

ELŐTERJESZTÉS

3.napirend

Nagycenk, Gyár u. 11. sz. alatti pince hasznosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2026. március 24-ei ülésen a képviselő-testület nem hozott döntést a Nagycenk, Gyár u. 11. szám alatti pince hasznosításával kapcsolatban, ugyanakkor hozzájárult, hogy értébecslést készíttessünk, és az alapító okirat beszerzését megtegyük.

A Földhivatal rendelkezésünkre bocsájtotta az alapító okiratot, melyet **1. számú mellékben** csatolunk.

Az okirat a már eladott lakások pontos műszaki adatát tartalmazza, a pincéről műszaki rajzot, valamint a m²-t. Kikötik a VII. pontban, hogy nincs elővásárlás egymással szemben az öröklakások tekintetében. Öröklakásnak nevezi a szerződésben a lakást és a nem lakás céljára szolgáló helyiséget is (tehát a pincét is).

Leírja az okirat a II/A pontban, hogy közös tulajdonban kizárólag a szét nem választható részek maradnak (telek, alapok, szerkezetek, tetőszerkezet, homlokzat, közös helyiségek, kerti csap, vízóra, elektromos fővezeték, kémények, szellőzők).

Az értébecslés 2026. április 21-én elkészült, melyet **2. számú mellékletben** csatolunk.

Az értébecslés szerint 3.520.000 Ft a pince ára. Az érték szerint nem kell licitet tartani, kizárólag vételi igénnyel is meg lehet vásárolni a vagyonrendelet szerint.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy hozzon arról döntést, hogy értékesíteni kívánja-e a pincét.

2 alternatívát jelenítek meg az előterjesztésben, kérem azok megvitatását.

„A” alternatíva

.../2026. (...) önkormányzati határozat

Nagycenk, Gyár u. 11. pince értékesítése

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete értékesíteni kívánja a Nagycenk, Gyár u. 11. sz. alatti társasházban lévő pince (312/14/A/8 hrsz) ingatlanát az értébecslés szerinti 3.520.000 Ft összegű vételáron.

Felkéri Csorba János polgármestert, hogy a kezdeményezőket a vételárról tájékoztassa.

A képviselő-testület felhatalmazza Csorba János polgármestert az ingatlan eladására, és az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Csorba János polgármester

Határidő: igény szerint, de legkésőbb 6 hónapon belül

„B” alternatíva

.../2026. (...) önkormányzati határozat

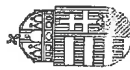
Nagycenk, Gyár u. 11. pince értékesítése (nemleges)

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete nem kívánja értékesíteni a Nagycenk, Gyár u. 11. sz. alatti társasházban lévő pince (312/14/A/8 hrsz) ingatlanát.

Nagycenk, 2026. 04. 22.



Csorba János
polgármester



GYŐR-MÉNŐFŐCSÁNAK KÖZSÉGI KORMÁNYHIVATAL

FŐLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

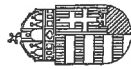
Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

A másolatot készítette: Kun-Urban Brigitta

1. sz.

Nagycenki Közös
Önkormányzati Hivatal

Érkezett: 2023. év. 03. hó. 30. nap	Előadó:
Szám: 10/1992-21/2023	Előszám:
Mell: 10/1992-21/2023	Utószám:



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Percze Szilvia részére

Ügyiratszám: Gy/60/000303-1/2026
Ügyintéző: Óri Barbara
Telefon: 06-99/795-112
Hív.szám: NC/1/2026

Nagyecenk Község Önkormányzata

Tárgy: Iratmásolat

Tisztelt Cím!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) a fenti számon elektronikusan érkezett, **Nagyecenk belterület 312/14 helyrajzi számú ingatlan** érintő iratmásolat ügyében történt megkeresésre a Kormányhivatalt:

- mellékelten küldi a kért iratok másolatát és az átutalásról kiállított számlát.

Sopron, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából:


Óri Barbara
ügyintéző

Értesülnek:

Címzett: elektronikusan
Iratlár: helyben

Nagyecenk, Gyár u. 11. szám alatti
társasház
(Nagyecenk belterület 312/14/A hrsz.)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

Dr. Krasnyánszky János
ügyvéd
9400 Sopron, Sztiháza u. 12.
Adószám: 4693322-3-28
Telefón: 99/338-338

Dr. Krasnyánszky János
ügyvéd
9400 Sopron, Sztiháza u. 12.
Adószám: 4693322-3-28
Telefón: 99/338-338

Készítette és ellenjegyezte

Dr. Krasnyánszky János
ügyvéd
9400 Sopron, Sztiháza u. 12. szám

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I. Általános rendelkezések

Alulírott - Nagycenk Nagyközség Önkormányzata, 9485 Nagycenk, Gyár u. 2. - mint **nagycenkli 312/14 hrsz.** alatt felvett, **2237 m²** alapterületű, lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan tulajdonosa, jelen társasházi tulajdönt alapító okirattal a Nagycenk, Gyár u. 11. szám alatt található ingatlant

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja át a társasházról szóló **2003. évi CXXXIII. tv** alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései, és az 1. sz. melléklet szerinti műszaki rajzok és 2. sz. melléklet műszaki leírások alapján.

A műszaki rajzok és leírások szemléltetik, hogy nevezett tulajdoni lapon és helyrajzi számon egy épület (Nagycenk, Gyár u. 11.) található, mely épület a jövőben társasház közösséget alkot.

A mindenkori tulajdonosok egymás közötti jogviszonyaira a Polgári Törvénykönyv, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII., és a Társasház alapító okirat rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

II.

A társasházban lévő közös és külön tulajdoni illetőségek szabályozása

II/A.

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ VAGYONTÁRGYAK

Az alapító rendelkezése szerint közös tulajdonban marad: a telek, valamint az épületnek az előbb említett műszaki leírásban szereplő, s alább felsorolt közös építményrészei, felszerelési és berendezései. Ezekben a tulajdonjog mindegyik leendő tulajdonos társat a B. Pontban feltüntetett hányadrészekben osztatlanul fogja megilletni.

Az alapító, illetve a leendő tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak:

- I. Földrészlet (telek), 2237 m²,
- II. Alapok, függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek,
- III. Tetőszerkezet, tetőtérjalás, bádógosszerkezetek,
- IV. Homlokzat (vakolat, színezés)
- V. Közös helyiségek (udvari WC- 8,41 m²),

- VI. Kerti csap, fővízóra,
 VII. Elektromos fővezeték a külön tulajdon mérőóráig,
 VIII. Kémények, szellőzők.

A közös tulajdon **1000/1000-ed**, azaz **ezer-ezred** tulajdoni hányadból áll.

II/B. KÜLÖN TULAJDON

Az alapító, illetve az egyes leendő tulajdonosársak külön tulajdonába kerülnek az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti fal, kéménypillér stb.) mindazok a szerkezeti elemek, amelyek a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerves egységét képezik. Ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg- és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési-, felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágvizek, az elektromos és gázhálózatból a lakás, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

Az alapító, illetve az egyes leendő tulajdonosársak, az egyes lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a 2003. évi CXXXIII. tv., az alapító okirat rendelkezéseinek, valamint a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően a közösségben maradó részek közös használatának jogával külön-külön, mint külön tulajdoni részek tulajdonukba és birtokukba. A közös tulajdonból az egyes külön tulajdonokhoz rendelt közös tulajdoni illetőségek meghatározása a külön tulajdonok alapterületeinek arányában történik.

A külön tulajdon az alapítót, illetve egyes leendő tulajdonosársakat a közös tulajdonból való hányaddal együtt az alábbiak szerint illeti meg:

Földszint:

- 1./ nagycentki 312/14/A/1 hrsz.

Nagycentk Nagyközség Önkormányzata, 9485 Nagycentk, Gyár u. 2. szám tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni hányadban, a nagycentki 312/14/A/1. hrsz. alatti nyilvántartott, természetben Nagycentk, Gyár u. 11. fszt. 1. szám alatt található, a terven földszinti 1. számmal jelölt – egy + fél szobás lakás megnevezéssel ingatlan, amelynek korrigált alapterülete **61 m²**, s amely az alábbi helyiségekből áll:

előszoba	7,21 m ²
konyha	9,40 m ²
szoba	35,00 m ²
szoba (fél)	9,40 m ²
Összesen:	61,01 m ² ± 61 m ²

A lakáshoz tartozik a közös udvaron lévő, a műszaki szintrajzon 01. számmal jelölt **tároló 4,80 m² ± 5 m²** területtel.

A lakáshoz tartozik a közös tulajdonban levő építményrészek, helyiségek, felszerelések és tartozékok: **160/1000-ed tulajdoni illetősége (eszmei hányada).**

2./ nagyceunki 312/14/A/2 hrsz.

Nagycenk Nagyközség Önkormányzata, 9485 Nagycenk, Gyár u. 2., tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni hányadban, a nagyceunki 312/14/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Nagycenk, Gyár u. 11. fszt. 2. szám alatt található, a terven földszinti 2. számmal jelölt – egy + fél szobás lakás megnevezésű ingatlan, amelynek korrigált alapterülete 39 m², s amely az alábbi helyiségekből áll:

előtér	2,97 m ²
konyha	6,47 m ²
szoba	22,00 m ²
szoba (fél)	7,56 m ²
Összesen:	39,00 m ² ± 39 m ²

A lakáshoz tartozik a közös udvaron lévő, a műszaki szintrajzon 021. számmal jelölt **tároló 4,80 m² ± 5 m²** területtel.

A lakáshoz tartozik a közös tulajdonban levő építményrészek, helyiségek, felszerelések és tartozékok: **102/1000-ed tulajdoni illetősége (eszmei hányada).**

3./ nagyceunki 312/14/A/3 hrsz.

Nagycenk Nagyközség Önkormányzata, 9485 Nagycenk, Gyár u. 2., tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni hányadban, a nagyceunki 312/14/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Nagycenk, Gyár u. 11. fszt. 3. szám alatt található, a terven földszinti 3. számmal jelölt - egy szobás lakás megnevezésű ingatlan, amelynek korrigált alapterülete 63m², s amely az alábbi helyiségekből áll:

előtér	6,00 m ²
kamra	2,40 m ²
konyha	18,90 m ²
kamra	3,40 m ²
fürdőszoba	5,44 m ²
szoba	27,00 m ²
Összesen:	63,14 m ² ± 63 m ²

A lakáshoz tartozik a műszaki szintrajzon 3. számmal jelölt **pincetároló összesen 17,60 ± 18 m²** alapterülettel.

A lakáshoz tartozik a közös tulajdonban levő építményrészek, helyiségek, felszerelések és tartozékok: **165/1000-ed tulajdoni illetősége (eszmei hányada).**

4./ nagycentki 312/14/A/4 hrsz.

Nagycentk Nagyközség Önkormányzata, 9485 Nagycentk, Gyár u. 2., tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni hányadban, a nagycentki 312/14/A/4 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Nagycentk, Gyár u. 11. fszt. 4. szám alatt található, a terven földszinti 4. számmal jelölt - egy szobás lakás megnevezésű ingatlan, amelynek korrigált alapterülete 41 m², s amely az alábbi helyiségekből áll:

előtér	4,90 m ²
kamra	6,37 m ²
konyha	8,00 m ²
szoba	21,45 m ²
Összesen:	40,72 m ² ± 41 m ²

A lakáshoz tartozik a közös udvaron lévő, a műszaki szintrajzon 022. számmal jelölt tároló 4,80 m² ± 5 m² területtel.

A lakáshoz tartozik a közös tulajdonban lévő építményrészek, helyiségek, felszerelések és tartozékok: 107/1000-ed tulajdoni illetősége (észmei hányada).

5./ nagycentki 312/14/A/5 hrsz. ✓

Nagycentk Nagyközség Önkormányzata, 9485 Nagycentk, Gyár u. 2., tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni hányadban, a nagycentki 312/14/A/5 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Nagycentk, Gyár u. 11. fszt. 5. szám alatt található, a terven földszinti 5. számmal jelölt - egy szobás lakás megnevezésű ingatlan, amelynek korrigált alapterülete 33 m², s amely az alábbi helyiségekből áll:

előtér	2,45 m ²
konyha	8,75 m ²
kamra	9,02 m ²
szoba	12,30 m ²
Összesen:	32,52 m ² ± 33 m ²

A lakáshoz tartozik a közös udvaron lévő, a műszaki szintrajzon 031. számmal jelölt tároló 4,80 m² ± 5 m² területtel.

A lakáshoz tartozik a közös tulajdonban lévő építményrészek, helyiségek, felszerelések és tartozékok: 85/1000-ed tulajdoni illetősége (észmei hányada).

6./ nagycentki 312/14/A/6 hrsz.

Nagycentk Nagyközség Önkormányzata, 9485 Nagycentk, Gyár u. 2., tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni hányadban, a nagycentki 312/14/A/6 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Nagycentk, Gyár u. 11. fszt. 6. szám alatt található, a terven földszinti 6.

számmal jelölt - egy szobás lakás megnevezésű ingatlan, amelynek korrigált alapterülete 35 m², s amely az alábbi helyiségekből áll:

konyha	13,44 m ²
kamra	8,80 m ²
szoba	12,65 m ²
Összesen:	34,89 m ² ± 35 m ²

A lakáshoz tartozik a közös udvaron lévő, a műszaki szintrajzon 07. számmal jelölt tároló 4,80 m² ± 5 m² területtel.

A lakáshoz tartozik a közös tulajdonban levő építményrészek, helyiségek, felszerelések és tartozékok: 91/1000-ed tulajdoni illetősége (észmei hányada).

7./ nagycentki 312/14/A/7 hrsz.

Nagyeenk Nagyközség Önkormányzata, 9485 Nagyeenk, Gyár u. 2., tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni hányadban, a nagycentki 312/14/A/7 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Nagyeenk, Gyár u. 11. fsz. 7. szám alatt található, a terven földszinti 7. számmal jelölt - két + fél szobás lakás megnevezésű ingatlan, amelynek korrigált alapterülete 54 m², s amely az alábbi helyiségekből áll:

előtér	9,03 m ²
kamra	2,35 m ²
konyha	2,59 m ²
szoba	14,07 m ²
szoba (fél)	10,08 m ²
szoba	15,40 m ²
Összesen:	53,52 m ² ± 54 m ²

A lakáshoz tartozik a 7. lakás mellett lévő, a műszaki szintrajzon 032. számmal jelölt tároló 9,24 m² ± 9 m² területtel.

A lakáshoz tartozik a közös tulajdonban levő építményrészek, helyiségek, felszerelések és tartozékok: 140/1000-ed tulajdoni illetősége (észmei hányada).

8./ nagycentki 312/14/A/8 hrsz.

Nagyeenk Nagyközség Önkormányzata, 9485 Nagyeenk, Gyár u. 2., tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni hányadban, a nagycentki 312/14/A/8 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Nagyeenk, Gyár u. 11. szám alatt található, a terven földszinti 1. számmal jelölt lakás alatt lévő a pincészní alapterületen 8. számmal jelölt - pince - megnevezésű ingatlan (amely kettő egymásba nyíló helyiségből áll) összesen 57,53 m² ± 58 m² alapterülettel.

A pincéhez tartozik a közös tulajdonban levő építményrészek, helyiségek, felszerelések és tartozékok: 150/1000-ed tulajdoni illetősége (észmei hányada).

III.

Az alapító, mint társasházi tulajdönt alapító, ezennel hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Soproni Ingatlanügyi Hatóság a társasház megalakítását jelen okirat és mellékletei alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze. Ennek során a II./A. pont alatt felsorolt és a társasház közös tulajdonában maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket önálló ingatlanként I-VIII. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a II./B. pontban felsorolt örökléseket külön - külön tulajdoni lapra - a nyilvántartási lapra - a közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdönt bejegyezze.

Az alapító felelőssége tudatában kijelenti, hogy ezen társasházi tulajdonná átalakulás során a külön tulajdönt képező részarányában - tulajdoni illetőségében - semmiféle változás nem történik, értéknövekedés, vagy érték-csökkenés nem mutatkozik, vagyis ingatlanhányvad átruházás nem történik. Az alapító tulajdoni részarányai továbbra is megfelelnek a korábbi állapotnak ezért a szerződés külön illeték alá nem esik.

IV.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

Az ingatlant az alapító okirat szerint természetben és jogilag megosztva, illetve a közösen maradó részek közös használatával tartják tulajdonukban és birtokukban. A közös tulajdonból az egyes külön tulajdonokhoz rendelt közös tulajdoni illetőségek meghatározása a külön tulajdonok alapteltelteinek arányában történik.

A társasházban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiségek) a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás).

Az épületek azon részei, továbbá azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház-öröklakás, helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal (eszméi hányaddal) együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás (helyiség) és a közös tulajdonban lévő vagyontársak eszméi egységet képeznek, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdönt, átruházni. Ettől eltérni csak valamennyi tulajdonostársnak a jelen alapító okiratot megváltoztató okiratba foglalt közös megegyezése alapján lehet.

V.

BIRTOKLÁS, HASZNÁLAT

Alapítót, illetve a leendő tulajdonosokat, mint külön tulajdonok tulajdonosát a külön tulajdon tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és rendelkezés joga: a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatják a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A törvény biztosítja a tulajdonjog védelmét. A tulajdoni igények nem évülnek el. Ha az ingatlan-tulajdonos a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse.

A tulajdonost megilleti a birtokvédelem.

A saját külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészt minden tulajdonostárs, a jelen alapító okiratban szabályozott módon, szabadon használhatja és a használatot akár bérlet útján, akár más módon felelősség mellett átengedheti. A használat illetve annak átengedése azonban minden esetben csak a többi tulajdonostárs sérelme nélkül történhet.

VI.

A TÁRSASHÁZ NEVE

A társasház neve: *Nagyzenk, Győr u. 11. szám alatti Társasház*

VII.

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

A tulajdonostársak a külön tulajdonban lévő öröklések esetében nem kötnék ki elővásárlási, illetve előbérleti jogot.

VIII.

A TÁRSASHÁZ KÉPVISELETE

A társasház közgyűlésének, melyet a jelen alapító okirat aláírásától számított 60 napon belül kell megtartani, határoznia kell a társasház közös képviselőjének vagy - a közös képviselő helyett - intézőbizottsága elnökének és tagjainak, valamint a szűkség esetén a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, valamint a bankszámla megnyitásáról. Ezen közgyűlést bármely tulajdonostárs összehívhatja.

IX.

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A társasház szervezeti-működési szabályzatnak tartalmaznia kell:

- a./ a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,
- b./ a közös tulajdon fenntartására, ezen belül
 - a közös költség viselésére és a költségátalékok megfizetésére,
 - felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására,
- c./ a társasházi lakóépület házirendjére,
- d./ a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására,
- e./ a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira,
- f./ a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira vonatkozó részletes szabályokat.

A szervezeti-működési szabályzatot legkésőbb a jelen okirat aláírásától, illetve hatályba lépésétől számított 60 napon belül megtartandó közgyűlésen kell, az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozattal, megállapítani, elfogadni. Amennyiben a közgyűlés a szervezeti-működési szabályzatot nem tárgyalta, vagy nem szavazta meg, akkor legkésőbb további hatvan napon belül kell határozatot hoznia a szervezeti-működési szabályzat elfogadásáról.

X.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- a.) A társasháztulajdon közösség célja, hogy ezen okiratban és a szervezeti és működési szabályzatban rögzített feltételek mellett megfelelő együttműködést biztosítson. Alapító a fentiek érdekében kötelezettséget vállal arra, hogy az alapító okirat rendelkezéseit betartják.
- b.) Alapító a társasház-tulajdoni viszonyból származó perekben a Soproni Városi Bíróság kizárólagos illetékességét köti ki.
- c.) Alapító a jelen okiratban nem szabályozott minden kérdésben a Polgári Törvénykönyv és az 2003. évi CXXXIII. tv., és a szervezeti és működési szabályzatban foglalt rendelkezéseket tekinti magára, illetve jogutódjaira nézve kötelezőnek.
- d.) A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervhez, a Soproni Körzeti Földhivatalnak.
- e.) Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkor tulajdonosaira és azok jogutódaira.

- f.) Alapító az Alapító Okiratot átanulmányozás után, mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírja. Alapító az aláírásával egyben meghatalmazza **Dr. Krasnyánszky János** (9400 Sopron, Színház u. 12., ügyvédi i.g. sorsz.: 85/93.E., lajstromszáma: 56/III/94.) ügyvédet, hogy az okiratot ellenjegyezze, s az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes joggal képviselje.

Sopron, 2008. november 04.



Nagycent Nagyközség Önkormányzata
(képviselet **Ivinkovics Ottó** polgármester)

alapító

Ellenjegyzem 2008. november 04. napján:

Dr. Krasnyánszky János
ügyvéd
9400 Sopron, Színház u. 12.
Adószám: 46953322-3-28
Telefon: 99/ 338-358

Műszaki leírás

A Nagycenk, Gyár utca 11 sz. (hrsz. 312/14) alatti lakóépület társasházzá való átalakításához.

1. Ingatlan címe: 9485. Nagycenk, Gyár utca 11 sz.
Rendeltetése: lakóépület.
2. Az épület építésének éve: feltehetően XIX. sz. vége
3. Földrész területe (telek): 2237 m²
4. Tulajdoni viszonyok: 1/1 Nagycenk Község Polgármesteri Hivatala
5. Az épület szintjeinek száma: 1
 - pinceszint (részleges): 113,00 m² (pince)
 - 453,62 m² (lakás)
 - földszint: 8,41 m² (WC)
 - 36,30 m² (tároló)összesen (bruttó): 611,33 m²
6. Az épület főbb szerkezeteinek leírása:
 - o Alapok: téglasávalapok
 - o Független teherhordó szerkezetek: téglaszerkezet
 - o Vízszintes teherhordó szerkezetek: boltozat (pince), borított gerendás földm
 - o Belső válaszfalak: téglaszerkezet
 - o Tetőszerkezet: állószeles nyeregtető
 - o Tetőhéjalás: téglány cserép
 - o Burkolatok: hajópadló, mozaik lap, PVC
7. Közművek:
 - o Elektromos áram: 220 V-os áramellátás
 - o Vízvezeték: kerti csap (a lakásokban nincs vízvezeték)
 - o Csatorna: nincs szenny- és csapadékvíz hálózat
 - o Gáz: nincs gázellátás
 - o Fűtés: egyedi szilárdtüzelés
8. Közös tulajdonban maradó részek:
 - I. Földrészlet (telek)
 - II. Alapok, függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek
 - III. Tetőszerkezet, tetőhéjalás, bádógösszerkezetek
 - IV. Homlokzat (vakolat, színezés)
 - V. Közös helyiségek (udvari WC – 8,41 m²)
 - VI. Kerti csap, fővízóra
 - VII. Elektromos fővezeték a külön tulajdon mérőóráig
 - VIII. Kémények, szellőzők

9. Külön tulajdon:

1. Lakás:	
- előszoba	7,21 m ²
- konyha	9,40 m ²
- szoba 1	35,00 m ²
- szoba 2	9,40 m ²
összesen (lakás):	61,01 m ²
+ 01 tároló	4,80 m ²

Bérlő: Nagy Ferencné

2. Lakás:	
- előtér	2,97 m ²
- konyha	6,47 m ²
- szoba 1	22,00 m ²
- szoba 2	7,56 m ²
összesen (lakás):	39,00 m ²
+ 021 tároló	4,80 m ²

Bérlő: Pinezits Józsefné

3. Lakás:	
- előtér	6,00 m ²
- kamra	2,40 m ²
- konyha	18,90 m ²
- kamra	3,40 m ²
- fürdőszoba	5,44 m ²
- szoba 1	27,00 m ²
összesen (lakás):	63,14 m ²
+3. pincetároló	17,60 m ²

Bérlő: Horváth József

4. Lakás:	
- előtér	4,90 m ²
- kamra	6,37 m ²
- konyha	8,00 m ²
- szoba 1	21,45 m ²
összesen:	40,72 m ²
+022 tároló	4,80 m ²

Bérlő: türes lakás

5. Lakás:

- előtér	2,45 m ²
- konyha	8,75 m ²
- kamra	9,02 m ²
- szoba 1	12,30 m ²
összesen:	32,52 m ²
+031 tároló	4,80 m ²

Bérlő: üres lakás

6. Lakás:

- konyha	13,44 m ²
- kamra	8,80 m ²
- szoba 1	12,65 m ²
összesen:	34,89 m ²
+07 tároló	4,80 m ²

Bérlő: üres lakás

7. Lakás:

- előtér	9,03 m ²
- kamra	2,35 m ²
- konyha	2,59 m ²
- szoba 1	14,07 m ²
- szoba 2	10,08 m ²
- szoba 3	15,40 m ²
összesen (lakás):	53,52 m ²
+ 032 tároló	9,24 m ²

Bérlő: Dandóczy László

8. Pince:

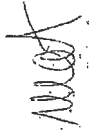
- pincetároló	57,53 m ²
---------------	----------------------

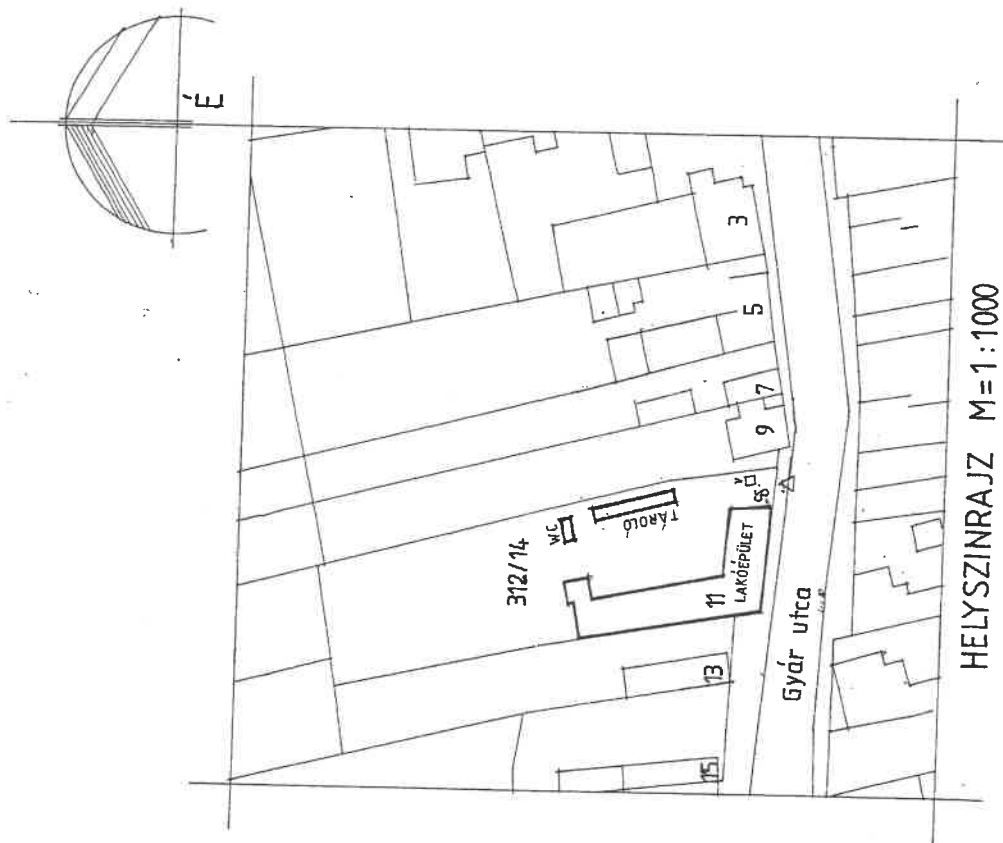
Bérlő: -

10. Megjegyzés:

Az épületben 7 db. komfort nélküli lakás található. Az épület szerkezetei felújításra szorulnak, egyes szerkezetek elemei (tetőhéjalás, tetőszerkezet stb.) elhasználódtak, cseréjük szükségeltetik. A telken belül található egy kerti csap, valamint a szennyvízesatorna felállás, a lakásokban elektromos áramon kívül más közmű ellátottság nincsen.

Sopron, 2008.06.16.


Maté László
építész vezető tervező
É1-08-058/04



HELYSZINRAJZ M=1:1000

Nagycenk Gyár u.11. hrsz.312/14

1000/

Műszaki felmérés társasházi alapító okirathoz.

Felmérte: Máté László É1-08-058/04

Mat
mat

E-0

9. Külön tulajdon:

1. Lakás:

- előszoba
- konyha
- szoba 1
- szoba 2

7,21 m²
9,40 m²
35,00 m²
9,40 m²

összesen (lakás):

61,01 m²
4,80 m²

+ 01 tároló

Bérlő: Nagy Ferencné

2. Lakás:

- előtér
- konyha
- szoba 1
- szoba 2

2,97 m²
6,47 m²
22,00 m²
7,56 m²

összesen (lakás):

39,00 m²
4,80 m²

+ 021 tároló

Bérlő: Pinezits Józsefné

3. Lakás:

- előtér
- kamra
- konyha
- kamra
- fürdőszoba
- szoba 1

6,00 m²
2,40 m²
18,90 m²
3,40 m²
5,44 m²
27,00 m²

összesen (lakás):

63,14 m²
17,60 m²

+ 3. pincetároló

Bérlő: Horváth József

4. Lakás:

- előtér
- kamra
- konyha
- szoba 1

4,90 m²
6,37 m²
8,00 m²
21,45 m²

összesen:

40,72 m²
4,80 m²

+ 022 tároló

Bérlő: üres lakás

5. Lakás:

- előtér
- konyha
- kamra
- szoba 1

2,45 m²
8,75 m²
9,02 m²
12,30 m²

összesen:

32,52 m²
4,80 m²

+ 031 tároló

Bérlő: üres lakás

6. Lakás:

- konyha
- kamra
- szoba 1

13,44 m²
8,80 m²
12,65 m²

összesen:

34,89 m²
4,80 m²

+ 07 tároló

Bérlő: üres lakás

7. Lakás:

- előtér
- kamra
- konyha
- szoba 1
- szoba 2
- szoba 3

9,03 m²
2,35 m²
2,59 m²
14,07 m²
10,08 m²
15,40 m²

összesen (lakás):

53,52 m²
9,24 m²

+ 032 tároló

Bérlő: Dandóci László

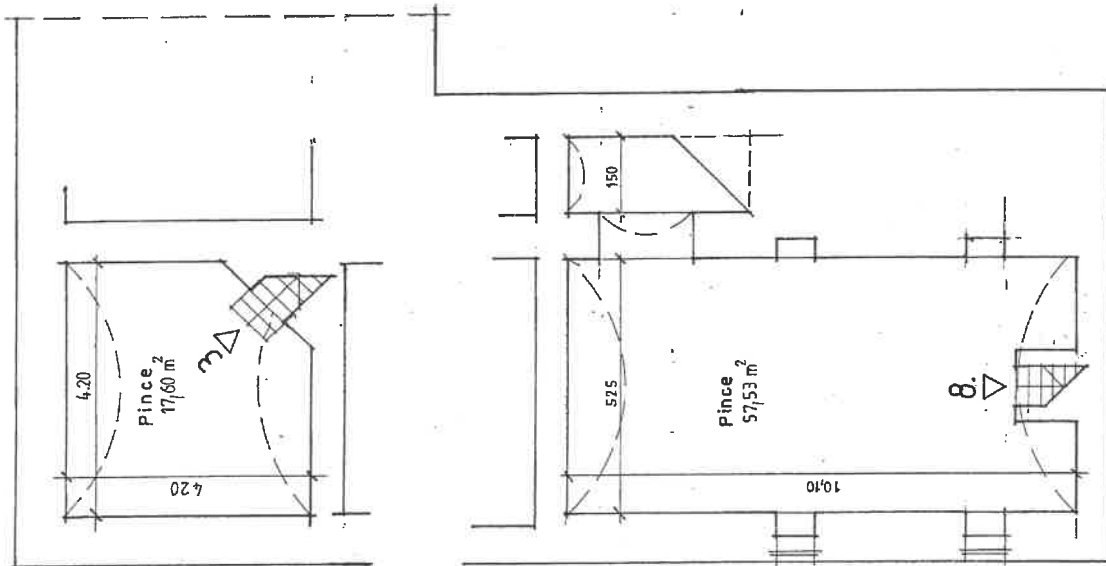
8. Pince:

- pincetároló

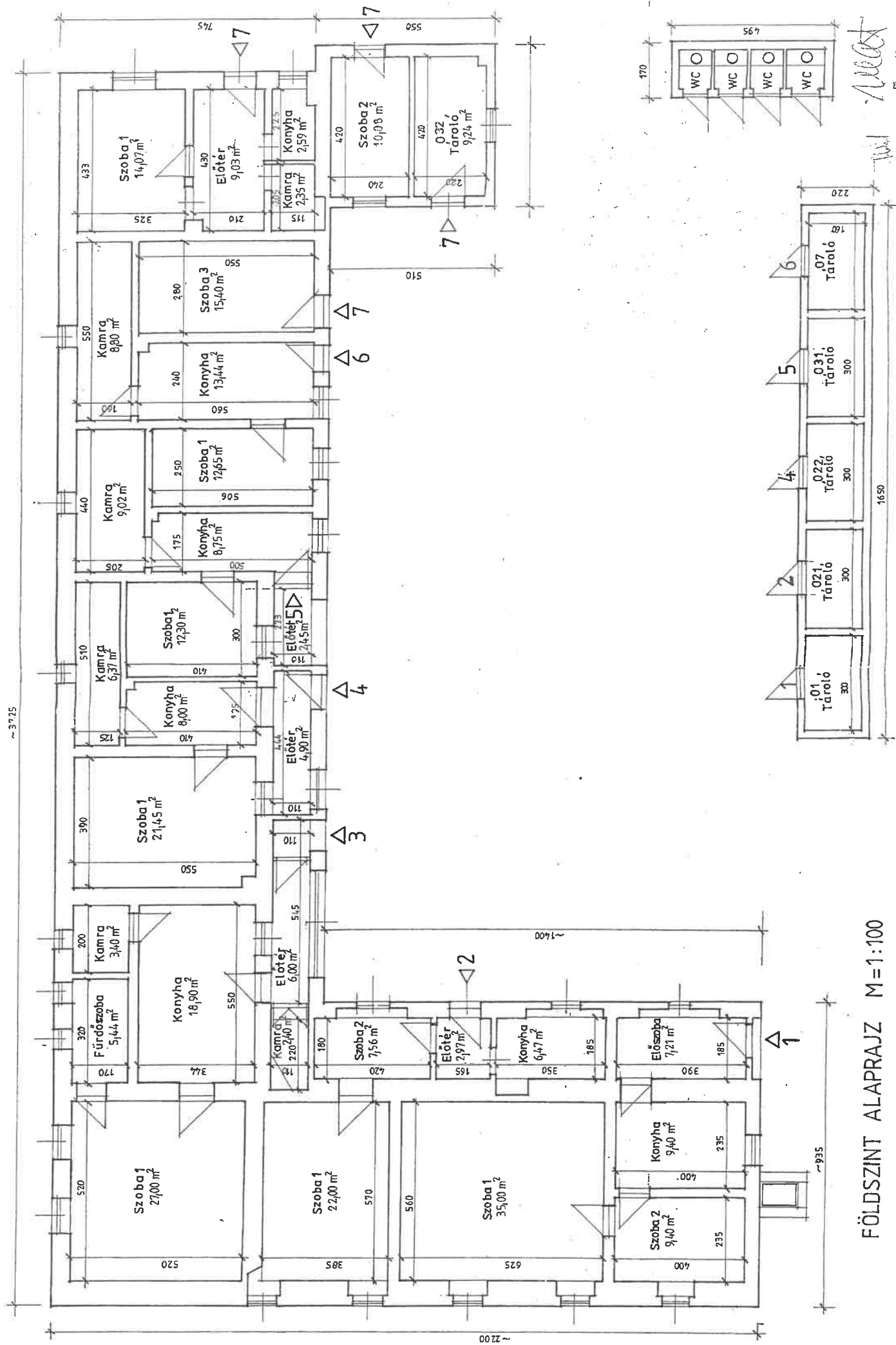
57,53 m²

Bérlő: -

PINCESZINT ALAPRAJZ M = 1 : 100



Handwritten signature and date: 2019



FÖLDSZINT ALAPRAJZ M=1:100

Sopron, 2026-04-21

**Nagycenk, Gyár u. 11 szám
alatti ingatlan
forgalmi értékbecslése**

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

A mai napon, **NAGYCENK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (9485 Nagycenk, Gyár u. 2) megbízásából elvégeztem a **Nagycenk belterület Gyár u. 11** szám alatt lévő pince ingatlan forgalmi értékbecslését.

A helyszíni szemlén a település Polgármestere volt jelen, aki biztosította az ingatlan megtekintését.

A piaci viszonyok tanulmányozása, majd a 2026.04.15-én megtartott helyszíni szemle alapján megállapítom, hogy a tárgyban ingatlan:

**3 520 000,-Ft, azaz
Hárommillió-ötszázhuszezer forint
forgalmi értéket képvisel.**

I. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

Az általános leírás ingatlan forgalmi értékbecsléséhez készült. Támaszkodik a helyszíni szemlén nyert információkra és a jelenlévő Polgármestertől kapott információkra.

A helyszíni szemle során az ingatlan:

- műszaki állapota,
- szemmel látható jellemzői,
- funkciója,
- továbbá a településen belüli elhelyezkedése voltak a vizsgálat szempontjai.

Az értékbecslés célja: értékmegállapítás adásvételi szerződéshez

1./ Az ingatlan azonosító adatai:

- helyrajzi száma: soproni 312/14/A/8 hrsz.
- megnevezése: pince
- tulajdonos: NAGYCENK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
- alapterület: 58m²

2./ Rendelkezésre álló információk:

- tulajdoni lap
- helyszínrajz
- övezeti besorolás
- társasház alapító okirat ide vonatkozó része
- helyszíni szemle ideje: 2026. április 15

3./ Az ingatlan tulajdoni helyzete:

- tulajdoni forma: önkormányzati tulajdon
- tulajdoni arányok: 1/1
- tehermentes

4./ Az ingatlan leírása:**a) Fekvése, elhelyezkedése:**

Az ingatlan, Nagycenk község területén, a központ közvetlen közelében a Gyár u. 11 szám alatt található, egy 7 lakásból álló társasházban. A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében korábban épült családi házak találhatók, de a közelében helyezkedik el az orvosi rendelő, polgármesteri hivatal, bolt, posta stb. A terület jól megközelíthető, infrastruktúrája jól kiépített, jó minőségű aszfaltos úttal, közvilágítással rendelkezik. A pincehelyiség közvetlen az utcafronti bejáratától balra az első lakás alatt található. A társasház közös udvaráról nyílik. A helyiség megközelítése egy viszonylag meredek, keskeny lépcsőn keresztül lehetséges. Az udvar szilárd burkolattal nem rendelkezik, földes, gondozott állapotú. A terület Lf-1 építési övezetbe sorolt, mely övezetre vonatkozó előírásokat a csatolt melléklet tartalmazza.

b) Az ingatlan jellemzői:

Közművesítettség: kizárólag villannyal rendelkezik, saját fogyasztásmérő nincsen.

Az épület falazata: vegyes falazat, téglakő, boltíves.

A hasznosítás függvényében mindenképpen felújításra szoruló.

Nyílászárók: Kizárólag 1db külső, fémből készült pinceajtóval rendelkezik.

Burkolatok: Talapzatán burkolattal nem rendelkezik, földes aljzat látható, mely szintén a hasznosítás függvényében további munkálatokat igényel.
(aljzatbeton kialakítása, igény szerint burkolás)

Alapterülete: 58m²

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) hozamszámításon alapuló értékelés
- b) költségalapú értékelés
- c) piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.

Jelen esetben az érték megállapítására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés módszertana került alkalmazásra. Mindenképpen fontos vizsgálni megemlíteni, hogy adatbázis hiányában a már megtörtént adásvételek helyett, soproni, nyílt ingatlanpiaci ajánlatok, ill. kínálati árak kerültek be az összehasonlító adathalmazba. A felhasznált adatok országos adatbázisból kerültek ki.

1, Összehasonlító adathalmaz

Helyszín: Sopron

Időpont: 2026. április

- 106m² pince.
Kínálati ár: 5M. Fajlagos kínálati ár: 47 169,-Ft/m²
- 55m² pince.
Kínálati ár: 2,2M. Fajlagos kínálati ár: 40 000,-Ft/m²
- 114m² raktár.
Kínálati ár: 20,9M. Fajlagos kínálati ár: 183 333,-Ft/m²
- 74m² borospince.
Kínálati ár: 15,9M. Fajlagos kínálati ár: 214 864,-Ft/m²

2, Az értékelésnél figyelembe vett értéknövelő tényezők:

- település központjában való elhelyezkedés (+5%)
- jó megközelíthetőség (+5%)

3, Az értékelésnél figyelembe vett értékcsökkentő tényezők:

- a szemle időpontjában teljes felújításra, hasznosítás függvényében korszerűsítésre szoruló állapotban van, mely munkák elvégzése magas költséggel járhat (-20%)
- önálló fogyasztásmérővel nem rendelkezik, amennyiben a felette elhelyezkedő lakástól külön kerül értékesítésre, fogyasztásmérők felszerelése szükséges (-20%)
- erősen korlátozott hasznosíthatóság, főleg abból adódóan, hogy közös udvarban helyezkedik el (-20%)

4, Számszerű értékelés :

Fajlagos kínálati ár:	121 341,-Ft/m ²
Módosított fajlagos ár, korrekciós tényezők alapján: (-50%)	60 671,-Ft/m ²
Terület: 58m ² :	3 518 918,-Ft.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alapján az ingatlan becsült értéke:
kerekítés nélkül: 3 518 918,-Ft

Kerekítve: 3 520 000,-Ft

5, Egyéb megjegyzések:

Jelen értékbecslési bizonyítvány megbízás alapján, értékmegállapítás céljából, értékesítéshez készült. A bizonyítvány egésze, illetve annak egyes részletei más célra, illetve semminemű jelentésbe, tájékoztatóba stb., nem használhatók fel.

Alulírott megbízott forgalmi értékbecslő kizárólag megbízójával szemben tartozik felelősséggel a jelen bizonyítvány elkészítésével kapcsolatosan esetlegesen felmerülő vitás kérdésekben.

Sopron, 2026. április 21.



Klausz Tamás
Ingatlanközvetítő, értékbecslő



9485 NAGYCENK, GYÁR UTCA 11.
Nagycenk, Belterület, 312/14/A/8

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 47354/2008.11.05										
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:											
	<table><tr><th>Rendeltetési mód</th><th>Terület (m2)</th><th>Szobák sz.</th><th>Félszobák sz.</th><th>Eszmei hányad</th></tr><tr><td>pince</td><td>58</td><td></td><td></td><td>150/1000</td></tr></table>	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad	pince	58			150/1000
Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad							
pince	58			150/1000							
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 47354/2008.11.05										
Jogi jelleg: Társasház											
Az alapító okirat szerint a hozzátartozó helyiségekkel és eszmei hányaddal, [amely kettő egymásba nyíló helyiségből áll.]											

II. RÉSZ

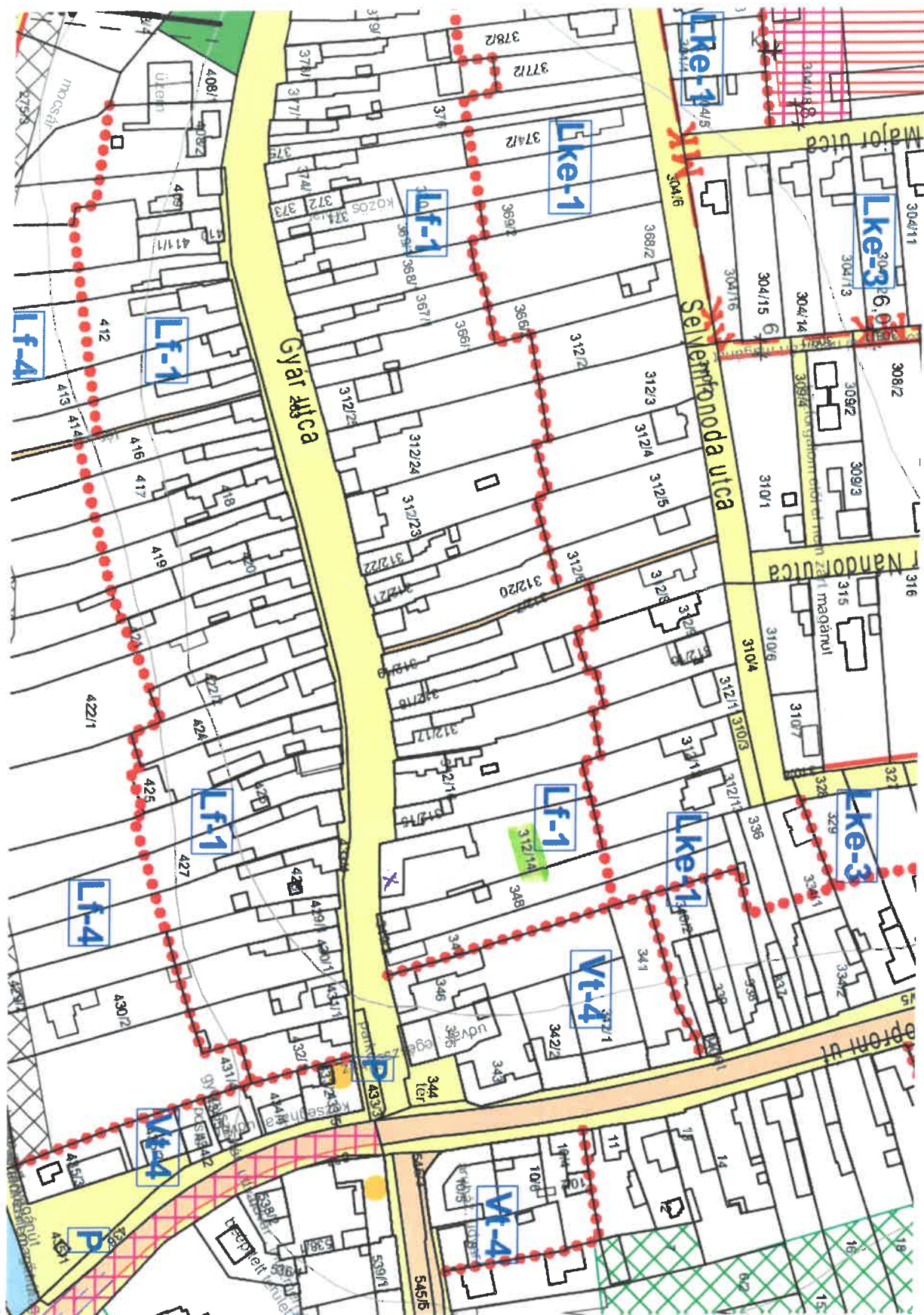
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 47354/2008.11.05
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS	
Tulajdoni hányad: 1/1	
Jogcím: társasház alapítás	
átszállás, 31469/1993.02.19.	
Név: NAGYCENK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
Jogosult címe: 9485 NAGYCENK, Gyár utca 2	

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



9. Külön tulajdon:

1. Lakás:

- előszoba	7,21 m ²
- konyha	9,40 m ²
- szoba 1	35,00 m ²
- szoba 2	9,40 m ²
összesen (lakás):	61,01 m ²
+ 01 tároló	4,80 m ²

Bérlő: Nagy Ferencné

2. Lakás:

- előtér	2,97 m ²
- konyha	6,47 m ²
- szoba 1	22,00 m ²
- szoba 2	7,56 m ²
összesen (lakás):	39,00 m ²
+ 021 tároló	4,80 m ²

Bérlő: Pinezits Józsefné

3. Lakás:

- előtér	6,00 m ²
- kamra	2,40 m ²
- konyha	18,90 m ²
- kamra	3,40 m ²
- fürdőszoba	5,44 m ²
- szoba 1	27,00 m ²
összesen (lakás):	63,14 m ²
+ 3. pincetároló	17,60 m ²

Bérlő: Horváth József

4. Lakás:

- előtér	4,90 m ²
- kamra	6,37 m ²
- konyha	8,00 m ²
- szoba 1	21,45 m ²
összesen:	40,72 m ²
+ 022 tároló	4,80 m ²

Bérlő: üres lakás

5. Lakás:

- előtér	2,45 m ²
- konyha	8,75 m ²
- kamra	9,02 m ²
- szoba 1	12,30 m ²
összesen:	32,52 m ²
+ 031 tároló	4,80 m ²

Bérlő: üres lakás

6. Lakás:

- konyha	13,44 m ²
- kamra	8,80 m ²
- szoba 1	12,65 m ²
összesen:	34,89 m ²
+ 07 tároló	4,80 m ²

Bérlő: üres lakás

7. Lakás:

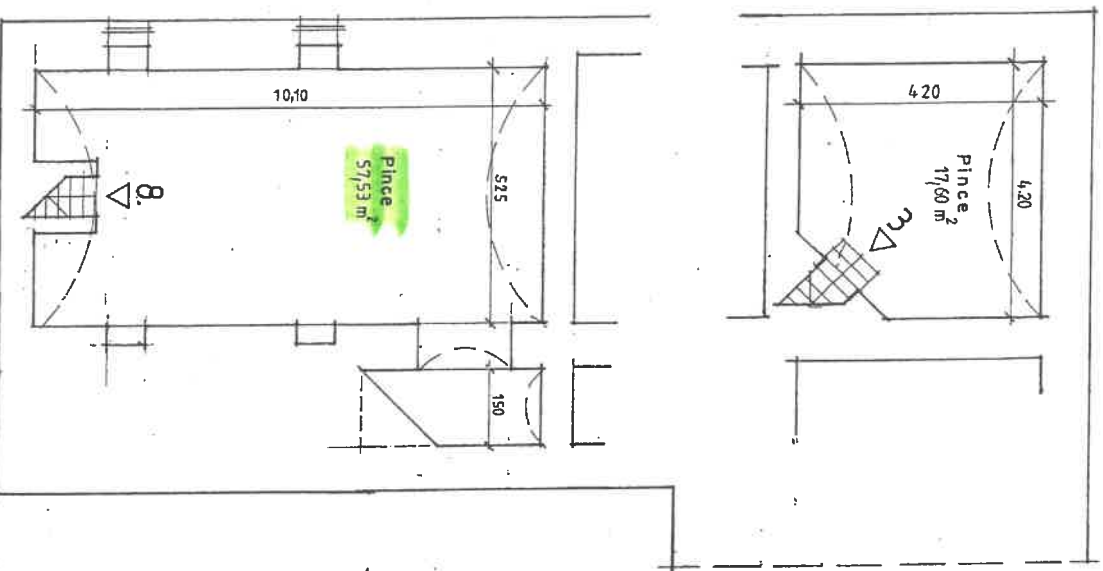
- előtér	9,03 m ²
- kamra	2,35 m ²
- konyha	2,59 m ²
- szoba 1	14,07 m ²
- szoba 2	10,08 m ²
- szoba 3	15,40 m ²
összesen (lakás):	53,52 m ²
+ 032 tároló	9,24 m ²

Bérlő: Dandóczy László

8. Pince:

- pincetároló	57,53 m ²
---------------	----------------------

Bérlő: -



PINCESZINT ALPRAJZ M=1:100

Handwritten signature and date: 1.10.04

számmal jelölt - *egy szobás lakás* megnevezésű ingatlan, amelynek korrigált alapterülete *35 m²* , s amely az alábbi helyiségekből áll:

konyha	13,44 m²
kamra	8,80 m²
szoba	12,65 m²
Összesen:	34,89 m² ± 3,5 m²

A lakáshoz tartozik a közös udvaron lévő, a műszaki szintrajzon 07. számmal jelölt *trófoló* 4,80 m² ± 5 m² területtel.

A lakáshoz tartozik a közös tulajdonban lévő építményrészek, helyiségek, felszerelések és tartozékok: *91/1000-ed tulajdoni illetősége (eszmei hányada)*.

7./ nagycentki 312/14/A/7 hrsz.

Nagycentk Nagyközség Önkormányzata, 9485 Nagycentk, Gyár u. 2., tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni hányadban, a nagycentki 312/14/A/7 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Nagycentk, Gyár u. 11. fszt. 7. szám alatt található, a terven földszinti 7. számmal jelölt - *két + fél szobás lakás* megnevezésű ingatlan, amelynek korrigált alapterülete *54 m²* , s amely az alábbi helyiségekből áll:

előtér	9,03 m²
kamra	2,35 m²
konyha	2,59 m²
szoba	14,07 m²
szoba (fél)	10,08 m²
szoba	15,40 m²
Összesen:	53,52 m² ± 5,4 m²

A lakáshoz tartozik a 7. lakás mellett lévő, a műszaki szintrajzon 032. számmal jelölt *tároló* 9,24 m² ± 9 m² területtel.

A lakáshoz tartozik a közös tulajdonban lévő építményrészek, helyiségek, felszerelések és tartozékok: *140/1000-ed tulajdoni illetősége (eszmei hányada)*.

8./ nagycentki 312/14/A/8 hrsz.

Nagycentk Nagyközség Önkormányzata, 9485 Nagycentk, Gyár u. 2., tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni hányadban, a nagycentki 312/14/A/8 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Nagycentk, Gyár u. 11. szám alatt található, a terven földszinti 1. számmal jelölt lakás alatt lévő a pincésznínt alaptarajzon 8. számmal jelölt - *pince* - megnevezésű ingatlan (amely kettő egymásba nyíló helyiségből áll) összesen 57,53 m² ± 5,8 m² alapterülettel.

A pincéhez tartozik a közös tulajdonban lévő építményrészek, helyiségek, felszerelések és tartozékok: *150/1000-ed tulajdoni illetősége (eszmei hányada)*.

III.

Az alapító, mint társasházi tulajdonosi alapító, ezennel hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Soproni Ingatlanügyi Hatóság a társasház megalakítását jelen okirat és mellékletei alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze. Ennek során a II./A. pont alatt felsorolt és a társasház közös tulajdonában maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket önálló ingatlanként I-VIII. sorszám alatt egyesítse a társasház tőzslapján, míg a II./B. pontban felsorolt öröklakásokat külön - külön tulajdonosi lapra - a nyilvántartási lapra - a közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdonosi bejegyezze.

Az alapító felelőssége tudatában kijelenti, hogy ezen társasházi tulajdonosi átalakulás során a külön tulajdonosi képező részarányában - tulajdonosi illetőségében - semmiféle változás nem történik, értéknövekedés, vagy érték-csökkenés nem mutatkozik, vagyis ingatlanhányad átruházás nem történik. Az alapító tulajdonosi részarányai továbbra is megfelelnek a korábbi állapotnak ezért a szerződés külön illetek alá nem esik.

IV.

A TULAJDONOSI TÁRSASÁGI EGYSÉGEK KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

Az ingatlan az alapító okirat szerint természetben és jogilag megosztva, illetve a közösben maradó részek közös használatával tartják tulajdonukban és birtokukban. A közös tulajdonból az egyes külön tulajdonosokhoz rendelt közös tulajdonosi illetőségek meghatározása a külön tulajdonosi alapítványi okiratok alapján történik.

A társasházban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiségek) a tulajdonosi társaság külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás).

Az épületek azon részei, továbbá azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonosi társaság közös tulajdonában vannak. A tulajdonosi társaság közös tulajdonában van a telék is.

A társasház-öröklakás, helyiség a közös tulajdonból a tulajdonosi társaság megillető tulajdonosi hányaddal (esetben hányaddal) együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás (helyiség) és a közös tulajdonban lévő vagyontárgyak eszmei egységeket képeznek, amelyek csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdonosi átruházni. Ettől eltérni csak valamennyi tulajdonosi társaság jelen alapító okiratot megváltoztató okirattal foglalt közös megállapodása alapján lehet.

V.

BIRTOKLÁS, HASZNÁLAT

Kertvárosi lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
L _{ke} -1	O	0,6	30	50	600	3,0	6,0	2
L _{ke} -2	O	0,6	30	50	800	3,0	6,0	2
L _{ke} -3	O	0,6	30	50	500	3,0	6,0	2
L _{ke} -4	SZ	0,6	30	50	1000	3,0	6,0	2
L _{ke} -5	IKR/O	0,6	30	50	900	3,0	6,0	2
L _{ke} -6*	O/SZ	0,6	30	50	540	3,0	6,0	2
L _{ke} -7	SZ	0,6	30	50	550	3,0	6,5	2
L _{ke} -8	O	0,6	30	50	650 (saroktelek esetén 900)	3,0	5,0	2
L _{ke} -9	O	0,6	30	50	800 (saroktelek esetén 900)	3,0	5,0	2
L _{ke} -10	O	0,6	30	50	600	3,0	6,0	2

*Az L_{ke}-6 jelű övezetben a 16 méternél szélesebb telkek beépítési módja szabadonálló.

Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
L _f -1	O	0,5	30	40	800	3,0	5,5	2
L _f -2	Z	0,5	30	40	400	3,0	5,5	2
L _f -3	Z	0,5	30	40	800	3,0	5,5	2
L _f -4	O	0,5	30	40	600	3,0	5,5	2

21. Lakóterületek

90. § A lakóterületek övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

91. § (1) A falusias lakóterület legfeljebb 5,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2)⁴ A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es beépítési magasságot meg nem haladó (kivéve Lke-7 övezet, ahol a beépítés magassága 6,5 m) elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(3) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 9,0 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

92. § (1) Falusias lakóterületen gazdasági tevékenységi célú és kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 6,0 m.

(2) Kertvárosias lakóterületen gazdasági tevékenységi célú és kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 7,5 m.

93. §⁵ Falusias lakóterületen és kertvárosias lakóterületen (kivéve az Lke-8 és Lke-9 jelű építési övezetet):

a) 2500 m²-nél nagyobb építési telken max. 6 rendeltetési egység helyezhető el (egy vagy több épületben, telepszerű beépítéssel)

b) 900 m²-nél nagyobb építési telken max. 3 rendeltetési egység helyezhető el (egy, kettő vagy három épületben)

c) 900 m²-nél kisebb építési telken maximum két rendeltetési egység helyezhető el (egy vagy két épületben)

d) 500 m²-nél kisebb építési telken egy rendeltetési egység helyezhető el.

e) Lke-8 és Lke-9 jelű övezetben egy telken max. egy lakó rendeltetési egység helyezhető el, kivéve a saroktelkeket, ahol egy épülettömbben két lakó rendeltetési egység is elhelyezhető. A lakó rendeltetési egység mellett (normál és saroktelken is) egy darab egyéb (kereskedelmi/szolgáltató) rendeltetés is elhelyezhető a főépülettel egy épülettömbben.

f)⁶ Az Lke-10 jelű övezetben egy építési telken maximum két rendeltetési egység helyezhető el (egy épülettömbben) amely két rendeltetésből egy lehet lakó rendeltetés

94. § (1) Kisvárosias lakóterületen az L_k-3 jelű övezetben:

a) 2000 m²-nél nagyobb építési telken max. 3 épület helyezhető el.

b) 900-2000 m² közötti telken max. 2 épület helyezhető el

c) 900 m²-nél kisebb építési telken 1 épület helyezhető el.

(2) Kisvárosias lakóterületen az L_k-6 jelű övezetben:

a) maximum: földszint + emelet + tetőteres épület építhető

b) 5000 m²-nél nagyobb építési telken 2 épület helyezhető el

c) 5000 m²-nél kisebb építési telken 1 épület helyezhető el

95. § Lakóterületen a vonatkozó jogszabály szerinti funkciójú épületek (OTÉK 12. §, 13. §, 14. §) helyezhetők el.

96. § (1)⁷

(2) Lakóterületen nem helyezhető el 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely vagy garázs vagy önálló garázs két jármű feletti célra.

97. § A 025., 027/1-17., 259/30., 259/18., 259/20., 259/27., 259/89., 259/113. hrsz-ú lakóterületekre a beépítés előtt jelen rendelet 1. melléklete szerinti szabályozási tervnél részletesebb szabályozási tervet kell készíteni, amelyben meg kell határozni a lakóterületeket feltáró közlekedési területek pontos helyét.

