



**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,  
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT**  
**CZEGLEDY GERGŐ ALPOLGÁRMESTER**  
1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.  
Döntéshozatal módja: minősített többség.*

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület 2022. június 23-i ülésére**

- Tárgy:** Bp. III. Mókus u. 1-3 szám alatti Társasház módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratának jóváhagyása
- Előterjesztő:** Czegléd Gergő alpolgármester
- Előkészítette:** Gyimóthy Balázs vagyongazdálkodási igazgató, Nagy Zsuzsanna osztályvezető, Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
- Tárgyalja:** a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonynyilatkozat-kezelő Bizottság 2022. június 22-i ülésén

**Tisztelt Képviselő- testület!**

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda- Békásmegyer Önkormányzat többségi tulajdonos a Bp. III. ker. 17914/5 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 1036 Budapest III. ker. Mókus utca 17914/5, 1036 Budapest III. ker. Zichy utca 17914/5 és 1036 Budapest III. ker. Óbudai utca 17914/5 számok alatt található, 4448 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett irodaház, udvar” megnevezésű ingatlanban.

A társasházban 4 albetét található az alábbiak szerint:

1. **A Villányi Úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány** (székhely: 1114 Budapest, Villányi út 11-13.; nyilvántartási szám: 01-01-0000549; adószám: 19635693-2-43; stat. számjel: 19635693-8542-569-01; képvis.: Szentgyörgyi József kuratóriumi elnök) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, a **17914/5/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott **52 m<sup>2</sup> alapterületű iroda**.
2. **A Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat** 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **17914/5/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott **178 m<sup>2</sup> alapterületű iroda**
3. **A Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat** 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **17914/5/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott **1199 m<sup>2</sup> alapterületű bölcsőde**,
4. **A Great Event Kft.** (székhely: 1036 Budapest, Mókus utca 1-3. fszt. 4.; cg.: 01-09-989751; adószám: 14241815-2-41; stat. számjel: 14241815-6820-113-01; képvis.: Bakó Adrienn ügyvezető) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **17914/5/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott **274 m<sup>2</sup> alapterületű iroda**.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanrészekben ténylegesen a Mókus bölcsőde működik.

Társasház alapítására a 2005. február 10. napján kelt alapító okirattal került sor, mely jelenleg a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény közös tulajdonra vonatkozó szabályok szerint működik.

Tárgyi ingatlant a T-101991 számú térrajz szerint határrendezés érinti, mellyel kapcsolatban határozat a Kat. 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a 2021. május 14-i polgármesteri döntéshozatal keretében született az alábbiak szerint:

*„Budapest Főváros III. Kerület Óbuda- Békásmegyer Önkormányzat Képviselő- testületének*

*594/2021.(V.14.) Határozata*

*A 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetben, a katasztrófavédelemről és hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselőtestület hatáskörében eljárva a Polgármester úgy határoz, hogy*

*a T-101991 sz. változási vázrajz szerinti (17913/1) közterületből 229 m<sup>2</sup>-es területet 14.770.500.-Ft-ban, azaz tizenégy millió- hétszázhetvenötezer- ötszáz forintban állapítja meg, melyet a Bp. III., Mókus u. 17914/5 hrsz. alatti társasháznak kell Óbuda- Békásmegyer Önkormányzat részére megfizetnie.*

*Felelős: Főépítési és Várostervezési Iroda*

*Határidő: azonnal.”*

A döntéshozatalt követően Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Polgármesteri Hivatal Főépítési és Várostervezési Irodája a Jogi Iroda részére megküldte a Budapest III. ker. belterület, 17914/5 és a (17913/1) helyrajzi számú ingatlanok telekalakítási tervdokumentációját. A Jogi Iroda tájékoztatta a magántulajdonosokat az alábbiakról:

- a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan tulajdonosainak, azaz a Bp. III. Mókus utca 1-3 Társasház tulajdonközösségének telekalakítási szerződést kell kötnie az Önkormányzattal.
- Meghatározásra került, hogy a szerződés- tervezete elkészítéséhez milyen dokumentumok benyújtása szükséges, valamint nyilatkozni kellett arról, hogy az 594/2021. (V.14.) sz. önkormányzati határozatban meghatározott, 229 m<sup>2</sup> nagyságú területért fizetendő 14.770.500.- Ft megváltási ár milyen arányban oszlik meg a Társasház tulajdonközössége között.
- továbbá szükség lesz a társasházi alapító okirat módosítására is

Ezt követően tárgyalások kezdődtek meg az érintett felek között, amelybe az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. is bevonásra került annak érdekében, hogy működjön közre az alapító okirat módosítás előkészítésében, valamint segítse elő a telekalakítási szerződés megkötését.

A többszöri egyeztetés eredményeként az alábbi megoldási javaslat került kidolgozásra:

1. Módosítani szükséges az 594/2021.(V.14.) Határozatot a megváltási ár megfizetésének tekintetében. A tárgyalásokon elhangzottak szerint a megváltási árat, 14.770.500 Ft.-ot, a **17914/5/A/4** magántulajdonú albetét tulajdonosa fizeti meg. Az ingatlanhoz hozzájegyzésre kerülő 229 m<sup>2</sup> nagyságú terület részre az alapító okirat szerint a **17914/5/A/4** hrsz.-ú albetét tulajdonosának az alapító okiratban rögzítetten kizárólagos használatot biztosít.
2. Tekintettel arra, hogy T-1019941 sz. változási vázrajz érvényességi ideje 2022. március 5. napján lejárt, az 2022. március 30 napján újrajáradékoltatásra és a változási vázrajz érvényességi ideje így további egy évvel meghosszabbításra került.
3. A határozat módosítást követően a telekalakítási szerződés megköthető, mely alapján kérhető lenne annak ingatlan- nyilvántartási átvezetése. Ezzel a teljes ingatlan rendezetté válna.
4. El kell készíteni az alapító okirat módosítást, melynek összhangban kell lennie a telekalakítást követően kialakuló teleknagysággal, a tulajdoni hányadokat át kell számolni és rögzíteni kell

az egyes albetétekhez tartozó kizárólagos területhasználatokat az előkertek, udvarok tekintetében. Az alapító okiratban előzőek okán is, a tulajdoni hányad számításának módja módosul.

5. Tekintettel arra, hogy fenti dokumentumokat célszerű együtt kezelni, az egységes ügyintézés érdekében javasolt, hogy a készülő dokumentumok elkészítésében/koordinációjában az Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt. továbbra is vegyen részt.

A 4. pontnak megfelelően az Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt. elvégeztette a kialakult használatok, belső kerítések nyomvonalai alapján Masek János geodétával a 17914/5 hrsz. földrészlet használati megosztásáról szóló változási vázrajzot, mely alapján az alapító okirat módosításban a tulajdoni hányadok és a kizárólagos kerterületek feltüntetésre kerültek. A vázrajz földhivatali záradékolás alatt áll, így az előterjesztéshez a végleges dokumentum alapjául szolgáló 3. sz. munkaközi változatot csatoljuk.

Az alapító okirat módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt változatát dr. Kamarás Géza ügyvéd elkészítette, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

**Kérem a Tisztelt Képviselő- testületet, hogy döntsön az 594/2021.(V.14.) határozat módosításáról és fogadja el az előterjesztés mellékletét képező, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot.**

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) rendelet 16. § szerint:

„(1) Az üzleti vagyon tekintetében – önkormányzati rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével

**a) a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó önkormányzati vagyon felett a Képviselő-testület,**

**b) a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő önkormányzati vagyon felett a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság gyakorolja a tulajdonosi jogokat.”**

Ugyanezen rendelet 14. pontjának 18. §-a rendelkezik a tulajdonosi hozzájárulások kiadását illetően. A 18. § (4) bekezdése szerint az (1)-(3) bekezdésekben nem nevesített tulajdonosi hozzájárulás esetén – önkormányzati rendelet eltérő rendelkezése hiányában- a tulajdonosi jog gyakorlójának meghatározására a **16. § rendelkezéseit kell alkalmazni.**

Az önkormányzati tulajdoni hányadot megtestesítő ingatlanrész forgalmi értéke a 150 millió Ft-ot meghaladja.

#### **Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros III. kerület, Óbuda- Békásmegyér Önkormányzat Képviselő- testülete, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás, valamint 18. § (4) bekezdésének figyelembe vételével úgy határoz, hogy**

1. Budapest Főváros III. Kerület Óbuda- Békásmegyér Önkormányzat Képviselő- testületének 594/2021.(V.14.) Határozatát módosítja a következők szerint:  
a T-101991 sz. változási vázrajz szerinti (17913/1) közterületből 229 m<sup>2</sup>-es terület megváltási árát 14.770.500.-Ft-ban, azaz tizennégy millió- hétszázhetvenötezer- ötszáz forintban állapítja meg, melyet a Bp. III. 17914/5/A/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának kell megfizetnie 2022. december 31-ig.
2. tulajdoni hányada arányában hozzájárul a Bp. III. ker. 17914/5 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 1036 Budapest III. ker. Mókus utca 17914/5, 1036 Budapest III. ker. Zichy utca 17914/5 és 1036 Budapest III. ker. Óbudai utca 17914/5 számok alatt található, 4448 m<sup>2</sup>

alapterületű „kivett irodaház, udvar” megnevezésű ingatlan társasházi alapító okiratának módosításához és az előterjesztés mellékletét képező, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasházi alapító okiratot és a hozzá tartozó földrészlet használati megosztásáról szóló változási vázrajzot elfogadja. Az alapító okirat és kapcsolódó dokumentumok aláírására felkéri Dr. Kiss László polgármestert.

**Felelős:** Polgármester, Polgármesteri Hivatal Jogi Irodája, az Óbudai Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

**Határidő:** 2022. december 31.

Budapest, 2022. június 16.



**Czegléd Gergő**  
alpolgármester

Mellékletek: (elektronikusan a mappában)

- módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat tervezete
- 594/2021.(V.14.) határozat és előterjesztés
- T-101991 sz. változási vázrajz
- földrészlet használati megosztási változási vázrajz
- tulajdoni lap
- értékbecslés

## TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

### MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBEN

Alulírott **Villányi Úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány** (székhely: 1114 Budapest, Villányi út 11-13.; nyilvántartási szám: 01-01-0000549; adószám: 19635693-2-43; stat. számjel: 19635693-8542-569-01; képv.: Szentgyörgyi József kuratóriumi elnök) mint tulajdonos (a továbbiakban: „**Tulajdonos1**”),

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat** (székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3.; törzsszám: 735661; stat. számjel: 15735667-8411-321-01.; adószám: 15735667-2-41; képviseli: a 7/2020 számú polgármesteri utasítás alapján dr. Kiss László polgármester nevében és megbízásából Czegléd Gergő alpolgármester), mint tulajdonos (a továbbiakban: „**Tulajdonos2**”), és

**Great Event Kft.** (székhely: 1036 Budapest, Mókus utca 1-3. fszt. 4.; cg.: 01-09-989751; adószám: 14241815-2-41; stat. számjel: 14241815-6820-113-01; képv.: Bakó Adrienn ügyvezető), mint tulajdonos (a továbbiakban: „**Tulajdonos3**”, Tulajdonos1, Tulajdonos2, Tulajdonos3 a továbbiakban együtt: „**Tulajdonosok**”)

a BFKH Földhivatali Főosztálya által a Budapest belterület 17914/5 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 1036 Budapest III. ker. Mókus utca 17914/5, 1036 Budapest III. ker. Zichy utca 17914/5 és 1036 Budapest III. ker. Óbudai utca 17914/5 számok alatt található, 4448 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett irodaház, udvar” megnevezésű ingatlanon társasházat alapítottak, mely társasházat a BFKH Földhivatali Főosztálya 189961/2/2011/11.12.14. szám alatt meghozott határozatával jegyzett be az ingatlan-nyilvántartásba, és az egyes társasházi albetétek vonatkozásában külön tulajdoni lapok megnyitásra kerültek.

Felek rögzítik, hogy telekhatár-rendezés keretében a Budapest belterület 17914/5 hrsz. alatti ingatlanhoz került átcsatolásra a Budapest 17913/1 hrsz. alatti ingatlanból 229 m<sup>2</sup>, amire tekintettel a társasházközösség tulajdonában lévő Budapest belterület 17914/5 hrsz. alatti ingatlan alapterülete 4677 m<sup>2</sup>-re nőtt.

A 2011. november 30. napján kelt, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasházi alapító okiratot a Tulajdonosok az alábbiak szerint módosítják, ennek megfelelően a társasházi alapító okirat módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szövege a következő:

**A Társasházközösség megnevezése:**

**BP. III. MÓKUS UTCA 1-3 TÁRSASHÁZ** (a továbbiakban: „**Társasház**”)

**A Társasház címe:**

*[1036 Budapest III. ker. Mókus utca 17914/5]*

*[1036 Budapest III. ker. Zichy utca 17914/5]*

*[1036 Budapest III. ker. Óbudai utca 17914/5]*

## I. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

### I.1./ A társasházi közös tulajdon elemei:

Osztatlan közös tulajdonba kerülnek a társasház-ingatlannak az Alapító Okirat szerint külön tulajdonnak nem minősülő részei és az Alapító Okirat szerint közös tulajdonnak minősülő vagyonelemek, továbbá az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló helyiségen belül van, és nem képezik társasházon kívüli személy tulajdonát, azaz társasházi közös tulajdon, különösen:

- I. Telek, a külön tulajdoni illetőséghez tartozó mértékben
- II. Az épület alapja és szigetelése
- III. Külső teherhordó falszerkezetek
- IV. Tetőfödém a szigeteléssel
- V. A tulajdoni illetőségeket határoló falak
- VI. Kerítés, a külön tulajdoni illetőségekhez tartozó mértékben
- VII. Vízvezeték-hálózat az ingatlanra való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig
- VIII. Csatorna vezetékhálózat az ingatlanra való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig
- IX. Elektromos vezetékhálózat az ingatlanra való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig
- X. Gázvezeték-hálózat az ingatlanra való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig
- XI. Távfűtő vezetékhálózat az ingatlanra való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig

A közös tulajdon 4677/4677-ed tulajdoni hányadból áll.

A közös tulajdon a külön tulajdonként jegyzett helyiségcsoportok m<sup>2</sup>-ben kifejezett, hasznos alapterületeinek, valamint az egyes albetétek által kizárólagosan használt telekrész m<sup>2</sup>-ben kifejezett alapterületének összegzésével került megállapításra.

### I.2./ A külön tulajdon:

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerül mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves részét képezi és nincs az I.1./ pontban felsorolva. Ezek a belső válaszfalak vakolattal, belső padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágazatvezetékek, az elektromos- és gázhálózatokból a helyiség tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdoni illetőségek listája az alábbi:

1. A **Villányi Úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány** tulajdonos 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, a terveken 1. számmal megjelölt, **17914/5/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott **52 m<sup>2</sup> alapterületű iroda**, melyhez a közös tulajdonból 126/4677 tulajdoni hányad tartozik.
2. A **Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat** tulajdonos 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, 2. számmal megjelölt, **17914/5/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott **178 m<sup>2</sup> alapterületű iroda**, melyhez a közös tulajdonból 704/4677 tulajdoni hányad tartozik.
3. A **Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat** tulajdonos 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, 3. számmal megjelölt megjelölt, **17914/5/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott **1199 m<sup>2</sup> alapterületű bölcsőde**, melyhez a közös tulajdonból 2902/4677 tulajdoni hányad tartozik.
4. A **Great Event Kft.** tulajdonos 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, 4. számmal megjelölt megjelölt, **17914/5/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott **274 m<sup>2</sup> alapterületű iroda, lakás, üzlethelyiség, étterem** melyhez a közös tulajdonból 945/4677 tulajdoni hányad tartozik.

## II. TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI VISZONYA

### II/1. Közös tulajdon + használati jog

- a. Tekintettel arra, hogy összesen 4 (négy) albetétből áll a Társasház, így a Tulajdonosok kifejezetten rögzítik, hogy a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseit kívánják alkalmazni továbbra is a szervezeti- és működési kérdésekben.
- b. A külön tulajdon a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető hányaddal együtt önálló ingatlan. A külön tulajdon és a hozzá kapcsolódó közös tulajdoni hányad egységet képeznek, egymástól függetlenül nem ruházhatók át és nem terhelhetők meg. Mindegyik tulajdonostárs külön tulajdonával önállóan rendelkezhet, azzal, hogy a külön tulajdon elidegenítésekor elővásárlási joga áll fenn a többi tulajdonostársnak.

### II/2. A birtoklás, használat, hasznosítás, rendelkezés, valamint a tulajdonjog védelme

- a. A tulajdonost külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének, hasznosítás, és a rendelkezés joga (valamennyi tulajdonostárs a külön tulajdona tekintetében a másik tulajdonostárs hozzájárulása nélkül szabadon köthet bérleti vagy egyéb szerződést, engedhet használati jogot, szolgalmat, ameddig az előbbi szerződések, rendelkezések nem sértik a másik tulajdonostárs(ak) dologhoz fűződő

jogait, törvényes érdekeit). A tulajdonostárs külön tulajdonát kizárólagos birtokában tarthatja, használhatja és hasznosíthatja.

- b. A tulajdonostárs külön tulajdonával, az ahhoz elválaszthatatlanul tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet, az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezések figyelembe vételével. Tulajdon-átruházás, valamint -öröklés esetében a jogutódot a jogelőd jogai illetik meg és terhelik kötelezettségei.

### II/3. Közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata, a költségek viselése

- a. A közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok, hatósági, jelen alapító okirat rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult, jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a másik birtok-, használati jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.
- b. A dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dologgal kapcsolatos kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.
- c. Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni; az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs köteles viselni. Ilyen kiadások előtt a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.
- d. A társasházhoz tartozó telek használata vonatkozásában a tulajdonosok az alábbiak szerint rendezik annak kizárólagos használatát és birtoklását:

az 1. számú albetét (Budapest belterület **17914/5/A/1**) mindenkori tulajdonosa vagy tulajdonosai kizárólagosan jogosult vagy jogosultak használni az 1. sz. mellékletként csatolt változási vázrajzon „I” számmal megjelölt, 74 m<sup>2</sup> alapterületű telekrészt.

a 2. számú albetét (Budapest belterület **17914/5/A/2**) mindenkori tulajdonosa vagy tulajdonosai kizárólagosan jogosult vagy jogosultak használni az 1. sz. mellékletként csatolt változási vázrajzon „II” számmal megjelölt, 526 m<sup>2</sup> alapterületű telekrészt.

a 3. számú albetét (Budapest belterület **17914/5/A/3**) mindenkori tulajdonosa vagy tulajdonosai kizárólagosan jogosult vagy jogosultak használni az 1. sz. mellékletként csatolt változási vázrajzon „III” számmal megjelölt, 1703 m<sup>2</sup> alapterületű telekrészt.

a 4. számú albetét (Budapest belterület **17914/5/A/4**) mindenkori tulajdonosa vagy tulajdonosai kizárólagosan jogosult vagy jogosultak használni az 1. sz. mellékletként csatolt változási vázrajzon „IV” számmal megjelölt, 671 m<sup>2</sup> alapterületű telekrészt.



A fenti telekrészek kizárólagos használati joga az adott ingatlannal együtt – melyhez tartozik – elidegeníthető, önálló forgalom tárgya azonban nem lehet.

A telek vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

- e. A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetében meghatározott közös tulajdon fenntartásával járó költségeket tulajdoni hányaduk hányadában viselik, ugyanígy viselik a társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadásokat (kezelési, üzemeltetési költség, közös közüzemi díjak, stb.).

A közös költségek fedezetének biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, esedékességét a szükségletnek megfelelően állapítják meg. A hozzájárulást késedelmesen fizető tulajdonostárs a Ptk.-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot tartozik fizetni. A közös költség tartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős.

A közös használatú részek közüzemi fogyasztását mérő órák (víz, elektromos áram) valamely albetét tulajdonosának nevére kerülnek átíratásra, aki a mérőberendezések üzemeltetésével járó kötelezettségeket ellátja.

#### II/4. A külön tulajdonban lévő épületrészek költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő épületrészek fenntartásával járó munkálatok elvégzésének kötelezettsége, illetve az előbbi munkálatok valamennyi költsége azok mindenkori tulajdonosát terhelik. Az egyes külön tulajdoni lapon nyilvántartott ingatlanok tulajdonosai kötelesek ingatlanjukat a társasház berendezésének, külső megjelenésének színvonalán fenntartani.

#### II/5. Határozathozatal

- a. A tulajdonostársak – ha eltérően nem rendelkeznek – szótöbbséggel határoznak a közös tulajdont érintő kérdésekben. Minden tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában illeti meg szavazati jog.
- b. A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges:
  - i. a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz;
  - ii. az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog megterheléséhez vagy az egész dologra kiterjedő kötelezettségvállaláshoz.
  - iii. az alapító okirat módosításához

- c. Ha a határozat az okszerű gazdálkodást sérti vagy a kisebbség jogi érdekeinek lényeges sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja. A megtámadásnak a határozat végrehajtására nincs halasztó hatálya; a bíróság a végrehajtást szükség esetén felfüggesztheti.
- d. Az előző pontban meghatározott szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a tulajdonostársak között vitás, hogy a tervezett munkálat feltétlenül szükséges-e az állag megóvásához és fenntartásához.
- e. Határozat hiányában a birtoklást, a használatot vagy a hasznosítás módját a bíróság bármelyik tulajdonostárs kérelmére a tulajdoni hányadoknak, a tulajdonostársak jogainak és a dologhoz fűződő jogi érdekeinek, valamint az okszerű gazdálkodás követelményeinek megfelelően szabályozhatja.

### III. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

III.1. Tulajdonosok kérik az illetékes földhivataltól a jelen társasházi alapító okirat szerint módosított, a közös tulajdonból az egyes albetétekhez tartozó eszmei hányadra vonatkozó adatok ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetését, az alábbiak szerint.

**Budapest, 17914/5/A/1** hrsz. alatti ingatlan, melynek adatai az alábbiak:

- területe: 52 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „iroda”
- tulajdonos: Villányi Úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány 1/1 tulajdoni hányad
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 126/4677

**Budapest, 17914/5/A/2** hrsz. alatti ingatlan, melynek adatai az alábbiak:

- területe: 178 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „iroda”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 704/4677

**Budapest, 17914/5/A/3** hrsz. alatti ingatlan, melynek adatai az alábbiak:

- területe: 1199 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „bölcsőde”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 2902/4677

**Budapest, 17914/5/A/4** hrsz. alatti ingatlan, melynek adatai az alábbiak:

- területe: 274 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „iroda, lakás, üzlethelyiség, étterem”
- tulajdonos: Great Event Kft. 1/1 tulajdoni hányad

- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 945/4677

III.2. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi tv.) rendelkezései irányadóak.

III.3. Tulajdonosok jelen alapító okirat aláírásával meghatalmazza dr. Kamarás Géza ügyvédet (Dr. Kamarás Géza Ügyvédi Iroda; 1132 Budapest, Váci út 28. III/1/A.), hogy jelen Alapító Okiratot megszerkessze és ellenjegyezze, és a társasház alapítással kapcsolatban képviseletében eljárjon, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvéd jelen alapító okirat aláírásával a megbízást kifejezetten elfogadja.

Tulajdonosok a jelen alapító okiratot annak elolvasása után, mint akaratával mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írja alá.

Felek rögzítik, hogy jelen alapító okirat oly módon kerül összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, amire és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 43. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel a felek a jelen szerződés valamennyi oldalát kézjegyükkal nem látják el.

Budapest, 2022. május ...

---

**Villányi Úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány**  
(képv.: Szentgyörgyi József kuratóriumi elnök)  
Tulajdonos1

---

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat**  
(képv.: Dr. Kiss László polgármester)  
Tulajdonos2

---

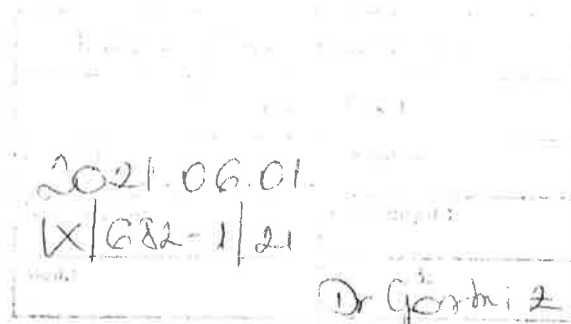
**Great Event Kft.**  
(képv.: Bakó Adrienn ügyvezető)  
Tulajdonos3

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. május ...-én:

Dr. Kamarás Géza ügyvéd  
(BÜK-15442; KASZ: 36062534)  
Dr. Kamarás Géza Ügyvédi Iroda  
1132 Budapest, Váci út 28. III/1/A.

**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,  
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA**

Szám: I/S/53-21/2021.



**KIVONAT**

amely készült Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének feladat- és hatáskörében – a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetben a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján – eljáró polgármester által a **2021. május 14-én (pénteken) 9.00 órai kezdettel**, a Városháza hivatalos helyiségében (1033 Budapest, Fő tér 3. I. em. 20.) megtartott **polgármesteri döntéshozatal jegyzőkönyvéből**.

*Napirend 2. pontja: e) Budapest III., Mókus utca 17914/5 és (17913/1) hrsz.-ú földrészletek határrendezése (Írásbeli)*

*Előterjesztő: Czeglédy Gergő alpolgármester*

**Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének**

**594/2021. (V. 14.) Határozata**

**A 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetben, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselőtestület hatáskörében eljárva a Polgármester úgy határoz, hogy**

a T-101991 sz. változási vázrajz szerinti a (17913/1) közterületből 229 m<sup>2</sup>-es területet 14.770.500.-Ft-ban, azaz tizennégymillió- hétszázhetvenezer-ötszáz forintban állapítja meg, melyet a Bp. III., Mókus utca 17914/5 hrsz. alatti társasháznak kell Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat részére megfizetnie.

**Felelős:** Főépítési és Várostervezési Iroda

**Határidő:** azonnal

**K.m.f.**

**A 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetben, a Kat. 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva:**

**Dr. Bóts Dénes**  
jegyző

**Dr. Kiss László**  
polgármester



Elkészítve: 2021. május 14.



# ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT CZEGLÉDY GERGŐ ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

<b>ELŐTERJESZTÉS</b> a Kat. 46. § (4) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján a 2021. május 14-i polgármesteri döntéshozatalra	
<b>A hatáskör eredeti gyakorlója:</b>	<b>Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság</b>
<b>Az előterjesztés tárgya:</b>	<b>Az SZMSZ-ről szóló 22/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet 6. sz. melléklet PTVB tulajdonosi feladat és hatáskörök 8. pontja alapján</b>
<b>Előterjesztést készítette:</b>	<b>Budapest III., Mókus utca 17914/5 és (17913/1) hrsz-ú földrészek határrendezése</b>
<b>Előterjesztő:</b>	<b>Szirmai Györgyi ügyintéző Czeplédy Gergő alpolgármester</b>

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2013. (III.29.) önkormányzati rendelet 6. számú melléklete tartalmazza a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság (PTVB) tulajdonosi feladat- és hatásköröket, melynek 8. pontja rögzíti „Közút céljára történő igénybevétele, kisajátítása és kártalanítása ügyében az értékecsés minősítését”. E feladat ellátásához, illetve a döntés elősegítéséhez készült az alábbi előterjesztés is.

A Bp., III., **Mókus utca 17914/5 hrsz.-ú 4448 m<sup>2</sup>** területű kivett irodaház, udvar művelési águ ingatlan esetében az 55/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelettel módosított Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) Ö. K. rendelettel jóváhagyott ÓBÉSZ lehetőséget biztosít arra, hogy a 17914/5 hrsz.alatti ingatlanhoz hozzájegyzésre kerüljön a **(17913/1) hrsz.-ú közterületből használt 229 m<sup>2</sup> terület**. Ezt tartalmazza a **T-101991 sz. változási vázrajz**.

A **229 m<sup>2</sup>** terület megváltási értékének megállapításához igazságügyi szakértőt kértünk fel.

Szakértő a **229 m<sup>2</sup>**-es terület értékének meghatározásánál figyelembe vette, hogy e terület már az ingatlanhoz tartozik, annak kerítése láthatóan erre a részre épült, így az szabálytalan alakú, kis alapterületű, sík terület. Beépíthetősége önállóan nem lehetséges, értékesítése korlátozott, így csak kötött vevős értékesítés képzelhető el. Ezért a szakértő értékesítőként korrekciót alkalmazott, melynek eredményeként **64.500,- Ft/m<sup>2</sup>** fajlagos árral számolva a **229 m<sup>2</sup>-nyi terület értékére 14.770.500,- Ft-ot határozott meg**.

A Képviselőtestület és egyes szervei veszélyhelyzet ideje alatti működéséről szóló 51/2020. (XI. 10.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a döntés meghozatala indokolt, mert a döntéshozatal elhalasztása a szerződéskötést akadályozza, ami az ÓBÉSZ-ben foglalt kötelező elem szabályozás végrehajtásának elmaradását eredményezi.

A szerződéskötés alapján lehetséges későbbiekben ezen bevétel mielőbbi realizálása, ami a járványhelyzetből adódó önkormányzati többlet kiadások miatt önkormányzati (köz)érdek, vagyis a döntés meghozatalának elhalasztása a nyomós közérdek érvényesülését aránytalan mértékben veszélyeztetné.

Mindezekre tekintettel az alábbi határozati javaslat elfogadását javasoljuk.

**Határozati javaslat:**

**A 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetben, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselőtestület hatáskörében eljárva a Polgármester úgy határoz, hogy a T-101991 sz. változási vázrajz szerinti a (17913/1) közterületből 229 m<sup>2</sup>-es területet 14.770.500,-Ft-ban, azaz tizennégymillió- hétszázhetvenezer-ötszáz forintban állapítja meg, melyet a Bp. III., Mókus utca 17914/5 hrsz. alatti társasháznak kell Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat részére megfizetnie.**

Felelős: Főépítési és Várostervezési Iroda

Határidő: azonnal

Budapest, 2021. május 5.

**Czeglédy Gergő**  
alpolgármester

Záradékoló:   
Ing.rend.min.sz.: 

Masek János  
1172 Budapest, Résztes u. 13.  
Munka száma: 56/2022

Budapest III. ker.  
belterület főváros

Adatszolg. ikt.sz.:  
7206/1324/2022

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 17914/5 helyrajzi számú földrészlet **használati megosztásáról**

M= 1:1000 (3. MUNKAKÖZI)

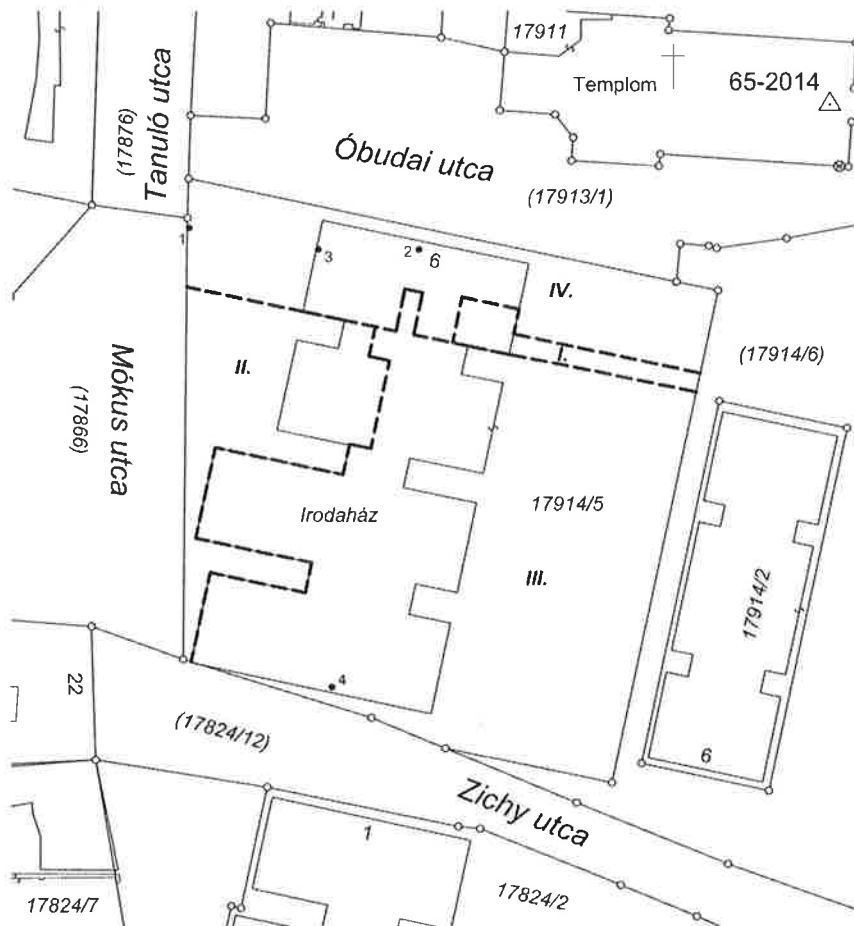
**Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható!**

A használati megosztás  
akaratunknak megfelelően történt:

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

Megelőzi a 600753/2021 iktatószámú  
változási vázrajz (határrendezés) átvezetése.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.



Használati megosztás előtti állapot						Használati megosztás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz.	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Azon.	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Használati jog jogosultja	
	jel	műv. ága	min.o.				jel	műv. ága	min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
17914/5	-	kivett, irodaház, udvar	-	0.4667	-	I.	-	iroda, udvar	-	0.0126	-	Villányi Úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány	17914/5/A/1 hrszt. tul.
						II.	-	iroda, udvar	-	0.0704	-	Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat	17914/5/A/2 hrszt. tul.
						III.	-	bölcsőde, udvar	-	0.2902	-	Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat	17914/5/A/3 hrszt. tul.
						IV.	-	iroda, udvar	-	0.0945	-	Great Event Kft.	17914/5/A/4 hrszt. tul.
Összesen:				0.4667					0.4677				

Budapest, 2022. május 11.

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi  
adatbázis tartalmával megegyezik.

Masek János  
készítő és minőséget  
tanúsító földmérő  
ing.rend.min.sz.: 2214/2012  
GD-T: 01-13767, fm. ig. sz: 6365

P.H.

Budapest, 2022. .... hó ..... nap

Vizsgáló

P.H.  
(th.)

ing.rend.min.sz.: .....



## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST III. KERÜLET, MÓKUS UTCA 17914/5 HRSZ-Ú INGATLANHOZ

A (17913/1) HRSZ.-Ú KÖZTERÜLETI INGATLANBÓL

HOZZÁSZABÁLYOZÁSRA KERÜLŐ 229 M<sup>2</sup> TERÜLET FORGALMI

ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN



Készítette:

**Horváth György**

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

a

**TREVISO Mérnöki Iroda Kft.**

képviselésében

2022. június 10.

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

A

BUDAPEST III. KERÜLET, MÓKUS UTCA 17914/5 HRSZ-Ú INGATLANHOZ A (17913/1)  
HRSZ.-Ú KÖZTERÜLETI INGATLANBÓL HOZZÁSZABÁLYOZÁSRA KERÜLŐ 229 M<sup>2</sup>  
TERÜLET FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált 229 m<sup>2</sup> telek forgalmi értékét 2022. június 10-ei határnappal az összehasonlító adatok módszere és a beépíthetőség vizsgálata, az ún. maradványérték elv módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg a beépített ingatlan ( társasház és nem várható az ingatlan legjobb hasznosítása ) miatti -50 %-os értékcsökkentő tényezővel számolva:

A hozzácsatolásra kerülő telek területe:

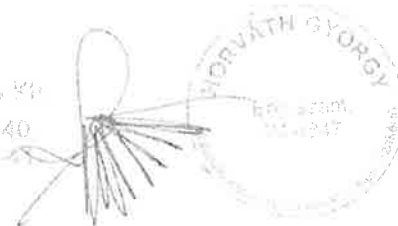
229 m<sup>2</sup>

Fajlagos korrigált négyzetméter ár:

64.500,- Ft/m<sup>2</sup>**Becsült telekár:****14.770.500,- Ft**

2022. június 10.

*Horváth György*  
1025 Bp., Vémhalom u. 40  
Adószám: 1348274-2

**HORVÁTH GYÖRGY**

okl. magasépítő üzemmérnök

okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC

okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

eng. szám: 4847/1996

**ALAPADATOK**

Megbízó	Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 1033 Budapest, Mozaik utca 7.
Az értékelő társaság	TREVISO Mémöki Iroda Kft. 1025 Budapest II. kerület Vérhalom utca 40.
A szakértő	Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 4847/1996
Az értékelt ingatlan	<b>Bp. III. ker. Mókus utca 17914/5 hrsz-ú ingatlanhoz a (17913/1) hrsz-ú ingatlanból 229 m<sup>2</sup> nagyságú terület hozzászabályozásának forgalmi értéke</b>
Az értékelt ingatlan megnevezése:	Változás előtt kivett közterület, változás után kivett irodaház, udvar
Helyszíni szemlén részt vevő	Szakértő
Az értékelés célja	Telekérték meghatározás
<b>A szemle időpontja</b>	<b>2022. június 10.</b>
Adatszolgáltatás	Nem hiteles tulajdoni lapok másolata ( eredeti szakvélemény szerinti 2021.04.26. ) Változási vázrajz ÓBÉSZ kivonat

**FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**

Szakértő kijelenti, hogy semmilyen jogügyletben felelősséget nem vállal. Nem folytattam vizsgálatot az értékelt ingatlammal szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelés feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelők és értékesíthetők, és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnének tisztázhatók. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet jelentésemben közzétettem helytálló és pontos.

Az értékekkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját az értékbecslésben feltüntettem. A kifejezett vélemény a hazai piaczgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul. Az érték megállapítás 180 napig érvényes ezt követően felül kell vizsgálni a piaci helyzet változásainak figyelembevételével.

**IRAT- ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS**

Az értékbecslés készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom.

## AZ ÉRTÉKEKELÉS ÉS AZ ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Az értékebecslés az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány, valamint a 26/2005 (VIII.11) sz. PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült. Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek és a kapott adat-szolgáltatás alapján készítettem el. Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztem. Kijelentem, hogy az ingatlan (üres telek) értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

**A piaci érték:** egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlító adatok elemzésével határoztam meg az ingatlan értékét.

**A piaci összehasonlító megközelítés** módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik. Az ingatlanérték a következő képlet, illetve algoritmus szerint kerül meghatározásra:

1. *A piaci környezet tanulmányozása*
2. *Fajlagos alapértékek meghatározása*
3. *Értékmódosító tényezők elemzése*
4. *A fajlagos alapérték módosítása*
5. *Értékképzés a korrigált fajlagos alapérték és a területi mérőszám szorzatával*

**A földre maradó érték számítása** megközelítés lényege, hogy főként akkor használható a föld értékének becslésére, ha nem állnak rendelkezésre adatok a hasonló üres föld parcelláinak adásvételéről.

Ez a módszer az egyenleg elvén és az értéknövelés ehhez kapcsolódó fogalmán alapul. A földre maradó érték számítási technikája használható a föld értékének becslésére, ha a 1) az épület értéke ismert vagy azt pontosan fel lehet becsülni; 2) az ingatlan stabilizált éves nettó üzemi jövedelme ismert vagy felbecsülhető; és 3) mind az épület, mind a föld tőkésítési rátájára következtetni lehet a piac megfigyeléséből.

Befektetők által az egyik legkedveltebb érték meghatározó módszer – viszonylag kis hibahatár abban az esetben, ha a megfelelő kiindulási adatokat szerepeltetjük.

Célszerű az összehasonlító adatok módszerével együtt használni, a két módszer egymás ellenőrzésére rendkívül alkalmas.

A módszer egyik változata, amikor az ingatlant adott beépítéssel értékeljük és abból az építés költségeit és minden nyereséget levonunk. A maradvány összeg a földre maradó érték.

A számítás lépései:

1. Az ingatlant az adott beépítéssel értékeljük ( értékesítés, vagy bérbeadás esetén )
2. Az építés összes költségeinek meghatározása
3. A projekt elvárt nyereségének meghatározása
4. Az összes bevétel és összes költség szembeállításával a földre maradó érték meghatározása

### AZ INGATLANOK AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe	Budapest III. kerület, Mókus utca
Az ingatlan megnevezése	Kivett irodaház, udvar
Helyrajzi száma	17914/5 hrsz.
Ingatlan területe	4 448 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa	Társasház
Terhek, széljegyek	-

Az értékelt ingatlan címe	Budapest III. kerület, Óbudai utca
Az ingatlan megnevezése	Kivett közterület
Helyrajzi száma	17913/1 hrsz.
Ingatlan területe	1 929 m <sup>2</sup> , amelyből 229 m <sup>2</sup> kerül hozzácsatolásra a 17914/5 hrsz.-ú ingatlanhoz
Az ingatlan tulajdonosa	III. kerületi Önkormányzat 1/1
Terhek, széljegyek	-

### A VIZSGÁLT INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, ISMERTETÉSE

A T-101991 változási vázrajz szerinti ingatlan Budapest, III. kerületében, annak belső Óbudai részén fekszik a Mókus és az Óbudai utca sarkán. Ezen a területen az OBÉSZ a magántulajdonú ingatlanhoz 229 m<sup>2</sup> nagyságú részt a kivett közútból hozzácsatolja.

Ez a rész főként régebbi építésű lakó- és középületekkel beépített.

Az ingatlan közvetlen megközelítése a jelenlegi úthálózatot figyelembe véve jónak mondható, az ide vezető utak megfelelő állapotúak. Közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár a közvetlen környezetében kb. 500-1000 méteren belül található.

A III. kerület központi része és az Önkormányzat is viszonylag közel kb. 800 méter távolságra van az Árpád-híd másik oldalán.



A vizsgált terület természetben a 17914/5 hrsz.-ú ingatlanhoz már hozzá van kerítve, a telekalakítást követően a közterületből kivett irodaház, udvar ingatlanná válik. A vizsgált ingatlan ezt követően **Vt-M/AI/SZ-1** jelű keretövezetbe sorolt lesz, amely területek a településközponti vegyes övezeti beépíthetőségű területek.

A vizsgálat tárgyát képező közterületi telek a T-101991 változási vázrajz alapján a magántulajdonú telekhez lesz hozzászabályozva, így az összesen 4 677 m<sup>2</sup> területű lesz ezzel a 229 m<sup>2</sup> közterületi ingatlanrészsel. A hozzászabályozás az **ÖBÉSZ** szerint kötelező elem. A szabályozásra kerülő terület már az ingatlanhoz tartozik, annak kerítése láthatóan erre a részre épült, így az szabálytalan alakú, kis alapterületű, sík terület.

A kialakuló, 17914/5 hrsz-ú, 4 677 m<sup>2</sup> terület nagyságú telek beépíthetősége:

Megnevezés	Adatok
Vt-M/AI/SZ-1 övezet	településközponti vegyes, zárt sorúan, vagy szabadon állóan beépíthető terület
Beépítési mód	szabadon álló
Maximális beépítés	50 %
Min. zöldfelület	100 %
Építménymagasság	7,5 m
Homlokzatmagasság, vagy épület legmagasabb pontja	-
Minimális teleknagyság	3 000 m <sup>2</sup>
Épületszám	-
Lakásszám	-
Szintterületi mutató	1,0 / S 1,5
Szintterületi mutató parkolási	0,5

A vizsgált ingatlant határoló utca jelenlegi közművesítettsége: víz, villany, csatorna, gáz közművek a Mókus és az Óbudai utcán is megtalálhatók.



### AZ INGATLANRÉSZ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelést szakértő az összehasonlító adatok módszerével végezték, amely a piaci információk elemzésére épül.

A forgalmi érték meghatározása során szakértő a vizsgált ingatlan környezetében az értékelés időszakában felelhető piaci adatokat és információkat összegyűjti. A vizsgált ingatlan főbb paramétereivel történő összevetés és elemzés után, esetlegesen korrekciós tényezők (érték-befolyásoló tényezők) alkalmazásával alakul ki a reális piaci forgalmi érték.

Jelenleg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 30 napos határidővel, külön díjazás ellenében biztosít illetékhivatali, megvalósult adásvételek alapján összegyűjtött áradatokat. Szakértők tapasztalata szerint azonban ezen lekért adatokból nyert információk nem biztosítják az ingatlan teljes körű megismerését, infrastrukturális ellátottságának és műszaki állapotának leírását, jellemzően nem tartalmazza továbbá az egyes ingatlanok komfortfokozatát, közműhelyzetét sem.

Mindezek miatt szakértők az ingatlan értékeléséhez felhasznált összehasonlító adatokat az ingatlan.com és egyéb internetes ingatlanállományokból szerezték be, amelyekből saját adatbázist készítettek. Ezen adatbázisban lévő adatok az ingatlan megismerését alapterületi méretek, csatolt fényképmelléletek és pontos környezeti leírás bemutatásával biztosítják.

Az értékelés során Szakértő a saját adatbázis áradatait használja fel, amelyek a szakértő által ellenőrzésre kerültek, a kínálati árakból adódó árrés 10% és 15% mértékben levonásra került és szakértő az azokból kapott adatokból határozta meg az ingatlan ún. fajlagos négyzetméterárát. A kínálati árrés eltérő alkalmazására a megnövekedett eladói várakozások következtében van szükség, mert azokat az eladók számos esetben jelentősen megemelték.

<b>A TELEK ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL</b>				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Mókus utca hrsz.: 17913/1	Bp. III. ker. Bécsi út	Bp. III. ker. Óbuda-Óváros	Bp. III. ker. Galagonya utca
Leírás	Vt-M/AI/SZ-1 övezetben (50% beép., 1,5 szintter.) üres telek. Közművek: víz, villany, csatorna, gáz a Mókus és az Óbudai utcán vannak.	Beépítetlen telek, víz, villany, csatorna és gáz az utcában, bontandó épület (max.beép.: 80%, 2,0 szintter.)	Beépítetlen telek, víz, villany, csatorna és gáz az utcában (max.beép.: 70%, 4,0 szintter.)	Beépítetlen telek, víz, villany, csatorna és gáz az utcában (max.beép.: 80%, 3,5 szintter.)
Területnagyság (m <sup>2</sup> )	229	266 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Kínálati ár ( Ft )		235 433 071 Ft	380 000 000 Ft	145 000 000 Ft
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com adatbázis 2022.	ingatlan.com adatbázis 2022.	ingatlan.com adatbázis 2022.
Kínálati árréssel korrigált ár	-20%, illetve 0%	188 346 457	304 000 000	145 000 000
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		708 069	706 977	725 000
<b>Módosító tényezők</b>				
Földrajzi elhelyezkedés	Mókus utca	0,0%	0,0%	0,0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség	Vt-M/AI/SZ-1	-15,0%	-30,0%	-25,0%
Területnagyság	229	0,0%	10,0%	0,0%
Telek alakja	szabálytalan, keskeny sáv	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Közmű helyzet	összközműves	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	önállóan nem beépíthető csak a 17914/5 hrsz.-el együtt	-30,0%	-30,0%	-30,0%
Egyéb	üres telek	5,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Összes módosítás</b>		<b>-55,0%</b>	<b>-65,0%</b>	<b>-70,0%</b>
Korrigált fajlagos ár	261 191	318 631	247 442	217 500
Korrigált, kerekített bruttó m <sup>2</sup> ár (Ft)				261 200
Kötött vevős értékesítés				-50%
<b>A vizsgált 229 m<sup>2</sup> nagyságú telek becsült kerekített bruttó értéke az összehasonlító adatok elemzésével 229 m<sup>2</sup> * 261.200,- Ft/m<sup>2</sup> * 50 %</b>				<b>29 900 000</b>
<b>Végző korrigált fajlagos kerekített négyzetméter ár</b>				<b>130 600</b>

A vizsgálat tárgyát képező telekrész esetében elvégzett beépítési lehetőség vizsgálat módszer alkalmazása során a kis terület és szabálytalan telekalak miatt a kialakuló, 17914/5 hrsz-ú 4 677 m<sup>2</sup> építési telek vonatkozásában egy elméleti számítást végeztünk, az övezeti besorolás maximális beépítési lehetőségeit figyelembe véve, a következők szerint:



AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL			
<i>Újonnan kialakult 4 677 m<sup>2</sup> (17913/1 hrsz.)</i>			
	terület (m <sup>2</sup> ) / %	Ft/m <sup>2</sup>	
<b>Kiviteli költségek</b>			
Iroda, üzlet	7015,5	600 000	4 209 300 000 Ft
Mélygarázs	2338,5	300 000	701 550 000 Ft
Út és parkoló	935,4	45 000	42 093 000 Ft
Zöldfelület, kerítés	1403,1	15 000	21 046 500 Ft
<b>Összes kiviteli költség</b>			<b>4 973 989 500 Ft</b>
<b>Egyéb költségek</b>			
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	3%		229 933 013 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	3%		149 219 685 Ft
Tartalék	5%		248 699 475 Ft
Nyereség, kamat és menedzsment	17,5%		870 448 163 Ft
<b>Összes járulékos költség</b>			<b>1 498 300 335 Ft</b>
<b>Költségek mindösszesen</b>			<b>6 472 289 835 Ft</b>

Meg kell határozni továbbá a lehetséges bevételeket a környék ingatlanpiaca alapján:

Bevételek	terület (m <sup>2</sup> ) / %	Ft/m <sup>2</sup>	
Iroda, üzlet	5612,4	1 150 000	6 454 260 000 Ft
Mélygarázs	2104,65	575 000	1 210 173 750 Ft
<b>Bevételek mindösszesen</b>			<b>7 664 433 750 Ft</b>

Forgalmi érték: 7.664.433.750,- Ft - 6.472.289.835,- Ft = 1 186 274 280 Ft

Fajlagos négyzetméterár a beépíthetőség alapján: 254.895,- Ft

Korrekcio alkalmazása szükséges az összehasonlító adatoknál is alkalmazott önállóan ugyan nem hasznosítható, de kis területű ingatlan miatt, amelyek kiegyenlítik egymást, így a kötött vevős értékesítés miatt:

254.895,- Ft \* 0,50 = 127.448,- Ft **kerekítve:** 127.500,- Ft

négyzetméterenkénti fajlagos ár állapítható meg.

Értékelt ingatlan:

Bp. III. ker. Mókus utca hrsz.: 17914/5 hrsz-ú ingatlan szabályozása

Mindezek alapján a vizsgált ingatlanok fajlagos négyzetméter árát a két érték átlagában határozzuk meg:

Az összehasonlító adatok módszerével számított fajlagos telekár:	130.600,- Ft
A maradványelv módszerével számított fajlagos telekár:	127.500,- Ft
Középérték	129.050,- Ft
Beépített ingatlan miatti csökkentés -50%	- 64.525,- Ft
<b>Becsült fajlagos négyzetméterár kerekítve</b>	<b>64.500,- Ft</b>

A vizsgálat tárgyát képező ingatlanrész értéke:

Az összességében hozzácsatolásra kerülő ingatlanrész területe:

229 m<sup>2</sup>

Fajlagos korrigált négyzetméter ár:



64.500,- Ft/m<sup>2</sup>

**Becsült telekár :**

**14.770.500,- Ft**

Budapest, 2022. június 10.

*Horváth György*  
1025 Bp., Vértalarni út 40.  
tel: 06-1-4847274-2041



**HORVÁTH GYÖRGY**

okl. magasépítő üzemmérnök

okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC

okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

eng. szám: 4847/1996

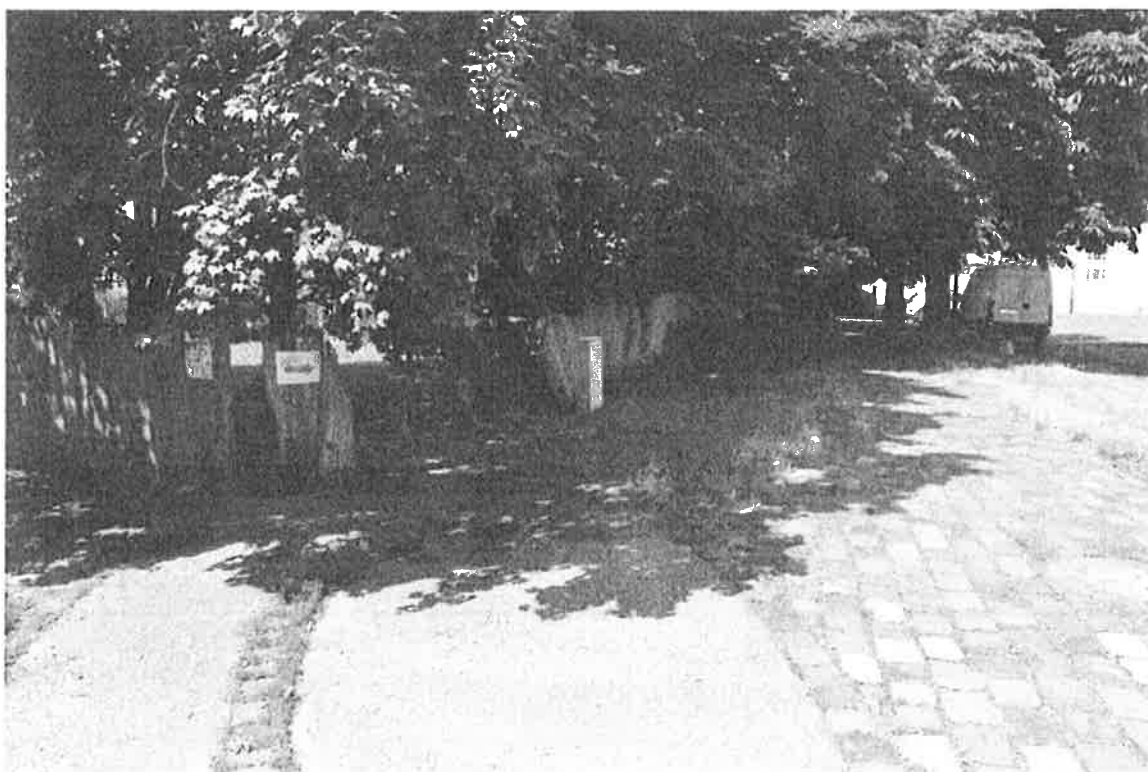
Melléklet: Ingatlanról készített fényképek

Tulajdoni lapok

T-101991 változási vázrajz

Övezeti besorolás térképe és szöveges része ÓBÉSZ kivonat

A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató fotók



TAKARNET v3.4.1	Felhasználó:	ACTV1193 (Léptető: 2021.07.17)	Kilépés:
--------------------	--------------	--------------------------------	----------

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafok út 59. 1519 Budapest. FI 415

CI

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000000190411/2021

2021.04.26

Sektor -

BUDAPEST III. KER.

Deltérület 17914/5 helyrajzi szám

1036 BUDAPEST III. KER. Mókusi utca 17914/5  
1036 BUDAPEST III. KER. Mókusi utca 17914/5.  
1036 BUDAPEST III. KER. Mókusi utca 17914/5

## TÉRLEZ

Földterület területe változás előtt 4448 m2; terület határozat: 1224/1/2005/01  
Földterület területe változás előtt 4448 m2; terület határozat: 96074/1/2005/01  
Földterület területe változás előtt 4448 m2; terület határozat: 96074/1/2005/01  
Földterület területe változás előtt 4448 m2; terület határozat: 189402/1/2011/01

1. Az ingatlan adatai.

alteredet adatai	terület	terület	terület	terület
alteredet adatai	terület	terület	terület	terület
alteredet adatai	terület	terület	terület	terület

- Kisebbségi tulajdon, adósság

0

4448

0.00

1. bejegyző határozat: 96074/1/2005/05.02.28  
Tárgya: Mókusi utca 17914/5

A földterülettel tartozó az alapító okirat szerint a terület tulajdonában álló épületek beépítésének az helyszíne.

## TÉRLEZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 96074/1/2005/05.02.28

bejegyző határozat, érvényes idő: 96074/1/2005/05.02.04

terület határozat: 96074/1/2005/05.02.04

jogtul: megvásárolt

jogtul: megvásárolt

név: III. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1036 BUDAPEST III. KER. Mókusi utca 1-3

2. tulajdoni hányad: 0/0 terület határozat: 108402/1/2010/10.05.01

bejegyző határozat, érvényes idő: 108402/1/2010/10.05.01

terület határozat: 108402/1/2010/10.05.01

jogtul: megvásárolt

jogtul: megvásárolt

név: BP. III. KER. MÓKUSI UTCA 1-3 TARTALÉK

cím: 1036 BUDAPEST III. KER. Mókusi utca 1-3

A tulajdoni jogot a 17914/5/1/1 helyrajzi számú külön lapok tartalmazzák

3. tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 189402/1/2011/11.12.14

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
 Budapest, XI., Budafok út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

C1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Még továbbérvésszám: 80070004/190411/2021

2021.04.26

Szektor:

BUDAPEST III. KER.

Belterület: 17914/5 helyrajzi szám

Befutás az előző lapról  
 II. RÉSZ

0. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érvényes idő: 189961/2/2001/10.12.14  
 jogcím: eredeti felvételi 98074/2001 02 20  
 jogállás: tulajdonos  
 név: BP III MOKUS UTCA 1-3 TÁRSASÁG  
 cím: 1036 BUDAPEST III. KER. Mókus utca 1-3  
 A tulajdonosokat a 17914/5/201-9 helyrajzi számú tulajdoni külön lapok tartalmáról

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érvényes idő: 67106/1/2003/03 02 04  
 - t-14097 számú törvény alapján átjegyzve a 17914/5 helyrajzi számú ingatlanról

Nem hiteles tulajdoni lap

2. bejegyző határozat, érvényes idő: 109402/1/2010/10.05 04  
 Vezetéknév  
 5,11 és 3m2 területre (IVB-T-4/2009).  
 jogszallit:  
 név: BUDAPESTI LAZAR ÉS MŰVÉSZETI JAC  
 cím: 1116 BUDAPEST III. KER. Kálvária utca 11.  
 3. bejegyző határozat, érvényes idő: 136644/2/2012/12.08 11  
 Vezetéknév  
 1,66m2 területre 7107/276/2012  
 jogszallit:  
 név: ELNŐ MŰVÉSZETI KFT.  
 cím: 1112 BUDAPEST III. KER. Városliget 72-74

TULAJDONI LAP VÉGE

Jóvá

TAKARNET v3.4.1	Felhasználó:	ECTV1193 (Legszo: 2023.07.17)	Kilépés:
--------------------	--------------	-------------------------------	----------

Nem hiteles tulajdoni lap

Ne

Nem hiteles tulajdoni lap

### Budapest Bridge Collapse: 4 Dead, 50 Injured, 170,000 Left Homeless

Budapest 70., Budapesti út 59 1519 Budapest, P. 413

Némi hiteles találatok lap • Teljes műsorlap

Magyarországi és külföldi 80000000 1904.5.28.21

2021-04-26

HIDABEST III, KEN.

520110X :

**Beltorulat:** 17913/1 helyrajzi szám

1038	BUDAPEST 122. MEA.	Parapulus utca. "felülviszgalat alatt"
1039	BUDAPEST 122. MEA.	Ócsai utca 01903/1 MEA. "felülviszgalat alatt"

A. Az ingetelen adatok		L. D. 2	
almozott adatok		területi kék t. 2011. évi	
számlák a költségvetésben		m. 2. k. 2.11.	

Parvett körtaradul 0 1029 100

talajmenti hányad, 1/1  
bejegyző határozat, arkeszai 108 211763/1/2007/07.08.28  
jegyző: 1991. évi XXXII. tv. 1. § 111183/1993/1992/V.29  
jegyző: megosztás  
jegyző: talajmentes  
név: III. KÉR. CSEMOMANYSZAT  
cím: 1033 BUDFESZ III. KÉR. PÖ.É.É. 3

10.8.83

- a T-00087 kettő, terrázzal alapozás a 1791; kettő-ő alapozással megemelték: 1792/1/1 ex  
has-ó alapozással.

2. 06.10.2018 14:10:10, 100402/1/2018/10 01 01

Yasutaka Jon  
Jin's terakoya (TVB-F-4/2009)  
Jegonaki:  
asv: BUDAPESTI TANN-REPLIKATIOTI KET  
cin: 1116 BUDAPESTI KILKEN Keltia-... utte 11

2. bajayyag hotarorat, erharoti idö 6648/2/2012/12.08.21

Vezeték: József  
 1922. évi születési anyakönyvi kivonat  
 születési helye: Budapest  
 anyja neve: ELNŐ MÁRKÓZSI KATI  
 anyja születési helye: 1922. évi születési anyakönyvi kivonat, Váci út 72-74

## Nem hiteles tulajdoni lap

Városrendezési kft.  
1013. Bp. Anita u 13  
Munka száma: 3/2021  
Az adatszolg. ikt. sz.: 2206/359/2021

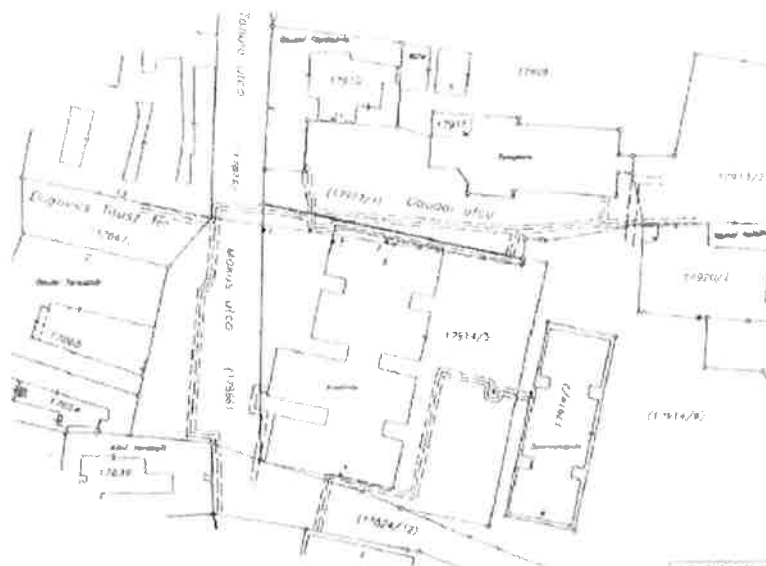
**T-101991**

Budapest III. ker.  
Behatárolt

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

(17913/1) és 17914/5 helyrajzi számú földrészelet határrendezéséről

Méretarány 1:1000



Címkoordináták 17914/5 hrsz.		
Psz	Y	X
1	649714	243841
2	649746	243838
3	649732	243838
4	649734	243777

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Megjegyzés
Hrsz	alrészlet művelési ág	terület ha, m <sup>2</sup>	A K	Hrsz	alrészlet művelési ág	terület ha, m <sup>2</sup>	A K	
1	2	3	4	5	6	7	8	
17913/1	Kivett közterület	0,4929	0	17913/1	Kivett közterület	0,1700	0	Szolgáltatni és egyéb jogok Vezetékhálózati területre, jogszab. Bp. i. Értékelési, az. 116. Bp. Közfoglalkoz. 13. Vezetékhálózati területre, 1101/2012 Jogszab. ELMU. Hálózati k. 1132. Vég. az. 27.34. Vezetékhálózati területre, jogszab. Bp. i. Értékelési, az. 116. Bp. Közfoglalkoz. 13. Vezetékhálózati területre, 1101/2012 Jogszab. ELMU. Hálózati k. 1132. Vég. az. 27.34.
17914/5	Kivett rudakész. udvar	0,4448	0	17914/5	Kivett rudakész. udvar	0,4677	0	
<b>Összesen</b>		<b>0,6377</b>	<b>0</b>	<b>Összesen</b>		<b>0,6377</b>	<b>0</b>	

A telekhatár rendezési akaratunknak megfelelően történt

A vázrajz méretarányát követően készült

Budapest, 2021. január 25

Készítette és a munkáját igazolta  
földmérő

Hatályon kívül helyezett a 1101/24. sz. szakszabvány alapján

A helyrajzi azonosítás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltetéséről számolom egy évig hatályos

Budapest, 2021

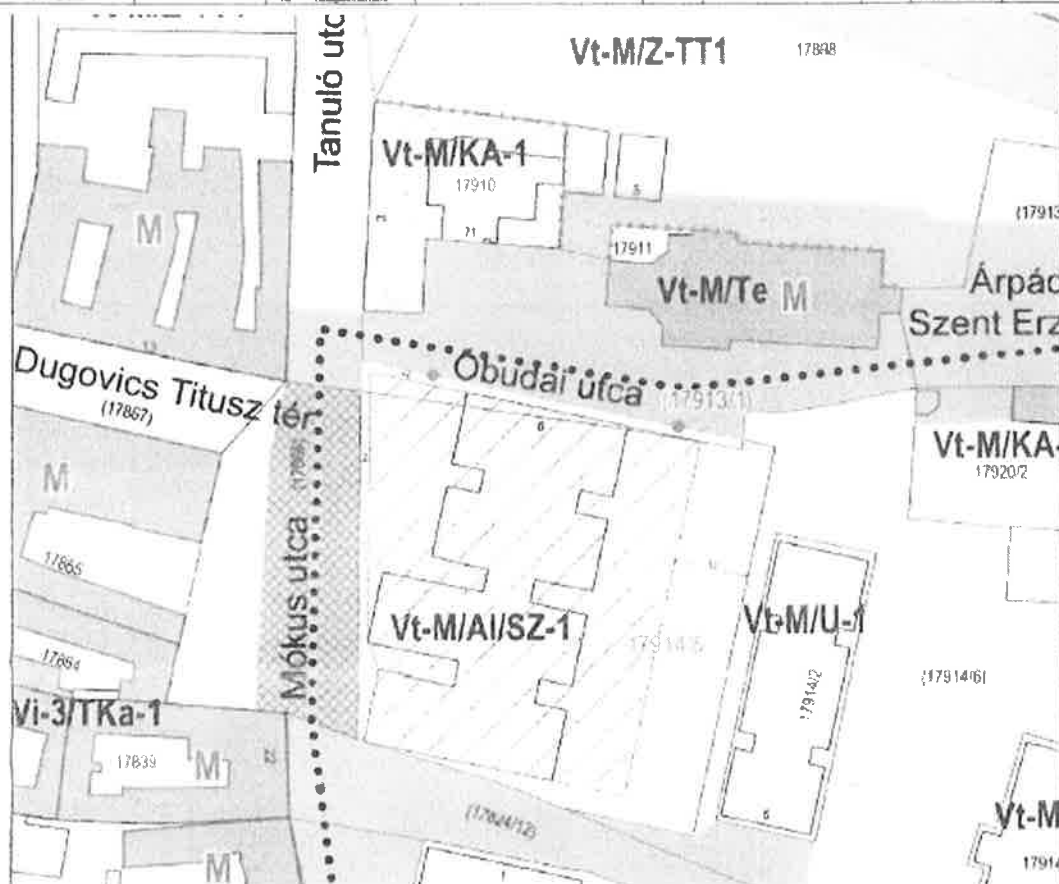
Dr. Nagy

Záróhatás  
Ing. rend. 1101/24

P.H.

Ing. rend. 1101/24, 1101/24/2020  
Földmérő-földrajzi sz. 1101/24

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok																	9.	10.	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q				
ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK																		ÉPÍTÉSI ZONÁK			
1.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
2.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
3.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
4.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
5.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
6.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
7.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
8.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
9.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
10.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
11.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
12.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
13.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
14.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
15.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
16.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
17.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
18.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
19.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
20.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
21.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
22.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
23.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
24.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
25.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
26.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
27.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
28.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
29.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
30.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
31.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
32.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
33.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
34.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
35.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
36.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d) lakó			e) lakó			f) lakó				
37.	területi rendeltetés	a) lakó			b) lakó			c) lakó			d)										



## 72. Az Vt-M jelű építési övezetek részletes előírásai

**172.5** A Vt-M jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –

- a) a  $Vt-M/KA$  és a  $Vt-M/Te$  jelű építési övezetben **kláklakult**,  
b) a  $Vt-M/Z$  és a  $Vt-M/AI/Z$  jelű építési övezetekben **zártosorú**,  
c) a  $Vt-M/SZ$  és a  $Vt-M/AI/SZ$  jelű építési övezetekben **szabadonálló**,  
d) a  $Vt-M/U$  jelű építési övezetben **úszótelkes**,  
e) a  $Vt-M/TU$  jelű építési övezetben **telepszerű úszótelkes**.

(4) A Vt-M/Al/SZ-1 jelű építési övezet területén

- a) az épület magasságilag legfeljebb egy építményszinttel bővíthető,
- b) új épület elhelyezése esetén
- ba) a telek zártudvaros jellemzők szerint, előkert nélkül is beépíthető,
- bb) az udvar, vagy egy része – az értékes növényállomány megtartása mellett – árnyékoló tetővel, üvegtetővel fedhető,
- c) a parkolási kötelezettség utólag mélygarázsban vagy fásított felszíni parkolóban biztosítandó, amennyiben az műszakilag nem lehetséges, akkor közterületen is biztosítható.