



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

cím: 1024 Budapest,  
Mechwart liget 1.

Telefon: 346-5460  
Fax: 346-5528

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2022. május 30-i ülésére**

**Előterjesztő:** dr. Toók Gabriella

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztályvezető

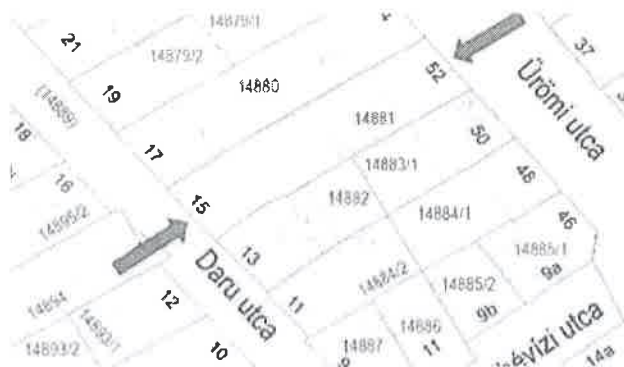
**Tárgy:** Döntés a Budapest II. Kerület 14881/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, 1023 Budapest, Ürömi utca 52. ajtó: 2. szám alatti helyiség bérbeadásáról

**Ügyintéző:** Barna Julianna

**Ügyiratszám:** XV/55/2022.

**Tisztelt Bizottság!**

**Hermann Jánosné** (született: [REDACTED])  
és **Aszalósné Hermann Katalin** (lakcím: [REDACTED])  
bérbevételi kérelmet nyújtottak be a Budapest, II. kerület 14881/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Ürömi utca 52. ajtó: 2. szám alatti, 195 m<sup>2</sup> alapterületű **műhelyre**, melyet **bérlőtársakként** kívánnak bérbe venni, **raktározás céljára**.



A Budapest II. Kerület Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest, II. kerület 14881/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Ürömi utca 52. szám alatti **műhely**, 505/1000 eszmei hányaddal együtt, az alábbi helyiségekből áll: műhely, öltöző, WC, zuhany, lisztraktár, eladótér, iroda, tároló helyiség, kemence, közlekedő, összesen 195 m<sup>2</sup> alapterülettel.



### Előzmények

Az épület 1895-ben épült. A korábban pékségként üzemeltetett helyiség 1952-ben a Magyar Állam tulajdonába, majd 1993-ban a Budapest II. Kerületi Önkormányzat tulajdonába került. Az ingatlan társasház (1 lakás és 1 helyiség).

Az évtizedek óta üresen álló **helyiség állapota folyamatosan romlik**, ezért javasolt az ingatlan bérbeadása a kérelmezők részére.

A tárgyi ingatlan bérbeadása kapcsán, a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet (TKR) szerint a leendő bérlőknek a helyiség hasznosítása ügyében **településképi bejelentési eljárás lefolytatására nincs szükség.**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelete **(továbbiakban: Vagyonrendelet)** szabályozza az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlását, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályait és a **bérbeadásuk feltételeit.**

A **Vagyonrendelet 40. § (4) bekezdése** értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlők a szerződés aláírásáig **három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessenek meg bérbeadó részére (óvadék)**, amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, vagy károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A Bérlők által a GTB határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszautalásához az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérlői óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlők és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.

A **Vagyonrendelet 42. § (1) bekezdése** értelmében a helyiséget bérbe adni határozott, illetőleg határozatlan időre, vagy a feltétel bekövetkeztéig lehet.

A Vagyonrendelet 44. § (1) bekezdése alapján, továbbá a 315/2020. (X.29.) Képviselő-testületi határozat alapján, a helyiség havi bérleti díjának mértékét a helyben szokásos piaci érték alapján a Képviselő-testület, vagy a GTB állapítja meg; a helyiség bérleti díjának megállapításakor az ingatlan szakértő a helyiségben a bérlők által folytatni kívánt tevékenységet veszi figyelembe, és nem az adott helyiség ingatlan-nyilvántartási megnevezését. Jelen esetben a kérelmezők **a helyiséget raktározás céljára kívánják bérbe venni.**

A 314/2020. (X.29.) Képviselő-testületi határozat alapján az ingatlanforgalmi szakértő által a bérleti díj meghatározásakor az egyes tényezők értékelése során figyelembevételre került a parkolási lehetőség, a műszaki állapot, a közműszolgáltatások hiánya, a helyiség megközelíthetősége és beosztása, továbbá az a tény, hogy **a helyiség több mint 18 hónapja üresen áll.**

A helyiség bérleti díjának meghatározására az Immowell 2002. Kft. ingatlan szakértő céget kértük fel – 2022. április 29. - a szakvélemény elkészítésére. A szakvélemény szerint „*a műhelynek az 1990-es évek óta nincs bérlője, állapota folyamatosan romlik. Az épület hagyományos, egyszintes, magastetős, téglafalú kialakításban készült. A műhely épületben 2*



kemence is található, még eredeti formájában. A Daru utca magasabban van, ezért a műhely hátsó fala a föld alatt található. Az előregeedett szigetelés miatt a fal folyamatosan vizesedik, penészesedik. A műhely melletti tárolókat a növényzet benőtte, a tetőszerkezet sérül, részben beszakadt. Az ingatlanban a gépészet, közmű bekötések megszüntetésre kerültek. Jelenleg csak raktározásra alkalmas."

Fentiek alapján javasolt a helyiség bérbeadása a kérelmezők részére, a szakvéleményben alátámasztott bérleti díjon, azaz **nettó 120.000,- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 152.400,- Ft/hó + a közművek használata során felmerült díjak.**

A leendő bérlők a bérleti szerződésben kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanra korábban bekötött, de jelenleg szüneteltetés alatt lévő közművek visszakapcsolását elvégzik.

A bérleti díj összege évente egy alkalommal a KSH által az előző évre közzétett fogyasztói árindex (infláció) mértékével emelésre kerül.

A **Vagyonszerződés 25. § (1) bekezdése** alapján "az ingatlanokkal kapcsolatos bérbeadási jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület gyakorolja." A (2) bekezdés alapján „a Képviselő-testület – az e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint - a lakások és helyiségek bérbeadási jogainak és kötelezettségeinek gyakorlására a következőket jogosítja fel: GTB-t, a Polgármestert, az Önkormányzat vagyongazdálkodási szerveit és megbízottjait e rendelet és a vele kötött szerződés keretei között."

Fentiek alapján a bérbeadásról a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a **Vagyonszerződés 40. § (1) bekezdésének c) pontja** alapján jogosult dönteni.

A határozatok meghozatalához egyszerű többség szükséges.

### Határozati javaslat

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő **1023 Budapest, Ürömi utca 52.** szám alatti műhelyt bérbe adja **Hermann Jánosné** (született: [REDACTED] lakcím: [REDACTED]) és **Aszalósné Hermann Katalin** (lakcím: [REDACTED]) **bérlőtársak** (a továbbiakban: Bérlőtársak) részére, **2022. július 1. napjától határozatlan időre, nettó 120.000,- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 152.400,- Ft/hó bérleti díj összegért + a közművek használata során felmerült díjak, raktározási tevékenység céljára** azzal, hogy szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint **hat hónapos felmondási időben** állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor a Bérlőtársaknak az Önkormányzattal szemben **adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn.** A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020.(X.29.) Képviselő-testületi határozata, valamint az Immowell 2002. Kft. által 2022. április 29-én elkészített értékbecslés alapján a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint került meghatározásra.

A bérleti díj összege évente egy alkalommal a KSH által az előző évre közzétett fogyasztói árindex (infláció) mértékével emelésre kerül.

A leendő bérlők a bérleti szerződésben kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanra korábban bekötött, de jelenleg szüneteltetés alatt lévő közművek visszakapcsolását elvégzik.



A Bérletársak jogai és kötelezettségei egyenlők, jogaikat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

A 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a Bérletársak a szerződés aláírásáig háromhavi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessenek meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a Bérletársak és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az **óvadék összege** után kamatot nem fizet. A bérletársak által fizetendő óvadék összege **nettó 360.000,- Ft, azaz bruttó 457.200,- Ft**, amelyet a leendő Bérletársak a bérleti szerződés aláírását megelőző napig fizetnek meg az Önkormányzat részére.

A Bérletársak bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhetnek, melyben rögzítésre kerül, hogy a bérleményben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a bérletársakat terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket kötelesek a Bérletársak a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a Bérletársak a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosultak az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben a Bérletársak a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül nem kötik meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcslekmény nélkül hatályát veszti.

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: 30 nap

Budapest, 2022. május 16.

Örsi Gergely  
polgármester megbízásából eljárva

dr. Toók Gabriella  
osztályvezető

**Mellékletek:**

- 1./ Kérelem
- 2./ Tulajdoni lap
- 3./ Műszaki dokumentáció, alaprajzok
- 4./ Bérleti díj meghatározására értékbécslés



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

[www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)

Telefon: 346-5460

Fax: 346-5528

A 4. számú melléklet az értébecslést végző cég korlátozó feltétele miatt nem nyilvános



Toók Gabriella asszony  
vagyonhasznosítási osztályvezető

Budapest Főváros II. kerület Polgármesteri Hivatal  
[took.gabriella@masodikkerulet.hu](mailto:took.gabriella@masodikkerulet.hu)

Tisztelt Osztályvezető asszony!

Alulírottak:  
Aszalósné Hermann Katalin (született: [redacted] anyja neve: [redacted]  
[redacted] lakcím: [redacted])

Hermann László János (született: [redacted] anyja neve: [redacted] lakcím: [redacted]  
[redacted])

mint a Budapest II. kerület belterület 14881/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1023  
Budapest, Ürömi utca, 52. fszt. 1 ingatlan tulajdonosai

Hermann János Tamás (született: [redacted] anyja neve: [redacted] lakcím: [redacted]  
[redacted])

Hermann Jánosné (született: [redacted] anyja neve: [redacted] lakik:  
[redacted])

mint a Budapest II. kerület belterület 14881/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1023  
Budapest, Ürömi utca, 52. fszt. 1 ingatlan holtig tartó hasznélvezői

Az alábbi nyilatkozatot tesszük, a bérlők megnevezésével kiegészítve a 2022. márc. 24-én beadott  
első bérbevételi kérelmünket:

közös szándékunk, hogy Hermann Jánosné és Aszalósné Hermann Katalin vehesse bérbe a 1023.  
Budapest, Ürömi u. 52 sz (Hrsz: 14881, tulajdoni lapszám: 4723) alatti társasház 2. sz. albetéteiben  
nyilvántartott ingatlant (a pékműhelyt a hozzá tartozó telekrésszel).

Kérelmünk kedvező elbírálásában bízva

Budapest, 2022. március 30.

Üdvözzel!

  
Aszalósné Hermann Katalin

  
Hermann János Tamás

  
Hermann Jánosné

  
Hermann László János

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerkelet másolat

Megrendelés száma: 8000004/536952/2021

2021. 11. 08

Szektor : 61

BUDAPEST II. KER.

Deltorület 14681 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II. KER. Ürömi utca 52.

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

növelési ág/kivett megnevezés/

m.n.d.

terület

kat. t. jöv.

k. fill.

adózt. áll.

adatok

kat. jöv.

k. fill.

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

575

0.00

2.

Társasház

II. RÉSZ

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 145660/1993/1993.06.01

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot az al-2. számú különlapok tartalmazzák

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 137262/2/2012/12.07.07

Vezetékgjog

6 m2 területre 7103/111/2012.

jogosult:

név: ELNŐ HÁZÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

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

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megnevelés száma: 8000004/S36960/2021

2021.11.08

BUDAPEST II. KER.

Bolterület 14881/0/A/1 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II. KER. Ürömi utca 52. Földszint ajtó: 1. "Felülvizsgálat alatt"  
 I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	191	2	0	magán
Bejegyző határozat: 206383/1993/1993.10.12				

2. bejegyző határozat: 145660/1993/1993.06.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott tulajdoni részek.

## II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 2/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 206383/1993/1993.10.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Hermann Katalin

szül.: 1969

sz.név: Szenté Ilona

cím: 1023 BUDAPEST II. KER. Ürömi utca 52. földszint 1

7. tulajdoni hányad: 2/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 206383/1993/1993.10.12

jogcím: adásvétel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: Hermann László

szül.: 1967

sz.név: Szenté Ilona

cím: 1023 BUDAPEST II. KER. Ürömi utca 52

címváltozás a 165406/1/2018 számú

8. tulajdoni hányad: 2/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 194318/1/2020/20.12.29

jogcím: ajándékozás

utalás: II /2, II /6.

jogállás: tulajdonos

név: Anzálónné Hermann Katalin

sz.név: Hermann Katalin

szül.: 1969

sz.név: Szenté Ilona

cím: 1023 BUDAPEST II. KER. Ürömi utca 19. 1/1

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal

1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle átszolás

Megrendelés szám: 8000004/536960/2021

2021.11.08

BUDAPEST II. KER.

Belterület 14881/0/A/1 helyrajzi szám

Rövidítés az előző lapról  
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 2/9  
bejegyző határozat, érkezési idő: 194318/1/2020/20.12.29  
jogcími: ajándékozás  
utalás: II /2, II /6.  
jogállás: tulajdonos  
név : Hermann László János  
sz.név: Hermann László János  
szül. : 1967  
a.név : Szente Ilona  
cím : 1023 BUDAPEST II. KER. Ürömi utca 52. 1.

TÖRÉS

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 194318/1/2020/20.12.29  
Közösen illető holtig tartó használati jog  
utalás: II /5, II /7-9.  
jogosult:  
név : Hermann Jánosné  
sz.név: Dr. Szente Ilona  
szül. : 1943  
a.név : Szörfi Janka  
cím : 1023 BUDAPEST II. KER. Ürömi utca 52.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 194318/1/2020/20.12.29  
Közösen illető holtig tartó használati jog  
utalás: II /5, II /7-9.  
jogosult:  
név : Hermann János Tamás  
sz.név: Hermann János Tamás  
szül. : 1941  
a.név : Viola Irén  
cím : 1023 BUDAPEST II. KER. Ürömi utca 52.

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

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

Hízkendékszám: 800004/S36980/2021

2021. 11. 08

BUDAPEST II. KER.

Belterület 14081/0/A/2 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II. KER. Ürömi utca 52. -., ajtó: 2. "felülvizsgálat alatt"  
 I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni formák
műhely	195	0 0	503/1000	árkimunkások
Bejegyző határozat: 999982/1999/				

2. bejegyző határozat: 145660/1993/1993.06.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott holtyak.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érzekdni idő: 145660/1993/1993.06.01

jogcím: eredeti felvétel 145660/1993/1993.06.01

jogcím: 1990. évi LKV. tv 145660/1993/1993.06.01

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Műszaki leírás

a Bp. II. ker. Ürömi u. 52. sz. (Hrsz: 14881) alatt felvett  
házas ingatlan alapító okiratához.

Tulajdoni lapszám: 4723

### 1. Az ingatlan jellemzői, műszaki állapota

#### Az ingatlan jellemzői:

Telek területe:	576 m <sup>2</sup>
Az épület építési éve:	1895
Építési övezet:	02
Szintek száma:	1 + tetőtér
Az épületben lévő lakások száma:	1
Az épületben lévő bérlemények száma:	2
Az épület felújításának ideje:	

Az épület 1895-ben épült, zárt sorú beépítési módban, eredetileg egy lakás és egy pékműhely céljára. A pékműhely államosítása, majd többszöri bérbeadása kapcsán teljesen lepusztult, használaton kívül van. A lakást az eredeti tulajdonos leszármazottjai lakják.

A lakóház - műhely egyszintes, magastetős, részben alápincézett kivitelű, téglakerítős és válaszfalakkal, fa szerkezetű nyílászárókkal. A teherhordó falak téglakerületűek, a födémek acélgerendás síkfödémek, a tetőszerkezet fenyőácsolat, a tetőhéjalás cserép.

A lakás az Ürömi utcai fronton levő kapubeajtón át közelíthető meg, a kapualjból való bejáratú. A lakás kétszintes, utólagos tetőtérbeépítéssel készült, belső lépcsővel. A felső szint fa burkolatú, szerelt válaszfalakkal került kivitelezésre.

A pékműhely a Daru utca felől levő kapun, a 10 m hosszú előtéren át közelíthető meg, valamint az Ürömi utcai bejáraton keresztül a belső udvarról.

Az épület összközműves.

Elektromos ellátás, víz-csatorna és gázellátás biztosított.

#### Az ingatlan műszaki állapota

Az épület 1895-ben épült, felújítás nem volt, csupán a karbantartási munkákat végezték el, a közművesítés megtörtént, valamint a tetőtér beépítése kapcsán a szükséges munkálatok kerültek elvégzésre. Az épület szerkezete repedezett, állékonysági vizsgálata indokolt. A tetőszerkezet

egy része korhadt, gombás, teljes felújítása szükséges. A pékműhely helyiségei használaton kívül vannak, berendezései, burkolatai leépültek, teljes felújításra szorulnak. A belső udvar térburkolata repedezett, a bejárati kapu cserőre szorul, a kerítés szintén felújítandó. A lakás belső felületképzése: meszelt ill. festett falak, csempézett fürdőszoba, parketta és mázas kerámia padlóburkolatok. Állaguk használt.

A pékműhellyel kapcsolatos felújítási munkálatokat a Bp-i Műemléki Felügyelőséggel kell egyeztetni.

Az épület homlokzati vakolata hiányos, a műhely fölötti tetőhéjfalás és bádогоzás javításra szorul. A műhelyrész hátsó - Daru utcai fala a lejtős telek miatt föld alatt van, szigetelés rossz, a falak nedvesek. A pince nedves, a lejáró felújításra szorul.

A fentieket figyelembe véve az épület állapota 40 %-osnak mondható.

## II. Közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

- |      |   |                    |
|------|---|--------------------|
| I.   | Telek   | 576 m <sup>2</sup> |
| II.  | Az épület körüli járda  |                    |
| III. | Kerítés, bejárati kapuk   |                    |
| IV.  | Vízvezetékek a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig               |                    |
| V.   | Csatorna alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig       |                    |
| VI.  | Elektromos fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig  |                    |
| VII. | Gáz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig. |                    |

### Egyéb közös tulajdon

#### Földszinti közös tulajdon

- |       |                        |                      |
|-------|------------------------|----------------------|
| VIII. | Kapualj                | 29 m <sup>2</sup>    |
| IX.   | Belső udvar            | 64 m <sup>2</sup>    |
| X.    | Udvari tárolók (2 db.) | 11.77 m <sup>2</sup> |

Tetőtéri közös tulajdon

XI. Padlásteretek

206 m<sup>2</sup>

**3. Külön tulajdonba kerülő vagyonrészek**

3.1 1. sz. albetét, Bérlő: Hermann János  
a terveken 1. számmal jelölt fszt. 1. sz. lakás

Fszt-i lakrész:

szoba	21.50 m <sup>2</sup>
szoba	14.90 m <sup>2</sup>
hall	14.60 m <sup>2</sup>
konyha-étkező	17.76 m <sup>2</sup>
kamra	1.20 m <sup>2</sup>
előszoba	1.70 m <sup>2</sup>
WC	1.10 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	4.10 m <sup>2</sup>
közlekedő	6.10 m <sup>2</sup>
összesen	82.96 m <sup>2</sup>

Tetőtéri lakrész:

nappali	63.10 m <sup>2</sup> + 15.65 m <sup>2</sup> (1.90 alatti)
fürdőszoba	3.20 m <sup>2</sup> + 1.50 m <sup>2</sup> (1.90 alatti)
WC	0.40 m <sup>2</sup> + 0.55 m <sup>2</sup> (1.90 alatti)

hasznos alapterület összesen:	66.70 m <sup>2</sup>
1.90 alatti alapterület:	17.70 m <sup>2</sup>
erkély: 3,0/2	1.50 m <sup>2</sup>

A két lakószint hasznos alapterülete:  
 $82.96 + 66.70 \text{ m}^2 = 149.66 \text{ m}^2$ , kerekítve: 150 m<sup>2</sup>

A két lakószint összes alapterülete:

$$149.66 + 17.70 + 1.50 = 168.86 \text{ m}^2$$

Pince és lejáró lépcső alapterülete:  $19.20 + 2.70 \text{ m}^2 = 21.90 \text{ m}^2$

összesen 190.76 m<sup>2</sup>, kerekítve: 191 m<sup>2</sup>

és a közös tulajdonból 495/1000 hányad.

- 3.2. 2. sz. albetét Bérló: Hermann János  
A terveken 2. számmal jelölt PÉKMŰHELY

műhely	58.40 m <sup>2</sup>
öltöző	13.80 m <sup>2</sup>
WC	1.14 m <sup>2</sup>
zuhany	3.24 m <sup>2</sup>
lisztraktár	16.00 m <sup>2</sup>
eladótér	10.40 m <sup>2</sup>
iroda	8.50 m <sup>2</sup>
<u>kenyértároló</u>	<u>13.00 m<sup>2</sup></u>
hasznos alapterület	124.48 m <sup>2</sup> , kerekítve: 124 m <sup>2</sup>
kemencék	36.50 m <sup>2</sup>
közeledő	31.40 m <sup>2</sup>
<u>lejáró lépcső</u>	<u>3.10 m<sup>2</sup></u>
összes alapterület	195.48 m <sup>2</sup> , kerekítve 195 m <sup>2</sup>

és a közös tulajdonból 505/1000 hányad.

A külön tulajdonok kerekített összege: 386 m<sup>2</sup>.

Budapest, 1993. február

  
Szegvári János

I. 93. 03. 02.



## Állapotmeghatározó Műszaki leírás

a Bp., II. ker. Ürömi u. 52. sz. alatti épületről (HRSZ.: 14881)  
társasházassítás céljából.

Az épület állapotát rögzítő műszaki leírás egyfelől a helyszíni szemle idején a jelenlegi bérlőktől kapott információkon, másfelől pedig a Megbízó által átadott tulajdoni lap adataira támaszkodik.  
A vizsgálatok tárgyát az épület külső megjelenése, szerkezete, szakipari munkáinak, épületgépészeti rendszerének szemrevételezéssel történő állagfelmérése képezte.

### I. Az épület adatai:

Rendeltetése:	lakóház
Építési ideje:	1895
Telek területe:	576 m <sup>2</sup>
Szintek száma:	1 + tetőtér
Lakószintek száma:	2
Tulajdonviszony:	100 % állami tulajdon
Bérlemények száma:	2
Lakások száma:	1
Utolsó felújítás éve:	----

### II. Az épület leírása:

Az épület 1895-ben épült, zárt sorú beépítési módban, eredetileg egy lakás és egy pékműhely céljára. A lakóház - pékműhely egyszintes, magastetős, részben alapincézett kivitelű, téglakerítő és válaszfalakkal, fa szerkezetű nyílászárókkal. A teherhordó falak téglakerítő szerkezetűek, a födémek acélgerendás síkfödémek, a tetőszerkezet fenyőácsolat, a tetőhéjjalás cserép.

A lakás az Ürömi utcai fronton levő kapubejáraton át a kapualjból közelíthető meg, a pékműhely szintén. A lakás kétszintes, utólagos tetőtérbeépítéssel kialakítva, belső közlekedő lépcsővel.  
Az ingatlan összközműves, elektromos ellátás, víz-csatorna és gázellátás biztosítva.

### III. A bérlemények leírása

#### 1. sz. albetét Fsz. 1. sz. lakás

**Bérlő: Hermann János**

A lakás bejárata az Ürömi utcai fronton lévő kapualjból nyílik. A lakás kétszintes, utólagos tetőtérbeépítéssel, belső lépcsővel. A bérlemény földszinti részén két szoba, hall, konyha-étkező, kamra, előszoba, WC, fürdőszoba, közlekedő helyiségek találhatók, 82.96 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel, a tetőtéri részben nappali, fürdőszoba és WC helyiségek vannak 66.70 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel. A két szint hasznos alapterülete 149.66 m<sup>2</sup>.

Ehhez tartozik még az erkély 3.0 m<sup>2</sup> területtel.

A lakás burkolatai - fa, parketta, csempe, mázas kerámia padlólap - használtak, épek.

Festés, mázolás használt, néhány helyen javításra szorul. Nyílászárók felújítandók.

Fűtési rendszere korszerű, gázfűtés.

A lakásban csak alkalomszerű felújítás történt, a tetőtér beépítése kapcsán.

A lakást rendeltetésének megfelelően használják.

#### 2. sz. albetét Fsz. 2. sz. Pékműhely

**Bérlő: Hermann János**

A pékműhely bejárata részben az Ürömi utcai kapualjból, részben a Daru utcai hátsó lépcsőn át közelíthető meg. A pékműhely használaton kívül van évek óta. A bérleményben műhely, öltöző, WC, zuhany, lisztraktár, eladótér, iroda, kenyértároló helyiségek találhatók, 124.48 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel. Ide tartozik még a két darab használaton kívüli kemence, valamint az udvarból lefedett, üvegtetős közlekedő és a külső bejáró lépcső.

A pékműhely jelenleg használaton kívül van, mint műszakilag, mint építészeti és épületgépészeti szempontból teljesen lepusztult állapotú. Felújításokat, átalakításokat csak a Bp-i Műemléki Felügyelőség jóváhagyásával lehet végezni.

#### IV. Az épület jelenlegi állapota

Az épület 1895-ben épült, felújítás nem volt, csupán a karbantartási munkákat végezték el, a pékműhely részén még azt sem. A lakás közművesítése megtörtént. Az épület szerkezete repedezett, a tetőszerkezet műhely feletti részei részben korhadtak, gombásak, a héjjalással együtt felújításra szorul. A pékműhely helyiségei használaton kívül vannak, berendezései, burkolatai teljes felújításra szorulnak. Az épület homlokzati vakolata hiányos, felújítandó. A műhelyrész hátsó - Daru utcai fele - a lejtős telek miatt föld alatt van, a szigetelés rossz, a falak nedvesek, a pince nedves, a lejáró felújításra szorul.

Az udvar és a kapubeajtó rész térburkolta repedezett, felfagyott, cserélendő.

A műhelyrész teljességgel használhatatlan, felújítása a Műemléki Felügyelőség jóváhagyásával és instrukciói alapján lehetséges. A felújítási munkák várható költsége 8.5 M Ft.

#### V. Összefoglalás

A lakó üzemeltetésében elengedhetetlenül szükséges felújítási munkák nincsenek, összességében azonban rossz állapotúnak mondható.

A fent jelzett költségek becsült értékek 1993. évi árszinten és feltárások nélkül készültek megállapításra.

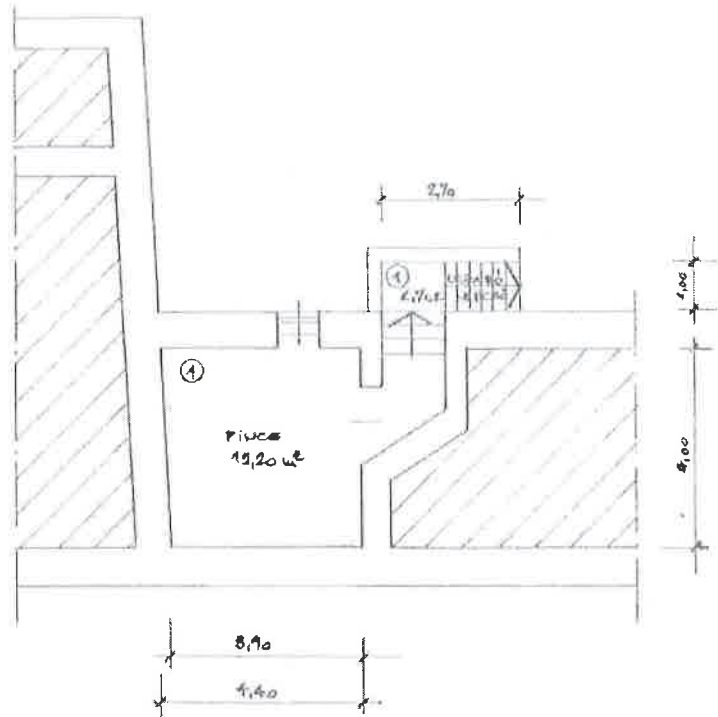
Budapest, 1993. február

1993.03.02

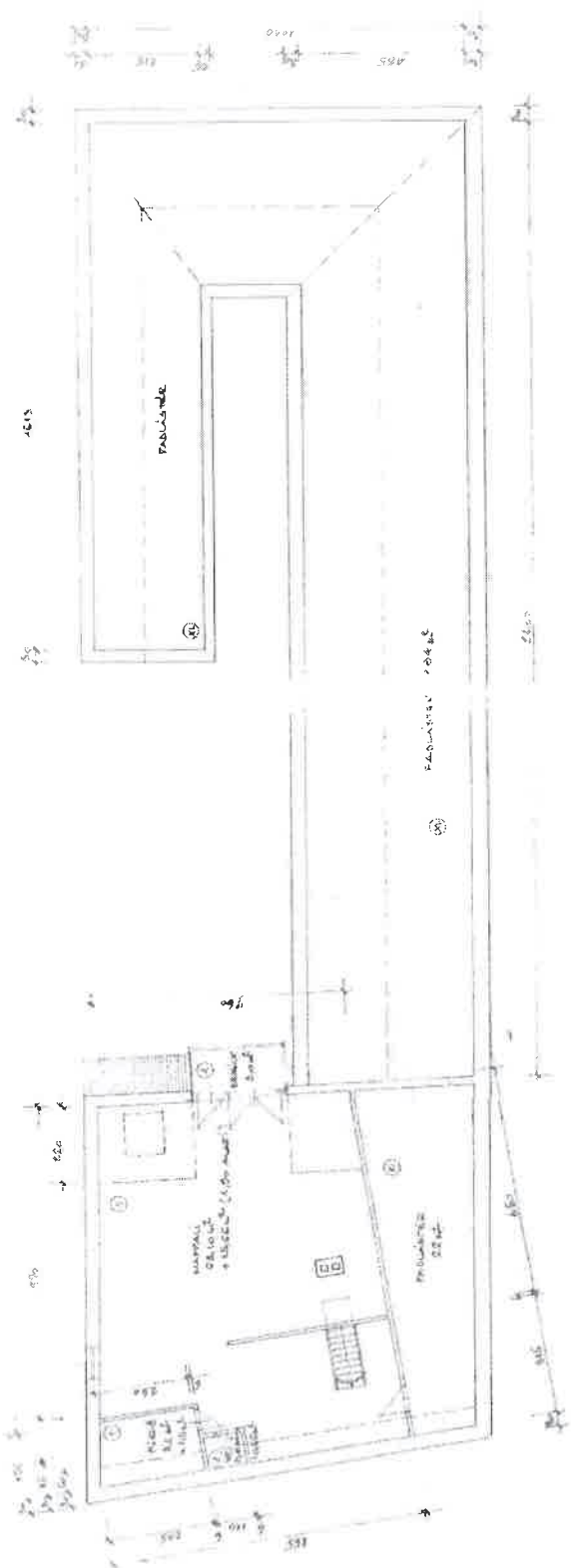
Szegvári János

ALAP TUDÁSBEL

1. SZ. ALBERTI FÉLT A. ALAP  
 BÉRT. HERMANN 2. SZ. SZ.  
 PINCE ALAPTERÜLETE: 19,20 m<sup>2</sup>  
 BÉRT. LÉPCSŐ: 2,70 m



Működés:	Készítette: SZÉCHÉNYI (Készítve és ellenőrzve) 1954. évi 12. sz. évi Évi 12. sz. évi 724/1950. 1954. évi 12. sz. évi 724/1950.	BUDAPEST, 1. ÜRSZ. U. 82 (HER. ALAP) LAKÓH. FOLY. TERVE PINCE ALAPRAZ. M 1:100
----------	---	--



PLAN INTERIOR

- 1. KITCHEN 10'0" x 10'0"
- 2. DINING 10'0" x 10'0"
- 3. BATH 10'0" x 10'0"
- 4. OFFICE 10'0" x 10'0"
- 5. HALL 10'0" x 10'0"

PLAN EXTERIOR

- 1. PORCH 10'0" x 10'0"
- 2. PATIO 10'0" x 10'0"
- 3. DRIVEWAY 10'0" x 10'0"
- 4. GARAGE 10'0" x 10'0"

<p>NAME: _____</p>	<p>DATE: _____</p>	<p>SCALE: 1" = 10'0"</p>
--------------------	--------------------	--------------------------

PROJECT: \_\_\_\_\_

DESIGNER: \_\_\_\_\_

DATE: \_\_\_\_\_

