E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2019. április 25-i ülésére

Tárgy: Zirc, Alkotmány u. 1/C. számú, 1357/A/4 hrsz. alatti ingatlannal (volt "kis-óvoda") kapcsolatos döntéshozatal

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslatok

Szavazás módja: egyszerű többség

Előterjesztés elkészítésében részt vett: Városüzemeltetési Osztály

Előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Gazdasági, Turisztikai és Környezetvédelmi Bizottság,
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság,
Ügyrendi és Érdekképviseleti Bizottság

Láttam:

Sümegi Attila
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Zirc, Alkotmány u. 1/C. Társasházban az 1357/A/4 helyrajzi számú albetét, volt kis-óvoda Zirc Városi Önkormányzat tulajdona.
A Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata értelmében kizárólagos használati jog illeti meg az önkormányzati tulajdonú földszinti nem lakás célú több helyiségből álló építményt az épületet határoló járdaszakasz, zöldterület használatára. A kizárólagos használati jogból kifolyólag ezen közös használatú területek fenntartásával (tisztítás, karbantartás, felújítás) járó költségek viselése Zirc Város Önkormányzatát terheli a befizetett közösköltség összegéből.
A Társasház alapító okirat alapján az önkormányzati ingatlanrész területe, óvodaépület alapterülete 447 m^2 és a hozzátartozó 208 m^2 padlástér.

Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos korábbi Képviselő-testületi döntéseket az 1. melléklet tartalmazza.

Önkormányzatunk a 144/2014. (VI.30.) KT. határozat alapján a „Kis Óvoda" hasznosítás építési engedélyezési terveit az AMBISZA Építőipari Kft. (8420 Zirc, Fáy András u. 5.) elkészítette, melyre rendelkezünk építési engedéllyel. A tervdokumentáció szerint az épületben (2 ütemben) összesen 9 lakás és 1 iroda kialakítása történhet, földszinten 6 lakás (40-70 m^2) emeleten 3 lakás, az iroda73 m^2.

A 218/2017. (IX.28.) KT. határozat a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Kft. (a továbbiakban: ZIVU) irodái és szociális helyiségeinek kialakítása céljából a Zirc, Alkotmány u. 1/C alatti, 1357/A/4 helyrajzi számú „kis óvoda" épületét kijelölte.
A ZIVU alapító okiratában telephelyként szerepel a Zirc, Alkotmány u. 1/C.
Gazdasági társaságunk az ingatlan belső átalakítását a vizesblokkok nagy részének kibontásával elkezdte. Jelenleg az ingatlan helyiségeit a ZIVU csak tárolási célokra használja (irattári anyagok, önkormányzati intézményeink használaton kívüli eszközei, ...).

Önkormányzatunk számára az ingatlan jelenlegi formában történő fenntartása, üzemeltetése (a társasházi közös költség havi díja 121.950,- Ft) komoly anyagi vállalást jelent, nem beszélve a használható állapot eléréséhez szükséges felújításról.

A fent leírtak alapján javasolom a társasházi ingatlant értékesítésre kijelölni az engedélyezési dokumentációval a 2. mellékletben jelölt helyiségek megtartása mellett. Ezen helyiségek megközelítése külön bejárattal megoldható, benne helyet kaphatna az önkormányzati hivatal irattárának egy része (a városháza épületében lévő irattárat a Megyei Levéltár nem megfelelőnek minősítette, 2019. december 31.-ig az iratok tárolását máshol kell megoldanunk).

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében szakértői véleményt készíttettünk (3. melléklet).

Az ingatlan hasznosítása miatt szükséges Zirc Városi Önkormányzat által alapított „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Kft. (Székhelye: 8420 Zirc, Alkotmány u. 5., Cg.: 19-09-510963) alapító okiratának módosítása is. A ZIVU telephelyei közül törölni szükséges a 8420 Zirc, Alkotmány u. 1/C. szám alattit.

Az alapító okirat módosításának tervezete, és ennek megfelelően az egységes szerkezetű alapító okirat később kerül kiküldésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Zirc, 2019. április 17.

Ottó Péter
polgármester

Határozati javaslatok:

I.

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

a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Kft.
alapító okiratának módosításáról

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság alapító okiratának módosító okiratát 2019. május 1-jei hatályba lépéssel, az előterjesztés 4. mellékletében foglaltak alapján jóváhagyja.
2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratát 2019. május 1-jei hatályba lépéssel az előterjesztés 5. mellékletében foglaltak alapján jóváhagyja.
3./ A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosító okiratot és az egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére kiadja és az egységes szerkezetű alapító okiratot Dr. Bakó Gizella ügyvédnek megküldje.
4./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megbízza Sümegi Attila jegyzőt, hogy az okiratokban esetlegesen fellelhető technikai hibák Dr. Bakó Gizella ügyvéd általi javításáról gondoskodjon.

Felelős: 1./-3./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
4./ pont esetében: Sümegi Attila jegyző
Határidő: 1./-2./ pontok esetében: azonnal
3./-4./ pontok esetében: 2019. május 1.

II.

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

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő - testülete úgy dönt, hogy a tulajdonában álló, **Zirc 1357/A/4 hrsz-ú, Zirc, Alkotmány u. 1/C. szám alatti 655 m^2 területű, „óvoda" megnevezésű társasházi ingatlant értékesítésre jelöli ki** az előterjesztés 2. mellékletében jelölt 23, 24 és 25 számú helyiségek kivételével és nyílt versenytárgyalásos pályázatot hirdet a független értékbecslő által megállapított 45.800.000,- Ft kiinduló minimális vételáron a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015. (III.13.) önkormányzati rendeletének megfelelően.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a jegyzőt, a versenytárgyalásos pályázati felhívás összeállítására, az eljárás lefolytatására.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a 2./ pontban meghatározott versenytárgyalási eljárás nyertesével történő adásvételi szerződés megkötésére.

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

1. melléklet

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

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2014. május 26-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

111/2014.(V.26.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc, Alkotmány u. 1/C alatti, 1357/A/4 helyrajzi számú „Kis Óvoda" hasznosítására a vegyes hasznosítási javaslatot támogatja.
2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja a polgármester, hogy az 1./ pontban nevesített hasznosítással kapcsolatos építési koncepció tervet dolgoztassa ki és a következő testületi ülésre készítsen belőle előterjesztést.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./ pont esetében: 2014. június 16.

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Sümegi Attila sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Waller Józsefné
önkormányzati referens

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

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2014. június 30-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

144/2014.(VI.30.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc, Alkotmány u. 1/C alatti, 1357/A/4 helyrajzi számú „Kis Óvoda" hasznosítására az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tervezési programot elfogadja.
2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc, Alkotmány u. 1/C alatti, 1357/A/4 helyrajzi számú „Kis Óvoda" hasznosítás építési engedélyezési terveinek elkészítésére az AMBISZA Építőipari Kft. (8420 Zirc, Fáy András u. 5.) ajánlatát fogadja el bruttó 508.000,- Ft tervezői díjjal.
3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a 2./ pontban nevesített vállalkozással a tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./ és 2./ pont esetében: azonnal
3./ pont esetében: 2014. július 15.

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Sümegi Attila sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Waller Józsefné
önkormányzati referens

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

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2016. január 28-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

16/2016.(I.28.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a „Kis óvoda” Zirc, Alkotmány utca 1/c. Hrsz.: 1357 ingatlanon megtervezett, jogerős építési engedéllyel rendelkező lakások és iroda megvalósítását.
2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja a polgármestert, hogy a lakások előzetes értékesítése érdekében készítsen pályázati felhívást, és azt a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság és a Gazdasági, Turisztikai és Környezetvédelmi Bizottság jóváhagyásával nyilvánosan meghirdesse.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./ pont esetében: 2016. február 29.

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Sümegi Attila sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Waller Józsefné
önkormányzati referens

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

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2016. május 26-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

142/2016.(V.26.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Balaton-Bakony Kocka Klub szándékával és azzal, hogy az állandó kiállításukat és játszóházukat Zircen alakítsák ki.
2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja a polgármestert, hogy az előterjesztők bevonásával a kiállítás és játszóház kialakításához a szükséges előkészítési és egyeztetési feladatokat végezze el, melynek eredményeképpen a júniusi testületi ülésre szülessen javaslat a végleges helyszín, az épület felújítása kapcsán az anyagi ráfordítási igény tekintetében, valamint üzemeltetési, működtetési kérdésekben.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./ pont esetében: 2016. június 15.

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Sümegi Attila sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Waller Józsefné
önkormányzati referens

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

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2016. június 30-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

157/2016.(VI.30.) határozata

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 16/2016.(I.28.) határozatának 2./ pontját visszavonja.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: azonnal

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Sümegi Attila sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Waller Józsefné
önkormányzati referens

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

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2016. június 30-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

158/2016.(VI.30.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Balaton-Bakony Kocka Klub állandó kiállításának és játszóházának, valamint a „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit Kft. társasházi közös képviseleti ügyfélszolgálatának elhelyezésére a volt Kis-Óvoda épületét jelöli ki.
2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja a polgármestert, hogy az 1./ pontban nevesített épület átalakítására készíttesse el a kiviteli terveket, árazatlan költségvetési kiírással.
3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja a polgármestert, hogy a pontos bekerülési költségek ismeretében készítsen előterjesztés a fejlesztés pénzügyi forrásának biztosításáról.
4./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a LEGO kiállítás és foglalkoztató ideiglenes elhelyezése céljából a Reguly Antal Múzeum és Népművészeti Alkotóház tetőterének kiállítóterét és a földszinten lévő – kazánház és vizesblokk melletti – helyiséget felajánlja a Balaton-Bakony Kocka Klub részére.
5./ Zirc Városi Önkormányzat képviselő-testülete felkéri a Reguly Antal Múzeum és Népművészeti Alkotóház igazgatóját, hogyha a Balaton-Bakony Kocka Klub az ideiglenes elhelyezés lehetőségét elfogadja, akkor az együttműködés alapjait együttműködési megállapodásban rögzítse.
6./ Amennyiben az érintett felek részéről ez a megoldás elfogadható, akkor a képviselő-testület legfeljebb 1.000.000,- Ft keretösszeget biztosít a kiállítás méltó elhelyezéséhez szükséges felújítási munkák elvégésére az önkormányzat 2016. évi költségvetésének terhére.
7./ A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a felújítási munkákat az 1.000.000,- Ft keretösszeg terhére elvégeztesse.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./ pont esetében: 2016. augusztus 31.
3./ pont esetében: 2016. szeptemberi képviselő-testületi ülés
4./ - 6./ pont esetében: azonnal
5./ pont esetében: folyamatos
7./ pont esetében: Balaton-Bakony Kocka Klub válaszának megérkezését követően 1 hónapon belül

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Sümegi Attila sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Waller Józsefné
önkormányzati referens

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

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2016. október 13-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

235/2016.(X.13.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonában lévő Zirc 1357/A/4 hrsz alatti „Kis Óvoda" épületben a Balaton-Bakony Kocka Klub Egyesület állandó kiállításának és játszóházának, valamint a „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit Kft. társasházi közös képviseleti ügyfélszolgálatának elhelyezéséhez szükséges épület átalakítási, felújítási munkák keretében elvégzendő EON engedélyes gázterv elkészítésére a KATARCH Bt. Zirc, Kálvária u. 17. szám alatti tervező ajánlatát elfogadja, bruttó 79.000,- Ft összegben.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja a polgármestert, hogy az 1./ pontban meghatározott kiállítási tér és társasházi közös képviseleti iroda kialakításhoz szükséges elektromos hálózat kivitelei tervének elkészítésére kérjen be legalább három vállalkozástól árajánlatot és a legkedvezőbb ajánlatadótól rendelje meg a tervezési munkát.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1./ pontban nevesített vállalkozástól az EON engedélyezési gáztervek elkészítését megrendelje.

4./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja a polgármestert, hogy a kiállítási tér és társasházi közös képviseleti iroda kialakítás költségeit a 2017. évi költségvetés tervezésekor vegyék figyelembe.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./ és 3./ pontok esetében: 2016. október 31.
4./ pont esetében: 2017. évi költségvetés tervezése

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Sümegi Attila sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Waller Józsefné
önkormányzati referens

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

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2017. szeptember 28-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

218/2017.(IX.28.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Kft. irodái és szociális helyiségeinek kialakítása céljából a Zirc, Alkotmány u. 1/C alatti, 1357/A/4 helyrajzi számú „kis óvoda" épületét kijelöli.
2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1./ pontban nevesített ingatlant a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Kft. működtetésébe adja. Az új telephelyet a Kft. alapító okiratába be kell jegyezni.
3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felszólítja az intézmények vezetőit, hogy vegyék számba irattárolási szükségletüket és a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Kft. felé jelezzék igényüket.
4./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felszólítja a „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit Közhasznú Kft. vezetését, hogy az irodák és szociális helyiségek kialakításához az előkészületeket kezdje meg, továbbá kísérje figyelemmel a gazdasági társaságok részére kiírásra kerülő telephely fejlesztési pályázatokat, és megfelelő kondíciók esetén – az önkormányzat előzetes véleményét kikérve – nyújtson be pályázatot.

Felelős: 1./–2./ pont esetében: Ottó Péter polgármester
3./-4./ pont esetében: „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit Kft. ügyvezetői
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./ pont esetében: 2017. október 1.
3./ pont esetében: 2017. október 15., illetve folyamatos
4./ pont esetében: folyamatos

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Sümegi Attila sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Waller Józsefné
önkormányzati referens

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

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2017. szeptember 28-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

219/2017.(IX.28.) határozata

a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Kft.
alapító okiratának módosításáról

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság alapító okiratának módosító okiratát 2017. október 1-jei hatályba lépéssel, az előterjesztés 1. mellékletében foglaltak alapján jóváhagyja.
2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratát 2017. október 1-jei hatályba lépéssel az előterjesztés 2. mellékletében foglaltak alapján jóváhagyja.
3./ A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosító okiratot és az egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére kiadja és az egységes szerkezetű alapító okiratot Dr. Bakó Gizella ügyvédnek megküldje.
4./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megbízza Sümegi Attila jegyzőt, hogy az okiratokban esetlegesen fellelhető technikai hibák Dr. Bakó Gizella ügyvéd általi javításáról gondoskodjon.

Felelős: 1./-3./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
4./ pont esetében: Sümegi Attila jegyző
Határidő: 1./-2./ pontok esetében: azonnal
3./-4./ pontok esetében: 2017. október 1.

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Sümegi Attila sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Waller Józsefné
önkormányzati referens

Felmérési rajz
Földszint alaprajz
M=1:100

ZKÖH Irattár lehetséges kialakítási helye

Helyiséglista:

1 Közlekedő Kőlap 5.61 m²	7 Előtér Linóleum 6.35 m²	13 Zuhanyzó Kőlap 0.83 m²	19 Csoportszoba Parketta 50.55 m²	25 Csoportszoba Parketta 49.12 m²
2 Mosdó Mettlachi lap 5.92 m²	8 Csoportszoba Linóleum 45.63 m²	14 Csoportszoba Linóleum 40.01 m²	20 Mosdó-WC Mettlachi lap 12.02 m²	26 Játékraktár Kőlap 21.16 m²
3 Padlásfeljáró Kőlap 2.38 m²	9 Öltöző Linóleum 19.50 m²	15 Közlekedő Mettlachi lap 25.32 m²	21 Öltöző Linóleum 10.05 m²	
4 WC Kőlap 1.89 m²	10 Mosdó Kőlap 6.00 m²	16 Öltöző Kőlap 8.93 m²	22 Közlekedő Kőlap 7.42 m²	
5 Iroda Parketta 26.30 m²	11 WC Kőlap 4.90 m²	17 Mosdó-WC Kőlap 6.98 m²	23 Öltöző Linóleum 12.69 m²	
6 Konyha Kőlap 14.63 m²	12 Öltöző Kőlap 4.11 m²	18 Csoportszoba Parketta 49.47 m²	24 Mosdó-WC Kőlap 8.79 m²	

Jelmagyarázat:

meglévő téglafalazat

AMBISZA ÉPÍTŐIPARI KFT Zirc, Fáy András u. 5 Tel/ fax: 88/414-807 Ügyvezető: Ambrus Árpád Tel.: 06 30 9566142	Munka megnevezése: MEGLÉVŐ TÁRSASHÁZ ÁTALAKÍTÁS Építési engedélyezési terve		Földszint alaprajz
	Építési hely címe: 8420 Zirc, Alkotmány u. 1/C. Hrsz.: 1357.		Rajzszám: F-1
	Megbízó: Zirc Városi Önkormányzat 8420 Zirc, Március 15. tér 1.	Kapcsolattartó: Kaszás Béla Tel.: 06 88 593 705	Lépték: M=1:100
	Tervező: Ambrus Tímea 8420 Zirc, Akácfa u. 33.	É 19-0401 Tel.: 06 30 6314350	Dátum: 2014.10.16.

ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY



8420 Zirc, Alkotmány u. 1/C. földszint, 1357/A/4 helyrajzi szám alatti ingatlan (korábbi „kis óvoda") forgalmi értékbecslése

Kocsis Csaba E.V.
8200 Veszprém, Szikra u. 66.
Adószám: 68810775-1-39
B.sz.sz.: 10404041-50526877-50871005
KISADÓZÓ

Készítette: Kocsis Csaba
Nyilvántartási szám: I/194.

Az értékelés kelte: 2018. április 09.

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP 1

TARTALOMJEGYZÉK 2

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 3

1. A MEGRENDELŐ ADATAI 4

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS MÓDSZERE 4

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA 6
3.1. ZIRC VÁROS ELHELYEZKEDÉSE, KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATAI 6
3.2. ZIRC GAZDASÁGFÖLDRAJZA 8
3.2.1. Általános gazdasági helyzet 8
3.2.2. Ingatlanpiaci helyzet 8
3.3. AZ INGATLAN MEGKÖZELÍTÉSE ÉS LAKÓKÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA 9

4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA 10
4.1. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA 10
4.2. SZABÁLYOZÁSI TERVI ELŐÍRÁSOK 10
4.3. INFRASTRUKTÚRA 11
4.4. TERMÉSZETBENI LEÍRÁS 11
4.4.1. A telek jellemzése 11
4.4.2. A felépítmény jellemzése 11

5. AZ INGATLAN BECSÜLT FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA 19

6. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK 21
6.1. ÁLTALÁNOS ALAPFELTÉTELEK 21
6.2. SPECIÁLIS ALAPFELTÉTELEK 21
6.3. ÉRTÉKBECSLŐ NYILATKOZAT 22

7. MELLÉKLETEK 23

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

8420 Zirc, Alkotmány u. 1/C. földszint, 1357/A/4 helyrajzi szám alatti ingatlanról (korábbi „kis óvoda")

Az ingatlan megnevezése, címe, helyrajzi száma:

Zirc, Alkotmány u. 1/C. földszint, 1357 helyrajzi szám alatti *óvoda* megnevezésű ingatlan mely irodából, csoportszobákból, vizesblokkokból, öltözőkből, konyhából és padlástérből álló, használaton kívüli óvodaépület.

Óvodaépület alapterülete:	447 m2
Padlástér területe:	208 m2
Összesen értékelt terület:	**655 m2**

Az értékelés célja:

Az önkormányzati tulajdonú ingatlan(rész) piaci forgalmi értékének meghatározása Zirc Város Önkormányzata további vagyonhasznosítási elképzeléseinek megalapozására.

Az értékelés módszere:

Összehasonlító piaci adatokon alapuló piaci forgalmi értékbecslés.

Az ingatlanról rendelkezésemre álló okmányok, dokumentumok, a zirci piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke:

nettó 53.400.000,- Ft,

azaz ötvenhárommillió-négyszázezer forint

Korlátozások, alapfeltételezések:

Jelen értékbecslői szakvélemény 6. pontja szerint.

A helyszíni szemle időpontja:

2019. február 12.

Az értékelés fordulónapja:

2019. február 12.

A szakvélemény érvényessége:

A fordulónaptól számított 180 nap.

Veszprém, 2019. április 09.

Kocsis Csaba E.V.
8200 Veszprém, Szikra u. 66.
Adószám: 68810775-1-39
B.sz.sz.: 10404041-50626877-50871005
KISADÓZÓ

Kocsis Csaba
Ingatlanforgalmi értékbecslő
Nyilvántartási szám: I/194.

1. A MEGRENDELŐ ADATAI

A Megrendelő neve:	Zirc Városi Önkormányzat
Címe:	8420 Zirc, Március 15. tér 1.
Kapcsolata az érintett ingatlannal:	Tulajdonos
Megrendelő kapcsolattartója:	Kaszás Béla Városüzemeltetési Osztály-vezető kaszas.b@zirc.hu

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS MÓDSZERE

Az értékelés célja:

Az önkormányzati tulajdonú ingatlan(rész) piaci forgalmi értékének meghatározása Zirc Városi Önkormányzat további vagyonhasznosítási elképzeléseinek megalapozására.

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés.
Az értékbecslés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat, áttanulmányoztam a tulajdoni lapot, térképmásolatot. Információt gyűjtöttem az utóbbi idők hasonló ingatlanainak adás-vételi és kínálati árairól. A helyszíni szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját, az ingatlan műszaki paramétereit. A látottakról feljegyzéseket, fényképfelvételeket készítettem.

A piaci érték egyfajta idealizált érték, átlagos értékesítési ár (a lehetséges árak várható értéke), melyet az EVS 2003 az alábbiak szerint definiál:
„A piaci ár azt az árat (értéket) jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban (ingatlanban) való érdekeltség (jelen esetben tulajdonjog) méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy

- *az eladó hajlandó az eladásra;*
- *az adásvételi tárgyalások lebonyolítására elégségesen hosszú idő áll rendelkezésre;*
- *a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik;*
- *a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik;*
- *az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe."*

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét, ismert adásvételi ügyletek árának-, illetőleg az ingatlanpiac keresleti-kínálati viszonyainak összehasonlításával, elemzésével történik:

- Alaphalmaz kiválasztása: földrajzi elhelyezkedése, típusa a vizsgált ingatlanéhoz hasonló legyen.
- Az összehasonlítás során csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.
- Fajlagos alapérték meghatározása m^2-re vetítve.
- Értékmódosító tényezők elemzése, szükség esetén figyelembe vétele.
- Végső érték számítása (forgalmi érték) a korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

A vagyonérték megállapításának célja, hogy alapadatokat adjon az ingatlanvagyontárgyak aktuális piaci forgalmi értékének meghatározásához és gazdasági döntés kiinduló adata legyen. A feladat az, hogy ezen elemzés, vizsgálat a megállapításaival olyan reális forgalmi értéket adjon a

megrendelő részére a használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a megrendelő döntését segíti elő.

A megállapított értéken az ingatlannak értékesíthetőnek kell lennie a szakvélemény korlátozó feltételeivel összhangban.

A tanulmányban rögzített értékelési, szakértői becsérték az ingatlan műszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex műszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés.

Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli a forgalmi érték meghatározásánál:
- a forgalomképességet, amennyiben a piaci értékesítési feltételek adottak;
- az ingatlan városhoz viszonyított elhelyezkedését, településen belüli helyét és az ebből következő értékviszonyokat;
- helyi és területi, országos fejlesztési koncepciókat, annak környezetre gyakorolt hatását;
- szomszédok és a közvetlen környezet értékmódosító adottságait;
- környezeti és települési infrastrukturális viszonyokat (közmű, kulturális, igazgatási, egészségügyi, biztonsági).

A dolog természetéből adódóan más becslés más, eltérő eredményeket adhat.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelésen túl más értékelési módszerek is léteznek:

Nettópótlási költségelvű értékelés

Ez az eljárás egy adott ingatlan újbóli létrehozásának költségén alapul, a föld értékének hozzáadásával, az értéket az ingatlan *helyettesítési*, vagy *pótlási*, illetve *újraelőállítási* költségének alapján állapítja meg.
A nettópótlási költségelvű értékelés esetében figyelembe kell venni, hogy nem a piac által szabályozott kereslet-kínálat a kérdés, hanem az, hogy milyen értéken készítené el, hozná létre a fejlesztő az ingatlant. Nem új ingatlanról van szó, az idő múlása elértékteleníti azt, ezért az új értékből le kell számítani a fizikai, funkcionális és gazdasági elavulásból származó értékcsökkenést.
A pótlási, vagy helyettesítési költség azt jelenti, hogy egy ugyanolyan funkciójú, teljesítőképességű, megjelenésű ingatlant kell elképzelni és ennek az elképzelt rendeltetésnek a megvalósítási költségeit a mai áron számításba venni. Ha ezt az újszerű anyagokkal, a mai építési technikával, finanszírozási módszerrel meg lehet valósítani, pótlási költség elve szerint így kell a költségeket meghatározni.
Újraelőállítási költség esetében az elképzelt megvalósítás teljesen a meglévőt utánozza, egy ugyanolyan vagyontárgy előállításának, felépítésének költsége a jelenlegi előállítási, vagy építési árakon, ugyanolyan anyagok, technológia, építési tervek, elrendezés, munkaerő alkalmazásával. Az újraelőállítási költség tartalmaz minden felmerült költségelemet (anyag, építési költség, vállalkozói költség, nyereség, stb.).

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

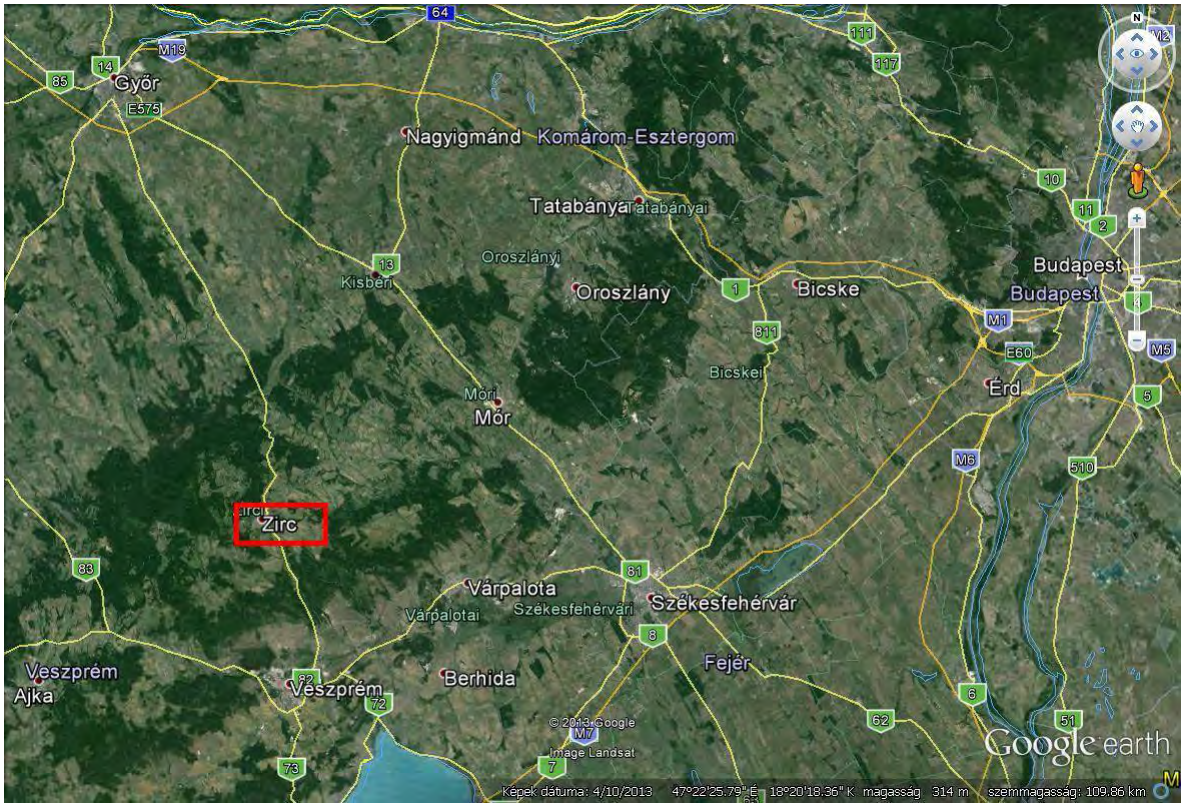
A hozadéki értékelés ugyanúgy piaci összehasonlításokon alapul, akárcsak a forgalmi értékelés. Itt azonban nem az adásvételek adatait, hanem a vagyontárgyból várható bevételeket becsüljük a környező, hasonló vagyontárgyak bevételeiből.

Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely vagyontárgy értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

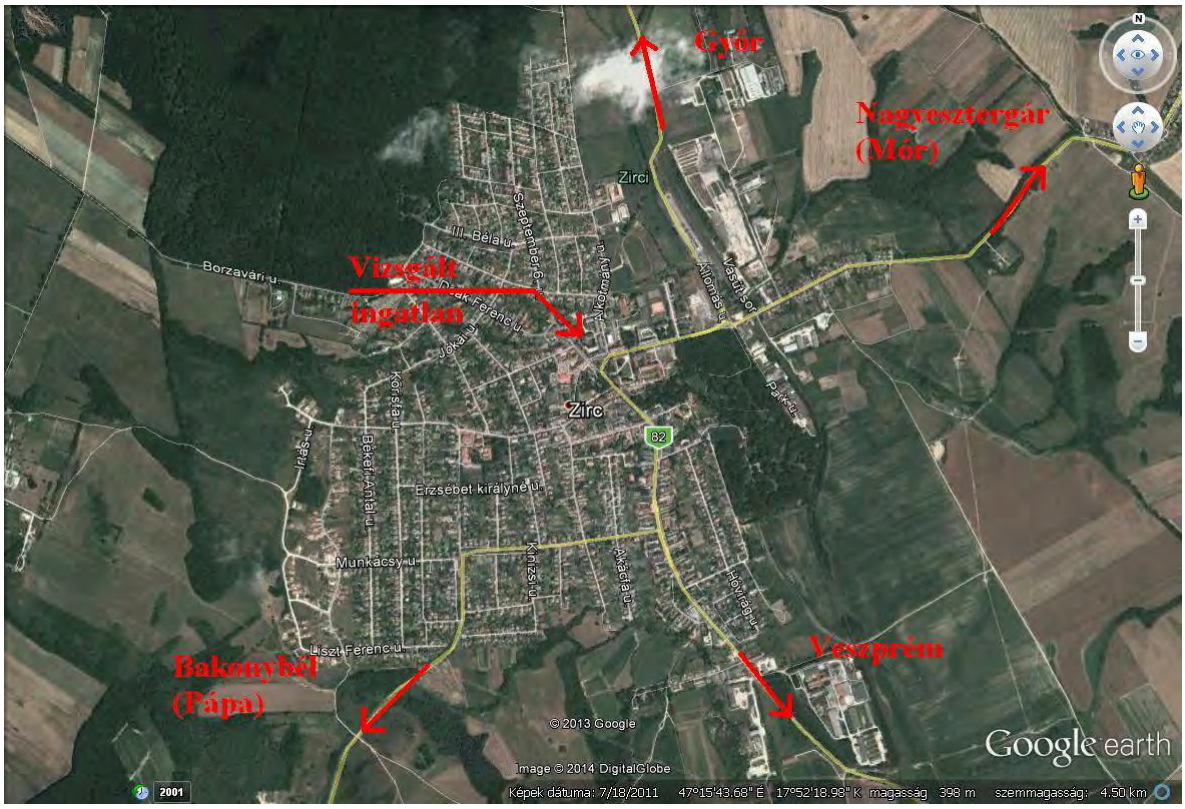
A fenti értékelési módszerek közül azért választottam a piaci összehasonlító adatok alapján történő értékelést, mert ezzel a módszerrel lehet a legpontosabban és reálisan megbecsülni az ingatlan valós piaci értékét, amelyen értékesíthető.

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

3.1. ZIRC VÁROS ELHELYEZKEDÉSE, KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATAI



1. sz. kép: Zirc város elhelyezkedése Magyarországon



2. sz. kép: Zirc város térségi kapcsolatai

A kb. 6800 fő lakosú Zirc város Veszprém megyében, a Magas-Bakonyban, a Zirci-medencében helyezkedik el, a Zirci járás egyetlen városa, és egyben központja, „a Bakony fővárosa"- ként is ismert legmagasabban fekvő város az országban.

Közúti közlekedés
A település Veszprémtől 25 km-re, északra, Pápától 45 km-re, keletre, a Balatontól 35, Győrtől 57 km távolságra van.
Közúton legegyszerűbben az észak-déli irányú közlekedési kapcsolatot biztosító Győr-Veszprém (82. számú másodrendű) főútról, illetőleg a kelet-nyugati irányú közlekedési kapcsolatokat biztosító Pápa-Tatabánya (harmadrendű) közútról közelíthető meg a település.
Menetrendszerinti helyközi autóbuszjáratokkal közvetlenül megközelíthető.

Vasúti közlekedés
A vasúti kapcsolatokat tekintve Zirc a Győr-Veszprém vasútvonalon helyezkedik el, állomással rendelkezik, menetrendszerű járatokkal közvetlenül megközelíthető.

Kerékpáros közlekedés
A kerékpáros közlekedés helyi szinten jellemző közlekedési forma.
Tekintettel arra, hogy a település térségi kerékpárút kapcsolatokkal nem rendelkezik, a helyközi és térségi kerékpáros közlekedés eseti-, vagy szabadidős- és sporttevékenység jellegű.

Vízi-, légi közlekedés
A település vízi-, illetőleg légi úton közvetlenül nem közelíthető meg, ezen közlekedési módok abszolút nem jellemzőek.

3.2. ZIRC GAZDASÁGFÖLDRAJZA

3.2.1. Általános gazdasági helyzet

A város a környék legnagyobb települése, a legközelebbi nagyobb település Veszprém.

Zirc Város Önkormányzata Borzavár és Lókút településekkel közös önkormányzati hivatalt működtet.

Zirc Városi Önkormányzat Borzavár és Lókút községekkel közös önkormányzati hivatalt tart fenn. A Közös Önkormányzati Hivatal épületében működik a Veszprém Megyei Kormányhivatal Zirci Járási Hivatala, ahol Kormányablak is helyet kapott.
A település a közszolgáltatások tekintetében jól ellátottnak mondható, az önkormányzat közigazgatási területén bölcsőde, általános iskola, két középiskola, nevelési tanácsadó, könyvtár, múzeum és népművészeti alkotóház található. Intézményi formában biztosítottak a gyermekjóléti és szociális szolgáltatások.
Az egészségügy területén háziorvosi, házi gyermekorvosi szolgálat működik. Biztosított a központi háziorvosi ügyeleti ellátás is.
A településen található kórház és rendelőintézet, valamint egyházi fenntartásban idősotthon is.
Magánvállalkozásban gyógyszertárak is működnek.
A településen megtalálható továbbá: rendőrőrs, postafiók, bankfiók, önkéntes tűzoltóság.
A hasonló méretű településekhez hasonlóan itt is megtalálhatóak az egyéni- és társas vállalkozásban működő kisebb-nagyobb kereskedelmi- és szolgáltató egységek, vállalkozások, továbbá a mezőgazdasági-, ipari vállalkozások.
A pénzügyi szolgáltató szervezeteken túl a településen ATM-ek is rendelkezésre állnak.

A kereső lakosság eloszlása földrajzi tekintetben vegyes képet mutat: egy része helyben foglalkoztatott, de emellett jellemző az is, hogy a közeli nagyobb városokba (Győr, Veszprém, Pápa, Mór) járnak dolgozni.
A munkanélküliek aránya az országos átlagtól nem tér el.

A településen több sportegyesület, civil szervezet és alapítvány, valamint egyházközség is működik.

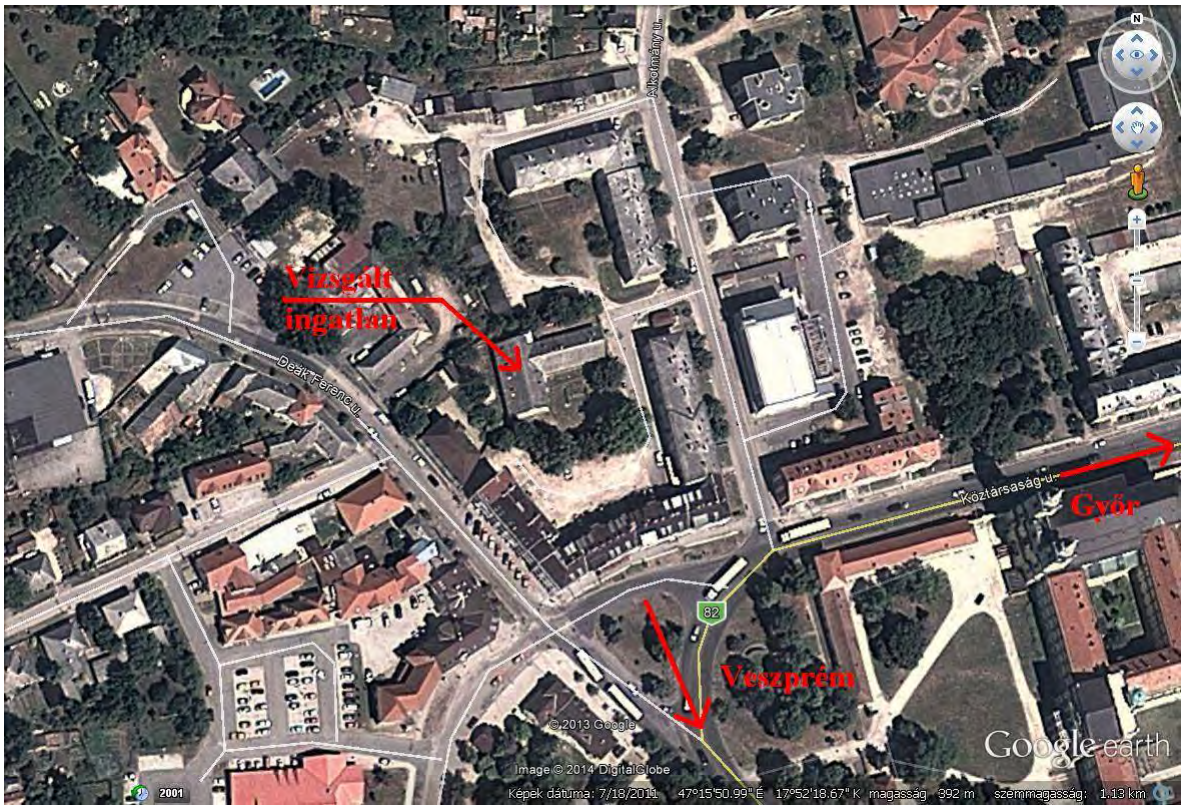
3.2.2. Ingatlanpiaci helyzet

Az elmúlt fél évben nőtt a kereslet, az adásvételi tranzakciók száma emelkedést mutat, ami az árak emelkedésében is megmutatkozik.
A Családi Otthonteremtési Kedvezmény sok fiatalnak jelenthet előrelépési lehetőséget.

Jelenleg a településen élők közötti ingatlan adásvételek, valamint a be-, illetőleg kitelepülések egyaránt jellemzőek.

Fentieket összegezve megállapítható, hogy az ingatlanpiaci helyzet Zirc esetében emelkedést mutat – a bíztató jövőképet a fizetőképes kereslet fogja meghatározni.

3.3. AZ INGATLAN MEGKÖZELÍTÉSE ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA



3. sz. kép: A vizsgált ingatlan településen belüli elhelyezkedése

A vizsgált ingatlan a település központjában, az átmenő forgalmat is lebonyolító 82. számú másodrendű főútról északi irányba leágazó Alkotmány utcában helyezkedik el, arról egy rövid bekötőúton közelíthető meg (gépjárművel).

A helyközi tömegközlekedés szempontjából az ingatlan elhelyezkedése optimálisnak mondható.
A helyközi autóbuszjárat megállóhelye kb. 2 percre van, a helyközi autóbusz állomás és a vasútállomás ettől kissé távolabb, de így is kb. 10 perces gyalogútra található.

Figyelemmel a város kis területi kiterjedésére, a különböző közszolgáltatások és kereskedelmi-, szolgáltató funkciók könnyűszerrel, rövid gyalogos sétával elérhetőek.

A (lakó)környezet csendes, nyugodt, rendezett.
A szomszédos ingatlantulajdonosok a kisebb településekre jellemző módon ismerik egymást, kölcsönösen vigyázzák egymás és a közösség értékeit.
A környékre bűnesetek elkövetése nem jellemző, a társadalmi együttélést nehezítő körülmények nem állnak fenn.

4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

4.1. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

(2019. február 05-i, nem hiteles TAKARNET tulajdoni lap - szemle alapján.)

- Település: Zirc
- Helyrajzi szám: 1357
  Az önkormányzati tulajdonú ingatlanrész **1357/A/4** albetét alatt van bejegyezve
- Besorolás: Belterület
- Cím: 8420 Zirc, Alkotmány utca 1/C. földszint
- Művelési ág: Óvoda
- Telek nagysága: 2005 m^2

A tulajdonviszonyok a társasházi alapító okirat szerinti módon rendezettek, a tulajdoni lapon feltüntetettekkel azonosak, eredeti felvétel jogcímen:

- Zirc Városi Önkormányzat 1/1.

Terhek, kapcsolódó jogok, tények: –

Széljegy: –

Az értékbecslés per-, teher-, igénymentes- és forgalomképes állapotot feltételez!

Az ingatlan tulajdoni lapját és térképmásolatát a melléklet tartalmazza.

4.2. SZABÁLYOZÁSI TERVI ELŐÍRÁSOK

Zirc Városi Önkormányzat hatályos Településrendezési Terve alapján az ingatlan *településközponti vegyes terület*-en fekszik.

Az építési övezet jele: Vt-2.
A megengedett használat: a városközponti térségében lévő terület, amely jellemzően intézményi, vagy vegyes funkciójú, lakó-, intézményi-, kereskedelmi- stb. építmények önálló rendeltetési egységeit vegyíti egy telektömbben, esetleg egyetlen telken. A területen elhelyezhető mindaz, amit az OTÉK 16. –a nevesít. (*A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül - igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.*)
A területen a jelenlegi gazdasági tevékenység folytatható, vagy a gazdasági tevékenység változása engedélyezhető, ha annak a környezetterhelő hatása a jelenleginél kisebb.

- Beépítési mód: oldalhatáron álló, vagy szabadon álló
- Beépíthető telekterület: min. 600 m^2

– Beépítettség:		max. 40%, lakótelek esetén 30%
– Zöldfelület:		min. 30%
– Építménymagasság:		min. 6,0 m, max. 7,5 m
– Építési hely:	előkert:	a kialakult utcavonal szerint, ill. 5,0 m
	oldalkert:	min. 6,0 m, ill. OTÉK 36. § szerint
	hátsókert:	min. 6,0 m

4.3. INFRASTRUKTÚRA

Az ingatlan aszfaltburkolatú úton, az Alkotmány utcáról leágazó rövid bekötőúton közelíthető meg.

A közterületi csapadékvíz-elvezetés csapadékcsatornával megoldott.

A közvilágítás megoldott.

Vízellátás, gázellátás, villamos energia ellátás közüzemi hálózatról biztosítható.

A keletkezett szennyvíz elvezetése közcsatornába történik.

Vezetékes telefonhálózatra csatlakozás lehetséges.

Az internetes hozzáférési lehetőség adott.

A szakvélemény tárgyát képező ingatlan(rész) közműellátottságát a 4.4.2. fejezet Épületgépészeti szerkezetek alfejezete taglalja.

4.4. TERMÉSZETBENI LEÍRÁS

4.4.1. A telek jellemzése

Az osztatlan közös tulajdonú telek 2005 m^2 területű, sokszög alakú, bekerített.
Az ingatlan északi oldalán egy „L” alakú felépítmény áll.
A telek beépítetlen része zöldfelület lombhullató és örökzöld fákkal, cserjékkel, ill. füvesítéssel.
A telek déli és nyugati oldalán a korábbi óvoda funkcióból adódóan játszótéri elemek találhatók. (A játszótéri eszközök elavultak, a játszótéri eszközök biztonságosságáról szóló 78/2003. (XI.27.) GKM rendelet előírásainak nem felelnek meg - azaz közösségi funkciót betöltő intézmény, közpark, stb. funkcióhoz nem megfelelő!)

4.4.2. A felépítmény jellemzése

JELEN SZAKVÉLEMÉNY A TOVÁBBIAKBAN KIZÁRÓLAG AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYÁT KÉPEZŐ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ INGATLANRÉSSZEL FOGLALKOZIK!

A telken a következő felépítmény található:

- egyszintes egykori óvodaépület, amely irodából, csoportszobákból, felújítás alatt álló vizesblokkokból, öltözőkből, és konyhából áll, pince nincs, a padlástér beépítetlen, tárolásra szolgál(t).
  Az önkormányzati tulajdonú egykori óvoda a földszint teljes területét magában foglalja, a magántulajdonú lakások a tetőtér egy részén, a nyugati oldalon kerültek kialakításra.

Szakvélemény tárgyát képező felépítmény helyiségei, alapterülete:

1. Közlekedő 5,61 m2

2. Mosdó 5,92 m2

3. Padlásfeljáró 2,38 m2

4. WC 1,89 m2

5. Iroda 26,30 m2

6. Konyha 14,63 m2

7. Előtér 6,35 m2

8. Csoportszoba 45,63 m2

9. Öltöző 19,50 m2

10. Mosdó 6,00 m2

11. WC 4,90 m2

12. Öltöző 4,11 m2

13. Zuhanyzó 0,83 m2

14. Csoportszoba 40,01 m2

15. Közlekedő 25,32 m2

16. Öltöző 8,93 m2

17. Mosdó-wc 6,98 m2

18. Csoportszoba 49,47 m2

19. Csoportszoba 50,55 m2

20. Mosdó-wc 12,02 m2

21. Öltöző 10,05 m2

22. Közlekedő 7,42 m2

23. Öltöző 12,69 m2

24. Mosdó-wc 8,79 m2

25. Csoportszoba 49,12 m2

26. Játékraktár 21,16 m2

Összesen: 446,56 m2 ~ 447 m2

27. padlástér 208, 00 m2

Mindösszesen: ~ 655 m2, ebből

- **az óvoda 100%-ban elfogadott területe: 447 m2**
- **a padlástér 25%-ban elfogadott területe: 52 m2**

Redukált alapterület összesen: 499 m2

Az eredeti, kelet-nyugati tengelyű téglalap alakú épület 1959-ben épült, a korra jellemző műszaki megoldásokkal, nyeregtetős, oromfalas tömegalakítással.
Az észak-déli tengelyű bővítés az 1980-as évek közepén épült az eredeti épülettömeg nyugati oldalához, ezzel elnyerte az épület fő tömege a mai „L" alakú formáját.
A bővítmény tetőtéri részében az 1990-es évek közepén 3 lakást alakítottak ki, amelyek mára magántulajdonba kerültek és az épület összesen négy albetét szám alatt társasházként lett bejegyezve.
Az óvoda az 1357/A/4 helyrajzi szám alatti rész, amely ma használaton kívüli.
A Szakvélemény tárgyát képező felépítmény műszaki dokumentációját a melléklet tartalmazza.

Külső látvány

Az egyszintes, tagolt, „L" alakú épület zöldövezetben fekszik, az ingatlanhatáron kerítés választja el a környezetétől, megjelenésében nem hivalkodó, egyszerű, funkcionális tömegalakítású az építés korára jellemző homlokzatképzéssel, nyílászárókkal és tetőfedéssel.

Épületbelső leírása

Az épület a fentiekben részletezett helyiségekből áll.
A helyiségek elrendezése, mérete, kapcsolatai óvodai funkció esetén a mai kor követelményeinek már kevéssé felelnek meg.

A helyszíni szemle során az épületen semmilyen jelentős tartószerkezeti problémára visszavezethető károsodást, vagy kivitelezési hibát nem találtam.
A játékraktárba (és a magántulajdonú lakásokba) nem volt biztosított a bejutás lehetősége.

Az épület műszaki leírása, diagnosztikája

Az itt részletezettek a Megrendelő által rendelkezésre bocsátott műszaki dokumentáció, a helyszíni szemlén szemrevételezéssel megtapasztaltak, ill. a saját szakmai tapasztalatok alapján

kerültek rögzítésre (egyes esetekben az építés időszakában jellemző építési módok alapján feltételezésekkel kiegészítve).

Teherhordó szerkezetek

1. Föld

Szemrevételezéssel nem állapítható meg, de az altalaj teherbírását megkérdőjelező elváltozások nem láthatóak.

2. Alapozás

Úsztatott kő beton sávalap.
Alapozási hibára visszavezethető, süllyedésre utaló nyomok, elváltozások az épületen nem tapasztalhatóak.

3. Függőleges teherhordó szerkezetek (főfalak)

Az egyes homlokzati vakolatmállásokból megállapíthatóan tömör kisméretű tégla falazat.
A falazatokban épületszerkezeti / állékonysági problémákra visszavezethető elváltozások nem tapasztalhatóak.

4. Nyílásáthidalók

Az építési korra jellemező műszaki megoldások alapján feltételezhetően előregyártott vasbeton nyílásáthidalók.
Az áthidalásoknál elváltozás nem tapasztalható.

5. Koszorú

Monolit vasbeton szerkezet, elváltozás nem tapasztalható.

6. Födém

Előregyártott vasbeton gerenda.
A födémszerkezeten elváltozás nem tapasztalható, azonban a csoportszoba helyiség külső oldalán a mennyezeten (a lakások alatt) a gerendák mentén vakolatrepedések, illetve kisebb mértékű nedvesedés, penészesedés figyelhető meg, amely az oldalsó falakra is lehúzódik, amelyek egyértelműen hőhidas szerkezeti megoldásokra utalnak.

7. Fedélszerkezet

~ 45°-os hajlásszögű nyeregtető, az alsó, húzott oldalon rácsos acélszerkezettel gyámolított fapallós megoldással, egyszerű lécezéssel.
A fedélszerkezetben a szemrevételezéses vizsgálat alapján elváltozás nincs.

8. Belső lépcsők

A 10-es számú mosdó és 15-ös számú közlekedő helyiségek közötti ~ 55 cm-es szintkülönbség áthidalására 3 fellépős műkő lépcső készült.
A padlástérbe történő feljutást egyszerű fémlétra szolgálja.

Nem teherhordó szerkezetek

1. Válaszfalak

Feltételezhetően cementhabarcsba rakott tömör kisméretű tégla.
A válaszfalakon (szerkezeti) elváltozás nem tapasztalható.

2. Kémény

Az északi oldalon 3 db tömör kisméretű téglából rakott kémény található, az egyikben a kandalló füstelvezetése történik.

3. Szellőzés

A természetes szellőzés a nyílászárók nyitásával, zárásával oldható meg.

4. Lábazat

A külső függőleges falsíktól kb. 5 cm-re kiálló, cementkötéses durva murvás felületképzésű lábazati vakolat készült.
A lábazat több helyen elvált a külső főfal síkjától, valamint az elégtelen csapadékvíz elvezetésből fakadóan felázott, lemállott.
A lábazat a károsodott részeken felújításra / újraépítésre szorul.

5. Párkányok

Horganyzott bádoglemezből kialakított.

6. Nyílászárók

Ablakok: sötétbarnára és fehér színűre festett fa szerkezetű, kapcsolt gerébtokos ablakok.

Ajtók: a belső ajtók egyszárnyúak, jellemzően fehér színűre festett ajtólapokkal és zöld színűre festett tokokkal, vegyesen tömör és áttört (félig üvegezett) kivitelben. A 8. és 14. számú csoportszobák kétszárnyú ajtóval egybenyithatóak.

A 3 db külső ajtók közül a keleti homlokzaton egy-egy barna színűre festett áttört kivitelű faajtó található (egy egyszárnyú és egy kétszárnyú), az északi oldali fehér színűre festett egyszárnyú áttört kivitelű faajtó. A 19. számú játékraktár bejárati ajtaja barna színűre festett fémlemezből készült.

A külső nyílászárók funkciójukat ellátják, azonban rövid időn belül felújításra szorulnak, amellyel elkerülhető a szerkezeti károsodásuk.

7. Felületképzések

Külső: törtfehér kőporos durva dörzsölt vakolat, szürke színű lábazattal.
Mind a homlokzati, mind a lábazati vakolaton felázások, lemállások láthatóak. Egyes helyeken (nem szakszerű) foltszerű javítások történtek.

Belső: normál vakolás, színezéssel.

A külső- és belső felületképzések foltszerű felújításra szorulnak.

8. Burkolatok

Hidegburkolatok: a közlekedőkben, vizes helyiségekben mettlachi.
Az egyes helyiségekben látható linóleum burkolatot is ide sorolom, mert feltételezhetően a régi mettlachi burkolatra, vagy az aljzatbetonra kerültek közvetlenül.

Csempézet: a vizesblokkban, illetőleg a konyhában készült. A fali csempéket a tervezett felújítás alkalmával több helyen leverték.

Lambéria: műanyag lambériázás készült a csoportszobákban, közlekedőkben és öltözőkben egyaránt.

Melegburkolatok: halszálka mintás fa parkettaburkolat készült több helyiségekben.

A burkolatok koruknak és a karbantartás hiányának megfelelő állapotban vannak, mára felújításra szorulnak.

9. Járdák

A felépítményt öntött aszfalt és beton járdaburkolat veszi körbe, amely több helyen repedezett, hiányos az elégtelen csapadékvíz elvezetés miatt. A járda foltszerű felújításokra szorul.

10. Aljzatok

Szemrevételezéssel nem állapítható meg.
Elváltozás nem tapasztalható.

11. Tetőfedés

Azbesztcement síkpala.
Beázás, elváltozás nem tapasztalható.
A tetőfedés anyaga ma már nem alkalmazható egészség- és környezetkárosító hatása miatt, veszélyes hulladéknak minősül, elszállítása, ártalmatlanítása arra akkreditált szervezet útján lehetséges!

12. Bádogos munkák

Horganyzott lemez ereszcsatorna és lefolyócső készült, azonban ez több helyen hiányos, vagy mára tönkrement, így az összegyűjtött csapadékvíz közvetlenül a lábazathoz kerül kivezetésre, amelynek káros hatásai több helyen tetten érhetőek. Az épület állagmegóvása szempontjából kulcsfontosságú a megfelelő bádogos munka a csapadékvizek épülettől történő távoltartására!

13. Szigetelés

Bitumenes lemez szigetelés.
A külső falak külön hőszigeteléssel nem rendelkeznek.
A falak felnedvesedése tapasztalható a korábbiakban részletezettek miatt.

14. Festés, mázolás

A belső, festett falfelületek diszperziós festékkel vannak ellátva, különböző színekben (fehér, zöld, sárga), de a jellemző szín a fehér.
A festés, mázolás az újrahasznosítással megújítandó.

15. Épületbádogos szerkezetek

A tetőszerkezet bádogos munkái horganyzott bádoglemezből készültek, egyes helyeken hiányosak, így a homlokzati falak felázását okozzák, ezeken a helyeken felújítandóak.

Épületgépészeti szerkezetek

Tekintettel arra, hogy az óvodaépület jelenleg használaton kívül van, a főkapcsolók / főelzárók lekapcsolt / elzárt állapotban vannak, ill. téliesített az épület.

1. Vízellátás

Közüzemi hálózatról biztosított.
A földszinti vizesblokkokban és a konyhában van kiépítve vízvételi lehetőség, a padlástéren nincs vízvezeték felállás. A felújításkor a csapokat eltávolították, vízvételi lehetőség egy falikútból lehetséges

A melegvíz ellátás villanybojlerokról volt biztosított, azonban a felújításkor leszerelték, jelenleg melegvíz vételi lehetőség nincs.

A vízellátás rendszere és a berendezései a szemrevételezés alapján feltételezhetően működőképesek, de megújításra szorulnak.

2. Csatornázás
A keletkezett szennyvíz kiépített közüzemi hálózatra került rákötésre. A padlástéren nincs szennyvíz vezeték felállás.

Az ereszek lefolyócsövei csapadékvíz-elvezető hálózatra nincsenek rákötve, a csapadékvizek telken belül szikkadnak el, károkat okozva az épületben, lásd: feljebb.

3. Elektromos energiaellátás

Közüzemi hálózatról biztosított.
Az elektromos energia betáplálás a telek keleti oldala felől biztosított, a mérőórák a keleti homlokzatba kerültek beszerelésre.

A padlástéren a villanyközmű megtalálható, egy elosztó doboz és két földelt, falon kívüli aljzat található.

Az elektromos energiaellátás és fogyasztó berendezései a szemrevételezés alapján feltételezhetően működőképesek.

4. Könnyűáram

Televíziós kábelhálózat kialakított.
Vezetékes telefonhálózat kialakítva.

5. Fűtés

A fűtés a földszinti részen korábban távhővel biztosított, öntöttvas radiátor hőleadókkal.
A fűtés rendszere erősen hiányos: a hőleadók és vezetékeik több helyiségben leszerelésre kerültek, a bejövő fő vezetéket eltávolították.
Előbbiek miatt a fűtési rendszer működésképtelen. Jelenleg csak az 5-ös, korábbi iroda helyiség fűthető, egyedi kandallóval.
A padlástéren nincs fűtés.

6. Gázellátás

Gázellátása csak a magántulajdonú lakásoknak van az északi homlokzaton végigfutó vezetéken keresztül. Ezen vezetékről az óvoda északi bejárata mellett csonk ágazik le, amely végén elzáró van.

Összességében elmondható, hogy az épület a korának- és az általánosan elvárható karbantartási munkák hiányának megfelelően, a szükséges tatarozás előtti állapotban van. Az ÉK-i részen a felújítási munkák elkezdődtek, de abbamaradtak. Az épület műszaki, gépészeti, esztétikai felújítást igényel.
A 208 m2 nettó alapterületű egy légterű padlástér, az épület földszinti belső helyiségéből fémlétrán keresztül közelíthető meg, vasbeton aljzatú, villanyközművel ellátott, gyenge állapotú épületrész.

5. AZ INGATLAN BECSÜLT FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés

Az értékelési megbízás tárgyát képező ingatlan forgalmi értékének meghatározásához megfelelő mennyiségben álltak rendelkezésemre már végbement adásvételi (ügyleti) adatok, ezért azok összehasonlító elemzésén alapuló forgalmi értékbecslést alkalmaztam, azaz a vizsgált ingatlant a közelmúltban a településen értékesített, leginkább hasonló, családi házas, ill. ikerházas ingatlanok értékéhez viszonyítottam.

A rendelkezésemre álló adathalmazból kiválasztottam 1 realizált és 2 kínálati ingatlant, amelyeket alkalmasnak találtam az ügyleti összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecsléshez. Az értékmódosító tényezők figyelembe vételével az egyes ingatlanok esetében kiszámoltam a *módosított fajlagos értéket*, majd a *módosított fajlagos értékekből* a *módosított fajlagos átlag értéket*, végül a tárgyi ingatlan értékét a *módosított fajlagos átlag érték* és a *tárgyi ingatlan területének* szorzataként határoztam meg, az alábbiak szerint.

1. Kertvárosi övezetben a Semmelweis Ferenc utcában 2004-ben épült, földszint-tetőtér tagolódású, jó műszaki és jó esztétikai állapotú, 3 egész és 1 félszobás, összkomfortos, házközponti gázkazán és kandalló fűtéses tégla falazatú családi ház, különálló garázzsal.

Telekméret:	1501 m^2
Felépítmény:	133 m^2
Ügyleti ár:	27.000.000 Ft
Fajlagos érték:	203 008 Ft/m^2
Módosító tényezők:	
Elhelyezkedés miatt:	+15%
Műszaki, gépészeti, esztétikai állapot miatt:	-30%
Alapterület miatt:	-20%
Ingatlan típusa miatt:	- 10%
Összesen:	- 45%

Módosított fajlagos érték:
203 008 Ft/ m^2 x 0,55 = 111 654 Ft/m^2

2. Kertvárosi övezetben a Reguly Antal utcában, az 1980-as években épült, földszint-emelet-padlástér tagolódású, közepes műszaki és közepes esztétikai állapotú, 2 egész és 3 félszobás, összkomfortos, házközponti vegyeskazán fűtéses tégla falazatú ikerház.

Telekméret:	650 m^2
Felépítmény:	109 m^2
Ügyleti ár:	20.200.000 Ft
Fajlagos érték:	185.321 Ft/m^2

Módosító tényezők:	
Kínálati ár miatt:	- 10%
Elhelyezkedés miatt:	+ 15%
Műszaki, gépészeti, esztétikai állapot miatt::	- 20%
Alapterület miatt:	-20%
Ingatlan típusa miatt:	-5%
Összesen:	- 40%

Módosított fajlagos érték:
185.321 Ft/m² x 0,6= 111.926 Ft/m²

3. Kertvárosi övezetben, a Három-hegyi utcában, 1990-ben épült, pince-földszint-tetőtér tagolódású, közepes műszaki és közepes esztétikai állapotú, 5 szobás, összkomfortos, házközponti gáz-, és vegyeskazán fűtéses, tégla falazatú családi ház, garázzsal.

Telekméret:	666 m²
Felépítmény:	270 m²
Ügyleti ár:	40.500.000 Ft
Fajlagos érték:	150.000 Ft/m²

Módosító tényezők:	
Kínálati ár miatt:	- 10%
Elhelyezkedés miatt:	+ 15%
Műszaki, gépészeti, esztétikai állapot miatt::	- 20%
Alapterület miatt:	-10%
Ingatlan típusa miatt:	-10%
Összesen:	- 35%

Módosított fajlagos érték:
150.000 Ft/m² x 0,65 = 97 500 Ft/m²

Módosított fajlagos átlag érték: (111 654 + 111 926 + 97 500) / 3 = 107 027 Ft/m²

A vizsgált ingatlan redukált területe: 499 m²

A vizsgált ingatlan becsült piaci forgalmi értéke: 107 027 Ft/m² * 499 m² = 53.406.473 Ft ≈ 53.400.000,- Ft

A Zirc, Alkotmány u. 1/C. földszint, 1357/A/4 helyrajzi szám alatti, óvoda megnevezésű, 1/1 tulajdoni hányadban önkormányzati tulajdonban álló ingatlan per-, igény és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét

nettó 53.400.000,- Ft,
azaz ötvenhárommillió-négyszázezer forint

összegben határozom meg.

Megrendelői elvárásoknak megfelelően a tetőtéri lakások alatti részből, a csatolt felmérési rajzon a 23, 24 és 25 számú helyiségek értéke külön meghatározásra kerül.

Az ingatlanrész területe: 70,6 m²

Az ingatlanrész becsült piaci forgalmi értéke: 107 027 Ft/m² * 70,6 m² = 7 556 106 Ft ≈ 7.600.000,- Ft

Veszprém, 2019. április 09.

Kocsis Csaba E.V.
8200 Veszprém, Szikra u. 66.
Adószám: 68810775-1-39
B.sz.sz. 10404041-50526877-50871005
KISADÓZÓ

Kocsis Csaba
Ingatlanforgalmi értékbecslő
Nyilvántartási szám: I/194.

6. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

6.1. ÁLTALÁNOS ALAPFELTÉTELEK

A vagyonértékelés során a Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyon értékének megállapítása szemrevételezés, illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült.
Az értékbecslőnek sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával. A megállapított érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől. Az ingatlan megállapított értéke és alulírott készítőjének díjazása között nincsen semminemű kapcsolat.

A Szakvélemény szellemi érték, annak készítője és Megrendelőjének hozzájárulása nélkül harmadik személy az adatokat nem használhatja fel.
A Szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.
Az értékbecslés valós piaci forgalmi adatok elemzésén alapul.

6.2. SPECIÁLIS ALAPFELTÉTELEK

- Az értékelés során tehermentes állapot feltételezett (függetlenül attól, hogy az ingatlant valamilyen bejegyzett jog terheli).
- A számítások során – figyelembe véve az óvatosság elvét – az adatokat lefelé kerekítettem.

- A Megrendelő által rendelkezésemre bocsátott adatok valódiságát nem vizsgáltam (tekintettel arra, hogy a piaci-gyakorlati tapasztalatoktól durva eltérést nem találtam).
- Az értékmeghatározások során figyelmen kívül hagytam a bérbeadás és az értékesítés Szja, Áfa és egyéb adókötelezettségeit, tekintettel arra, hogy ezen adómértékek az elmúlt időszakban gyakran változtak, jövőbeni százalékkulcsuk meghatározása nem lehetséges.
- Jogi kérdésekben nem nyilvánítok véleményt. Az értékelés során nem végeztem az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra vagy a beszerzett dokumentumokra támaszkodtam. A kapott információk megbízhatónak tekinthetők, de valódiságukért nem vállalható a felelősség. Nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Feltételezhető, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azon kívül, amely konkrétan megemlítésre került a szakvéleményben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotban lett értékelve.
- Az ingatlan műszaki állapotának felmérése szemrevételezéssel történt, a megállapított érték a szemrevételezési állapotra vonatkozik. Nem képezte értékelés tárgyát az ingatlan mobil felszerelése, bútorzata, csupán a beépített berendezések, gépészeti egységek és rendszerek.
- Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges értékek (piaci, bérleti) a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

A Szakvélemény – figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak és a bérleti díjak kalkulálható változásait – a kiadásától (a szakvéleményben feltüntetett fordulónaptól) számított 180 napig érvényes. Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a Megrendelő tulajdonát képezi és csak a Megrendelő által közölt célokra használható fel. A szakvélemény ezen kívül bármely felhasználásához a készítő írásos hozzájárulása szükséges.

6.3. ÉRTÉKBECSLŐ NYILATKOZAT

Értékbecslési tevékenységem során a tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm. Az értékelést végző nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzések megállapításait.
Megrendelői igénynek megfelelően az értékelést a már végbement adásvételi (ügyleti) adatok összehasonlító elemzésén alapuló forgalmi értékbecsléssel készítettem el.

Megjegyzés: a fényképek a helyszíni szemle időpontjában készültek.

A kapott tulajdoni lapok és térképmásolat a korábbi állapotokat tükrözik, az azóta bekövetkezett változások, bejegyzések értékmódosító tényezők is lehetnek, melyekért a felelősséget nem vállalom.

7. MELLÉKLETEK

1. Tulajdoni lap
2. Térképmásolat
3. Szabályozási Terv – kivonat
4. Társasház Alapító Okirat
5. Alaprajzok
6. Fotómelléklet

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12269/2019

2019.02.05

ZIRC

Belterület 1357/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

8420 ZIRC Alkotmány utca 1/C. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
óvoda	655	0	0	813/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999995/1997A

2. bejegyző határozat: 56489/1996.06.18A
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 56489/1996.06.18A
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
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

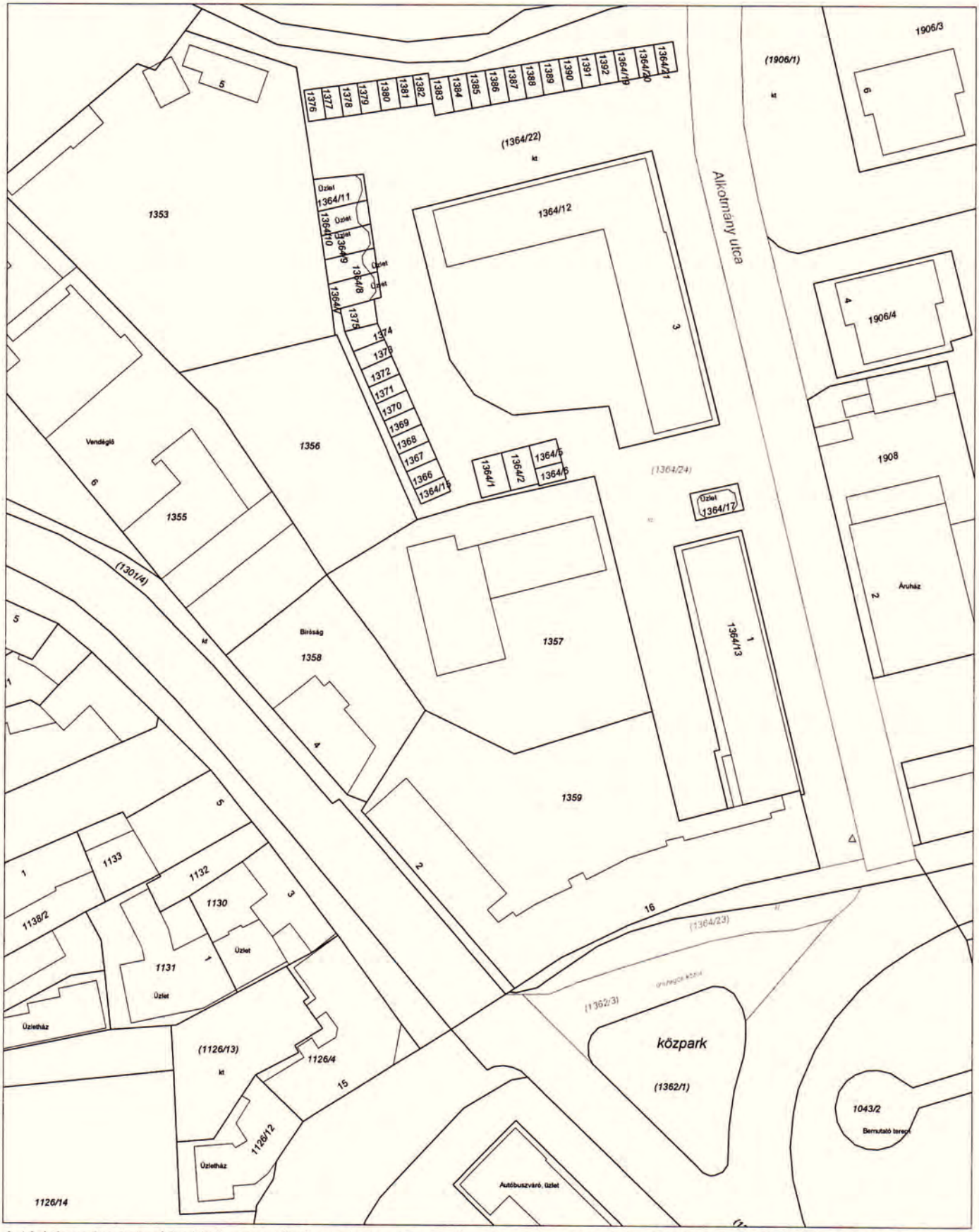
Veszprémi Járási Földhivatal
Veszprém
8201, Vörösmarty tér 9. Pf.121.

Térképmásolat

Iktatószám: 1/105/2015

Szelvényszám: 53-232-233 Méretarány: 1:1000 Vetület: EOV

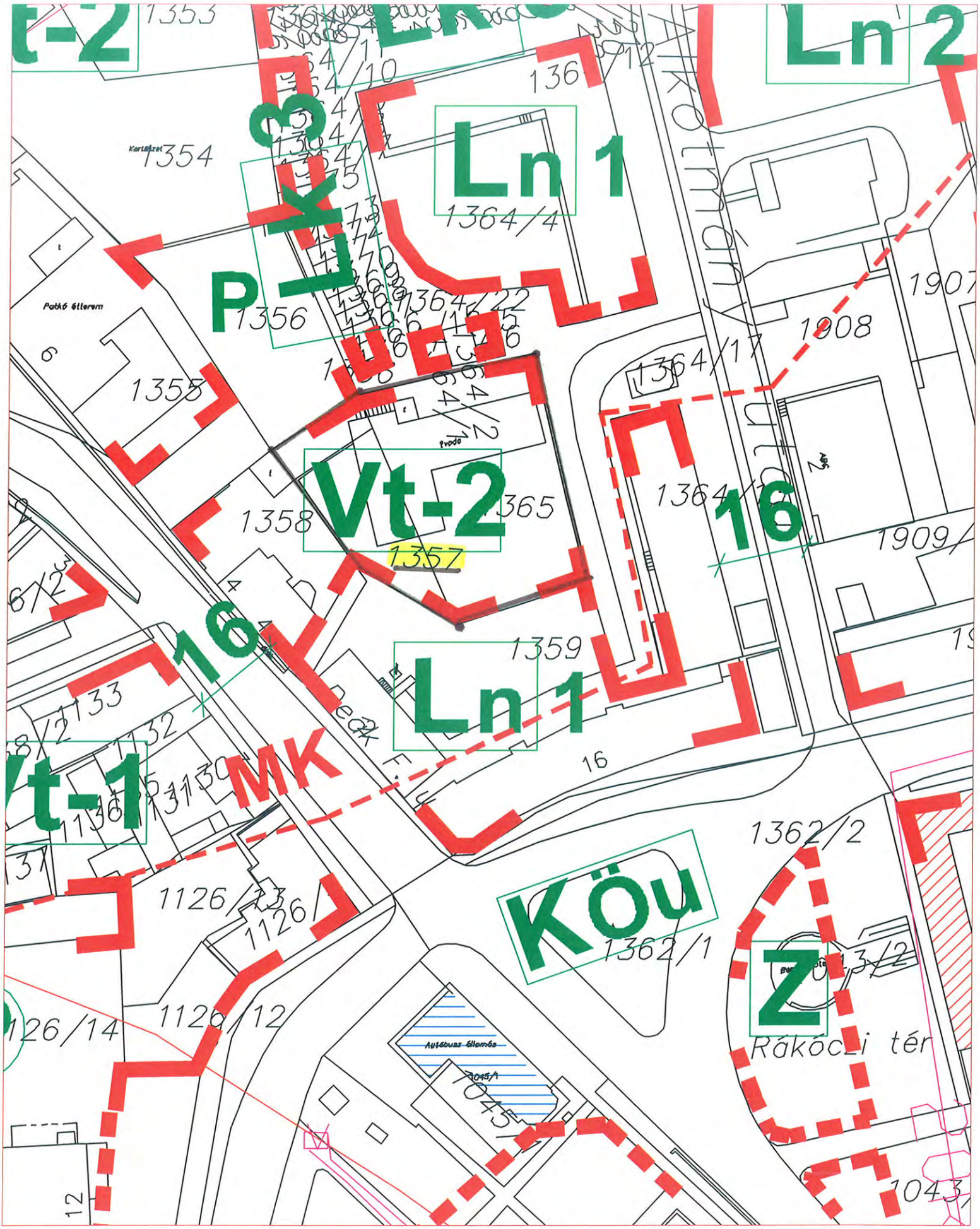
ZIRC, belterület 1357



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Veszprém, 2015. január 29.

Göndöcs Viktória


Vt-2
Ln 1
Ln 2
Ln 1
Vt-2
1357
16
16
Vt-1
MK
Köu
Z
Rákóczi tér
Kölcsey utca
Patkó Ellerem
Autóbusz állomás
1354
1355
1356
1358
1359
1364/4
1364/22
1364/17
1908
1907
1909/
1362/2
1362/1
1126/13
1126/12
1126/14
1043/1
1043
1133
1132
1131
1130
1136
1365
16

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

a 20/2005.(VI.27.), 8/2009.(III.10.), 9/2009.(III.11.), 26/2009.(VIII.11.),a 32/2009.(X.1.), a 16/2011.(V.31.) és a 25/2012.(X.30.) önkormányzati rendeletekkel módosított

6/2005.(IV.5.) rendelete

a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről

egységes szerkezetben

Vegyes területek

5. §

(1) **Településközponti vegyes terület (Vt)** a város központi térségében lévő területe, amely jellemzően intézményi vagy vegyes funkciójú. Lakó-, intézményi-, kereskedelmi-stb. építmények önálló rendeltetési egységeit vegyíti egy telektömbben esetleg egyetlen telken.

(2)[1] A (Vt) területen elhelyezhető mindaz, amit az OTÉK 16. §-a nevesít. A 051 hrsz. vagy abból kialakított új számozású telken a vízbázis védelme miatt esak lakó főfunkció lehetséges szolgáltatásokkal (pl. idősek otthona).
A (Vt) területen a jelenlegi gazdasági tevékenység folytatható, vagy a gazdasági tevékenység változása engedélyezhető, ha annak a környezetterhelő hatása a jelenleginél kisebb.

(6)[*],[2] (Vt-2) O, Sz/40/7,5/600 jelű építési övezet beépítési paraméterei:
Kialakult telekterület: telekmegosztással nem csökkenthető, de összevonással növelhető.
Beépíthető telekterület min. 600 m^2
Beépítési mód: szabadonálló, oldalhatáron álló, vagy kialakult állapot szerint zártsorúsítható vállalva a műszakilag korrekt összeépítés terheit a szomszédos épületeken (a szomszéd írásos hozzájárulása szükséges).
Beépítettség: max. 40 %, lakótelek esetén 30%
Zöldfelület: min. 30 %
Építménymagasság:min. 6,0 m, max. 7,5 m
Építési hely: előkert: a kialakult utcavonal szerint, illetve 5. m
oldalkert: min. 6 m. ill. OTÉK 36. § szerint
hátsókert: min. 6 m."

---

[1] Módosította a 8/2009.(III.10.) rendelet 3. § (1) bekezdése, hatályos 2009. március 10-től.
[*] Beiktatta a 20/2005.(VI.27.) rendelet 2. §-a. Hatályos 2005. június 27-től.
[2] Módosította a 20/2005.(VI.27.) rendelet 2. §-a. Hatályos 005. június 27-től.
[2] Módosította a 8/2009.(III.10.) rendelet 3. § (3) bekezdése, hatályos 2009. március 10-től.

Zirc Alkotmány u. 1/C.

Alapító okirat

Alapítva: 1996.

Készítette: dr. Tóth István ügyvéd, Zirc

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

A./ Az ingatlan megjelölése,társasház alapítás

Zirc Város Önkormányzata a zirci 1365 sz. tulajdoni lapon 1357 hrsz-ú, 2005 m^2 területű,természetben Zirc Alkotmány u. 1/C szám alatti,önkormányzati tulajdonban lévő 1 db 1 szobás , 1 db 2 félszobás ,és 1 db 2,5 szobás összesen **3 db lakást és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget, óvodát** magában foglaló házasingatlant az 1977 évi 11. sz. Tvr. rendelkezései szerint társasházzá alakítja.

Az ingatlan megjelölése: Zirc Alkotmány u. 1/C

Fentiek alapján a társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek,épületrészek,berendezések és felszerelések közös használatának jogával mindenkori tulajdonostársak tulajdonába kerülnek, akiknek jogviszonyát az 1977 évi 11. sz. Tvr. rendelkezései és a jelen alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák

B./Közös tulajdonban maradó vagyontárgyak

Közös tulajdonukban 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 B. pontban feltüntetett hányadrészekben osztatlanul illeti meg.

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak:

1.A zirci 1365/0 sz. tulajdoni törzslapon **1357/A hrsz-ú** 2005 m^2 nagyságú telek.

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

3. A víz és villanyvezetékek a lakáshoz történő bevezetésig,illetve mérőóráig,valamint a szennyvíz elvezető rendszer a telekhatártól az egyes lakások faláig és a csapadékvíz csatorna a telekhatárig..

4. Közös helyiségek:

Tetőtér:	:	Előtér:	3,76 m2
		Közlekedő:	13,97 m2
		Terasz:	17,80 m2
Összesen:			35,53 m2

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

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

C./Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük - öröklakásuk, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiség, a közös tulajdonban maradó részek azok közös birtoklásának és használatának jogával együtt /a továbbiakban: öröklakásuk/ - az alábbiak szerint:

1. Zirc Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Zirc Alkotmány u 1/C Tetőtér. 1.sz. alatti **1357/A/1** hrsz-ú,a tetőtéri alaprajzon **piros** színnel jelölt egy 17,75 m2-es,egy 12,74 m2-es és egy 9,55 m2-es szobából,2 előszobából, ,fürdőszobából, WC-ből,mosó-szárítóból, kamrából konyhából álló **61,93** m2-es öröklakás,a hozzá tartozó, a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 77/1000 részarányilletőséggel.

2. Zirc Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Zirc Alkotmány u 1/C Tetőtér. 2..sz. alatti **1357/A/2** hrsz-ú,a tetőtéri alaprajzon **kék** színnel jelölt egy 20,26 m2-es szobából, konyhából, fürdőszobából+WC-ből és előszobából álló **43,68** m2-es öröklakás,a hozzá tartozó, a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 54/1000 részarányilletőséggel.

3. Zirc Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Zirc Alkotmány u 1/C Tetőtér. 3..sz. alatti **1357/A/3** hrsz-ú,a tetőtéri alaprajzon **sárga** színnel jelölt egy 10,94 m2-es és egy 5,92 m2-es szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából+WC-ből és kamrából álló **44,99** m2-es öröklakás,a hozzá tartozó, a közös tulajdonban maradó részekből ezen lakásra eső 56/1000 részarányilletőséggel.

4. Zirc Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Zirc Alkotmány u 1/C Földszint alatti **1357/A/4** hrsz-ú,a földszinti alaprajzon **zöld** színnel jelölt **655,11 m2** területű óvodahelyiség a közös tulajdonban maradó részekből ráeső 813/1000 részarányilletőséggel

D./Ingatlannyilvántartási rendelkezések

Zirc Város Önkormányzata mint alapító a bonyolítással megbízott "Csekő,Pichner és Tóth" Ügyvédi Iroda útján kéri , 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 az B./ pont alatt felsorolt és a társasház osztatlan közösségben maradó építményrészeit, berendezéseit és felszereléseit a társasház törzsnyilvántartási lapjára, míg a C./ pontban felsorolt öröklakásokat külön-külön tulajdoni lapra - társasházi különlapokra - a jelen okiratban megjelölt alapító javára bejegyezze, amelyeket alapító a jövőben önállóan forgalmazhat, mint a társasházi öröklakásokat.

E./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.

F./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.

G./A külön tulajdonban lévő épületrészek használata és karbantartása

A saját külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészt 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 lakásban 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 öröklakásainak 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 tulajdonostársak kötelezik magukat, hogy az építményrészeken lehetőleg nem eszközölnek olyan változásokat, amelyek az 1977. évi. sz. tvr. 8. §-a szerint csak az érdekelt tulajdonostársak beleegyezésével végezhetők el. Ha kivételesen mégis szükségessé válik, a tulajdonostársak kötelesek az érdekelt tulajdonostársat értesíteni, hogy esetleges érdeksérelme miatt tiltakozhasson.

H./A közös tulajdonban maradó építményrészek használata és karbantartása

A közösségben maradó 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 netán 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 tartozik 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 maximálisan milyen összeg kifizetésére jogosult..

I./ Felelősség a károkért

A társasháztulajdon közösségben maradó építményrészeit, felszereléseit és berendezéseit csakúgy, mint a külön tulajdoni lapokra felvett és így külön társasháztulajdoni illetőségeket képező lakásokat érintő mindennemű kár elleni biztosítását a közgyűlés kétharmados határozattal határozhatja el. A közös tulajdonban maradó építményrészek és felszerelések biztosítási díjai és költségei a tulajdonostársakat lakásonként egyenlő arányban terhelik.

Ha a helyreállítás költsége a biztosító által nyújtott térítésből nem nyerne fedezetet, a közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel dönt, hogy milyen módon és mértékben eszközölhető a helyreállítás. A többletköltségeket a tulajdonostársak lakásonként egyenlő arányban viselik. Amennyiben a bekövetkezett kárért a biztosító nem felelne, vagy a károsodás természetes elhasználódásból ered, úgy a helyreállítás illetve javítás költségei a tulajdonostársakat 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 szándékosan vagy gondatlanul, vagy akár csak rendeltetésellenes használat következtében okozott, az illető tulajdonostárs kötelezettsége. A külön tulajdonba kerülő lakásokban történő meghibásodások okozta azon károkért, amelyek a többi lakásban vagy a közös tulajdonban lévő építményrészekben, felszerelésekben, stb. keletkeznek, a kár forrását képező lakás tulajdonosa a felelős, kivéve ha ezeket a károkat a közös tulajdonban lévő víz, villanyvezeték vagy csatorna berendezés okozta.

J./A közös költségek viselésének módja

A közös építményrészek, felszerelések, berendezések, valamint a közös telek fenntartási költségeit, közterheit, közüzemi díjait, úgyszintén a tisztántartásukhoz, karbantartásukhoz vagy helyreállításukhoz szükséges költségeket, továbbá a közös képviselő díját és a társasház ügyeinek intézésével járó adminisztratív költségeket a tulajdonostársak egymásközti viszonyukban közös tulajdoni hányadrészeik arányában kötelesek viselni. A közös kiadásokból az egyes tulajdonostársakra eső részösszegeket a közös képviselő mutatja ki és közli.

Ha valamelyik tulajdonostárs a vele közölt és őt terhelő költségeket azok esedékességétől számított 8 napon belül netán nem fizetné meg, a tulajdonostársak már most felhatalmazzák a mindenkori közös képviselőt arra, hogy az illető tulajdonostárs ellen fizetési meghagyásos eljárást illetve pert indítson.
A társasháztulajdon-közösség a többször módosított 10/1977. /VII.1./ PM. rendelet értelmében köteles felújítási alapot képezni. A felújítási alap képzéséről,felhasználásáról és annak összegéről a közgyűlés kétharmados szótöbbséggel jogosult határozni a mindenkor hatályos vonatkozó jogszabályok keretei között.

K./A közgyűlés

A társasháztulajdon-közösség 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 - 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 közgyűlés határozatképességéhez szükséges, hogy azon legalább kétharmad tulajdoni részarány képviselve legyen. A közgyűlésen a tulajdonostársak jogaikat írásbeli meghatalmazással meghatalmazott személy útján is gyakorolhatják. Ha a közgyűlés nem határozatképes, 8 napon belül 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 /a jelenlévők szavazatának többségével/ dönt. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés elnöki tisztét ellátó közös képviselő szavazata dönt. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet minden jelen volt vagy képviselt tag aláír.

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

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

2. A közös tulajdonban álló épületrészek felújításáról, tatarozásáról /kétharmados szótöbbséggel/,

3. Az alapító okiratban meghatározott körben a társasházzal kapcsolatos karbantartásról és egyéb kötelezettségek vállalásáról,

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

5. Kölcsönök, hitelek felvételéről /kétharmados szótöbbséggel/,

6. Minden olyan ügyben, amely a közös képviselő hatáskörét meghaladja,

7. Minden olyan ügyben, amelyben a döntés jogát az alapító okirat a közgyűlés hatáskörébe utalja,

8. Az alapító okirat módosításáról, kiegészítéséről, az egész ingatlan elidegenítéséről és végül a társasháztulajdon megszüntetéséről - ezekhez azonban egyhangú határozat szükséges.
A közgyűlési határozat megtámadására az 1977. évi II. tvr. 16. §-a az irányadó.

L./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 társasház közösség 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 netán 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 intézkedései ellen bármelyik tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat.
A közös képviselőt a közgyűlés által megszavazott tiszteletdíjban lehet részesíteni. A tiszteletdíj 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. A közös képviselő hatáskörére minden egyéb itt nem szabályozott kérdésben, valamint harmadik személyekkel szemben az 1977. évi II. tvr. rendelkezései vonatkoznak.

M./Záró rendelkezések

A társasháztulajdon-közösség közös célja és őszinte törekvése, hogy ezen okiratban írt feltételek mellett a maguk és családjuk 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. rendelkezéseit és a jelen szerződést 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.

A mindenkori tulajdonostársak az ebben az alapító okiratban tárgyalt társasháztulajdoni viszonyból származó perek eldöntésére a Zirci Városi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki és kölcsönösen kijelentik, hogy magukat ennek alávetik.

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

A mindenkori tulajdonostársak nevében is alapító, a jelen Alapító Okiratot áttanulmányozás után, mint akaratával mindenben megegyezőt, cégszerűen aláírta és azt ügyvéd ellenjegyzésével látta el.

Zirc, 1996. március 25.

Zirc Város Önkormányzata nevében
dr. Varga Tibor polgármester
alapító

Ellenjegyezte:

"Csekő, Plchner és Tóth" ÜGYVÉDI IRODA
dr. Tóth István ügyvéd
8420 Zirc, Rákóczi tér 1
Telefon/fax: 88/314-585, 60/396-...

Felmérési rajz
Földszint alaprajz
M=1:100

Helyiséglista:

① Közlekedő Kőlap 5.61 m²	⑦ Előtér Linóleum 6.35 m²	⑬ Zuhanyzó Kőlap 0.83 m²	⑲ Csoportszoba Parketta 50.55 m²	㉕ Csoportszoba Parketta 49.12 m²
② Mosdó Mettlachi lap 5.92 m²	⑧ Csoportszoba Linóleum 45.63 m²	⑭ Csoportszoba Linóleum 40.01 m²	⑳ Mosdó-WC Mettlachi lap 12.02 m²	㉖ Játékraktár Kőlap 21.16 m²
③ Padlásfeljáró Kőlap 2.38 m²	⑨ Öltöző Linóleum 19.50 m²	⑮ Közlekedő Mettlachi lap 25.32 m²	㉑ Öltöző Linóleum 10.05 m²	
④ WC Kőlap 1.89 m²	⑩ Mosdó Kőlap 6.00 m²	⑯ Öltöző Kőlap 8.93 m²	㉒ Közlekedő Kőlap 7.42 m²	
⑤ Iroda Parketta 26.30 m²	⑪ WC Kőlap 4.90 m²	⑰ Mosdó-WC Kőlap 6.98 m²	㉓ Öltöző Linóleum 12.69 m²	
⑥ Konyha Kőlap 14.63 m²	⑫ Öltöző Kőlap 4.11 m²	⑱ Csoportszoba Parketta 49.47 m²	㉔ Mosdó-WC Kőlap 8.79 m²	

Jelmagyarázat:

meglévő téglafalazat

AMBISZA ÉPÍTŐIPARI KFT Zirc, Fáy András u. 5 Tel/ fax: 88/414-807	Munka megnevezése: **MEGLÉVŐ TÁRSASHÁZ ÁTALAKÍTÁS Építési engedélyezési terve**		**Földszint alaprajz**
	Építési hely címe: **8420 Zirc, Alkotmány u. 1/C. Hrsz.: 1357.**		Rajzszám: **F-1**
	Megbízó: **Zirc Városi Önkormányzat** 8420 Zirc, Március 15. tér 1.	Kapcsolattartó: **Kaszás Béla** Tel.: 06 88 593 705	Lépték: **M=1:100**
Ügyvezető: **Ambrus Árpád** Tel.: 06 30 9566142	Tervező: **Ambrus Tímea** 8420 Zirc, Akácfa u. 33.	**É 19-0401** Tel.: 06 30 6314350	Dátum: **2014.10.16.**

Felmérési rajz
Tetőtér alaprajz
M=1:100

Helyiséglista:

LAKÁSOK

① Padlástér
Döngölt föld
186.28 m²
.109.36 m²

② Előtér
Kerámia lap
6.75 m²
.3.80 m²

③ Közlekedő
Kerámia lap
.12.99 m²

LAKÁS I.

④ Előszoba
Kerámia lap
.10.72 m²

⑤ Kamra
Kerámia lap
.2.57 m²

⑥ Szoba
Padlószőnyeg
.6.02 m²

⑦ Szoba
Padlószőnyeg
16.02 m²
.10,94 m²

⑧ Konyha
Kerámia lap
13.98 m²
.8.98 m²

⑨ Fürdő
Kerámia lap
.6.76 m²

LAKÁS II.

⑩ Előszoba
Kerámia lap
.8.56 m²

⑪ Fürdő
Kerámia lap
.5.09 m²

⑫ Konyha
Kerámia lap
15.88 m²
.10.00 m²

⑬ Szoba
Padlószőnyeg
25,80 m²
.20.15 m²

LAKÁS III.

⑭ Előszoba
Kerámia lap
.5.16 m²

⑮ Előszoba
Kerámia lap
.4.82 m²

⑯ Szoba
Padlószőnyeg
23.48 m²
.17.65 m²

⑰ Szoba
Padlószőnyeg
15.30 m²
.12.15 m²

⑱ Fürdő
Kerámia lap
5.50 m²
.3,46 m²

⑲ WC
Ker.lap
2.98 m²
.1.91 m²

⑳ Szoba
Padlószőnyeg
16.65 m²
.9.23 m²

㉑ Mosókonyha
Kerámia lap
5.11 m²
.2.75 m²

㉒ Konyha
Kerámia lap
8.21 m²
.2.41 m²

㉓ K.ra
Ker.lap
2.33 m²
.1.08 m2

Terasz
Greslap
19.18 m²

Jelmagyarázat:
meglévő téglafalazat
meglévő gipsz válaszfal

AMBISZA ÉPÍTŐIPARI KFT	Munka megnevezése: **MEGLÉVŐ TÁRSASHÁZ ÁTALAKÍTÁS Építési engedélyezési terve**	**Tetőtér alaprajz**
	Építési hely címe: **8420 Zirc, Alkotmány u. 1/C. Hrsz.: 1357.**	Rajzszám: **F-2**
Zirc, Fáy András u. 5 Tel/ fax: 88/414-807	Megbízó: **Zirc Városi Önkormányzat** 8420 Zirc, Március 15. tér 1. Kapcsolattartó: **Kaszás Béla** Tel.: 06 88 593 705	Lépték: **M=1:100**
Ügyvezető: **Ambrus Árpád** Tel.: 06 30 9566142	Tervező: **Ambrus Tímea** 8420 Zirc, Akácfa u. 33. **É 19-0401** Tel.: 06 30 6314350	Dátum: **2014.10.16.**

Fotómelléklet



Alkotmány utca, környezet



Bekötő út



ÉK-i, utca és bejárat felöli homlokzat



ÉNy-i homlokzat





DK-i, udvar felöli homlokzat

Fotómelléklet



DK-i homlokzat



Ingatlan címe



Kerített, osztatlan közös udvar



Bejárat, közlekedő (1.)



Korábbi mosdó, jelenleg raktár (2.)



Padlásfeljáró (3.)



Korábbi WC (4.)

Fotómelléklet





Korábbi iroda, jelenleg raktár, egyedi kandalló fűtés (5.)





Korábbi konyha (6.), felújítás elkezdődött, de abbamaradt





Korábbi csoportszoba, jelenleg bérba adott konditerem (8.)

Fotómelléklet





Korábbi csoportszoba, jelenleg raktár (14.)



Vékony repedés a mennyezeten



Előtér (7.)





Korábbi öltöző (9.), felújítás elkezdődött, de abbamaradt

Fotómelléklet



Korábbi mosdó, jelenleg közlekedő (10.)



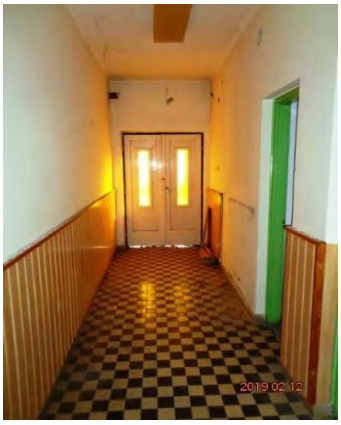
Korábbi öltöző (12.), felújítás elkezdődött, de abbamaradt



Korábbi zuhanyzó (13.), felújítás elkezdődött, de abbamaradt



Közlekedő (15.)



Közlekedő (22.)



Korábbi öltöző, jelenleg irattár (16.)



Korábbi mosdó-wc (17.)

Fotómelléklet





Korábbi csoportszoba, jelenleg raktár (18.)





Korábbi csoportszoba, jelenleg raktár (19.)



Korábbi mosdó-wc, jelenleg raktár (20.)

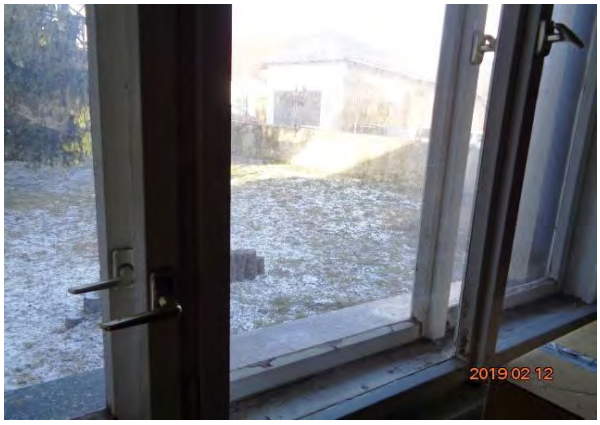


Korábbi öltöző, jelenleg raktár (21.)



Korábbi mosdó-wc (24.)

Fotómelléklet



Fa szerkezetű, kapcsolt gerébtokos, dupla üvegezésű ablakok



Padlástér



Villanyórák



Gázcsonk a falon, korábbi gazdasági bejárat