

MÁTÉSZALKA VÁROS
Önkormányzat
Polgármesterétől
Mátészalka, Hősök tere 9.
Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu



Száma: 1014-7/2009.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

a Kelemen és Társa Kft. vételi kérelméről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 125/2009. (VIII.19.) Kt. számú határozatában – a Kelemen és Társa Kft. (4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.) vételi kérelmére – a mátészalkai 3121/1/A/4 hrsz-ú, Kossuth L. u. 54/A. fsz. 3. szám alatti ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítéséről döntött, és egyben meghatározta az értékesítés feltételeit. A határozat az előterjesztés 2. számú melléklete.

A határozat alapján közzétett pályázati felhívásra vételi szándékát senki sem jelezte, még a kérelmező gazdasági társaság sem, mert az 5.400.000,-Ft összegű induló árat túl magasnak tartották.

2009. november 18-án kelt kérelmében Dr. Hauser Tibor, mint a Kelemen és Társa Kft. meghatalmazott jogi képviselője ismételtén vételi ajánlatot terjesztett elő a mátészalkai 3121/A/4 hrsz-on nyilvántartott, lakás megjelölésű ingatlan tekintetében. A vételi ajánlat mellékletét képezi a Szendrei József igazságügyi szakértő által készített szakértői vélemény, mely az ingatlan forgalmi értékét 2.500.000,-Ft-ban állapította meg. A vételi ajánlat és a szakértői vélemény az előterjesztés 3. számú melléklete.

A szakértői vélemény alapján a Kelemen és Társa Kft. az ingatlan értékesítése tárgyában két ajánlatot terjesztett elő:

- 2.500.000,-Ft megfizetése mellett az ingatlant hajlandó megvásárolni, vagy
 - a társaság saját beruházásában, ezen az ingatlanon készülő társasházban egy 31,04m² alapterülettel rendelkező lakás tulajdonjogát csere jogcímén, és az értékkülönböt megfizetése mellett az önkormányzat részére átadja.
- Tájékoztatásul közlöm, hogy ebben az esetben a gazdasági társaság 3.242.400,-Ft értékkülönböt megfizetését kéri az önkormányzattól.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 1/2007. (II.13.) rendelet 8.§ (1). bekezdésének értelmében értékesítés esetén a lakás eladási árát versenytárgyalás útján kell kialakítani. A versenytárgyalás szabályaira egyebekben az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 20/2006 (VIII.8.) rendelet 4. számú mellékletét képező versenyztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók.

Fentiekben hivatkozott előírások alapján javaslom a lakás versenytárgyalás útján történő értékesítését. A kikiáltási árát a szakértő által becsült 2,5 millió Ft induló áron javaslom meghatározni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékelt határozat-tervezetet fogadja el.

Mátészalka, 2009. november 19.


 Szabó István
polgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

Mátészalka Város Képviselő-testületének
...../2009. () Kt. számú

HATÁROZATA

a Kelemen és Társa Kft. vételi kérelméről

A Képviselő-testület

1. Az önkormányzat tulajdonát képező mátészalkai 3121/1/A/4. helyrajzi számon nyilvántartott, Kossuth u. 54/A. fsz. 3. sz. alatti, komfort nélküli lakás versenytárgyalás útján történő értékesítését az alábbiak szerint határozza meg:
 - az ingatlan induló ára: **2.500.000,-Ft**
 - a licit mértéke: **125.000,-Ft**
 - a versenytárgyaláson való részvétel feltétele **250.000,-Ft pályázati biztosíték** letétbe helyezése
 - a licit során kialakult vételárát a nyertes pályázónak egy összegben a versenytárgyalás időpontjától számított **30 napon belül**, az adásvételi szerződés aláírásával egy időben kell megfizetnie;
2. felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés aláírására;
3. a fentiekkel egyidejűleg a 125/2009. (VIII.19.) Kt. számú határozatát **visszavonja**.

Határidő: 2010. január 31.

Felelős: Szabó István polgármester

Mátészalka, 2009. november 19.

Szabó István
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző


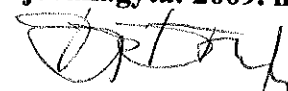
VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 1014-7/2009.

Előterjesztés
a Kelemen és Társa Kft. vételi kérelméről

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Dr. Varga Mária

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
DR. UBRON LÁSZLÓ AZ ELŐZETŐ	A kérelmet a testület értékelésére jeltette in. Az előterjesztés elfogadását javaslom. M!
DR. NADI ÉVA ÉNVORRÁNYTÁRTI ÉS KÖZELI IRÓDIREKTOR	Az előterjesztés és mellékletei megfelelnek a belső szabályzat szerinti követelményeinek és formai követelményeknek. Ill. G!
NIRSIHIMANNÉ NADSI ANNA KÖZELI IRÓDIREKTOR	A kértelték bevezetése érdekében az igazgatói munkatársak által készített jogszabályi értekezletben foglaltak teljeskörű jogszabályi (2009.11.19.) és más határozatok foglaltak alapján az előterjesztést jóváhagyom.
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 2009. november 19.	Előterjesztést jóváhagyta: 2009. november 19.
	

MÁTÉSZALKA VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
125/2009. (VIII.19.) Kt. számú

H A T Á R O Z A S

a Kelemen és Társa Kft. **vételi-kérelméről**

A Képviselő-testület

MÁTÉSZALKA VÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9.	
Értékesítés: 3009-01-28	
Szám:	1014-3/09
Ügyintéző:	DRUH
Melléklet:	—

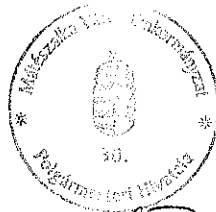
1. Az önkormányzat tulajdonát képező mátészalkai 3121/1/A/4. helyrajzi számon nyilvántartott, Kossuth u. 54/A. fsz. 3. sz. alatti, komfort nélküli lakás versenytárgyalás útján történő értékesítését az alábbiak szerint határozza meg:
 - az ingatlan induló ára: 5.400.000,-Ft
 - a licit mértéke: 270.000,-Ft
 - a versenytárgyaláson való részvétel feltétele 540.000,-Ft pályázati biztosíték letétbe helyezése, sikeres versenytárgyalást követően a pályázati biztosíték foglalóként funkcionál az adásvételi szerződésben
 - a licit során kialakult vételárát a nyertes pályázónak egy összegben az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül kell megfizetnie
2. felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés aláírására

Határidő: 2009. október 31.

Felelős: Szabó István polgármester

Mátészalka, 2009. augusztus 19.

Szabó István sk.
polgármester



Dr. Takács Csaba sk.
jegyző

A kiadmány hiteles:

Dr. Hadi Éva

Dr. Hadi Éva

önkormányzati és jogi irodavezető

9009.11.17.

Hauser Tibor L

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Dr. Takács Csaba Jegyző részére

MÁTÉSZALKA

Tisztelt Jegyző Úr!

Mint a Kelemen és Társa Kft. Mátészalka, Október 23. tér 17. sz. alatti gazdasági társaság meghatalmazott jogi képviselője a Mátészalka Város Önkormányzat tulajdonát képező 3121/1/A/4 hrsz. alatt felvett, lakás megjelölésű ingatlan tekintetében, amely Mátészalka Kossuth u. 54./A fsz. 3. sz. alatt található az alábbi

vételi ajánlatot

terjesztem elő:

Az általam képviselt gazdasági társaság meg kívánja vásárolni a mátészalkai 3121/1/A/4 hrsz-on nyilvántartott, komfort nélküli 42,2 m² alapterületű önkormányzati lakást.

Az önkormányzat által megjelölt igazságügyi szakértőt felkértük a szakértői vélemény elkészítésére, aki a szakértői véleményét elkészítette.

A szakértői véleményre rögzítettekre és az ingatlan műszaki állapotára való tekintettel kérem, hogy az ingatlant értékesítésre kijelölni szíveskedjenek.

Az ingatlan értékesítése tárgyában két ajánlatot kívánok az önkormányzat képviselő-testülete elé terjeszteni.

1./ Az ingatlant a szakértői véleményben rögzített 2.500.000 Ft, azaz Kettőmillió-ötszázezer forint megfizetése mellett hajlandó a gazdasági társaság megvásárolni

2./ Az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére a társaság saját beruházásában készülő s feljegyzett társasház alapító okiratban rögzített, 3121/1/B/12 hrsz-u. alatt megjelölt 31,04 m² alapterülettel rendelkező lakás tulajdonjogát az önkormányzat részére értékkülönbözlet megfizetése mellett csere jogcímén átadja.

A cserében felajánlott lakás paramétereit a szakértői vélemény mellékletét képező társasház tulajdont alapító okirat 7. oldalának 8. pontjában lehet megtekinteni.

A cserébe ajánlott ingatlant 100%-os készütségi fokban ajánlja föl a gazdasági társaság 185.000 Ft, azaz Egyszáz-nyolcvanötezer forint bekerülési áron.

Az ingatlan csereértékét a gazdasági társaság így 5.742.400 Ft-ban állapítja meg. Amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület az ingatlanok cseréjéről dönt, úgy a gazdasági társaság 3.242.400 Ft, értékkülönbözlet megfizetését kéri az önkormányzattól.

A csereingatlant 2010. június 15. napjáig birtokba tudja adni a gazdasági társaság.

dr. Hauser Tibor
ügyvéd

Iroda: 4700 Mátészalka, Kazinczy út 2.
Telefon: +36 (44) 500-410
Fax: +36 (44) 500-411
Mobil: +36 (20) 339-4603
e-mail: hauserdr@enternet.hu

Tisztelettel kérem, hogy az ingatlan értékesítésre kijelölni szíveskedjenek, vagy az ingatlanok cseréjéről hozzanak határozatot.

Tisztelettel kérem, hogy a képviselő-testületi üléséről tájékoztatni szíveskedjenek, hogy azon megjelenhessenek és az esetleges kérdésekre a társaság képviseletében nyilatkozhassanak.

Mátészalka, 2009. november 18.

Tisztelettel:

Dr. Hauser Tibor
SARKA ÜGYVÉD I. KAPICSONYI
Társas Ügyvédi Iroda
4700 Mátészalka, Kazinczy út 2.
H. 24
Dr. Hauser Tibor
Ügyvéd

dr. Hauser Tibor
Ügyvéd

Iroda: 4700 Mátészalka, Kazinczy út 2.
Telefon: +36 (44) 500-410
Fax: +36 (44) 500-411
Mobil: +36 (20) 339-4603
e-mail: hauserdr@enternet.hu



Igazságügyi szakértői vélemény

4700 Mátészalka, Kossuth u. 54/A fszt. 3. szám, 3121/1/A/4 HRSZ ingatlan

forgalmi értékmeghatározásához

Nyíregyháza, 2009. november 09.

Készítette:

Szendrei József
igazságügyi szakértő
EUFIM ingatlanértékelő

Szendrei József
magasépítő mérnök
épületszerkezet, beruházás,
beruházás lebonyolítás, magas építőipar,
építési szakipar, ingatlanforgalmi szakterületekre
igazságügyi szakértő: eng. száma: 4.522
EUFIM ingatlanértékelő, ingatlanvagyon értékelő
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170.
Tel/fax: 06/42/342-853

Igazságügyi szakértői vélemény

4700 Mátészalka, Kossuth utca 54/A fszt. 3. szám,

3121/1/A/4 HRSZ alatti ingatlan

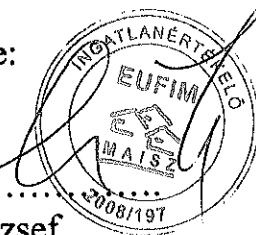
forgalmi érték meghatározásához

Megrendelő:	Kelemen és Társa Kft. 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17. szám
Megrendelés ideje:	2009. október 15.
Helyszíni szemle:	2009. október 15.
Kapják:	Megrendelő 3 pld-ban
Tartalom:	A szakvélemény 7 számozott oldalt 4 mellékletet tartalmaz összes oldalszám: 23

Nyíregyháza, 2009. november 09.

Készítette:

Szendrei József
igazságügyi szakértő
EUFIM ingatlanértékelő



Tisztelt Megrendelő!

A 2009. október 15. napján kelt felkérésük alapján
igazságügyi szakértői véleményem
az alábbiak szerint adom meg:

I. Adatok:

1.) **Megbízó neve, címe:** Kelemen és Társa Kft. 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17. szám

2.) **Megbízó képviselője:** Kelemen Zoltán

3.) **Szakvélemény felhasználásának célja:** a megbízó Kelemen és Társa Kft. az érintett társasházként nyilvántartott ingatlanrészt meg kívánja vásárolni a valós piaci érték alapján

II. Előzmények:

A megrendelő a mátészalkai 3121/1 HRSZ ingatlan egy részén jogerős építési engedély alapján földszint + emelet beépítéssel, a meglévő épületrész felújításával, átalakításával, emeletráépítéssel, üzleteket és irodákat alakított ki, illetve alakít ki. A társasház tulajdonalapító okirata 2009.05.28.-i keltezésű, annak záradékában a Mátészalka Városi Önkormányzat nyilatkozik, hogy a tulajdonában lévő ingatlanrész vonatkozásában a társasházépítéshez hozzájárul.

III. Szakértő feladata:

A Mátészalka, Kossuth utca 54/A. fszt. 3. szám, 3121/1/A/4 HRSZ alatti ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

IV. Helyszíni szemle, vizsgálat módszere:

- A helyszíni szemle 2009. október 15-én 14,00 órakor megtörtént.
- A helyszínen méréseket végeztem, fotókat készítettem. Rögzítettem minden olyan adatot és tényt, mely a forgalmi érték megállapításához szükséges.
- Vizsgálat módszere: egyszerű műszaki szemrevételezés.
- Az összehasonlító adatokat a saját adatállományomban lévő szakértői adatállományból választottam ki.

V. Szakértői megállapítások:

- Az ingatlanon 1 db, építés alatt lévő társasház, illetve ehhez toldalékként csatlakozó földszintes társasházrész található, ezen utolsó társasházrész képezi az értékelés tárgyát.
- Az értékelt ingatlanrész (társasház) komfort nélküli, nagyfokú avultságú.
- Az ingatlanrészt jelenleg lakják.
- Jelenlegi komfortfokozatában nem tekinthető még szociális bérlakásként való használatra sem.
- Továbbá nem szerencsés az ilyen társasházi állapot magán-, illetve önkormányzati tulajdonú, vegyes állapot fenntartása.
- Az ingatlan az önkormányzat számára a működőképességéhez nem szükséges, így a legcélszerűbb megoldás az ingatlan piaci alapú értékesítése.
- A természetben mért és az ingatlan-nyilvántartásban szereplő terület nem egyezik, a szakvéleményemben a természetben használt alapterületet vettem figyelembe.

4700 Mátészalka, Kossuth utca 54/A fszt. 3 szám, 3121/1/A/4 HRSZ ingatlan



VI. Értékelés módszere:

A piaci érték az a becstült összeg, amelyért az ingatlan az értékesítés időpontjában gazdát cserélne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően cselekedett.

Értékelési módszerek:

- 1.) Piaci összehasonlító módszeren alapuló értékelés
- 2.) Hozamszámításon alapuló értékelés
- 3.) Költség alapú értékelés

- Jelen értékelésnél elsődlegesen **piaci** módszerrel történik a forgalmi érték meghatározása.
- Az épület állaga (műszaki állapota) miatt szükséges az avulás értékvesztés megállapítása, mely jelentősen befolyásolja a forgalmi értéket.

VII. Épületavultság megállapítása:

Az avulás becslésénél meg kell néznünk az épületet. Erre szolgál a helyszíni szemle, a fénykép dokumentáció, a szerzett információ ahhoz, hogy következtetni tudjunk a várható élettartamra és az avulásra. Ezt annál is inkább meg kell tennünk, minél korosabb épület értékelését kell elvégeznünk. Az avulást jellemző átlagszám csak akkor alkalmazható helyesen, ha az épület átlagos karbantartását, használhatóságát, igénybevételét feltételezve járunk el, de az így kapott eredményt módosítanunk kell, ha a valóság nem igazolja ezen feltevésünket. Jelen esetben a következőket kell figyelembe venni:

- **Fizikai avultság:** külön számítás szerint

fizikai avultság számítása:

Szerkezet neve:	A Értékaránya: %	B Avultsága: %	C A x B
Statikai szerkezetek: alapozás, főfalak, födémek, kémény, pince	55	70	3.850
Kitöltő falak, belső falak	10	70	700
Tetőszerkezet, héjazat, bádogos munka	20	80	1.600
Nyílászárók	8	65	520
Burkolatok	5	70	350
Épületgépészet: nincs csak villany	2	80	160
Összesen:	100		7.180

Fizikai avultság: $7.180 : 100 = 71,80 \%$, kerekítve = **72 %**

Lakás költség alapú értéke:

- előállítás fajlagos költsége: **200.000,- Ft/m²**
- lakás alapterülete – tényleges: **42,20 m²**
- lakás avultsága: **72,00 %**
- lakás jelenlegi műszaki értéke: $100 - 72 = 28 \%$

A lakás jelenlegi költség alapú értéke:

$42,20 \text{ m}^2 \times 200.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,28 = 2.363.200,- \text{ Ft}$, kerekítve = **2.400.000,- Ft**

4700 Mátészalka, Kossuth utca 54/A fszt. 3. szám, 3121/1/A/4 HRSZ ingatlan

VIII. Részletes piaci alapú értékelés:**1.) Ingatlan adatai:**

Címe: 4700 Mátészalka, Kossuth utca 54/A. fszt. 3. szám

HRSZ: 3121/1/A/4

Területe: nyilvántartás szerint 62 m², valóságban 42,20 m²

Tulajdonos: Mátészalka Város Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányad

Teher: széljegy nincs

2.) Ingatlan fekvése, megközelítése:

Az értékelt lakás Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Mátészalka város kiemelt belvárosi övezetében található. Megközelíthető személygépkocsival, gyalogosan, távolsági busszal.

3.) Közműellátás:

A korábban hivatkozottak alapján a társasháztulajdont alapító okirat szerint az épülő társasház teljes infrastrukturális kapcsolata biztosított, de az értékelt lakás csak az ún. „ideiglenes” elektromos bekötéssel rendelkezik.

4.) Műszaki adatok:

Az értékelt ingatlan az épülő társasházhoz toldalékként csatlakozó lakás hátsó egysége.

- alapozás: részben alápincézett, téglalap
- főfal: tégl, nagyfokú nedvesedés a szigetelés hiánya miatt
- földem: borított gerendaföldem, a kamrában pórföldem
- tető: nyeregterő, fa fedélszék, avult, korhadás jelei okozta gombafertőzéssel. Szarufák és lécezés síktól való eltérése
- héjazat: cserépfedés, korának megfelelő avultságú
- szigetelés: alapfalon nem tapasztalható
- nyílászárók: avult, károsodott, vetemedett
- külső homlokzat: alapvakolat, több helyen nagyfokú nedvesedés következtében károsodott
- közművek: csak a villany van bekötve
- víz – csatorna: nincs bekötve
- fűtés: szilárd tüzelésű kályha
- melegvízellátás: nincs
- hőszigetelés: az épület egyetlen szerkezeti rétegrendje sem felel meg a hő technikai előírásoknak
- burkolatok: helyiséglistánál feltüntetve

5.) Helyiséglista:

előszoba	mozaik	4,25 m ²
kamra	simított beton	6,20 m ²
konyha	mozaik	11,25 m ²
szoba	hajópadló	20,50 m ²
összesen:		42,20 m²

Szakértői megjegyzés:

A 62 m²-en nyilvántartott lakás a valóságban 42,20 m².

4700 Mátészalka, Kossuth utca 54/A fszt. 3. szám, 3121/1/A/4 HRSZ ingatlan

6. Értékbefolyásoló tényezők:

Értékbefolyásoló tényezők	
Értéknövelő tényezők:	
- belvárosi elhelyezkedés	+ 15 %
- ingatlanfejlesztési lehetőség	+ 15 %
Értéknövelő tényezők összesen:	+ 30 %
Értékcsökkenő tényezők:	
- nagyfokú avultsága	- 20 %
- komfort nélküli	- 15 %
Értékcsökkenő tényezők összesen:	- 45 %
Értékbefolyásoló tényezők összesen:	- 15 %

7. Összehasonlító adatok:

A lakás ugyan társasházként van nyilvántartva, de a használata, szerkezete szerint csak családi házakkal hasonlítható össze.

Sorszám:	1.	2.	3.
Helység:	Mátészalka	Mátészalka	Mátészalka
Cím:	Tóth A. út	Dózsa György út	Jármí út
HRSZ:	-----	-----	-----
Lakóház területe:	79 m ²	76 m ²	107 m ²
Telek termértéke:	1087 m ²	1156 m ²	12450 m ²
Vételár:	4.900.000,- Ft	5.500.000,- Ft	8.000.000,- Ft
Műszaki állapot:	átlagos	felújítandó	átlagos
Adat forrása:	igügyi szakértői adatbáz	igügyi szakértői adatbáz	igügyi szakértői adatbáz
Tranzakció típusa	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Tranzakció ideje:	2008. 07.	2008. 07.	2008. 10.
Épület állaga:	komfortos	komfort nélküli	komfortos
Szobaszám:	2	2	3
Főbb szerkezetek:	vályog	vegyes	vegyes
Fajlagos ár:	62.025,- Ft/m ²	72.366,- Ft/m ²	74.766,- Ft/m ²
1 – 3 átlaga: 69.719,- Ft/m², kerekítve = 70.000,- Ft/m²			

Korrigált nettó fajlagos ár:

Fajlagos ár: 70.000,- Ft/m²
 Értékbefolyásoló tényezők: - 15 %
 Korrigált nettó fajlagos ár: 70.000,- Ft/m² x (1 – 0,15) = **59.500,- Ft/m²**

8. Értékképzés:

Korrigált fajlagos ár: 59.500,- Ft/m²
 Hasznos (tényleges) alapterület: 42,20 m²
 Forgalmi érték: 59.500,- Ft/m² x 42,20 m² = 2.510.900,- Ft,
 Kerekítve = **2.500.000,- Ft**

4700 Mátészalka, Kossuth utca 54/A fszt. 3. szám, 3121/1/A/4 HRSZ ingatlan

Így a 4700 Mátészalka, Kossuth utca 54/A fszt. 3. szám, 3121/1/A/4 HRSZ lakás per-, teher- és igénymentes 2009. évi forgalmi értéke

2.500.000,- Ft

azaz: Kétmillió-ötszázezer 00/100 forint.

Szakértői záradék:

- A költségalapú forgalmi érték valamivel alacsonyabb, mint a piaci forgalmi érték, így a piaci alapú forgalmi értéket fogadtam el.
- A megállapításokat a helyszíni szemle és az átadott dokumentumok alapján tettem.
- Az értékelő szakembernek nem feladata, hogy a veszélyes, egészségre ártalmas anyagok jelenlétét megállapítsa, bár ezek esetleges jelenléte befolyásolhatja a forgalmi értéket. A szemlén környezetkárosító anyagokra utaló nyomokat nem tapasztaltam, illetve ezzel kapcsolatban tájékoztatást nem kaptam.
- Jelen szakvélemény írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részben nem publikálható, nem másolható, csak a szakvéleményben meghatározott célra használható fel.
- Az általam meghatározott forgalmi érték semmilyen összefüggésben nincs a szakértői díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a megbízó sajátos szempontjai. Mint szakértő, mindentől függetlenül állapítottam meg a forgalmi értéket.
- A forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra lett meghatározva.
- A forgalmi érték meghatározásánál az értéknövelő, az értékcsökkentő tényezők, a piaci környezetet tükröző összehasonlító adatok lettek figyelembe véve.
- Az APEH adatszolgáltatási határozata szerint a HRSZ és a házszám adótitoknak minősül, így ezeket az összehasonlító adatokban nem tüntettem fel.

Tisztelt Megrendelő!

A szakértői véleményemet a meghatározottak szerint készítettem el.

Nyíregyháza, 2009. november 09.

Melléklet:

1. számú melléklet: fotók
2. számú melléklet: társasháztulajdon alapító okirat
3. számú melléklet: térképrészlet
4. számú melléklet: tulajdoni lap

SZENDREI JÓZSEF
magasépítési mérnök
beruhásási, építészeti és ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő
4400 Nyíregyháza, Pécszek út 170. sz.
Tel./Fax: (42) 342-853

Készítette:

Szendrei József
igazságügyi szakértő
EUFIM ingatlanértékelő



4700 Mátészalka, Kossuth utca 54/A. fszt. 3. szám, 3121/1/A/4 HRSZ ingatlan

1. számú melléklet

Fotók

A handwritten signature or mark consisting of a curved line followed by a vertical stroke, resembling a stylized 'M' or 'A'.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kossuth utca 54. fszt. 3. szám, HRSZ: 3121/1/A/4



1. számú kép: udvari homlokzat



2. számú kép: udvari és hátsókerti homlokzat

Nyíregyháza, 2009. október 15.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'M' or 'A', located in the bottom right corner of the page.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kossuth utca 54. fszt. 3. szám, HRSZ: 3121/1/A/4



3. számú kép: udvari és hátsókerti homlokzat, de az utcafronton társasházi lakásépítés folyik



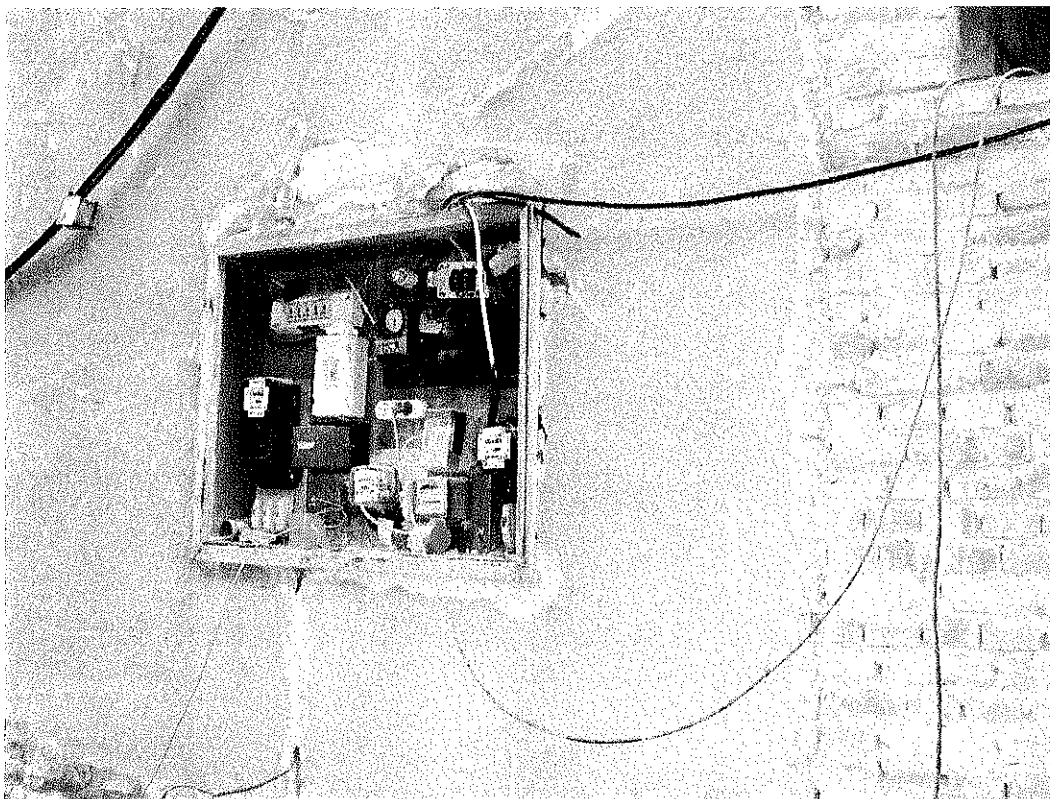
4. számú kép: az oldalhatári tetőhéjazat károsodott, több helyen behajlott szaruzat és lécezés tapasztalható

Nyíregyháza, 2009. október 15.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kossuth utca 54. fszt. 3. szám, HRSZ: 3121/1/A/4

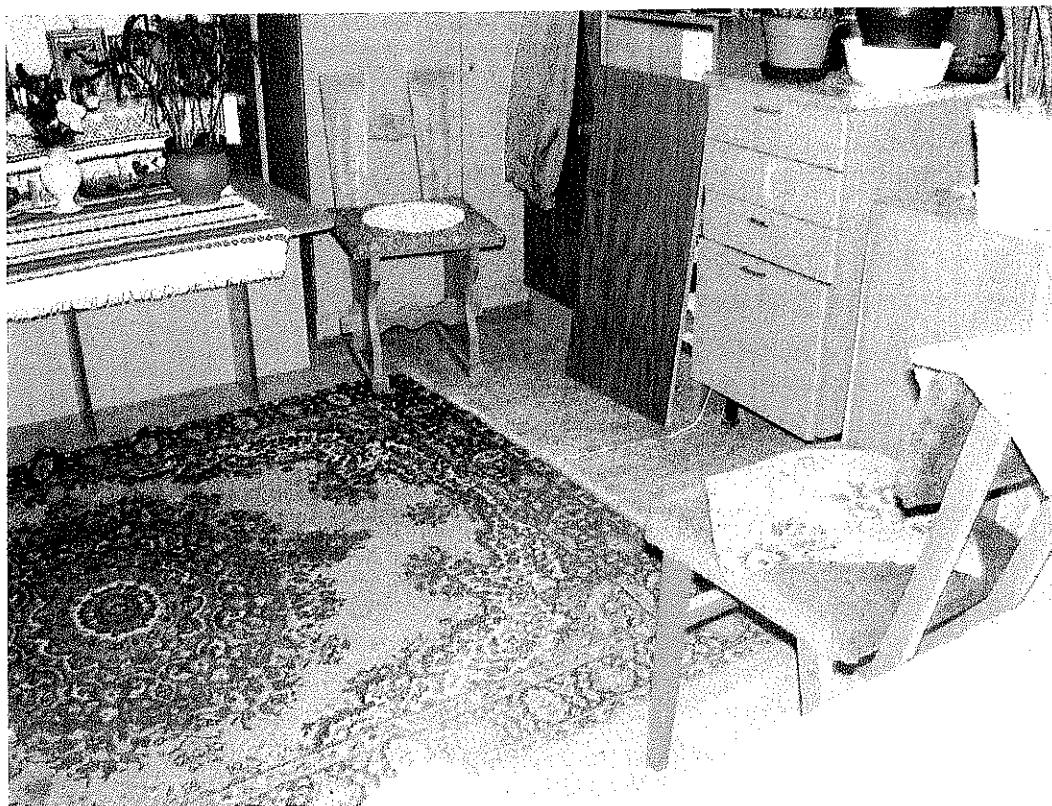


5. számú kép: bejárat homlokzat rész



6. számú kép: a lakás ideiglenes megtáplálása a társasházi óraszekrényből
Nyíregyháza. 2009. október 15.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kossuth utca 54. fszt. 3. szám, HRSZ: 3121/1/A/4



7. számú kép: szoba



8. számú kép: konyha

Nyíregyháza, 2009. október 15.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kossuth utca 54. fszt. 3. szám, HRSZ: 3121/1/A/4



9. számú kép: előtér



10. számú kép: kamra mennyezete padlásfeljáróval
Nyíregyháza, 2009. október 15.

2. számú melléklet

Társasháztulajdont alapító okirat

PA

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Bevezető rész:

A Mátészalka-i 3121/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Mátészalka, Kossuth u. 54. sz. alatt található 2075 nm területtel nyilvántartott ingatlanon KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye: 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz., nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Cégbírószág . cg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15, KSH száma: 12512436-5610-113-15, képviselője: Kelemen Zoltán önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető (an: Szűcs Margit) kérelme szerint Mátészalka Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatalának Jegyzője, mint első fokú építési hatóság (Mátészalka, Hősök ter 9.sz.) a 2391-5/2008. szám alatt hozott határozata – a jóváhagyott és záradékolt tervdokumentációban és műszaki leírásban foglaltak szerint Nyírbátor Város Jegyzője által 6758/5/2000 számú építési engedély határozat majd az azt módosító 6809-7/2006 számú határozata alapján részlegesen felépített társasház épület továbbépítését engedélyezte. Mindezek alapján KELEMEN ÉS TÁRSA KFT Mátészalka Város Önkormányzatának Mátészalka, Kossuth utca 54. sz. „B” épület megnevezéssel egyszemélyes alapítóként társasházat alapít.

MÁTÉSZALKAI VÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.	
Érkezett: 2009-05-28	
Szám: 327/09	
Ügyintéző: DR W	Melléklet:

I.

ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK

KELEMEN ÉS TÁRSA KFT saját beruházásban a Mátészalka, Kossuth u. 54. sz. alatti ingatlanon földszint + emelet beépítésű, a földszinten 4 db iroda, és 3 db új lakás, egyéb helyiségek –melyek 4 db közlekedő, 3 db tároló, 1 db tüzlépcső, az I. emeleten 7 db új lakásos lakóház építését valósítja meg.

A KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság a felépítendő épületre jelen okirattal egyszemélyi alapítóként a Ptk. 149. szakasza, továbbá a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény alapján társasházat alapít és Mátészalka Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Jegyzője által a fent hivatkozott határozata alapján, Mátészalka Város Önkormányzatának egyidejű hozzájárulásával a tervrajznak megfelelően az előzetes alapítás tényének feljegyzését kéri az ingatlannyilvántartásban a fentiekben megjelölt földrészlet tulajdoni lapja III. részén.

A feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez.

A feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését az alapító a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély alapján elkészített módosított alapító okirat alapján fogja kérelmezni.

Amennyiben a használatbavételi engedély eltér az építési engedélytől a bejegyzés feltétele, hogy a változás szerint az alapító okirat 60 napon belül módosításra kerüljön és az a szükséges dokumentumokkal együtt benyújtásra kerüljön a földhivatalhoz.

A társasház alapító okirat pontjában felsorolt egységei az alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően mint lakások, irodák, tárolók külön tulajdonba kerülnek.

Az épülethez tartozó földrészlet, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiségek közös tulajdonba kerülnek.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, -berendezés és vagyontárgyak akkor is közös tulajdonba tartoznak ha azok a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül vannak.

A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó tulajdonjog a 2003. évi CXXXIII. Törvényben meghatározott esetek kivételével egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

KELEMEN ÉS TÁRSA
Kereskedelmi és Vendéglátóipari Kft.
4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.
Adószám: 12512436-2-15
Banksz.: 65900024-10001961
Cg.: 15-09-066462

Dr. Komolai Sarolta
Ügyvéd
4700 Mátészalka, Városház-köz 2



2.

A társasház tulajdonosainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg.

A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű kezesség szabályai szerint.

Az alapító okirat módosításához – amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, a változást módosítást az illetékes földhivatalhoz be kell jelenteni.

Ha az alapító okirattal illetve annak módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal úgy az alapító okirat illetve annak módosítása hatályba lép.


A lakásra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre is – amennyiben a 2003.évi CXXXIII.tv. eltérően nem rendelkezik.

II.

KÖZÖS TULAJDONOS

Osztatlan közös tulajdonba maradnak a következők :

- I. Telek
- II. Alapozás és víz elleni szigetelések, alap és felmenő falak –belső válaszfalak kivételével- pillérek, lépcsőházi falak, kémények , szellőző kürtők
- III. Közbenső födémek és zárófödémek
- IV. Tetőszerkezet, héjalással hőszigeteléssel
- V. Tetőn kívüli kémények, szellőzők és kéményfedkövek
- VI. Külső homlokzatvakolat és lábazat
- VII. Bádogszerkezetek (kémény és falszegélyek,párkányfedések, függő és lefolyó csatornák
- VIII. Lépcsőszerkezetek és azok burkolatai
- IX. Lépcsőházak
- X. Elektromos fővezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékig
- XI. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig
- XII. Gáz-alap és felszálló vezetékek a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig
- XIII. Víz alap és felszálló vezetékek a külön tulajdon leágazó vezetékéig
- XIV. Elektromos kapcsolóhelyek
- XV. Épületben található folyosók, előterek, belső udvar ? kocsibeálló ?
- XVI. Minden olyan felszerelési , berendezési tárgy melyet közös költségen létesítenek a


KELEMEN ÉS TÁRSA
Kereskedelmi és Vendéglátóipari Kft.
4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.
Adószám: 12512436-2-15
Banksz.: 68000024-10001961
Cg.: 15-09-066462


Dr. Komolai Sarolta
ügyvéd
4700 Mátészalka, Városház-köz 2
Adószám: 51236241-3-05



Földszint :

A társasház tulajdonosait a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányaduk arányában közösen illetik meg a földszinti alaprajzon összesen : 58,94 nm területű egyéb helyiségek (egyéb helyiségek: közlekedők, tárolók, tűzlépcső .) melyek részletesen a földszinti alaprajz szerint következők :

1. közlekedő: 4,65 m²
2. közlekedő: 11,41 m²
- 3.közlekedő : 5,20 m²
4. tároló: 4,82m²
5. tároló: 4,82 m²
6. tároló: 19,15 m²
7. közlekedő: 2,64 m²
8. tűzlépcső: 6.25 m²

Tetőtér-emelet

A társasház tulajdonosait a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányaduk arányában közösen illetik meg a tetőtér (emelet) alaprajzon összesen : 101,15 nm területű egyéb helyiségek (egyéb helyiségek: közlekedők, tárolók, lépcsőház) , melyek részletesen a tetőtéri alaprajz szerint a következők :

- K.1 közlekedő I. 15,54 m²
- K.2 közlekedő II. 20,92 m²
- K.3 közlekedő III 17,16 m²
- T.1 tároló-közlekedő 9,00 m²
- T.2 Tároló I. 5,37 m²
- T.3. Tároló II. 3,47 m²
- T.4. Tároló III. 3,47 m²
- T.5. Tároló IV.3,47 m²
- T.6. Tároló V. 3,47 m²
- T7. Tároló VI. 3,47 m²
- T.8.. Tároló VII. 3.47 m²
- T.9. Tároló VIII. 5,37 m²
- L. lépcsőház 6,97 m²

A közös tulajdonnal kapcsolatos valamennyi jogosultság és kötelezettség ezen alapító okirat alapján az alapítót illeti illetve terheli. Az ezzel kapcsolatos részletes szabályokat a végleges alapító okirat mellékletét képező szervezeti és működési szabályzat fogja tartalmazni.

A társasház ingatlannyilvántartásba történő bejegyzését követően a módosított alapító okirat tartalmazza majd a részletes szabályokat.

A közös tulajdonba álló épületrészekből és földrészletből az egyes külön tulajdonba kerülő tulajdoni hányad meghatározása az egyes külön tulajdont képező ingatlanok alapterületének a társasház összes külön tulajdonba tartozó alapterületéhez viszonyított arányában kerül sor . Az eszmei hányadok rögzítésére a használatba vételi engedélyek kiadását követően kerül sor.

KELEMEN ÉS TÁRSA
Kereskedelmi és Vendéglátóipari Kft.
4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.
Adószám: 12512436-2-15
T: +36 76 523386

Dr. Komolai Sarolta
ügyvéd
Mátészalka, Városház-köz 2.
T: +36 76 5235241-3-35



4.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Külön tulajdonban kerülnek az alant felsorolt lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek -- iroda -- a közös tulajdonból hozzájuk tartozó eszmei hányaddal .

Külön tulajdonba kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (földém, szerkezeti fal) mindaz a szerkezeti elem , mely a helyiségek szerves részét képezik és amely nincs a II pont (I- XVI alattiak) --ban megjelölve .

Ide tartozik a belső válaszfalak vakolattal, belső hideg és meleg padló burkolatok, falburkolatok, nyílászárók, berendezési és felszerelési tárgyak, víz és csatornahálózatból az ágazati vezetékek, elektromos és gázhálózatból a külön tulajdonban lévő egységhez tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdon a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányaddal együtt az alábbiak szerint kerül megjelölésre a jelen alapító okirat mellékletét képező az épület záradékolt tervrajzának megfelelően :

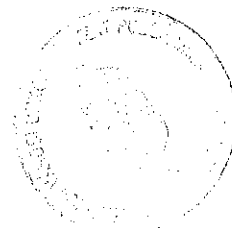
FÖLDSZINT

IRODAHELYISÉGEK

1. KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye :4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz. , nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Cégbíróság . cg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15,KSH száma: 12512436-5610-113-15, / tulajdonába kerül a feljegyzett alapító okirat mellékletét képező földszinti **alaprajzon i/1 alatt megjelölt irodahelyiség** mely az alábbi helyiségekből áll és az ingatlannyilvántartásban **3121/1/B/1 hrsz. alatt** kerül feltüntetésre :
Iroda 32,73 m2, tároló 5,24 m2, mosdó 1,66 m2, wc 1,42 m2 . Mindösszesen : **41,05 m2** alapterülettel a hozzá tartozó jogszabály szerinti eszmei hányaddal.
2. KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye :4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz. , nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Cégbíróság . cg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15,KSH száma: 12512436-5610-113-15, / tulajdonába kerül a feljegyzett alapító okirat mellékletét képező földszinti **alaprajzon i/2 alatt megjelölt irodahelyiség** mely az alábbi helyiségekből áll és az ingatlannyilvántartásban **3121/1/B/2 hrsz. alatt** kerül feltüntetésre :
Iroda 13,20 m2,tárgyaló 22,96 m2, közlekedő 1,73 m2, tároló 4,70 m2, mosdó wc 3,82m2, irattár 4,21 m2 . Mindösszesen : **50,62 m2** alapterülettel a hozzá tartozó jogszabály szerinti eszmei hányaddal.

KELEMEN ÉS TÁRSA
Kereskedelmi és Vendéglátóipari Kft.
4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.
Adószám: 12512436-2-15
Banksz.: 68000024-10001961
Cg.: 15-09-066462

Dr. Komolai Sarolta
ügyvéd
4700 Mátészalka, Városház-köz 2
Adószám: 51836241-3-35



5.


3. KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye: 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz. , nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Cégbíróság . cg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15,KSH száma: 12512436-5610-113-15, / tulajdonába kerül a feljegyzett alapító okirat mellékletét képező földszinti **alaprajzon I/3 alatt megjelölt irodahelyiség** mely az alábbi helyiségekből áll és az ingatlannyilvántartásban **3121/1/B/3 hrsz. alatt** kerül feltüntetésre :
Iroda 13,20 m2, iroda 11,13 m2, tárgyaló 12,49 m2 ,közlekedő 3,00 m2, tároló 1,56 m2, wc 0,95m2, irattár 4,91 m2 . Mindösszesen :47,56 m2 alapterülettel a hozzá tartozó jogszabály szerinti eszmei hányaddal.

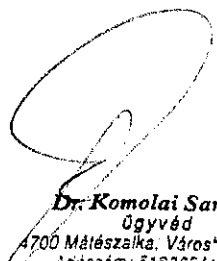
4. KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye: 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz. , nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Cégbíróság . cg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15,KSH száma: 12512436-5610-113-15, / tulajdonába kerül a feljegyzett alapító okirat mellékletét képező földszinti **alaprajzon I/1 alatt megjelölt irodahelyiség** mely az alábbi helyiségekből áll és az ingatlannyilvántartásban **3121/1/B/4 hrsz. alatt** kerül feltüntetésre :
Iroda 18,31 m2, tároló 2,82 m2, wc 2,82 m2 . Mindösszesen : 23,95 m2 alapterülettel a hozzá tartozó jogszabály szerinti eszmei hányaddal.

LAKÁSOK

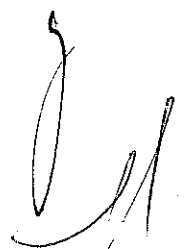
1. KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye: 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz. , nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Cégbíróság . cg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15,KSH száma: 12512436-5610-113-15, / tulajdonába kerül a feljegyzett alapító okirat mellékletét képező földszinti **alaprajzon F/1 alatt megjelölt lakás** mely az alábbi helyiségekből áll és az ingatlannyilvántartásban **3121/1/B/5 hrsz. alatt** kerül feltüntetésre : nappali + konyha+étkező : 36,36 m2, szoba 23,78 m2, közlekedő : 0,90 m2, Wc 1,89 m2, fürdőszoba : 8,53 m2. Mindösszesen : 71,46 m2 alapterülettel, a hozzá tartozó jogszabály szerinti eszmei hányaddal

2. KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye: 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz. , nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Cégbíróság . cg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15,KSH száma: 12512436-5610-113-15, / tulajdonába kerül a feljegyzett alapító okirat mellékletét képező földszinti **alaprajzon F/2 alatt megjelölt lakás** mely az alábbi helyiségekből áll és az ingatlannyilvántartásban **3121/1/B/6 hrsz. alatt** kerül feltüntetésre : előtér : 2,09 m2, nappali+konyha+étkező 39,41 m2, szoba : 19,44 m2, közlekedő : 1,35 m2, Wc 2,60 m2, fürdőszoba : 5,68 m2. Mindösszesen : 70,57 m2 alapterülettel, a hozzátartozó jogszabály szerinti eszmei hányaddal.


KELEMEN ÉS TÁRSA
Kereskedelmi és Vendéglátóipari Kft.
4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.
Adószám: 12512436-2-15
Banksz.: 68000024-10001961
Cg.: 15-09-066462


Dr. Komolai Sarolta
Ügyvéd
4700 Mátészalka, Városház-kt.
Adószám: 51836241-1





3. KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye: 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz. , nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Cégbíróság . cg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15,KSH száma: 12512436-5610-113-15, / tulajdonába kerül a feljegyzett alapító okirat mellékletét képező földszinti **alaprajzon F/3 alatt megjelölt lakás** mely az alábbi helyiségekből áll és az ingatlannyilvántartásban **3121/1/B/7 hrsz. alatt** kerül feltüntetésre :nappali+konyha+étkező 28,46 m2. szoba : 7,89 m2, közlekedő : 1,77 m2, kamra : 2,19 m2, fürdőszoba : 4.46 m2. Mindösszesen : 44,77 m2 alapterülettel, a hozzátartozó jogszabály szerinti eszmei hányaddal.

EMELET - TETŐTÉRI LAKÁSOK

4. KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye: 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz. , nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Cégbíróság . cg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15,KSH száma: 12512436-5610-113-15, / tulajdonába kerül a feljegyzett alapító okirat mellékletét képező tetőtér-emelet **alaprajzon E/1 alatt megjelölt lakás** mely az alábbi helyiségekből áll és az ingatlannyilvántartásban **3121/1/B/8 hrsz. alatt** kerül feltüntetésre : előtér +közlekedő 5,80 m2. szoba : 18,03 m2, konyha+ étkező: 21,03m2, nappali : 17,57 m2, szoba :25,76 m2, fürdőszoba : 5,94 m2, Mindösszesen : 94,13 m2 alapterülettel, a hozzátartozó jogszabály szerinti eszmei hányaddal.
5. KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye: 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz. , nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Cégbíróság . cg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15,KSH száma: 12512436-5610-113-15, / tulajdonába kerül a feljegyzett alapító okirat mellékletét képező tetőtér-emelet **alaprajzon E/2 alatt megjelölt lakás** mely az alábbi helyiségekből áll és az ingatlannyilvántartásban **3121/1/B/9 hrsz. alatt** kerül feltüntetésre : előtér + közlekedő:7,56 m2. közlekedő : 2,84 m2, wc 1,17 m2, fürdőszoba: 8,35 m2, nappali : 17,47 m2, konyha+étkező : 15,39 m2, szoba : 10,37 m2, Mindösszesen : 63,15 m2 alapterülettel, a hozzátartozó jogszabály szerinti eszmei hányaddal.
6. KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye: 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz. , nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Cégbíróság . cg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15,KSH száma: 12512436-5610-113-15, / tulajdonába kerül a feljegyzett alapító okirat mellékletét képező tetőtér-emelet **alaprajzon E/3 alatt megjelölt lakás** mely az alábbi helyiségekből áll és az ingatlannyilvántartásban **3121/1/B/10 hrsz. alatt** kerül feltüntetésre : előtér + közlekedő:3,96 m2, nappali+étkező+konyha : 23,90 m2, közlekedő: 1,24 m2 Wc : 1,36 m2, fürdőszoba: 6,60 m2, szoba : 10,13 m2 Mindösszesen : 47,19 m2 alapterülettel, a hozzátartozó jogszabály szerinti eszmei hányaddal.

KELEMEN ÉS TÁRSA
Kereskedelmi és Vendéglátóipari Kft.
4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.
Adószám: 12512436-2-15
Banksz.: 68000024-10001961
Cg.: 15-09-066462

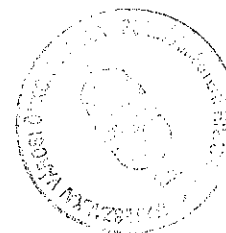
Dr. Komolai Sarolta
ügyvéd
4700 Mátészalka, Városház...
Tul. szám: 5160000



7. KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye: 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz. , nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Cégbíróság . cg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15, KSH száma: 12512436-5610-113-15, / tulajdonába kerül a feljegyzett alapító okirat mellékletét képező tetőtér-emelet **alaprajzon E/4 alatt megjelölt lakás** mely az alábbi helyiségekből áll és az ingatlannyilvántartásban **3121/1/B/11 hrsz. alatt** kerül feltüntetésre : előtér + közlekedő: 3,20 m², nappali+étkező+konyha : 19,98 m², szoba: 10,54m², fürdőszoba: 5,62 m², szoba : 10,13 m² Mindösszesen : 39,34 m² alapterülettel, a hozzátartozó jogszabály szerinti eszmei hányaddal.
8. KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye: 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz. , nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Cégbíróság . cg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15, KSH száma: 12512436-5610-113-15, / tulajdonába kerül a feljegyzett alapító okirat mellékletét képező tetőtér-emelet **alaprajzon E/5 alatt megjelölt lakás** mely az alábbi helyiségekből áll és az ingatlannyilvántartásban **3121/1/E/12 hrsz. alatt** kerül feltüntetésre : előtér + közlekedő: 3,20 m², nappali+étkező+konyha : 20,26 m², fürdőszoba: 5,78 m², wc: 1,80m² Mindösszesen : 31,04 m² alapterülettel, a hozzátartozó jogszabály szerinti eszmei hányaddal.
9. KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye: 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz. , nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Cégbíróság . cg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15, KSH száma: 12512436-5610-113-15, / tulajdonába kerül a feljegyzett alapító okirat mellékletét képező tetőtér-emelet **alaprajzon E/6 alatt megjelölt lakás** mely az alábbi helyiségekből áll és az ingatlannyilvántartásban **3121/1/B/13 hrsz. alatt** kerül feltüntetésre : előtér + közlekedő: 2,25 m², nappali+étkező+konyha : 19,20 m², fürdőszoba: 5,93 m², wc: 1,35m² Mindösszesen : 28,73 m² alapterülettel, a hozzátartozó jogszabály szerinti eszmei hányaddal.
10. KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye: 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz. , nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Cégbíróság . cg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15, KSH száma: 12512436-5610-113-15, / tulajdonába kerül a feljegyzett alapító okirat mellékletét képező tetőtér-emelet **alaprajzon E/7 alatt megjelölt lakás** mely az alábbi helyiségekből áll és az ingatlannyilvántartásban **3121/1/B/14 hrsz. alatt** kerül feltüntetésre : előtér + közlekedő: 3,20 m², nappali+étkező+konyha : 17,34 m², fürdőszoba: 4,80 m², wc: 1,80m² Mindösszesen : 27,14 m² alapterülettel, a hozzátartozó jogszabály szerinti eszmei hányaddal.

KELEMEN ÉS TÁRSA
Kereskedelmi és Vendéglátóipari Kft.
4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.
Adószám: 12512436-2-15
Banksz.: 68000024-10001961
Cg.: 15-09-066462

Dr. Komolai Sarolta
Ügyvéd
4700 Mátészalka, Városház-kör. 7
Adószám: 5167724



A külön tulajdonral kapcsolatos jogok és kötelezettségek

A jelen alapító okirat alapján a külön tulajdonra vonatkozó valamennyi jogosultság, illetve kötelezettség az alapítót illeti, illetve terheli. Az idevonatkozó részletes szabályokat a végleges alapító okirat mellékletét képező szervezeti és működési szabályzat fogja tartalmazni.

IV.

Ingyatlannyilvántartással kapcsolatos gyilatkozatok rendelkezések :

Az alapító kéri az illetékes Mátészalkai Körzeti Földhivatalt, hogy a jelen alapító okirat és annak szoros mellékletét képező – a felépítendő épületre vonatkozó – engedélyezési záradékkal ellátott tervrajz, építési engedély alapján az új társasház alapításának tényét jegyezze fel a mátészalkai 3121/1. hrsz-ú ingatlanra, annak tulajdoni lapjára, úgy hogy annak kizárólagos tulajdonosaként a KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye: 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz. , nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Cégbíróság . eg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15, KSH száma: 12512436-5610-113-15, / gazdasági társaságot tüntesse fel .

V.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Az új társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a jelen alapító okiratban foglaltak alapján a módosított okirat alapján történik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény vonatkozó rendelkezései szerint .

Az alapító okirat módosítását az alapító köteles a szükséges mellékletekkel együtt az illetékes Mátészalkai Körzeti Földhivatal felé bejelenteni.

A szervezeti és működési szabályzatot a társasház alakuló közgyűlése az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségével – így hozott határozatával - állapítja meg.

Jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekre a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény , az itt nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv rendelkezései, míg az ingatlan nyilvántartásra vonatkozóan az ingatlannyilvántartásról szóló és végrehajtási rendelkezései az irányadóak.

Az alapító jelen alapító okirat elkészítésével, ellenjegyzésével , annak földhivatal felé történő benyújtásával megbízza dr Komolai Sarolta 4700 Mátészalka, Városház-köz 2. sz. alatti ügyvédet.

Az alapító képviselője az alapító okiratot annak elolvasása értelmezése után, mint az alapító akaratával mindenben megegyező helyben hagyólag cégszerűen saját kezűleg aláírja, minden lapját kézjeggyével ellátja.

Kelt : Mátészalka, 2009. május hó 29 napján

KELEMEN ÉS TÁRSA
Kereskedelmi és Vendéglátóipari Kft.
4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.
Adószám: 12512436-2-15
..... Banksz.: 68000024-10001961

KELEMEN ÉS TÁRSA KFT ALAPÍTÓ
Képviselője: Kelemen Zoltán ügyvezető

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem : dr Komolai Sarolta

Ügyvéd Mátészalka, 2009. május 29. napján

Dr. Komolai Sarolta
Ügyvéd
4700 Mátészalka, Városház-köz 2
Adószám: 5122621-1-11

ZÁRADÉK:

Mátészalka Város Önkormányzata (4700 Mátészalka, Hősök tere 9.sz.) mint a mátészalkai 3121/1. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Mátészalka, Kossuth u. 54. sz. alatt található 2075 nm területű belterületi ingatlanon Mátészalkai 3121/1/A épület szerint a mátészalkai 3121/A/4. hrsz. alatt nyilvántartott 64 m2 nagyságú lakás (és a hozzátartozó 134/1000 eszmei hányad) tulajdonosa ezennel kinyilatkozza, hogy a mátészalkai 3121/1. hrsz-ú ingatlant érintő, társasház továbbépítését engedélyező Mátészalka Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatalának Jegyzője, mint első fokú építési hatóság (Mátészalka, Hősök tere 9.sz.) a 2391-5/2008. szám alatt hozott **jogerős határozatával** - engedélyezett társasház továbbépítéséhez, az alapján a mátészalkai 3121/1. hrsz-ú ingatlanon új társasház előzetes alapítása tényének, majd társasház bejegyzéshez hozzájárulását adja. Kinyilatkozza hogy az erre vonatkozó, jelen től 9-ig számozott Társasház Tulajdont Alapító Okiratban foglaltakat maradéktalanul megismerte, ez abban foglaltakhoz hozzájárulását adja. Mátészalka Város Önkormányzata ezen okirat aláírásával egyidejűleg bejegyzési engedélyét adja ahhoz, hogy mindezek alapján a mátészalkai 3121/1. hrsz-ú ingatlanra annak tulajdoni lapjára az új társasház alapításának ténye feljegyzésre, bejegyzésre kerüljön, úgy hogy az alapító okiratban megjelöltek szerint - 10 lakásos 4 irodás társasház - kizárólagos tulajdonosaként a **KELEMEN ÉS TÁRSA** Kereskedelmi és Vendéglátóipari Koriátoit Felelősségű Társaság / székhelye: 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz. nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Cégbíróság / eg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15, KSH száma: 12512436-5610-113-15, / gazdasági társaság kerüljön bejegyzésre.

Engedélyét adja ahhoz, hogy a feljegyzett alapítást követően a társasház az ingatlannyilvántartásba az alapító által elkészített módosított alapító okirat szerint bejegyzésre kerüljön.

Mátészalka Város Önkormányzata hozzájárulását adja ahhoz, hogy mindezek szerint a **KELEMEN ÉS TÁRSA KFT** mint eladó által ezen ingatlanokhoz kapcsolódó adásvételi szerződések, azokkal összefüggésbe a vevők részéről megkötésre kerülő pénzügyi jelzálogjog alapítási, támogatási szerződések (különösen lakásépítési támogatási szerződések) szerinti kötelezettségek teljesítésének biztosítására jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom (mind a kölcsönügyletet bonyolító pénzügyi jogosult, mind pedig a lakásépítési támogatás szerinti Magyar Állam jogosult javára) ezen ingatlanra minden további megkérdezésük nélkül feljegyzésre, bejegyzésre kerüljenek. Mátészalka Város Önkormányzata kijelenti, hogy a kizárólag a **KELEMEN ÉS TÁRSA KFT** saját beruházásában megvalósuló jelen Alapító Okiratban megjelölt, mellékelt engedélyezett tervdokumentumok szerint megvalósuló ingatlanok feletti kizárólagos rendelkezési jog a **KELEMEN ÉS TÁRSA KFT**-re illeti.

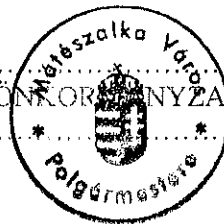
Mátészalka Város Önkormányzata ezen okiratot elolvasás után mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírja, minden lapját aláírásával ellátja.

Kelt Mátészalka, 2009. május 20.

KÉPVISELETÉBEN:

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Szabó István
polgármester



Mátészalka Város Önkormányzata viszonylatában
Ellenjegyezte:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

KELEMEN ÉS TÁRSA
Kereskedelmi és Vendéglátóipari Kft.
4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.
Adószám: 12512436-2-15
Banksz.: 68000024-10001961
Cg.: 15-09-066462

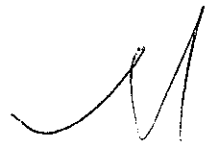
[Handwritten signature]

Dr. Komlói Sarolta
ügyvéd
4700 Mátészalka, Városház-közt 2
6182241-3-35

[Handwritten signature]

3. számú melléklet

Térképrészlet

A handwritten signature or mark, possibly the initials 'M', located in the bottom right corner of the page.

Mátészalka

Szalkai-erdő

Második-forduló



4. számú melléklet

Tulajdoni lap

21

Körzeti Földhivatal
4701 Mátészalka
Kölcsey u. 2. Pf. 3.
06/44/500-650

Oldal: 1 / 1
Ügyintéző:
Dr. Czopp Éva

Tulajdoni lap másolat - szemle

2009.08.04 10:55:59

MÁTÉSZALKA

belterület HRSZ: 3121/1/A/4

Kossuth Lajos utca 54 A földszint 3

Szektor : 53

Térképszelvény : 1131

Társasház különlap

I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Környezetmegnevezés: lakás

Térület: 62 m²

Egész szoba szám: 1 Eszmei hányad: 134 / 1000

Fél szoba szám : 0 Tulajdoni forma: önkormányzati

Bejegyző határozat: 34063/2000.03.24

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

2. Bejegyző határozat: 34063/2000.03.24

Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész

1. Bejegyző határozat: 34063/2000.03.24

Tul.hányad:1/1

Jogcím: eredeti felvétel , 34063/2000.03.24

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15402680

Címe: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

III. rész

BEJEGYZÉST NEM TARTALMAZ

Megrendelő könyv száma: 30007/840/2009

A tulajdonilap-másolat az eredeti tulajdonilap bejegyzéseivel a kiadást megelőző napig mindenben megegyezik. Az 1996.évi LXXXV.Tv.30-31 §-ai alapján díjmentes.

4701 Mátészalka, 2009.08.04

Dr. Czopp Éva
tanácsos

