, természetben Zirc, Alkotmány u. 8. szám alatti, önkormányzati tulajdonban lévő 1 db 1 szobás lakást és 17 db 2 szobás lakást magában foglaló házasingatlant az 1977 évi 11. sz. Tvr. rendelkezései szerint társasházzá alakítja át és a jelen okiratban foglaltak szerint értékesíti .

Az ingatlan megjelölése: 8420 Zirc, Alkotmány u. 8.

Fentiek alapján a társasház öröklakásai ,és az azokhoz tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - Zirc Város Képviselőtestületének többször módosított 18/1993/XII.13./ Önkormányzati számú rendelete alapján értékesítve - a vevők tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak jogviszonyát az 1977 évi 11. sz. Tvr. (a továbbiakban: tvr.) rendelkezései és a jelen alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák :

II../Közös tulajdonban maradó vagyontárgyak

Közös tulajdonban maradnak: a telek, valamint a háznak a tervben, a műszaki leírásban szereplő, az alább felsorolt közös építményrészei, felszerelései és berendezései. Ezeken a tulajdonjog a mindenkori tulajdonostársakat a III. pontban feltüntetett hányadrészekben osztatlanul illeti meg.

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak:

1. Telek: 784 m^2

2. Épületszerkezetek: alap-, fő-, határoló- és körítőfalak, födémek, tetőszerkezet, kémények, szellőzőcsatornák, belső csapadékvízcsatornák, szigetelések, az épület körüli járda, lépcsők.

3. A közös víz- és villanyvezetékek a lakásokhoz történő bevezetésig, illetve mérőórákig, valamint a szennyvíz elvezető rendszer a telekhatártól az egyes lakások faláig és a csapadékvízcsatorna a telekhatárig.

4. Közös helyiségek:

földszinten: lépcsőház : 13,61 m2
közlekedő : 11,23 m2
közlekedő : 4,00 m2
közlekedő : 9,14 m2
közlekedő : 9,14 m2
közlekedő : 1,00 m2
közlekedő : 1,46 m2

közlekedő : 3,18 m2
raktár : 3,44 m2
raktár : 3,76 m2
tároló : 3,53 m2
tároló : 8,73 m2
tároló : 1,12 m2
mosókonyha: 6,86 m2

I. emelet : lépcsőház : 18,00 m2

II. emelet : lépcsőház : 18,00 m2

III. emelet : lépcsőház : 18,00 m2

IV. emelet : lépcsőház : 18,00 m2

összesen : 152,20 m2

5. Mindazon tárgyak és felszerelések, amelyeket a tulajdonostársak a fentiek kiegészítésére és közös célra használnak, feltéve, hogy azok közös számlán kerülnek beszerzésre, illetve javításra.

A közös tulajdon 1000/1000 azaz ezer/ezred hányadból áll.

A közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, vagyontárgyak és helyiségek az újonnan nyitandó tulajdoni lapon önálló ingatlanként egyesítve 1906/2 hrsz-on kerülnek felvételre.

III./Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának és használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások a hozzájuk tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

1. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 1. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmány u. 8. fszt. 1. szám alatti **1906/2/A/1** hrsz-ú, egy szobából (alapterülete: 17,50 m2), főzőfülkéből, kamrából, fürdőszobából, és előszobából álló 25,43 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 2,58 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 30/1000 hányad. Tavasz Imréné

2. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 2. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmány u. 8. fszt. 2. szám alatti **1906/2/A/2** hrsz-ú, kettő szobából (alapterületük: 18,29 m2 és 12,55 m2), konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, előszobából, közlekedőből és

loggiából álló 50,10 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 3,11 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 58/1000 hányad. Dranstetter Mária

3. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 3. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmány u. 8. I. emelet 3. szám alatti **1906/2/A/3** hrsz-ú, kettő szobából (alapterületük: 12,75 m2 és 18,69 m2), konyhából, kamrából, fürdőből, WC-ből, előszobából, közlekedőből és loggiából álló 49,47 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 3,64 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 56/1000 hányad. Konta Csaba

4. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 4. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmány u. 8. I. emelet 4. szám alatti **1906/2/A/4** hrsz-ú, kettő szobából (alapterületük: 12,75 m2 és 18,69 m2), konyhából, kamrából, fürdőből, WC-ből, előszobából, közlekedőből és loggiából álló 51,80 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 3,11 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 58/1000 hányad. Vadász János

5. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 5. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmányu. 8. I. emelet 5. szám alatti **1906/2/A/5** hrsz-ú, kettő szobából (alapterületük: 12,75 m2 és 18,69 m2), konyhából, kamrából, fürdőből, WC-ből, előszobából, közlekedőből és loggiából álló 51,80 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 3,11 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 58/1000 hányad. Spenczer Mária

6. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 6. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmány u. 8. I. emelet 6. szám alatti **1906/2/A/6** hrsz-ú, kettő szobából (alapterületük: 12,75 m2 és 18,69 m2), konyhából, kamrából, fürdőből, WC-ből, előszobából, közlekedőből és loggiából álló 49,47 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 3,11 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 56/1000 hányad. Rábai Ferencné

7. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 7. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmány u. 8. II. emelet 7. szám alatti **1906/2/A/7** hrsz-ú, kettő szobából (alapterületük: 12,75 m2 és 18,69 m2), konyhából, kamrából, fürdőből, WC-ből, előszobából, közlekedőből és loggiából álló 49,47 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 3,11 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 56/1000 hányad. Magyar József

8. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 8. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmány u. 8. II. emelet 8. szám alatti **1906/2/A/8** hrsz-ú, kettő szobából (alapterületük: 12,75 m2 és 18,69 m2), konyhából, kamrából, fürdőből, WC-ből, előszobából, közlekedőből és loggiából álló 51,80 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 3,11 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 58/1000 hányad. Wagenhoffer Ferencné

9. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 9. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmány u. 8. II. emelet 9. szám alatti **1906/2/A/9** hrsz-ú, kettő szobából (alapterületük: 12,75 m2 és 18 69 m2), konyhából, kamrából, fürdőből, WC-ből, előszobából, közlekedőből és loggiából álló 51,80 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 3,12 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 58/1000 hányad. Németh Árpádné

10. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 10. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmány u. 8. II. emelet 10. szám alatti **1906/2/A/10** hrsz-ú, kettő szobából (alapterületük: 12,75 m2 és 18,69 m2), konyhából, kamrából, fürdőből, WC-ből, előszobából, közlekedőből

és loggiából álló 49,47 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 3,11 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 56/1000 hányad. Varesai István

11. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 11. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmány u. 8. III. emelet 11. szám alatti **1906/2/A/11** hrsz-ú, kettő szobából (alapterületük: 12,75 m2 és 18,69 m2), konyhából, kamrából, fürdőből, WC-ből, előszobából, közlekedőből és loggiából álló 49,47 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 3,11 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 56/1000 hányad. Major György

12. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 12. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmány u. 8. III. emelet 12. szám alatti **1906/2/A/12** hrsz-ú, kettő szobából (alapterületük: 12,75 m2 és 18,69 m2), konyhából, kamrából, fürdőből, WC-ből, előszobából, közlekedőből és loggiából álló 51,80 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 3,64 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 58/1000 hányad. Gáspár Károly

13. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 13. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmány u. 8. III. emelet 13. szám alatti **1906/2/A/13** hrsz-ú, kettő szobából (alapterületük: 12,75 m2 és 18,69 m2), konyhából, kamrából, fürdőből, WC-ből, előszobából, közlekedőből és loggiából álló 51,80 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 3,86 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 58/1000 hányad. Lesák István

14. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 14. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmány u. 8. III. emelet 14. szám alatti **1906/2/A/14** hrsz-ú, kettő szobából (alapterületük: 12,75 m2 és 18,69 m2), konyhából, kamrából, fürdőből, WC-ből, előszobából, közlekedőből és loggiából álló 49,47 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 2,58 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 56/1000 hányad. Gaál Terézia

15. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 15. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmány u. 8. IV. emelet 15. szám alatti **1906/2/A/15** hrsz-ú, kettő szobából (alapterületük: 12,75 m2 és 18,69 m2), konyhából, kamrából, fürdőből, WC-ből, előszobából, közlekedőből és loggiából álló 49,47 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 2,78 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 56/1000 hányad. Cserepes János

16. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 16. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmány u. 8. IV. emelet 16. szám alatti **1906/2/A/16** hrsz-ú, kettő szobából (alapterületük: 12,75 m2 és 18,69 m2), konyhából, kamrából, fürdőből, WC-ből, előszobából, közlekedőből és loggiából álló 51,80 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 2,50 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 58/1000 hányad. Kőrös Apáczai

17. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 17. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmány u. 8. IV. emelet 17. szám alatti **1906/2/A/17** hrsz-ú, kettő szobából (alapterületük: 12,75 m2 és 18,69 m2), konyhából, kamrából, fürdőből, WC-ből, előszobából, közlekedőből és loggiából álló 51,80 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 3,10 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 58/1000 hányad. Papp Emő

18. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 18. sorszámmal jelölt, Zirc, Alkotmány u. 8. IV. emelet 18. szám alatti **1906/2/A/18** hrsz-ú, kettő szobából (alapterületük: 12,75 m2 és 18,69 m2), konyhából, kamrából, fürdőből, WC-ből, előszobából, közlekedőből

és loggiából álló 49,47 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 3,84 m2-es tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 56/1000 hányad. Fábián László

IV./Ingatlannyilvántartási rendelkezések

Zirc Város Önkormányzata, mint alapító kezdeményezi, hogy a Veszprémi Földhivatal Ingatlannyilvántartási Részlege, Zirc a társasház megalakítását a jelen okirat alapján az ingatlannyilvántartásban az előző pontokban foglaltaknak megfelelően jegyezze be és ennek során a II./ pont alatt felsorolt és a társasház osztatlan közösségben maradó építményrészeit, berendezéseit és felszereléseit a társasház törzsnyilvántartási lapjára, míg a III../ pontban felsorolt öröklakásokat külön-külön tulajdoni lapra a jelen okiratban megjelölt alapító javára bejegyezze, amelyeket alapító a jövőben önállóan, mint társasházi öröklakásokat forgalmazhat.

V.A tulajdonostársak egymás közötti / belső / jogviszonya

V/1./A társasháztulajdoni illetőség egysége

Mindegyik társasháztulajdoni illetőség önálló ingatlannyilvántartási jogi egységet képez, azt tehát megosztani, megosztva másra átruházni vagy más társasháztulajdoni illetőséggel egy ingatlannyilvántartási jogi egységgé egyesíteni csak valamennyi tulajdonostársnak a jelen alapító okiratot megváltoztató okiratba foglalt közös megegyezése alapján lehet.

V/2./Rendelkezés a társasháztulajdoni illetőséggel

Mindegyik tulajdonostárs a saját társasháztulajdoni illetőségével a tvr., a jelen alapító okirat és általában a társasház tulajdonostársi viszonyból folyó jogok korlátai között szabadon rendelkezhet, vagyis azt a többi tulajdonostárs megkérdezése nélkül eladhatja, megterhelheti, bérbeadhatja vagy használatát másnak átengedheti.

V/3./A külön tulajdonban lévő épületrészek használata és karbantartása

A saját külön tulajdoni illetőségét minden tulajdonostárs szabadon használhatja és a használatot - akár bérlet útján, akár más módon - felelősség mellett átengedheti. A használat illetve annak átengedése azonban minden esetben csak rendeltetésszerűen és a többi tulajdonostárs sérelme nélkül történhet. Abban a kérdésben, hogy a használat konkrét módja rendeltetésszerű-e, a közgyűlés szótöbbséggel határoz. A rendeltetéstől eltérő használathoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.
Fentiekben írt tiltó rendelkezések ellenére eljáró tulajdonostárs az e ténykedéséből kifolyóan keletkező kárért anyagilag felelős még akkor is, ha az ő jogán a külön tulajdoni illetőségben tartózkodó, azt használó személy cselekménye vagy mulasztása okozta a kárt.

A tulajdonostársak kötelesek gondoskodni a tulajdoni illetőségükhöz tartozó épületrészek állandó tisztántartásáról, karbantartásáról, meghibásodás esetén pedig a hiba kijavításáról. A tulajdonostársak a saját költségükön elvégzendő javítási munkálatok közül azokat, amelyek az épület, vagy a tulajdonostársak illetőségeinek állagát veszélyeztetik, soronkívül tartoznak elvégeztetni. E kötelezettség elmulasztása esetén a közös képviselő jogosult az állagmegőrzési javítási munka elvégzéséről a társasház közös költsége terhére intézkedni, majd a javítási költséget a mulasztó tulajdonostárstól behajtani.

A tulajdonos saját tulajdoni illetőségében építési munkát is végezhet, ha azonban a munka feltehetően a többi társasházi illetőség tulajdonosainak jogát vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie ezek hozzájárulását.

V/4./A közös tulajdonban maradó építményrészek használata és karbantartása, költségviselés

A közös tulajdont képező építményrészeket, a telket, a közös tulajdont képező felszereléseket, berendezéseket és létesítményeket mindegyik tulajdonostárs rendeltetésszerűen használhatja a többi tulajdonostárs jogainak és érdekeinek sérelme nélkül. A használati jog gyakorlásában esetlegesen felmerülő nézeteltérések tekintetében a tulajdonostársak magukra nézve kötelezően fogadják el a közös képviselő döntését, amely ellen azonban bármelyik tulajdonostárs, aki azt sérelmezi, jogosult a közgyűléshez panasszal fordulni.

A közös építményrészek, területek, felszerelések és berendezések kezeléséről és karbantartásáról a közös képviselő köteles gondoskodni. A tulajdonostársak a kezelés és karbantartás módját, továbbá az egyes javítási és felújítási munkálatokra fordítható költség felosztását és legmagasabb összegét közgyűlési határozattal szabják meg, egyben arról is közgyűlési határozattal döntenek, hogy a közös képviselő saját hatáskörében mekkora összeghatárig jogosult ezen a jogcímen kifizetésre.

A közös tulajdont képező építményrészek, felszerelések, berendezések, valamint a közös telek fenntartási költségeit, közterheit, közüzemi díjait, továbbá a tisztántartásukhoz, karbantartásukhoz vagy helyreállításukhoz szükséges költségeket, ezenkívül a közös képviselő díját és a társasház ügyeinek intézésével együttjáró egyéb költségeket a tulajdonostársak egymásközti viszonyukban közös tulajdoni hányadrészeik arányában kötelesek viselni. A közös kiadásokból az egyes tulajdonostársakra jutó részösszegeket a közös képviselő mutatja ki és közli. Ha valamelyik tulajdonostárs a vele közölt és őt terhelő költségeket azok esedékességétől számított 8 napon belül nem fizetné meg, a közös képviselő jogosult a tartozás tekintetében fizetési meghagyásos eljárás illetve per indítására.

A társasházközösség a többször módosított 10/1977.(VII. 1.) PM számú rendelet értelmében köteles felújítási alapot képezni. A felújítási alap képzéséről, felhasználásáról és annak összegéről a közgyűlés kétharmados szótöbbséggel jogosult határozni a vonatkozó hatályos jogszabályok keretei között.

V/5./ Felelősség a károkért

A társasháztulajdon közösségben maradó építményrészeit, felszereléseit és berendezéseit csakúgy, mint a külön tulajdoni lapokra felvett és így külön társasháztulajdoni illetőségeket képező öröklakásokat és a hozzájuk tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségeket érintő mindennemű kár elleni biztosítási szerződés megkötését a közgyűlés kétharmados határozattal

határozhatja el. A közös tulajdonban maradó építményrészek és felszerelések biztosítási díjai és költségei a tulajdonostársakat közös tulajdoni hányadaik szerinti arányban terhelik.

Ha a helyreállítás költsége a biztosító által nyújtott térítésből nem nyerne fedezetet, a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel dönt arról, hogy milyen módon és mértékben eszközölhető a helyreállítás. A többletköltségeket a tulajdonostársak közös tulajdoni hányadaik szerinti arányban viselik. Amennyiben a bekövetkezett kárért a biztosító nem felelne, vagy a károsodás természetes elhasználódásból ered, úgy a helyreállítás illetve javítás költségei a tulajdonostársakat szintén közös tulajdoni hányadaik szerinti arányban terhelik.

Olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs vagy családtagja, vagy tulajdoni illetőségének használója a közös tulajdont képező építményrészekben, felszerelésekben vagy a mások külön tulajdonában lévő lakásokban illetőleg a hozzájuk tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségekben szándékosan vagy gondatlanul, vagy akár csak rendeltetésellenes használat következtében okozott, az illető tulajdonostárs kötelezettsége. A külön tulajdoni illetőségekben történő meghibásodások okozta azon károkért, amelyek a többi illetőségben vagy a közös tulajdonban lévő építményrészekben, felszerelésekben stb. keletkeznek, a kár forrását képező illetőség tulajdonosa a felelős, kivéve ha ezeket a károkat a közös tulajdonban lévő víz-, villanyvezeték vagy csatorna berendezés okozta.

V/6./A közgyűlés

A társasházközösség legfőbb ügyintéző szerve a közgyűlés. A tulajdonostársak minden év első hónapjában rendes évi közgyűlést tartanak. Ha a közgyűlés hatáskörébe tartozó valamely ügyben határozni kell, a közgyűlést, mint rendkívüli közgyűlést más időben is haladéktalanul egybe kell hívni. A rendes és a rendkívüli közgyűlést is a közös képviselő hívja egybe. A közgyűlés összehívását fontos okból bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.
A közgyűlésre a tulajdonostársakat a tárgysorozat és a hozandó határozat közlésével kell meghívni. Az összehívás módját (ajánlott levél, levél, írásbeli körözvény) a közgyűlés állapítja meg.
A közgyűlés időpontját úgy kell kitűzni, hogy az értesítés 8 nappal előbb, illetve a közgyűlés által megállapított időben történjen. Sürgős esetben, ha a tulajdonostársak értesítése biztosított, az értesítés alapító okiratban megállapított idejétől a közös képviselő eltérhet.
Ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlésre új napirendi pont felvételét kéri, erről a tulajdonostársakat a kitűzött időpont előtt legalább 3 nappal - esetleg a közös képviselő útján - tájékoztatni kell.
A közgyűlés határozatképességéhez szükséges, hogy azon a közös tulajdonból legalább kétharmad tulajdoni részarány képviselve legyen. A közgyűlésen a tulajdonostársak jogaikat írásbeli meghatalmazással ellátott meghatalmazott személy útján is gyakorolhatják. Ha a közgyűlés nem határozatképes, 8 napon belüli időpontra újabb közgyűlést kell összehívni, amely a képviseltetett tulajdoni részarányokra való tekintet nélkül határozatképes lesz.
A közgyűlésen a tulajdonostársakat a szavazati jog a tulajdoni részarányuknak megfelelő arányban illeti meg. A közgyűlés - ha a jelen alapító okirat másként nem rendelkezik - egyszerű szótöbbséggel, vagyis a jelenlévők szavazatának többségével dönt. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.
A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza az ott hozott határozatokat és amelyet a közgyűlés elnöke, továbbá egy tulajdonostárs, mint jegyzőkönyvhitelesítő ír alá.

A közgyűlés határoz az alapító okiratban külön megjelölt tárgyakon felül, különösen:

a) a közös képviselő megválasztásáról, díjazásának megállapításáról, beszámoltatásáról, ügy- és pénzkezelésének ellenőrzéséről, az ellene irányuló panaszok elbírálásáról, visszahívásáról illetve részére a felmentvény megadásáról,

b) a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról és felújításáról,

c) év közben a tervezett összeget jelentősen meghaladó munkák elvégeztetéséről, illetve az összeg módosításáról,

d) a felújítási alap képzéséről,

e) az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel,

f) a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, továbbá az esetleges bevételek felhasználásáról,

g) kölcsönök, hitelek felvételéről,

h) minden olyan ügyben, amely a közös képviselő hatáskörét meghaladja,

Egyhangú határozat szükséges:

a) az alapító okirat módosításához és kiegészítéséhez,

b) a társasháztulajdon megszüntetéséhez.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

V/7./A közös képviselő

A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek intézésére maguk közül egyszerű szavazattöbbséggel egy közös képviselőt választanak, aki a közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben dönt. Amennyiben a képviseletet egyik tulajdonostárs sem vállalja, vagy a képviseletet vállaló tulajdonostárs nem kapta meg a szavazattöbbséget, úgy a közös képviselői feladatok ellátásával kívülálló személy is megbízható. A közös képviselő megbizatása 3 év időtartamra szól, azonban a közgyűlés azt fontos okból egyszerű szavazattöbbséggel bármikor visszavonhatja és új képviselőt választhat. A közös képviselő bármikor lemondhat, azonban megbízatását a következő rendes vagy rendkívüli közgyűlésig köteles ellátni.

A közös képviselő intézi mindazon tennivalókat, amelyek általában a személyi tulajdonban lévő házingatlanok tulajdonosainak kötelezettségeihez és feladatához tartoznak. Vezeti a társasház

közös költségeinek a nyilvántartását, kezeli a társasházközösség pénzét, elkészíti az évenkénti elszámolást, őrzi a közösség iratait, gondoskodik a házingatlan, a közös építményrészek, a közös helyiségek, a közös terület, a közös tulajdonban lévő felszerelési és berendezési tárgyak, létesítmények karbantartásáról, a szükségessé váló javítási, helyreállítási és pótlási munkálatok elvégzéséről és intézkedik a rendes és a szükségessé váló rendkívüli közgyűlések összehívásáról.

A közös képviselő képviseli a közösséget hatóságok előtt, és harmadik személyekkel szemben. A közgyűlés jogosult megállapítani azt a havi keretösszeget, amelyen belül a közös képviselő a közgyűlés utólagos jóváhagyása mellett szabadon rendelkezik.

A közös képviselő tevékenységéről és gazdálkodásáról évente köteles a közgyűlésnek elszámolni. Elszámolásai a tulajdonostársak részéről a közgyűlések közötti időben is kérésre bármikor megtekinthetők. A közgyűlés a beszámoló elfogadásáról és a képviselő részére a felmentvény megadásáról egyszerű szavazattöbbséggel dönt.
A közös képviselő tevékenységének jóváhagyását - amennyiben a szabadrendelkezésű keretet nem lépte túl - a közgyűlés csak akkor tagadhatja meg, ha a közös képviselőt nagyfokú gondatlanság vagy bűncselekmény terheli, vagy kiadásait okmányszerűen nem tudja igazolni. A havi keretösszeget meghaladó kiadásokat csak a közgyűlés határozhatja meg egyszerű szavazattöbbséggel.
A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Észrevételeiket azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest intézkedik. A közös képviselő intézkedései ellen bármelyik tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat.

A közös képviselőt a közgyűlés által megszavazott díjazásban lehet részesíteni. A díjazás tekintetében a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel dönt, a szavazásban azonban a közös képviselő nem vehet részt. A közös képviselő igényt tarthat indokolt készkiadásainak és költségeinek megtérítésére is.

VI. Záró rendelkezések

A társasházközösség együttes célja és őszinte törekvése, hogy ezen okiratban írt feltételek mellett a maguk számára nyugalmas lakást és kultúrált, békés együttélést biztosítsanak. Ennek érdekében kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen okirat szabályait mindenkor pontosan betartják. A tulajdonostársak már most leszögezik, hogy esetleges ingatlanátruházásnál, bérbeadásnál a tvr. és a jelen alapító okirat rendelkezéseit nemcsak önmaguk tartják be, hanem jogutódaikat, bérlőiket és vevőiket is szorítják a szerződés betartására olymódon, hogy a velük kötött szerződésekben az alapító okiratot kifejezetten elfogadtatják.

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely a tvr. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz illetve létesítésükhöz.

A mindenkori tulajdonostársak az ebben az alapító okiratban rögzített társasháztulajdoni viszonyból származó perek eldöntésére a Zirci Városi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki .

A mindenkori tulajdonostársak a jelen okiratban nem szabályozott minden egyéb kérdés tekintetében a Polgári Törvénykönyv és az 1977. évi II. sz. tvr. rendelkezéseit tekintik magukra nézve mindenben kötelezőnek.

Alapító a jelen, ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett alapító okiratot áttanulmányozás után, mint akaratával mindenben megegyezőt, cégszerűen aláírta.

Zirc, 1995. április hó 18. napján.

Zirc Város Önkormányzata
alapító nevében

POLGÁRMESTER ZIRC

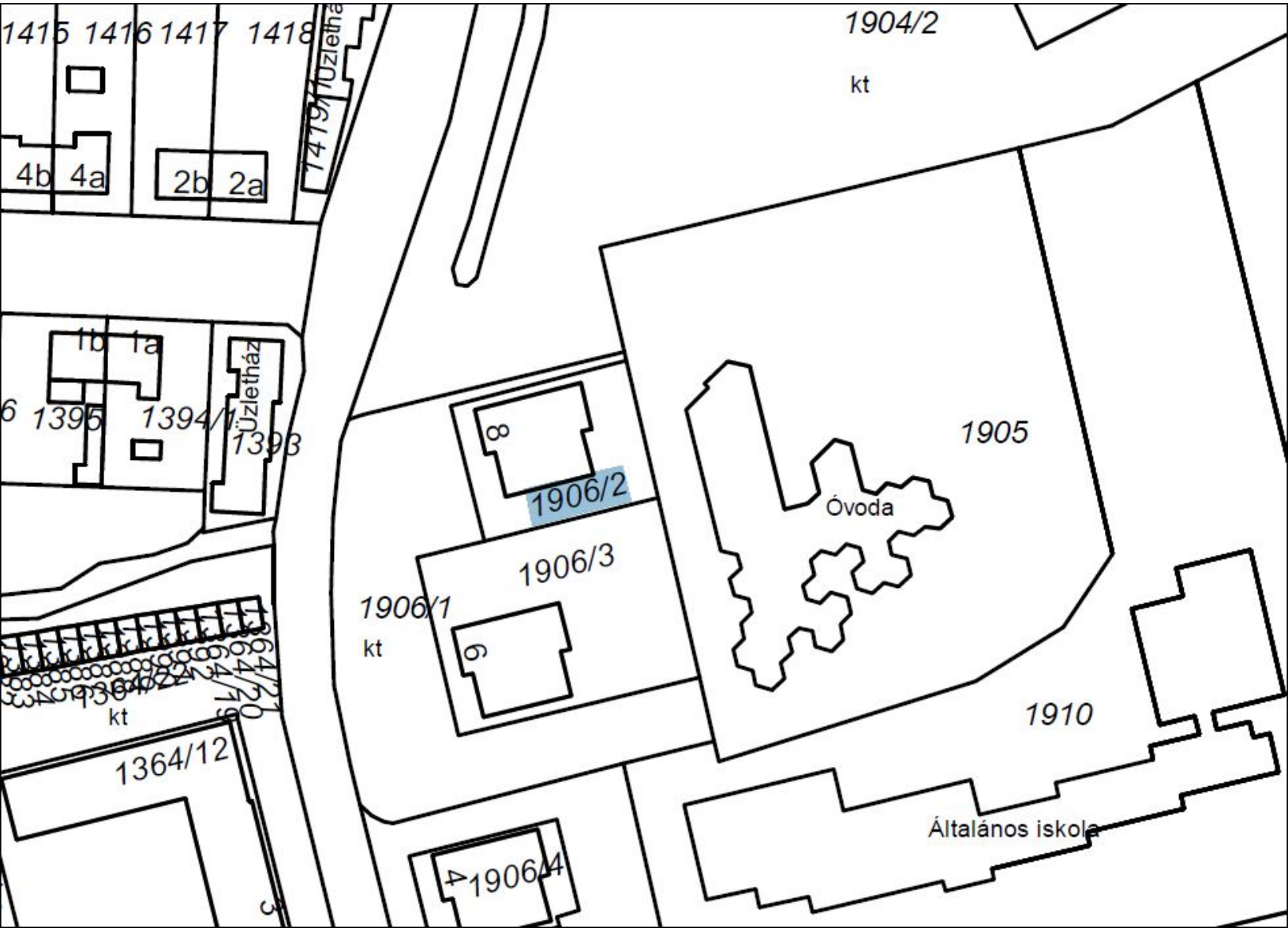
Dr. Varga Tibor polgármester

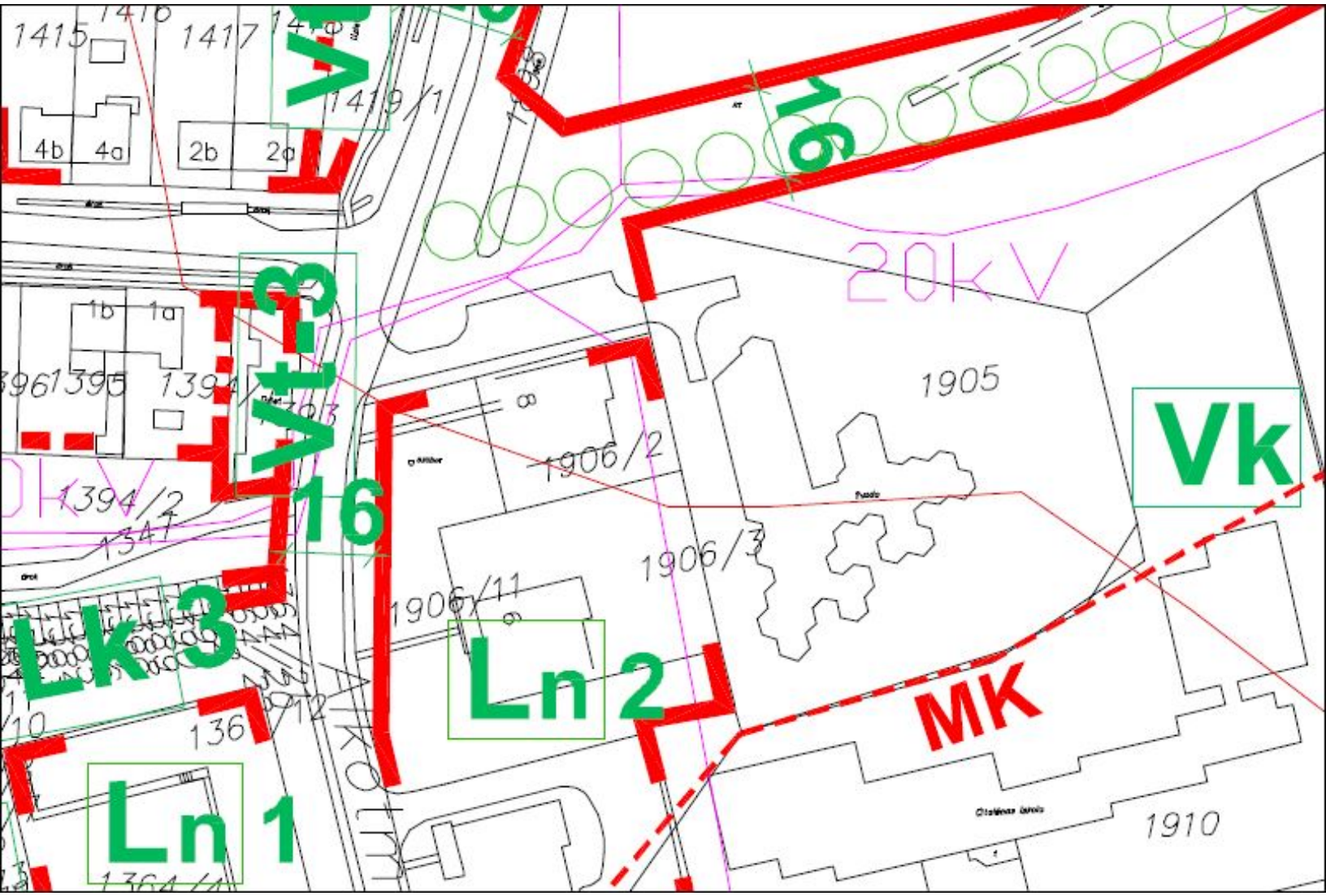
Ellenjegyezte:

„Csekő, Pichner és Tóth"
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Csekő Balázs
ügyvéd
8420 Zirc, Rákóczi tér 1.

Tanú: Pető [illegible]
Balatonalmádi, Nefelejcs u. 10.

[illegible]
8420 Zirc Bezerédj u. 42


1415
1416
1417
1418
Üzletház
1419/1
4b
4a
2b
2a
1b
1a
1395
1394/1
Üzletház
1393
1904/2
kt
8
1906/2
1905
Óvoda
1906/3
1906/1
kt
6
1910
1364/12
Általános iskola
4
190644


Vt 3
Vt 2
Vt 1
16
Lk 3
Ln 2
Ln 1
Vk
MK
20kV
1905
1906/2
1906/3
1906/11
1394/2
1394/1
1419/1
1415
1417
1416
4b
4a
2b
2a
1b
1a
136
1910

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

Lakóterületek szabályozása

4. §

(1) **Nagyvárosias lakóterület (Ln)** meglévő és többszintes tömbházak, társasházak területe. Ezen belül az OTÉK 11. §. 2. szerinti épületek helyezhetők el.

a) (Ln-1) O, Sz/80/10,0/K jelű építési övezet

aa) beépítési paraméterei:

Telekterület: kialakult
Beépítési mód: szabadonálló, illetve oldalhatáron álló
Beépítettség: max. 80 %
Építménymagasság: max. 10,0 m
Zöldfelület: min. 10 %

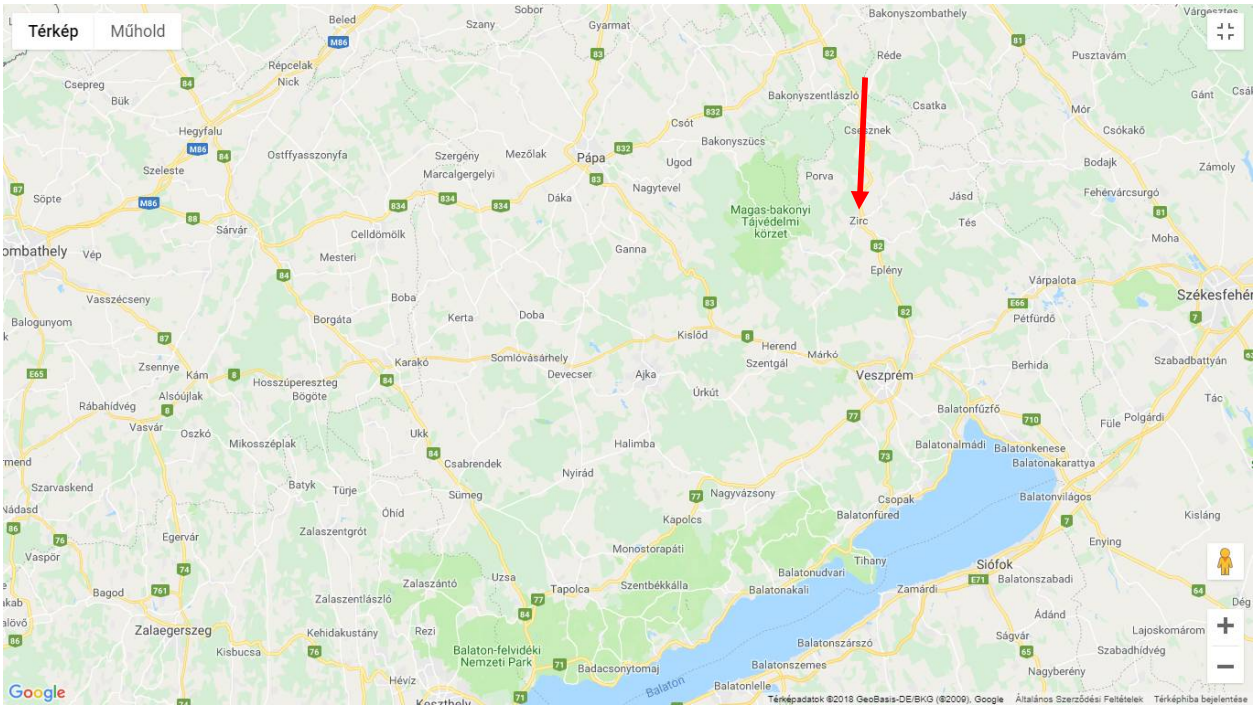
ab) Az övezetben a Fáy András utcai lakótelepen garázs funkciójú épület elhelyezhető.

b) (Ln-2) O, Sz/80/16,0/K jelű építési övezet beépítési paraméterei:
Telekterület: kialakult
Beépítési mód: oldalhatáron álló, illetve szabadonálló
Beépítettség: max. 80 %
Építménymagasság: max. 16,0 m
Zöldfelület: min. 10 %

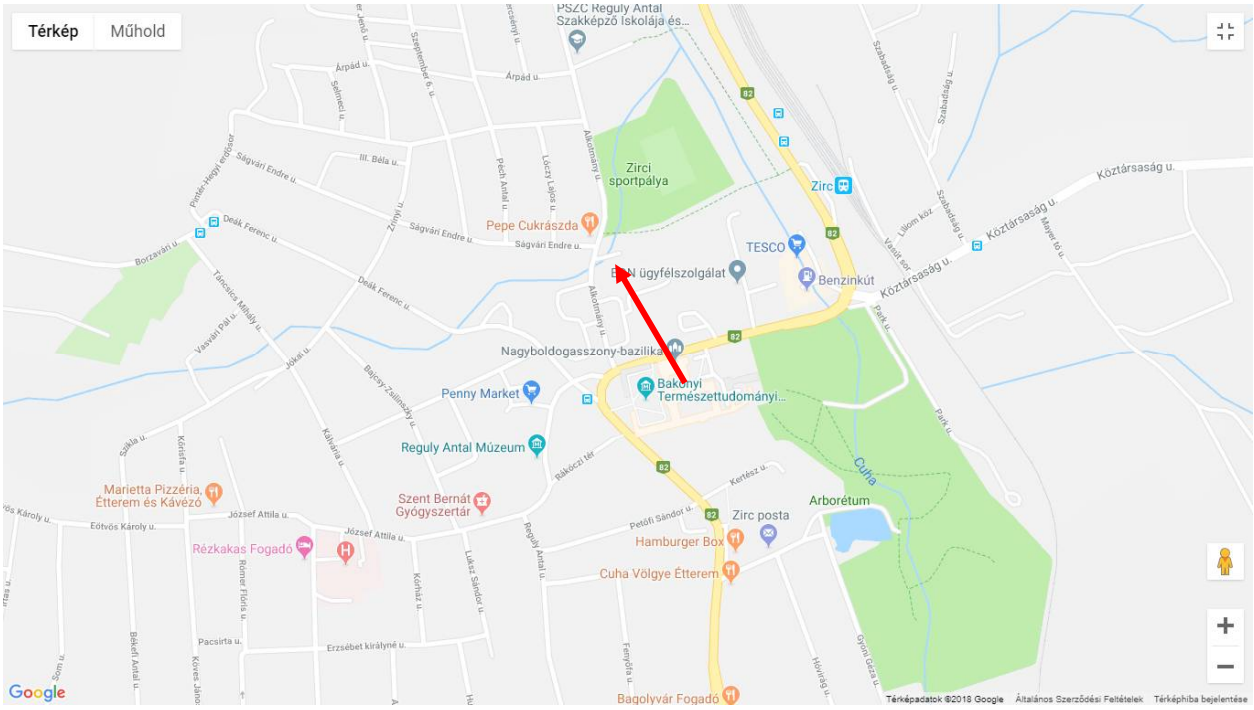
c)[1] Az Ln területen tömbgarázs építhető, szóló garázs nem épülhet. A tömbgarázs föld alatti vagy földdel fedett megoldással, tömbönként valósítható meg.

[1] Beiktatta a 8/2009.(III.10.) rendelet 2. § (1) bekezdése, hatályos 2009. március 10-től.

TELEPÜLÉSTÉRKÉP



Zirc város elhelyezkedése Veszprém megyében



Értékelendő ingatlan településen belüli elhelyezkedése