



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási
Osztály

1024 Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Budapest 23.
Pf. 21.

Telefon: 346-5460
Fax: 346-5528

ELŐTERJESZTÉS

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2022. április 25-i rendes ülésére

Előterjesztő: dr. Toók Gabriella osztályvezető
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: Döntés a Budapest II. kerület **13740/0/A/14 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben a **1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4.** szám alatt található tetőtéri helyiség értékesítéséről.

Ügyintéző: Barna Julianna

Iktatószám: XV/25/2022.

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest II. kerület, belterület **13740/0/A/14 helyrajzi szám** alatti, **1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. IV. emeleten** található, 50 m² alapterületű, „**egyéb helyiség**” megnevezésű, üresen álló padlástéri ingatlan, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 50/523 eszmei hányad tartozik. (1. sz. melléklet – *tulajdoni lapok tetőtéri albetét és társasházi*)

A Budapest II. kerület, belterület 13740 helyrajzi számú, 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. szám alatti társasházban (a továbbiakban: Társasház) 14 albetét van, amelyből 1 albetét egyéb helyiség (tetőtéri) albetét található, a többi öröklakás. A tárgyi tetőtéri albetéten kívül, az Önkormányzat a társasházban további egy albetét tulajdonjogával rendelkezik, amely a 13740/0/A/1 helyrajzi számú, 33 m² alapterületű földszinti ebédlő (helyiségei: ebédlő, melegítő konyha, tálaló). (2. sz. melléklet – *Alapító Okirat*)

Egy társasházi társtulajdonos, Somfalvi Beáta a Budapest II. kerület, belterület 13740/0/A/10 helyrajzi számú lakás tulajdonosa, kérelmet nyújtott be hivatalunkhoz a tárgyi önkormányzati tulajdonú Budapest II. kerület, belterület 13740/0/A/14 helyrajzi számú tetőtéri helyiség megvásárlására vonatkozóan, amely a lakásával közvetlenül szomszédos, a lakása felett helyezkedik el. (3. sz. melléklet – *vételi kérelem és a lakás tulajdoni lapja*)

A helyi önkormányzat tulajdonában álló ingatlan tulajdoni hányad értékesítése esetén a **Magyar Államot** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján **elővásárlási jog illeti meg.**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **Vagyonrendelet**) szabályozza az ingatlanok elidegenítését.

A Vagyonrendelet 20. § (1)-(2) bekezdése értelmében a vagyontárgy elidegenítéséről a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság (a továbbiakban: GTB) határozattal dönt, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényre. Önkormányzati

vagyon, vagyontárgy tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet és a vagyontárgy - ha a törvény kivételt nem tesz - **kizárólag nyilvános versenytárgyalás útján értékesíthető**, ha a forgalmi értéke meghaladja a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt. Az értékhatár jelenleg a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdése b) pontja alapján **2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték**.

A Vagyonszerzési Rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az értékhatár alatti forgalmi érték esetén pályázaton kívül elidegeníthető az üres lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség közvetlenül szomszédos – azonos társasházban található – **ingatlan bővítése érdekében**.

A Vagyonszerzési Rendelet 23/A. § bekezdése értelmében a vételárát a **vásárlásra jogosult hitel igénybevétele két részletben fizetheti meg**. Szerződéskötéskor a vételár húsz százalékát kell megfizetni. A fennmaradó vételárrész megfizetésének határideje a szerződéskötés napjától számított kilencven naptári nap. Az adásvételi szerződést tulajdonjog fenntartással, vagy az eladó által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására és a tulajdonjog bejegyzésére a vételárhátralék megfizetési határidőre tekintettel meghatározott, legfeljebb a szerződés aláírásától számított százhusz naptári napig történő **függőben tartásával** kell létrehozni azzal a feltétellel, hogy a hitelfolyósító a vételárhátralékot közvetlenül az önkormányzat folyószámlájára utalja át. E rendelkezést a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítése során is alkalmazni kell.

A Vagyonszerzési Rendelet 6. § (2) bekezdése értelmében a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül, illetőleg átruházott hatáskörben kizárólag ingó vagyon tekintetében nettó ötmillió forint értékhatárig a Polgármester, ezt meghaladó értékű ingó vagyon, továbbá egyéb vagyon tekintetében nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat **Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága gyakorolja**.

Az Épített Környezetért Felelős Igazgatóság, Településrendezési Osztály véleménye alapján (a Főépítési állásfoglalás iktatószáma: XXIV/64-2/2022.) a jogszabályokkal nem ellentétes a beépítetlen padlástér beépítése, de az a műszaki megvalósítást illetően egyedileg, a tervek birtokában ítélt meg. A tárgyi ingatlan kapcsolatos hatályos helyi építési előírásokat KÉSZ és mellékletei, valamint a TKR és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A beépítéssel megbízott tervező által készített építészeti-műszaki dokumentáció tartalmának alkalmasnak kell lennie arra, hogy az alapján a településképi követelményeknek és a településrendezési eszközöknek való megfelelés megítélhető és igazolható legyen a kérelem tárgyának vonatkozásában. (4. sz. melléklet – Főépítési állásfoglalás)

A Vagyonszerzési Rendelet 21. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni. A helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi értékbecslő szakértőt kértünk fel, **A Bering Stúdió Kft.** által 2022. április 8-án készített ingatlan forgalmi értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke **nettó 20.000.000,- Ft + Áfa, bruttó 25.400.000,- Ft**. Az **Immowell 2002 Kft.** által 2022. március 23-án készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján az ingatlan forgalmi értéke **nettó 8.291.667,- Ft + ÁFA, bruttó 10.530.417,- Ft**. (5a. és 5b. sz. mellékletek – *Ingatlan forgalmi értékbecslések*)

Az értékbecslési szakvéleményekben foglalt magasabb értékek oka egyrészt az aktuális ingatlanpiaci helyzet, amely emelkedő tendenciát mutat, másrészt a tetőtéri ingatlan kedvező elhelyezkedése az épületen belül, ugyanis a magas tetőszerkezet mellett, a padlástéri albetét kiegészül a szomszédos lakás (13-as albetét), a lépcsőház, és a szárító födeme és tetőszerkezete közötti, máshonnan meg nem közelíthető területével, amely összhangban van a Főépítési állásfoglalással.

Az értékbecslési szakvélemények értelmében a tárgyi Önkormányzati tulajdonú tetőtéri helyiség bérlakássá történő átalakítása a tetőtér értéke nélkül számolva 57 M Ft-ba kerülne az Önkormányzatnak, továbbá a társasházi közös költség fizetési kötelezettség is terheli a hivatalt (közös költség: 13.670,- Ft + a fűtési díj: 2.000,- Ft/hó).

Tekintettel arra, hogy a beépítetlen tetőtéri ingatlan bérbeadás útján nem hasznosítható, **javasoljuk**, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. IV. emeleten található, 13740/0/A/14 helyrajzi számú 50 m² alapterületű tetőtéri albetét **értékesítésre kerüljön nettó 20.000.000,- Ft + Áfa, bruttó 25.400.000,- Ft** értéken. Az ingatlan értékére tekintettel, az Önkormányzat által kiírt pályázat útján, előbb zárt, majd ennek eredménytelensége esetén nyílt versenytárgyalás keretében.

A Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése és a 20. § (1) – (3) bekezdése alapján az ügyben a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jogosult dönteni.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Határozat javaslatok

1./ A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest II. kerület, belterület 13740/0/A/14 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. IV. emeleten található, 50 m² alapterületű, „egyéb helyiség” megnevezésű padlástéri ingatlant, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 50/523 eszmei hányad tartozik, Somfalvi Beáta részére **nem értékesíti**.

2./ A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest II. kerület, belterület 13740/0/A/14 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. IV. emeleten található, 50 m² alapterületű, „**egyéb helyiség**” megnevezésű padlástéri ingatlant, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 50/523 eszmei hányad tartozik, **értékesíti** zártkörű versenyeztetés útján, mely zártkörű versenytárgyaláson kizárólag a 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. szám alatti Társasház versenytárgyalás időpontjában igazolt tulajdonostársai vehetnek részt, majd – a zártkörű versenytárgyalás eredménytelensége esetén - nyilvános versenytárgyalás keretén belül. A versenytárgyalásokon az induló ár: **nettó 20.000.000,-, Ft + Áfa, bruttó 25.400.000,- Ft forint**.

A nyertes pályázó a vételárat **hitel igénybevételével, két részletben is megfizetheti**. Ebben az esetben szerződéskötéskor a **vételár húsz százalékát** szükséges megfizetnie, a **fennmaradó vételárrész** megfizetésének határideje pedig a **szerződéskötés napjától számított kilencven naptári nap**. Hitel felvétel esetén az adásvételi szerződésben rögzítésre kerül a vevő tulajdonjogának fenntartással történő bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba.

Az Önkormányzat által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására a vételárhátralék megfizetését követően kerül sor, melynek határidejére tekintettel legfeljebb a **szerződés aláírásától számított százhusz naptári napig a tulajdonjog bejegyzést függőben tartással kell létrehozni** azzal a feltétellel, hogy a hitelfolyósító a vételárhátralékot közvetlenül az önkormányzat folyószámlájára utalja át.

A helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a **Magyar Államot** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján **elővásárlási jog illeti meg**.

Az adásvételi szerződés kizárólag természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető meg.

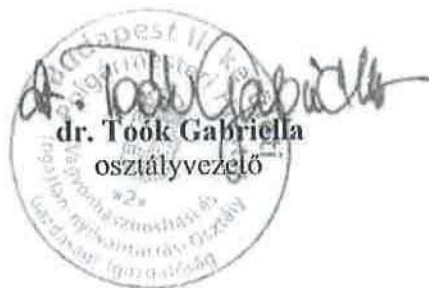
A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a Polgármestert, hogy a nyertes pályázóval az ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2022. május 30.

Budapest, 2022. április 20.

Órsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



Mellékletek:

- 1./ Tulajdoni lapok (tetőtéri albetét és társasházi)
- 2./ Alapító Okirat
- 3./ Vételi kérelem és tulajdoni lap
- 4./ Főépítési állásfoglalás
- 5a./ Ing. értébecslés (IMMOWELT 2002. Kft.)
- 5b./ Ing. értébecslés (BERING Kft.)
- 6./ Alaprajz

Az 5.a és 5.b. sz. melléklet az értékbecslést végző két cég korlátozó feltétele miatt nem nyilvános

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/93318/2022

2022.02.22

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13740/0/A/14 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Versányi Irén utca 4. "Építési engedély alatt"

I.R.E.S.Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni form.
egyéb helyiség	50	0 0	50/523	Állami

Bejegyző határozat: 999991/1999/

2. bejegyző határozat: 96471/1991/1991.06.10

Tárgyszám:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott felépítmények.

I.R.E.S.Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29

jogcími: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Nechwart liget 1.

I.R.E.S.Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/93326/2022

2022.02.22

Szektor : 53

BUDAPEST II. KER.

Belterület 13740 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II. KER. Varsányi Irén utca 4.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fiólalaprész
ha m2adatok
kat.jöv.
k.fiól

- Kivett lakóház, udvar

0

435

0 00

2.

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II. RÉSZ

4. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 96471/1991/1991.06.19

jogcími eredeti felvétel

jogállás: társasház tulajdon

A tulajdonjogot az 1-14. számú tulajdoni különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 194868/1/2009/09.11.10

- az Sz.M.Bz. benyújtva.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi II. kerületi Ingatlankezelő Vállalat, mint a 13740 hrsz. alatt felvett 4420 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Bp. II. ker. Varsányi Irén u. 4. sz. alatti Magyar Állam tulajdonában álló házingatlan kezelője, a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet 2.§. /2/ bek. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11.tvr. rendelkezései és az Alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 435 m²
- II. Az épület alapja a fő, határoló és teherhordó falak, földemek, kiváltók, szigetelések, gépészeti berendezések, erkélyek burkolatlan lemezei és valamennyi egyéb közös rendeltetésű szerkezeti rész.

Varsányi Irén u. 4. sz.

III. Az épületben lévő összes közmű (elektromos, víz, gáz, csatorna) hálózata a rákötéstől a külön tulajdoni részek fogyasztásmérőig.

Pincében közös tulajdonba kerül:

IV.	Lépcsőház	10.73 m ²
V.	Folyosó	12.20 m ²
VI.	Tároló	44.69 m ²

Földszinten közös tulajdonba kerül:

VI.	Tároló	3.03 m ²
VII.	Kapubejárat	8.72 m ²
VIII.	Lépcsőház	21.76 m ²
IX.	Légakna	2.42 m ²

I. emeleten közös tulajdonba kerül:

X.	Lépcsőház	13.78 m ²
----	-----------	----------------------

II. emeleten közös tulajdonba kerül:

X.	Lépcsőház	13.78 m ²
----	-----------	----------------------

III. emeleten közös tulajdonba kerül:

X.	Lépcsőház	13.78 m ²
XI.	Folyosó	6.49 m ²

IV. emeleten közös tulajdonba kerül:

X.	Lépcsőház	13.78 m ²
XII.	Száritó	14.11 m ²

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkorai tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

Varsányi Irén u. 4. sz.

III.

Külön tulajdon

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 1. sorszámmal jelölt földszinti ebédlőből, melegítő konyhából, tálalóból álló 33 m² alapterületű ebédlő, valamint a közös tulajdonból 33/523 hányad.
2. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 2. sorszámmal jelölt fszt. 1. sz. alatti 1 szobából, előszobából, fürdőszobából álló 22 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 22/523 hányad.
3. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt fszt. 2. sz. alatti 1 szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 39 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 39/523 hányad.
4. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt I. em. 3. sz. alatti 1 szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 47 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/523 hányad.
5. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt I. em. 4. sz. alatti 2 szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, garderóbe-ből, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 70 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 70/523 hányad.
6. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 6. sorszámmal jelölt II. em. 5. sz. alatti 1 szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 47 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/523 hányad.

Varsányi Irén u. 4. sz.

7. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 7. sorszámmal jelölt II. em. 6. sz. alatti 2 szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, garderóbe-ból, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 70 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 70/523 hányad.
8. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 8. sorszámmal jelölt III. em. 7. sz. alatti 1 szobából, előszobából, fürdőszobából álló 22 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 22/523 hányad.
9. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 9. sorszámmal jelölt III. em. 8. sz. alatti 1 szobából, előszobából, fürdőszobából, erkélyből álló 25 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 25/523 hányad.
10. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 10. sorszámmal jelölt III. em. 9. sz. alatti 1 szobából, előszobából, fürdőszobából, erkélyből álló 22 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 22/523 hányad.
11. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 11. sorszámmal jelölt III. em. 10. sz. alatti 1 szobából, előszobából, fürdőszobából, erkélyből álló 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 27/523 hányad.
12. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 12. sorszámmal jelölt III. em. 11. sz. alatti 1 szobából, előszobából, fürdőszobából álló 18 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 18/523 hányad.
13. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 13. sorszámmal jelölt IV. em. 12. sz. alatti 1 szobából, konyhából, garderóbe-ból, fürdőszobából, közlekedőből álló 31 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 31/523 hányad.
14. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 14. sorszámmal jelölt IV. em. 13. sz. alatti 50 m² alapterületű tetőtér, valamint a közös tulajdonból 50/523 hányad.

A tetőtér alapterületének meghatározásakor az 1.90 m feletti belmagasságú területeket vették figyelembe.

Az albetétek alapterületének megállapításánál az erkélyek nagyságát nem vették figyelembe.

Az ingatlan 523/523 tulajdoni hányadból áll.

IV.

Telekkönyvi rendelkezések

A Fővárosi II. kerületi Ingatlankezelő Vállalat a Földhivaltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlannyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket I-XII. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

V.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1.§.

A társasház tulajdon egysége

- /1/ A társasházban lévő lakások (ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is) az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.
- /2/ Az épületek azon része, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
- /3/ Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

Varsányi Irén u. 4. sz.

2.§.

Birtoklás, használat, rendelkezés joga

- /1/ A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, használat, és rendelkezés joga.
- /2/ A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.
- /3/ A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3.§.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

- /1/ Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.
- /2/ A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyონrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak abban is megállapodnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többi felhasználó arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

4.§.

Építkezés

- /1/ A tulajdonostárs az öröklakásban építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát sértene, ki kell kérnie annak hozzájárulását.

Varsányi Irén u. 4. sz.

- /2/ Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

5. §.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek,
berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás,
felújítás) járó költségek viselése

- /1/ A tulajdonostársak az Alapító okirat II. fejezetében I-XII. szám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.
- /2/ A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6. §.

Öröklakások költségeinek viselése

- /1/ A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkorai tulajdonosát terhelik.
- /2/ Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget a lakás bérlőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás mindenkorai tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más öröklakás, vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.
- /3/ Ha az érdekelt tulajdonostárs a kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7. §.

Közös költségek biztosítása

- /1/ A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg.
- /2/ Bármelyik tulajdonostársnak a társasháztulajdon fenntartásából eredő közös költségek tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemben felelős.

8. §.

Az állami tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön

jogszabályok

Az állami tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket vagy hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

VI.

A társasház ügyeinek intézése

9. §.

A Közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

/1/ A közgyűlés határoz:

- a/ A közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,
- b/ az éves tervben költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközözlendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékeikességéről,
- c/ év közben a terveken kívül felmerült 10.000,-Ft-ot meghaladó munkák elvégzéséről,

- d/ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
 - e/ az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel,
 - f/ az Alapító okirat módosításáról,
 - g/ a közös tulajdon megszüntetéséről,
 - h/ az egész ingatlan elidegenítéséről,
 - i/ jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek vagy egy részének hasznosításáról
 - j/ a közös képviselő, illetve intéző bizottság elnöke és tagjai jogköréről, megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról,
 - k/ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) megadásáról,
 - l/ számvizsgáló bizottság megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról és tagjai díjazásáról,
 - m/ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében tart fenn.
 - n/ az egyes albetétekhez rendelt közös tulajdoni hányadok biztosításáról.
- /2/ A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kezdeményezhet, ha legalább az össztulajdon egyharmadát képviseli.
- /3/ A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját a közgyűlés állapítja meg (levél, ajánlott levél, írásbeli körözvény stb.) .A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közgyűlésről az értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.
- /4/ A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. A külön tulajdont egy szavazat illeti meg, a döntés a hányadok és nem a hányadokat képező tulajdonostársak száma szerint történik.
- /5/ A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képvisel-tetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés elnökének kell átadni.

- /6/ Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött napirendi pontok tekintetében határozatképes, kivéve, ha a határozathozatalhoz az 1977. évi 11.sz tvr. vagy az Alapító okirat szerint valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.
- /7/ A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11.sz.tvr., illetőleg a jelen Alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazat egyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, a jegyzőkönyv hitelesítésére legalább két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.
- /8/ Egyhangú határozat szükséges:
- a/ az Alapító okirat módosításához,
 - b/ az ingatlan, épület teljes felújításához. A teljes felújítás fogalmát, míg az ingatlan vegyes tulajdonban van, az ingatlan kezelésére vonatkozó jogszabályok határozzák meg, míg kizárólagos személyi tulajdon esetén a közgyűlés,
 - c/ a társasházi tulajdon megszüntetéséhez,
 - d/ az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez, vagy állagának megváltoztatásához.
- /9/ Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az Alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.
- /10/ A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

10. §.

A közös képviselő

- /1/ A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A tulajdonostársaknak jogukban áll a közös képviselő helyett azonos jogkörrel Intéző Bizottságot választani.
- /2/ A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja. A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezésekor elszámolást készíteni.
- /3/ A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének a terhére kell megállapítani. A közös képviselő megbízása 3 évre szól.
- /4/ A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészek, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.
- /5/ A közös képviselő köteles az Alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszédéséről gondoskodni.
- /6/ A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságokat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségekhez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs a közgyűlés elé fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.
- /7/ A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház közgyűlés Számvizsgáló Bizottságot választ, a Számvizsgáló Bizottság rendelkezésére bocsájtani. A számadásnak fel kell ölelnie az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

- /8/ A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.
- /9/ A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személlyel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.
- /10/ A közös képviselő - a társasházközösség ügyelben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.
- /11/ A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
- /12/ A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az Alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel ügyvédi munkaközösséget is megbízhat.

VII.

11.§.

Egyéb rendelkezések

- /1/ A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervnek.
- /2/ Az Alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés, és felszerelés, amely az 1977.évi 11.tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.
- /3/ A társasháztulajdonosra az 1977.évi 11.tvr.-ben és a Jelen Alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
- /4/ Jelen alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.

Varsányi Irén u. 4. sz.

/5/ A tulajdonos társak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.

Budapest, 1991. június 18.

A Magyar Állam képviselőjében:

Főv. II. ker. Ingatlankezelő

Ellenjegyezte:

Budapesti 3. sz. Ügyvédi Munkaközösség
VIII., Rákóczi út 51.
Postacím: 1445 Budapest Pf. 338.
Telefon: 139-090, 139-445, 331-930
Ügyintéző:
Dr. ROZNIK FERENC ügyvéd

Varsányi Irén u. 4. sz.

Somfalvi Beáta

Dr Toók Gabriella
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasználati és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Egyedí kérelem

Alulírott Somfalvi Beáta (szül. [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], lakcím: [REDACTED]) ezúton kérelmezem a Budapest 1027 Varsányi Irén utca 4. szám alatti (hrsz: 13740/0/A/10) lakásom feletti önkormányzati tulajdonban lévő 50m²-es tetőtér (hrsz: 13740/0/A/14) megvásárlását.

A tetőtér beépíthetőségéhez Trummer Tamás főépítész úr előzetes jóváhagyását adta.

Csatolt melléklet:
Főépítési állásfoglalás

Budapest, 2022. március 10.



Somfalvi Beáta

Budapesti Közföldügyi és Városrendezésési Hivatal
2022 MÁRC 17.

XV/25-3
szám
Előírat: c. s.

Melléklet: 1 db
Előadó: [REDACTED]
Hornyák László

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/142242/2022

2022.03.23

BUDAPEST II. KER.

Belterület 13740/0/A/10 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II. KER. Varsányi Irén utca 4. 3. emelet. ajtó: 9.
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	emelei hányad	tulajdoni forma
Lakás	22	1 0	22/523	magán
Bejegyző határozat: 999991/1999/				

2. bejegyző határozat: 96471/1991/1991.06.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 73214/2/2019/19.03.13
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név: Somfalvi Beáta
sz.név: Somfalvi Beáta
szül.: 1973
a.név: Jánbor Emma
cím: 1121 BUDAPEST XII. KER. Alkony út 26. B. ép.

9. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 41060/1/2022/22.01.19
jogcím: vétel
utalás: II / 8.
jogállás: tulajdonos
név: Somfalvi Beáta
sz.név: Somfalvi Beáta
szül.: 1973
a.név: Jánbor Emma
cím: 1121 BUDAPEST XII. KER. Alkony út 26. B. ép. 3.

III. RÉSZ

TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Dr. Toók Gabriella
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/64-2/2022

Hiv. szám: -

Ügyműveztő: Sulán Gabriella

Tárgy: Tájékoztatás a 1027 Budapest II.
kerület, Varsányi Irén utca 4. szám alatti
(hrsz.: 13740) ingatlan tetőterének
beépítésével kapcsolatban

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A 2022. január 31-én kelt elektronikus levelében megfogalmazott kérdésére válaszolva településrendezési szempontból az alábbi tájékoztatást adom:

1. Az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. számú melléklete szerint
 - 48. Helyiség: a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, járőfelülettel rendelkező tér, a beépítetlen tetőtér kivételével.
 - 126. Tetőtér: az épület legfelső építményszintje feletti födém szerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti - minden irányból épületszerkezettel körülzárt - tér. A beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem minősül építményszintnek.
 - 127. **tetőter-beépítés:** tetőtérben helyiség (helyiségek), helyiségcsoport (helyiségcsoportok) vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint (emeletszint) létrehozása.

Az Étv. 60/H. §-a és a *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 33. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezések együttes értelmezése szerint, tetőtér-beépítés esetén, a KÉSZ-ben meghatározott maximálisan létesíthető szintterületi értékbe a tetőtér-beépítést nem kell beleszámítani és a KÉSZ-ben megállapított maximálisan létesíthető lakásszámba a tetőtér-beépítéssel létrejött lakás nem számít bele.

A tetőtér beépítés során XIX. század második és XX. század első felében megvalósult épületek esetén az Étv. 60/J. § előírásait is alkalmazni kell.

A tetőtérben új lakás (önálló rendeltetési egység) vagy helyiség (a szomszédos lakáshoz csatolása érdekében) kialakítása, esetén a *többlétegyjarmű elhelyezéséről* az Étv. 60/H. § d) pontja és a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *gépjarmű várakozóhelyek megváltásáról* szóló 38/2001.(X.24.) önkormányzati rendelete rendelkezik.

2. Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklete kiegészült az 1a. ponttal, miszerint építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közé tartozik a meglévő építmény hasznos alapterületet nem növelő bővítése.





Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

3. A TKR „44. § (1) A Polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az építéstudgyi és építés-felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építéstudgyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében nevezett építési engedélyhez nem kötött alábbi építési tevékenységek tekintetében:

„f) épületben a rendeltetés módjának, az önálló rendeltetési egységek számának és méretének változtatása,”.

A településképi bejelentési eljárás részletes szabályait, az eljárás lefolytatását és elbírálásának szempontjai a TKR 45 – 46. §-ai tartalmazzák.

A rendelet 10. mellékletében rögzített kérelemminta mellékleteként benyújtott, megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített építészeti-műszaki dokumentáció tartalmának alkalmasnak kell lennie arra, hogy az alapján a településképi követelményeknek és a településrendezési eszközöknek való megfelelés megítélhető és igazolható legyen a kérelem tárgyának vonatkozásában.

A településképi bejelentési kérelmet és a tervdokumentációt az e-papír rendszeren keresztül kell benyújtani a Budapest Főváros II. kerület Önkormányzatának. A könnyebb beazonosítás érdekében, kérjük a tárgyban feltüntetni: Településképi Bejelentési Osztály és a kérelem tárgyát.

A rendszer ezen a linken elérhető: <https://epapir.gov.hu/>

A fentieket összefoglalva általánosságban leszögezhető, hogy a jogszabályokkal nem ellentétes a beépítetlen padlástér beépítése, de a műszaki megvalósítást illetően egyedileg, tervek birtokában ítéltető meg.

Tájékoztatnom továbbá, hogy tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi építési előírásokat KÉSZ és mellékletei, valamint a TKR és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése értelmében, a KÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetőek a II. kerület hivatalos oldalán, az alábbi linken: <https://net.jogtar.hu/rendelet-kereso/?yors=council=ii-kerulet>.

Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: www.masodikkerulet.hu > Közérdekű > Hivatal > Szabályzatok > Településképi / KÉSZ]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 27. szelvény) a tárgyi ingatlant **Ln-2/Z-13** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 67-71. § -ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 74. § (6) bekezdése rendelkezik. Az Ln-2/Z-13 jelű építési övezet paramétereit a levél 1. melléklete tartalmazza.

A tárgyi ingatlan a TKR 2. melléklete szerint a Kerületközponton belül *Nagyvárosias* karakterű meghatározó területen helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 26. § és 27. § tartalmazza.





Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

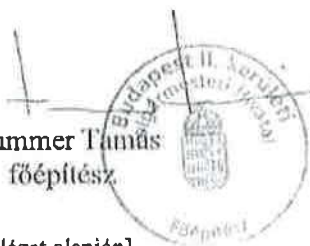
Jelen tájékoztatás szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. február 11.

Tisztelettel:

Trummer Tamás
főépítész



Melléklet:

Ln-2/Z-13 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 2b. táblázat alapján]



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

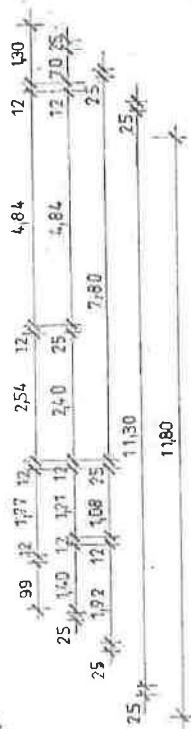
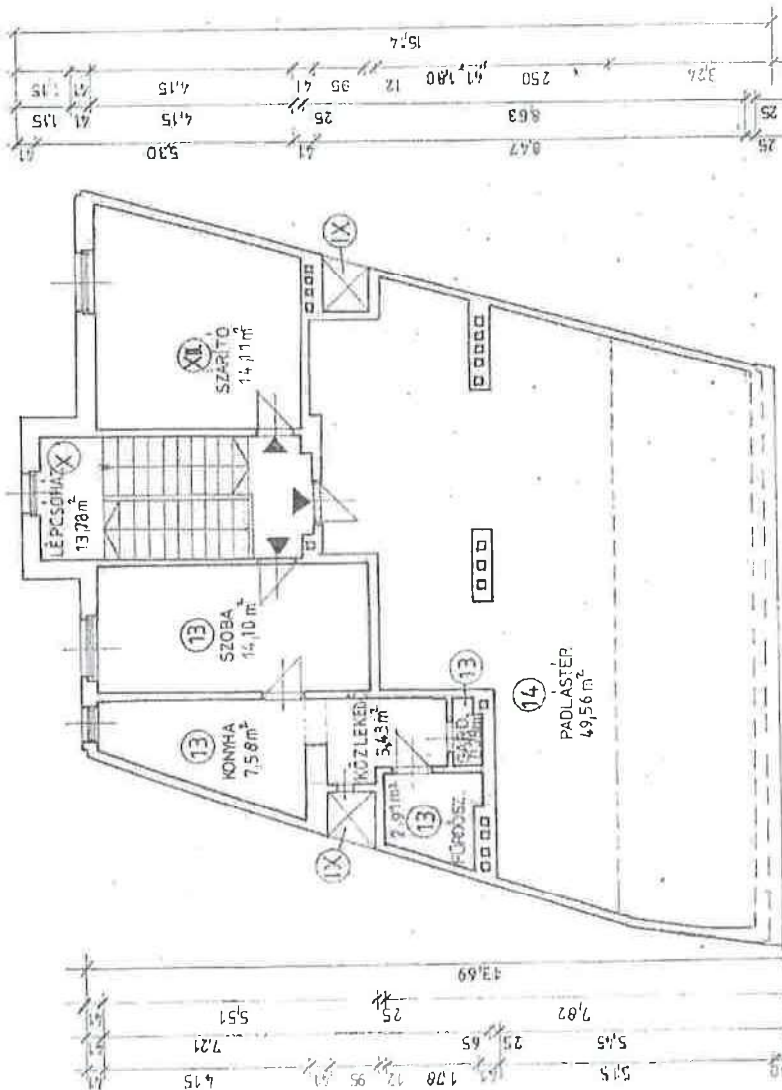
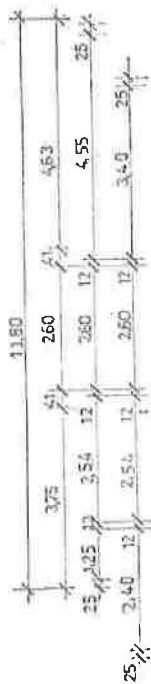
1. melléklet

Az Ln-2/Z-13 jelű építési övezet paramétereit [a KÉSZ 2. melléklet 2b. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											2b.		röblázat	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek								az épület						
3.			Ln-2	terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	szélességi aránya (%)	beépítési mértéke torqueszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)		átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.	övezetcsoporthoz	terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	szélességi aránya (%)	felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)	partokész (m ² /m ²)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	a	T	Tsz	Tm	Z %	8%_TF	5%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. Hl v. Éip					
22.	Ln-2/Z-13	Z	1500	-	-	20	75	100	3.5	2.2 / PP 1	-	Pmu	150	-	-		
Beépítési mód			Intézményi jelentőség/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetén		Magasságok		Önálló rendelkezési egységek száma				
SZ	szabaddohány	AI	alapintézmény	A	alapintézmény, intézmény esetén	§	előírásban szereplő feltétel esetén	Ém	épületmagasság	X	lakás nem létesíthető, egyéb rendelkezési egységek nincs előírva						
O	előadóterem	EI	intézmény domináns	L	lakásrendeltetés esetén	KII	környezeti terület kialakítása esetén	Pmu	utcai párhánymagasság		nincs előírás / nem alkalmazott paraméter						
Z	számszerű	Te	tompalom	S	saroktelek esetén		környezeti terület kialakítása esetén	ik	lejtő felőli homlokzatmagasság		nincs előírás / nem alkalmazott paraméter						
		Sp	sportpálya	P	parkolóhely pótlás		környezeti terület kialakítása esetén	Éip	épület legmagasabb pontja	§/1	57. § (4) a) szerint						
		Á	állomás	P	Szabványos Tervei		környezeti terület kialakítása esetén	§	előírás szerinti	§/2	57. § (4) b) szerint						
		P	parkoló	-	nincs előírás / nem alkalmazott paraméter		környezeti terület kialakítása esetén		nincs előírás / nem alkalmazott paraméter	§	előírás szerinti						
		B	benzinkút		nincs előírás / nem alkalmazott paraméter		környezeti terület kialakítása esetén		nincs előírás / nem alkalmazott paraméter		nincs előírás / nem alkalmazott paraméter						
Megjegyzés:											OTÉK előírásai FRSZ 20. § (2) alapján						

ALAPTERÜLETI FELMÉRÉS

Bp II. ker. Varsányi Irén u. 4.



KÜLÖN TULAJDON			
13. sz. albetét	30,8 m ²		
14. sz. albetét	49,56 m ²		

KÖZÖS TULAJDON			
X. Lépcsőház	13,78 m ²		
XII. Szárító	14,11 m ²		