


**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület

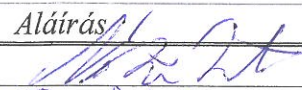
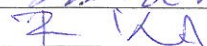
2017. év június hónap 22. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Haszonkölcsön szerződés kötése a 1181 Budapest XVIII. kerület Baross utca 4. szám alatti ingatlan egy részére vonatkozóan

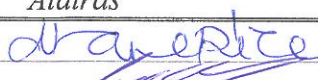


**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	


**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Nátrán István	VLI irodavezető-helyettes	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI jogi referens	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	Gazdasági vezető GKI irodavezető	

**Egyeztetve, tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás

**Tárgyalja: Tulajdonosi Bizottság****Javasolt meghívott:**

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges\*.  
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*.

\*a megfelelő rész aláhúzendó

<b>nyilvános ülés / zárt ülés*</b>		
<b>Mötv.46. § (2) bekezdés a)</b>	<b>46. § (2) bekezdés b)</b>	<b>46. § (2) bekezdés c)</b>
<b>egyszerű többség / minősített többség*</b>		
<b>Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) .....</b>	<b>egyéb jogszabály:.....</b> .....	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
<b>Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés</b>	<b>egyéb jogszabály:</b> <b>vagyrendelet 30. § (6) bekezdés c) pontja</b>	
<b>* megfelelő rész aláhúzendó</b>		

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pesteszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete a 2017. 05. 25-i ülésén tárgyalta a „Háromoldalú megállapodás megkötése a „kerületi zöldfelület gondnoksági” feladatok ellátására, és ezzel összefüggésben a Városrehabilitáció18 Zártkörűen Működő Részvénytársasággal kötött feladatellátási szerződés módosítása” című előterjesztést. Az előterjesztés alapján meghozott 128/2017. (V.25.) számú határozat szerint a módosításra kerülő feladatellátási szerződésben az Önkormányzat a „kerületi zöldfelület gondnoksági feladatok” ellátására a Városrehabilitáció18 Zrt-t (a továbbiakban: Társaság) jelöli ki.

A Társaság ezen feladata a korábbiakhoz képest többletterhet jelent részére, ellátása szervezeti átalakítást, létszám bővítést fog jelenteni a közeljövőben. Az újonnan felvett kollégák elhelyezése a Társaság jelenlegi irodáiban nem lesz megoldható, ezért kérte az Önkormányzatot, hogy biztosítson a feladat ellátása érdekében térítésmentesen helyiséget részére.

Az előzetes egyeztetések alapján minden szempontból megfelelő lenne erre a célra a Budapest XVIII. kerület, Baross utca 4. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban 150833 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon elhelyezkedő 45 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség. Az ingatlan a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pesteszentimre Önkormányzata tulajdonát képezi, jelenleg üresen áll.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 5. pontja a saját tulajdonú erdők tekintetében a „kerületi zöldfelület gondnoksági feladatokat” kötelező önkormányzati feladatként jelöli meg, vagyis a feladatellátási szerződés módosításával a Társaság kötelező önkormányzati feladat ellátását veszi át.

A kötelezően ellátandó önkormányzati közfeladat ellátásához szükséges helyiségek térítésmentesen biztosíthatóak részére.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése alapján:  
*„Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.”*

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdése szerint:

*„Az önkormányzati vagyon használati jogát közfeladat ellátása céljából, az ehhez szükséges mértékben ingyenesen átengedni csak az alábbi szervezetek számára lehet:*

- a) más önkormányzatoknak feladat és hatáskör átruházásával,*
- b) önkormányzati feladatok megvalósítását szolgáló, a XVIII. kerületi lakosok érdekében működő alapítvány, közalapítvány javára alapítványi hozzájárulás jogcímén,*
- c) önkormányzati feladatok átvállalása esetén egyházak és civil szervezetek részére történő átadással,*
- d) közfeladatokat ellátó költségvetési szervek és köztestületek számára,*
- e) **önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság, nonprofit társaság részére,***
- f) az egészségügyi alapellátás körébe tartozó, területi ellátási kötelezettséggel működő háziorvosi (felnőtt-, gyermek háziorvosi és fogorvosi) szolgáltatást (ideértve az iskola-egészségügyi, valamint ifjúság-egészségügyi ellátást is) végző, és az Önkormányzattal kötött megbízási szerződéssel rendelkező egészségügyi szolgáltatók számára.”*

ugyanezen Rendelet 19. § (2) bekezdése értelmében: *„Az önkormányzati vagyon ingyenes használatának átengedése tárgyában kötött szerződésben az átadott önkormányzati vagyon használatára vonatkozó éves beszámolási kötelezettséget kell előírni.”*

továbbá 20. § (2) bekezdése szerint: *„A vagyon használati jogának ingyenes átengedéséről és a kedvezményes bérbe adásról - a (3) és (4) bekezdésekben foglalt eseteket kivéve - a Képviselő-testület - az illetékes bizottság előzetes véleménye alapján – dönt.”*

A Rendelet 30. § (6) bek. c) pontja szerint a forgalomképes ingatlanvagyon megszerzése, vagyonkezelésbe adása, megterhelése, valamint a tulajdonjogot nem érintő hasznosítása tárgyában – amennyiben vagyonkezelési szerződés másként nem rendelkezik – a tulajdonosi jogok gyakorlója, ha a hasznosítás időtartama a 10 évet, vagy a szerződéses érték az 50 millió forintot meghaladja, a Képviselő-testület.

Tekintettel arra, hogy a hasznosítás időtartama határozatlan idejű, a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik a tulajdonosi döntés meghozatala.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni.

### **Határozati javaslat:**

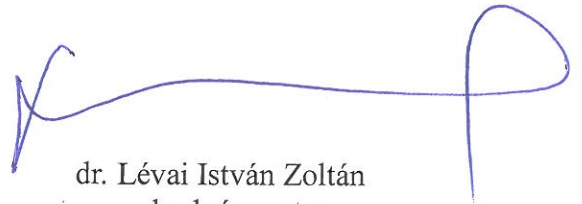
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés e) pontja és a 30. § (6) bek. c) pontja alapján úgy dönt, hogy az Önkormányzat határozatlan időtartamra 2017. július 1. napjától a Városrehabilitáció18 Zártkörűen Működő Részvénytársaság részére térítésmentesen biztosítja a Budapest, XVIII. kerület Baross u. 4. szám alatti, 150833 helyrajzi számú ingatlanon található 45 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete egyúttal felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és felhatalmazza a haszonkölcsön szerződés aláírására.

Határidő: 2017. július 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2017 JÜN. 13



dr. Lévai István Zoltán  
alpolgármester

**Mellékletek:**

- Értékbecslés
- 128/2017. (V.25.) számú KT határozat kivonata

### **128/2017. (V.25.) határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 21 igen szavazattal egyhangúlag **úgy dönt**, hogy az Integrált Településfejlesztési Stratégiában részletezetteknek megfelelően a közigazgatási határain belül elhelyezkedő és a tulajdonában álló, illetve a tulajdonában nem álló, de harmadik személyekkel erdőgazdálkodási feladatok ellátására megkötött vagy jövőben megkötendő megállapodása alapján az érintett erdők, mint különös jelentőségű természeti területek rendjének és tisztaságának védelme, azok rendjét megbontó jogsértések hatékonyabb megelőzése, megakadályozása, továbbá az Önkormányzat erdőgazdálkodási feladatainak hatékonyabb ellátása, valamint a kerületi erdőterületek rekreációs fejlesztése, az erdő közjóléti funkciójának erősítése érdekében a városfejlesztés (településfejlesztés) szerves részeként a **„kerületi zöldfelület gondnoksági feladatok” ellátására a Városrehabilitáció18 Zrt-t (a továbbiakban: Társaság) jelöli ki.** A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdésének 5. pontja szerint a saját tulajdonú erdők tekintetében (hrsz: 140014/1, 143743) a városfejlesztés (településfejlesztés) szerves részeként a „kerületi zöldfelület gondnoksági feladatokat a kerületi önkormányzat kötelező feladatként, míg az Mötv. 10. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Budapest Főváros XVIII. kerületében elhelyezkedő, de tulajdonában nem álló erdők (hrsz: 137671/3, 137671/5, 156078, 156090, 156092, 156096/3, 156098, 156102, 156143) tekintetében önként vállalt feladatként látja el.

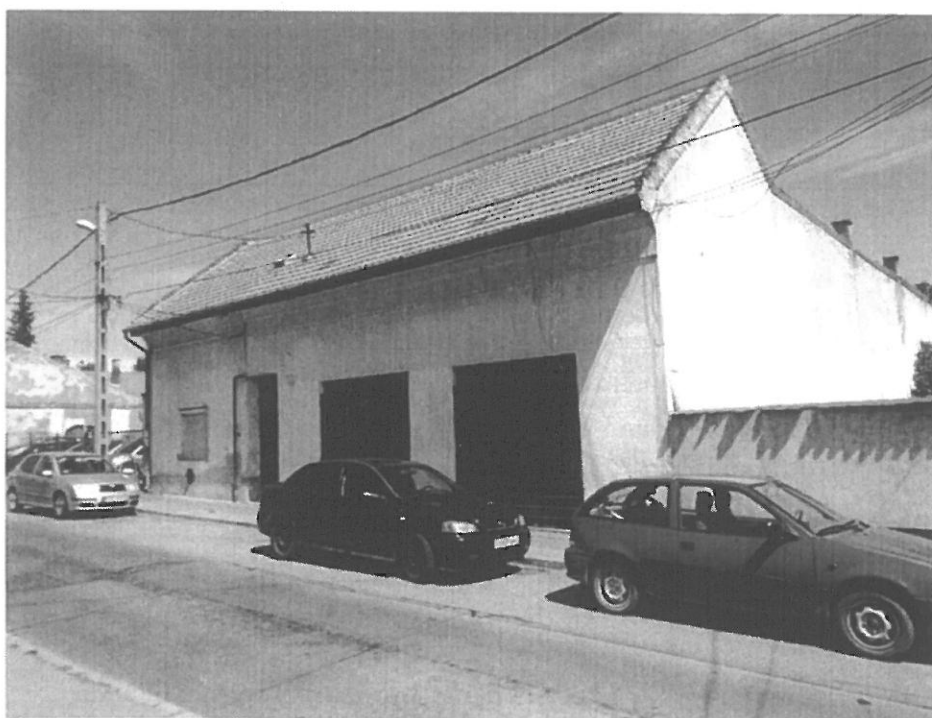
Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a jelen előterjesztés mellékletét képező feladatellátási szerződés 1. számú módosítás tervezetét jóváhagyás céljából küldje meg a Támogatásokat Vizsgáló Irodának. Képviselő-testület egyúttal felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy a feladatellátási szerződés módosításban a Támogatásokat Vizsgáló Iroda esetleges javaslatait átvezesse, és a Támogatásokat Vizsgáló Iroda általi jóváhagyását követően aláírja, továbbá tegye meg az egyéb szükséges intézkedéseket.

Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy gondoskodjék a „kerületi zöldfelület gondnoksági” tevékenységgel bővülő feladatok ellátásához szükséges forrás átcsoportosításáról, és a Társaság részére - működési támogatásként - történő rendelkezésre bocsátásáról.

Határidő: 2017. június 30.

Felelős: polgármester

Budapest XVIII. ker., Baross u. 4 szám  
(hrsz: 150833) alatti iroda forgalmi értékbecslése



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest XVIII. ker. Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2017. június 14.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Baross u. 4.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A 20176.06.08-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar, egyéb épület
  - Helyrajzi szám: 150833
  - Területe: 739 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: Bp. XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
  - Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
  - Teher: A tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.

Megjegyzés: az üzlethelyiség alapterülete 45 m<sup>2</sup>.

3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
Bp. XVIII., Üllői út 400.

4. **A megbízás tárgya:**

Természetben Budapest XVIII., Baross u. 4. szám alatt fekvő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, 45 m<sup>2</sup> alapterületű üzlet forgalmi értékbecslése. Az értékbecslés célja az ingatlan bérbeadása.

5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

- Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
- A terület hozam alapú értékének meghatározása, piaci alapú bérleti díj megállapítására vonatkozó értékbecslés.

6. **Beépített alapterületek:**

Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült épület földszintjén kialakított üzlethelyiség.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Alapt. m <sup>2</sup>	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Eladótér	36,21	kerámia lap	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Mosdó	2,79	Műkö	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
WC	0,89	Műkö	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Konyha	4,66	Kerámia lap	Közepes	Festés + kerámia lap	Elhasználódott

Alapterülete: 44,55 m<sup>2</sup> ≈ 45 m<sup>2</sup>.

7. **Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**

Hagyományos építési mód

8. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg csömöszölt beton vagy kő sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.

Falazat:	Az épület hagyományos építési móddal készült tömör égetett téglából. Talajnedvesség elleni szigetelés nem készült, vagy tönkrement, a falak felnedvesedése tapasztalható.
Födém:	A teherhordó falakra a földszint fölött – az épület korát tekintve – valószínűleg borított gerendás fafödém épült.
Tetőszerkezet:	Az épület tetőszerkezete hagyományos fa szerkezetű nyereg- ill. félnyereg tető.

#### 9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüzemű vízellátás.
- Közüzemű szennyvízelvezetés.
- Az üzlethelyiségbe a gázt nem vezették be.
- A helyiségben jelenleg a fűtés és a melegvíz ellátás nincs biztosítva.
- Elektromos energia ellátás.

#### 10. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel, családi házas övezet szélén, forgalmas főút mentén helyezkedik el.

#### 11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: 93-as jelű autóbusz, valamint az 50-es villamos a Baross utcában, illetve az Üllői úton közlekedik, amely közvetlen csatlakozást biztosít az M3-as jelű METRÓ állomásával. Szintén a Baross utcában közlekednek a 136-os autóbuszok (Csepel, illetve a Pestszentlőrinc vasútállomás között).

#### 12. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan társasházzá történő alapítása nem történt meg (osztatlan közös tulajdon). Az ingatlanrészek értékesítése csak a társasházzá történő alapítást követően lehetséges.
- Az üzlethelyiség falazata felnedvesedett, ami az alapszigetelés hiányát, illetve tönkremenetelét jelzi.
- Az ingatlanra a gépkocsival történő beállítás nincs biztosítva, az üzlethez vendégparkoló nincs biztosítva, parkolás a környező utcákban korlátozott számban lehetséges.
- Az ingatlanba az alapközművek közül a gáz nincs bevezetve.
- Az eladótér padlószintjében ~ 5 cm szintkülönbség van.
- A konyhában és az eladótérben lévő vízvételi helyeket ledugózták, a melegvíz ellátás nincs biztosítva.
- Az üzlet fal- és padlóburkolatai felújítást igényelnek.

#### 13. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjának szomszédságában helyezkedik el, infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége jó.
- Az üzlethelyiség közvetlenül az utcára nyílik.
- Ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen helyezkedik el.

#### 14. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő, ill. csökkentő tényező külön



szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

**Az ingatlan nettó forgalmi értéke összesen:**

**6.300.000 Ft, azaz**

**Hatmillió-háromszázezer forint**

Megjegyzés:

- A forgalmi érték nem tartalmazza a helyiséghez tartozó, közös használatban lévő épületrészek, illetve a földterület forgalmi értékét.

### **15. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései: 1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése. 2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként. 3. A tőkésítési kamatláb meghatározása. 4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenérték meghatározása.

A költség-alapú megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Az ingatlanok többsége nemcsak létrehozható, vagy a piacon értékesíthető, hanem bérbe is adható. Számos ingatlantípus van, amit eleve bérleti hasznosításra terveznek, ilyenek például az irodaházak, hotelek, bérházak, parkolóházak, uszodák. Elsősorban az ilyen típusú ingatlanoknál alkalmazható a hozamszámításon alapuló értékelési módszer. A bérleti díj értékmérőként alkalmazható. Ez esetben azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy képes-e a befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani.

Az ingatlanok bérbe adása akkor tekinthető megfelelőnek, ha 8-12 év a megtérülési idő.

A kerületben a hasonló helyen (városrész központja) bérbe adott ingatlanok bérleti díja: ~ 20.000 – 25.000 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA + rezsi.

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:**

**6.750.000 Ft, azaz Hatmillió-hétszázötvenezer forint.**

**A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.**

Megjegyzés:

- Városközponti területen elhelyezkedő ingatlanok bérbeadásánál 20.000 – 25.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díj az elvárható. Esetünkben az ingatlan felszereltsége, alaprajzi kialakítása, közműellátása miatt 15.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díj a reálisan elvárható.
- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 15.000 Ft/m<sup>2</sup>/év nettó bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembe vételével történt.
- A nettó 6.300.000 Ft forgalmi értéket, valamint a nettó 15.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 9,33 év.

A javasolt bérleti díj:

56.250 Ft/hó, azaz Ötvenhatezer-kettőszázötven forint/hó.

A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

16. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

17. A forgalmi értékbecslés érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. június 14.

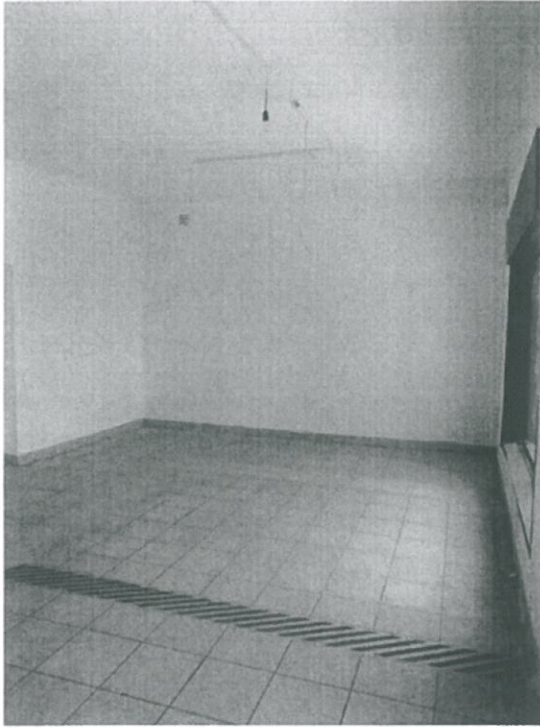


Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)  
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.  
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

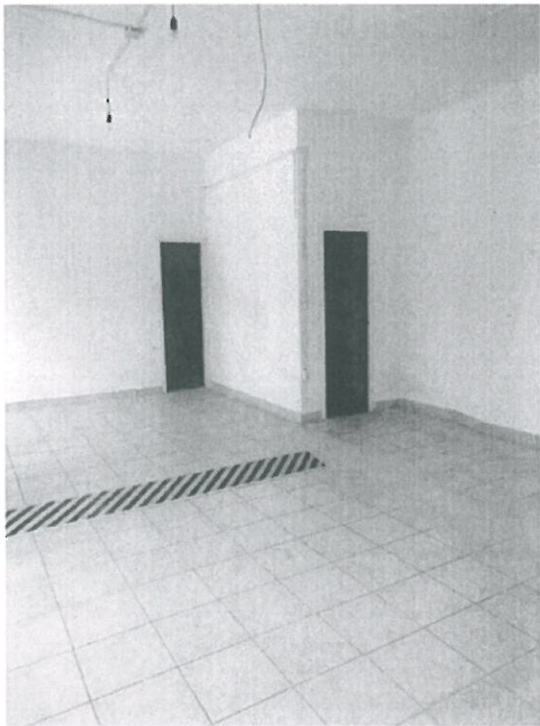
Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Eljégenítés  
1134 Budapest, Baross ú. 7  
Tel: 290-3155  
13.

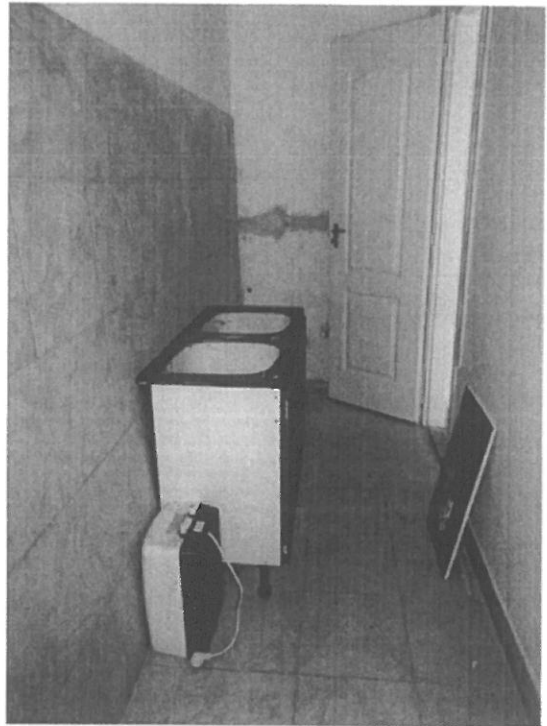


Székely Tamás (okl. ép. mérnök)  
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.  
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Eladóter





Konyha



Mosdó



WC

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/271177/2017

2017.06.08

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 150833 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII. KER. Baross utca 4.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület	0	739	0.00
---------------------------------------	---	-----	------

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 223570/1/1998/98.11.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap