

Előterjesztés száma: 125.

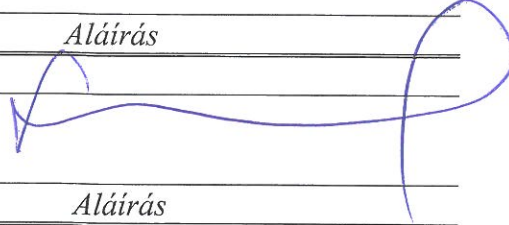
## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Bizottság\*



2017. év június hó . napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** A Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesület részére helyiség térítésmentes biztosításával kapcsolatos döntés

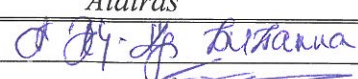
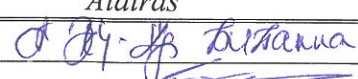

### Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	


### Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Pagony Mónika	Lakás és vagyongazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

### Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna	JKPI jogász	
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 20. § (2) bek.</b>	
<b>* megfelelő rész aláhúzendó</b>		

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) a Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesületével (továbbiakban: Egyesület) 2003. június 26. napján határozatlan időre szóló Együttműködési megállapodást kötött. Az együttműködés keretében az egyesület az önkormányzat programjaihoz, célkitűzéseire illeszkedő tevékenységet végez, melyet az önkormányzat azzal is támogat, hogy az egyesület részére tevékenysége elősegítése érdekében térítésmentesen önkormányzati tulajdonú helyiséget biztosított külön erre vonatkozó haszonkölcsön szerződés alapján.

Az Önkormányzat és az Egyesület között 2011. szeptember 16. napján, öt éves határozott időtartamra létrejött a 159557/A/3 hrsz.-ú, természetben az 1185 Budapest, Üllői út 648. fsz. 3. szám alatt található, iroda megnevezésű, 73 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan térítésmentes használatára vonatkozó haszonkölcsön szerződés 2016. szeptember 1. napján lejárt.

Az Egyesület képviseletében Halászné Barna Krisztina elnök 2017. február 24-i keltezésű írásos kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz az ingatlan további használatára vonatkozóan.

A korábbi éves beszámolóik alapján az Egyesület az ingatlant rendezvények (pl. gyermeknap), tanfolyamok (pl. számítástechnika tanfolyam), szakkörök (pl. kézműves, varrósakkör), különböző témájú előadások (pl. nevelési problémák, biokertészkedés) és adományok szétosztásának lebonyolításához használja.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. (továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bek. 7. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat különösen a helyi közművelődési tevékenység támogatása, az Mötv 23. § (5) bek. 13. pontja értelmében a kerületi

önkormányzat feladata különösen a helyi közművelődési tevékenység támogatása, a kulturális örökség helyi védelme.

A Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat közművelődési feladatairól, a helyi közművelődési tevékenység támogatásáról szóló 65/2012. (XII.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Közművelődési Rendelet) 4. § 2) pontja szerint az önkormányzat a helyi közművelődési tevékenység támogatása során kiemelt feladatának tekinti a kerület szellemi vonzerejének, lakosságmegtartó képességének növelését, a civil társadalom kulturális önszerveződő tevékenységének erősítését, a kerületi lakosok életminőségének javítását.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban Vagyontörvény) 11.§ alapján:

*„(10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.*

*(13) 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.*

*(16) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

*(17) Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás*

*a) államháztartási körbe tartozó szervezet,*

*b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, vagy*

*c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonkezelésében lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik.”*

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 köztisztviselők számára,*

e) önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság, nonprofit társaság részére,  
f) az egészségügyi alapellátás körébe tartozó, területi ellátási kötelezettséggel működő háziiorvosi (felnőtt-, gyermek háziiorvosi és fogorvosi) szolgáltatást (ideértve az iskolaegészségügyi, 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.”

A Rendelet 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.”

Az Egyesület a kerületi nagycsaládosok érdekképviselőinek ellátásán felül, elsősorban az önkormányzati feladatok közül közművelődési tevékenységet végez és közösségi teret biztosít a kerületi nagycsaládosok részére.

Fent leírtak alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni.

#### **Határozati javaslat:**

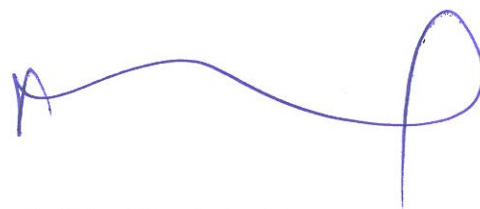
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés c) pontja és 20. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy az Önkormányzat 2017. július 1. napjától 2022. június 30. napjáig tartó időszakra, legfeljebb az együttműködési megállapodás hatályának időtartamára a Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete részére ingyenes használatba adja a 159557/0/A/3 hrsz.-ú, természetben az 1185 Budapest, Üllői út 648. fsz. 3. szám alatt található, iroda megnevezésű, 73 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget a civil társadalom kulturális önszerveződő tevékenység erősítése céljából. Képviselő-testület úgy dönt, hogy visszamenőleges hatállyal a Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesületével szemben a helyiség használatáért használati díjat nem érvényesít.

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

Határidő: 2017. július 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2017 JÚN. 14



dr. Lévai István Zoltán  
alpolgármester

Mellékletek:  
1.sz. kérelem

# Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete

Paqoy M.

2017 MÁRC 13.

Z



Budapest XVIII. Kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimre  
Polgármesteri Hivatala

Budapest, 2017. február 24.  
Iktatószám:  
Hivatkozási szám: 14/413-1/2017

Budapest,  
Üllői út 400.  
1184

Kapcsolattartó: Halászné Barna Krisztina  
Telefon: 06/30/992-5866

**Tárgy:** haszonkölcsön bérleti szerződés meghosszabbítása

Tisztelt Pórfia Katalin!  
Tisztelt Gaál Tímea

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Polgármesteri Hivatal		
IKT.DÁT:	2017 MÁRC 14.	
IKT.SZÁM:	14/2413-4/2017.	
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM:	IFJTS.N.
P.M.		Ge

A Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete a kerület, és a főváros egyik legnagyobb, 300 nagycsalád több mint 1200 tagját összefogó civil szervezete. Társadalmilag elismert tevékenységének elősegítésére az önkormányzattal 2003. június 26. napján kötött Együttműködési Megállapodás alapján a Budapest, XVIII. kerület 159557/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 1185 Budapest, Üllői út 648. fszt. 3. szám alatti 73 m2 alapterületű helyiséget haszonkölcsönbe kapta.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 956/2006. (VII.25) számú határozata alapján a helyiséget 2006. szeptember 1-jétől 5 év időtartamra, majd a 713/2011. (IX.15) számú határozata alapján 2011. szeptember 1-jétől további 5 év időtartamra az Egyesületünk részére térítésmentes használatba adta.

Haszonkölcsön szerződésünk 2016. szeptember 1-jén lejárt, azonban tevékenységünket folyamatosan tovább végezzük, amihez Egyesületünk továbbra is szeretné térítésmentesen haszonkölcsönbe kapni fent nevezett helyiséget.

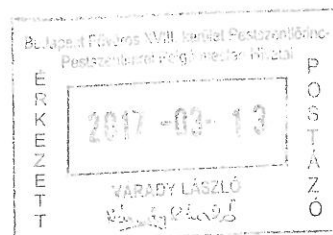
Tekintettel a fentiekre kérem a Képviselő-testületet, hogy haszonkölcsön szerződésünket a tervezhetőség miatt a következő 5 évre meghosszabbítani szíveskedjenek.

Intézkedésüket, pozitív döntésüket előre is megköszönve,

Tisztelettel:

Halászné Barna Krisztina  
elnök  
Nagycsaládosok  
Szent Lőrinc Egyesülete

Nagycsaládosok  
Szent Lőrinc Egyesülete  
1182 Bp., Vajdahunyad u 7  
Asz.: 0249451-1-43



H-1182 Budapest, Vajdahunyad utca 7.

Telefon/fax: (36-1) 291-3653, mobil: 06/30/9925-866; E-mail: [noelorinc@gmail.com](mailto:noelorinc@gmail.com);  
Bank Account No. / Bankszámlaszám: BB Bank 10103881-49947400-01000002

## HASZONKÖLCSÖN SZERZŐDÉS tervezet

Amely létrejött egyfelől **Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata** (1184 Budapest, Üllői út 400., adószám: 15735818-2-43, KSH száma: 15735818-8411-321-01, számlaszám: 10900028-00000002-39950006, képviseli: Ughy Attila polgármester), mint Kölcsönadó, másfelől a

**Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete** (1182 Budapest, Vajdahunyad u. 7., adószám: 18249451-1-43, számlaszám:10103881-49947400-01000002, képviseli: Halászné Barna Krisztina elnök), mint Kölcsönvevő között a mai napon az alábbi feltételekkel:

### I. A szerződés tárgya

1. Kölcsönadó haszonkölcsönbe adja, Kölcsönvevő pedig haszonkölcsönbe veszi a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő Budapest, XVIII. kerület 159557/0/A/3 hrsz.-ú, természetben a 1185 Budapest, Üllői út 648. fsz. 3. szám alatt található, iroda megnevezésű, 73 m2 alapterületű ingatlant (továbbiakban: Ingatlan) feladatai ellátásának céljára.

### II. A szerződés tartalma

1. Kölcsönadó a tulajdonát képező Ingatlant – a Képviselő-testület ...../2017. (VI.22.) számú határozata alapján 2017. július 1. napjától 2022. június 30. napjáig terjedő időre ingyenes használatba adja Kölcsönvevőnek.  
Kölcsönvevő az Ingatlant jelenleg is használja, annak birtokában van.

### III. Kölcsönadó jogai és kötelezettségei

1. A Kölcsönadó szavatol azért, hogy az Ingatlan a szerződés teljes időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá azért, hogy harmadik személynek az Ingatlanra nincsen olyan joga, amely a Kölcsönvevő jogszerzését, vagy a zavartalan használatot korlátozná vagy kizárná.
2. Kölcsönadó jogosult és köteles az Ingatlan rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer, Kölcsönvevő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizni. Kölcsönvevő köteles ezen ellenőrzések során messzemenőig együttműködni.

### IV. A Kölcsönvevő jogai és kötelezettségei

1. Kölcsönvevő köteles az Ingatlant rendeltetésszerűen, állagának megóvása mellett használni, felelős minden olyan kárért, amely a nem rendeltetésszerű használat következménye.
2. Kölcsönvevő köteles jelen szerződés megkötésétől az Ingatlan közüzemi díjait (pl: víz-, csatorna, villany, gáz, szemétszállítás, telefon, internet, stb.) viselni. Ennek érdekében Kölcsönvevő vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül a közműveket, telefonvonalakat stb. a saját nevére íratja.

3. Kölcsönvevő az Ingatlanon átalakítást, felújítást, értéknövelő beruházást kizárólag Kölcsönadó előzetes írásbeli hozzájárulását követően, az abban foglaltakat betartva végezhet.
4. Kölcsönvevő a haszonkölcsön szerződés megszűnésekor köteles az Ingatlant, annak berendezési és felszerelési tárgyait eredeti állapotban Kölcsönadónak visszaadni. A szerződés fennállása alatt a Kölcsönvevő által a IV/3. pontnak megfelelően végzett értéknövelő beruházások esetén Kölcsönvevő tudomásul veszi, hogy a szerződés megszűnésekor Kölcsönadóval szemben megtérítési igénnyel nem léphet fel.
5. Kölcsönvevő köteles évente az önkormányzati vagyon használatáról írásban beszámolót készíteni, melyet a megjelölt kapcsolattartó személyhez kell benyújtani a tárgyévet követő év 15. napjáig.
6. Kölcsönvevő a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 11.§ (11) bekezdésének megfelelően vállalja, hogy a szerződésben foglalt beszámolási kötelezettségét teljesíti az átengedett nemzeti vagyon szerződési előírásoknak és tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja, továbbá, hogy a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
7. Kölcsönvevő köteles a szerződés időtartama alatt bejelenteni, ha ellene csőd-, végelszámolási vagy felszámolási eljárás van folyamatban, vagy ellene az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény (továbbiakban: Civiltv.) szerinti csőd- és felszámolási eljárás megindítása céljából kérelmet nyújtanak be, és a felszámolást ennek alapján a bíróság jogerősen elrendeli, vagy a végelszámolásra, kényszer-végelszámolásra vagy egyszerűsített törlésre irányuló eljárást kezdeményes maga vagy harmadik személy.
8. Szerződés teljesítése érdekében Felek a következő kapcsolattartókat jelölik meg:  
Kölcsönadó részéről: Pagony Mónika lakás és vagyongazdálkodási referens  
Kölcsönvevő részéről: Halászné Barna Krisztina egyesületi elnök

## **V. A szerződés meghosszabbítása és megszűnése**

1. Szerződő felek a haszonkölcsön szerződést közös megegyezéssel annak lejárta előtt meghosszabbíthatják.
2. A szerződés - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben szabályozott eseteken túlmenően - a II. 1. pontban megjelölt határidő eltelte előtt megszűnik abban az esetben, ha a Kölcsönadó és Kölcsönvevő között 2003. június 26. napján létrejött együttműködési megállapodás bármely okból megszűnik.
3. A szerződés mindkét fél rendes felmondással írásban 2 hónapos felmondási idővel felmondhatja.

## **VI. Záró rendelkezések**

1. Jelen szerződés a mindkét fél által történő aláírását követően lép hatályba.
2. Felek a szerződés teljesülése során és érdekében egymással együttműködnek, esetleges vitáikat közvetlen tárgyalás útján rendezik. A tárgyalások eredménytelensége esetére a keletkezett jogviták tekintetében a felek a Budapesti XVIII. és XIX. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az önkormányzat vagyonáról, a

vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2013.(V.31.) önkormányzati rendelete, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

4. A felek a jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték majd mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.
5. Jelen szerződés mellékletét képezi a ...../2017. (VI.22.) számú Képviselő-testületi döntés.

Budapest,

.....  
Uggy Attila  
polgármester  
Budapest Főváros XVIII. kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimre  
Önkormányzata  
Kölcsönadó

.....  
Halászné Barna Krisztina  
elnök  
Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete  
Kölcsönvevő



Budapest XVIII. ker., Üllői út 648. fszt. 3. szám  
(hrsz: 159557/0/A/3) alatti iroda forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2017. január 17.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

- 1. Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 648. fszt. 3.
- 2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A 2017.01.13-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: iroda
  - Helyrajzi szám: 159557/0/A/3
  - Területe: 73 m<sup>2</sup>
  - Tulajdoni hányad: 1/1
  - Tulajdonos: XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
  - Teher: A tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
  - Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
- 3. Megbízó:** Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Bp. XVIII., Üllői út 400.
- 4. A megbízás tárgya:**  
Természetben Budapest XVIII., Üllői út 648. fszt. 3. szám alatt fekvő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, 73 m<sup>2</sup> alapterületű, a Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete használatában lévő iroda forgalmi értékbecslése.
- 5. Az igényelt vagyoneértékelési 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.
- 6. Beépített alapterületek:**  
Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült épület földszintjén kialakított, 2 utcai bejárattal rendelkező iroda.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Tárgyaló	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Iroda	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Mosdó-zuhanyzó	PVC	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
Előtér	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Férfi WC	PVC	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
Mosdó-zuhanyzó	PVC	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
Előtér	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Női WC	PVC	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
Alapterülete:	73 m <sup>2</sup>			

## 7. A lakóingatlan jellemzése:

A társasházban 2 lakás és a Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete használatában lévő irodahelyiség található A Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete az udvart nem használja.

### **Közműellátottság:**

- Közmű ellátottság: Közüzeti vízellátás  
Közüzeti elektromos energia ellátás  
Közüzeti gázellátás  
Közüzeti szennyvízelvezetés
- Az üzlethelyiség fűtésének és meleg víz ellátásának módja:
  - fűtés: gázkonvektorokkal
  - meleg vízellátás: hőtárolós elektromos bojler

### **Tartószerkezeteinek anyaga:**

Az épület építési módja: hagyományos.

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg csömöszölt beton vagy kő sávalap.
- Falazat: A teherhordó falak 30 ill. 38 cm vastag égetett agyagtégla falak, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak. Vakolata néhány helyen mállott. A válaszfalak 10 cm vtg. válaszfaltéglából készültek.
- Födém szerkezetének anyaga: A teherhordó falakra a pince fölött acélgerendák közötti téglaboltozat, ún. poroszsüveg födém épült, az épület korát tekintve a zárófödém valószínűleg borított gerendás vagy csapos gerendás fafödém.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú nyeregtető, égetett agyagcserép fedéssel.

## 8. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjában, forgalmas főútvonal mellett helyezkedik el.

## 9. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRO állomásával, valamint a 236-os és a 236A jelzésű autóbuszok (Vecsés Market Central és a Hvanna utcai lakótelep között).

## 10. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestlőrinc központjától távol, családi házas övezet szélén, forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el.

## 11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az épület közvetlen utcafrontra épült, a villamos pályától néhány méterre (magas zaj- és porszenyezés).
- Az ingatlan falazata hőtechnikai szempontból a mai előírásoknak nem felel meg.
- A helyiség padló- és falburkolatai felújításra szorulnak, mennyezete a tárgyalóban beázott.
- A helyiség a városrész központjától távolabb helyezkedik el, bejárata közvetlenül az utcára nyílik, udvarhasználat, gépkocsival történő beállítás nincs biztosítva.

- Az irodához vendégparkoló nem került kialakításra, parkolási lehetőség az Ungvár és a Gömbakác utcában biztosított.

#### 12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az iroda egy társasház külön tulajdona.
- Az ingatlan megközelíthetősége jó.
- Az iroda teljes közművel ellátott, gázkonvektoros fűtéssel és WC-vel rendelkezik.
- Az Üllői út mentén forgalmas, üzleti tevékenységre alkalmas területen helyezkedik el.

#### 13. 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 forgalmi értéke összesen:  
73 m<sup>2</sup> x 140.000 Ft/m<sup>2</sup> = 10.220.000 Ft, azaz  
Tízmillió-kétszázhuszezer forint**

**Megjegyzés: A fenti forgalmi érték nem tartalmazza az ÁFÁ-t, nettó érték.**

A forgalmi érték megállapításánál telekértéket nem vettünk figyelembe, mivel az iroda kerthasználattal nem rendelkezik.

#### 14. 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 tiszta 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, Üllői út) bérbe adott ingatlanok bérleti díja: ~ 20.000 – 25.000 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA + rezsi.

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:  
14.600.000 Ft, azaz Tizennégymillió-hatszáz ezer 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 településen és épületen belüli elhelyezkedése, alaprajzi kialakítása miatt 20.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díj a reálisan elvárható.
- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 20.000 Ft/m<sup>2</sup>/év nettó bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembe vételével történt.
- A nettó 10.220.000 Ft forgalmi értéket, valamint a nettó 20.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 7 év.

**A javasolt bérleti díj:**

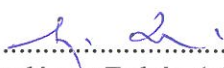
**121.700 Ft/hó, azaz Százhuszonegyezer-hétszáz forint/hó.**

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

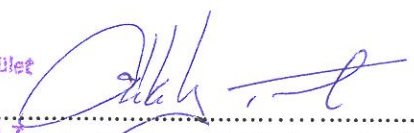
15. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

16. A forgalmi érték becslésének érvényessége a kelteztől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. január 17.

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

Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Elidegenítés  
1181 Budapest, Baross u. 7.  
Tel: 230-3155  
13.

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



Tárgyaló





Iroda



Mosdó-zuhanyzó



Előtér



WC

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: 8000004/21503/2017

2017.01.13

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 159557/0/A/3 helyrajzi szám

1185 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 648. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

iroda	73	0 0	549/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 140743/1/2000/00.05.12

1. bejegyző határozat: 140743/1/2000/00.05.12

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 140743/1/2000/00.05.12

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII.KERÜLETI PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMÉREI ÖNKORMÁNYZAT

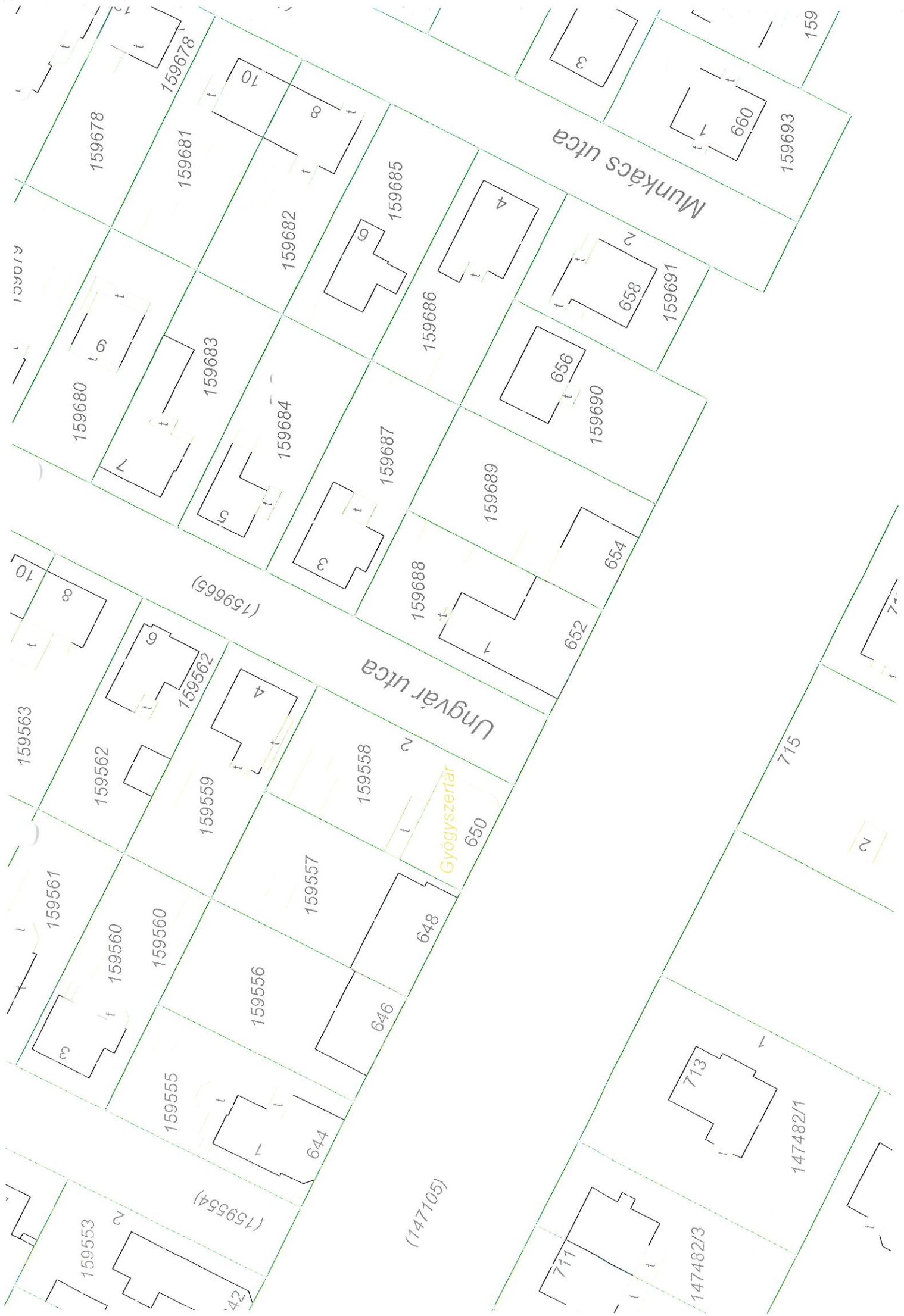
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE





Munkács utca

Ungvár utca

Gyógyszertár

159678

159681

159682

159685

159680

159683

159684

159687

159686

658

159691

656

159690

654

159688

652

159689

159563

159562

159559

159558

2

650

159561

159560

159560

159556

159557

648

159555

159555

644

646

(147105)

159553

(159554)

42

713

147482/1

147482/3

711

715

71

159

159693

660

3

4

2

10

∞

6

9

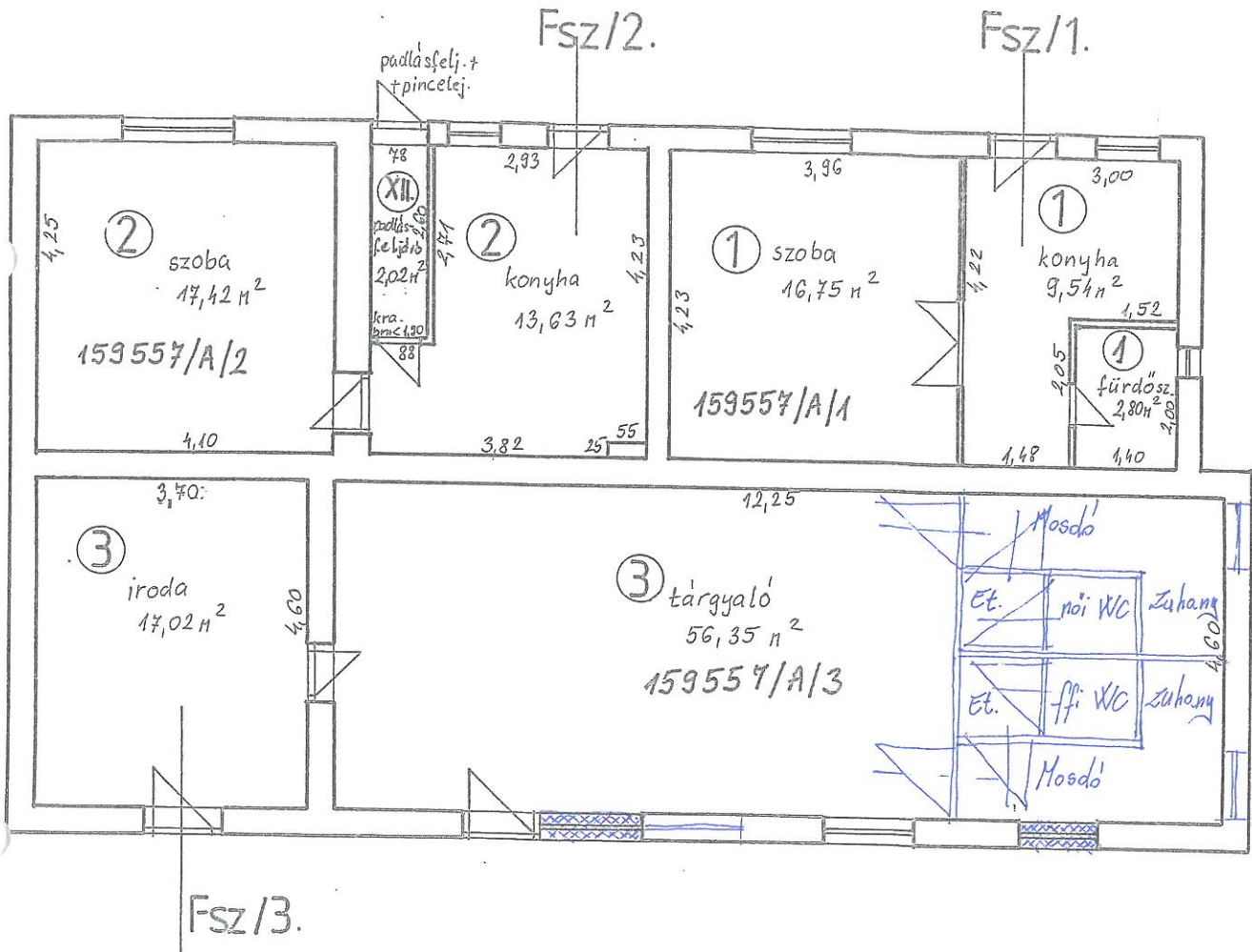
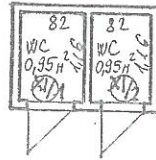
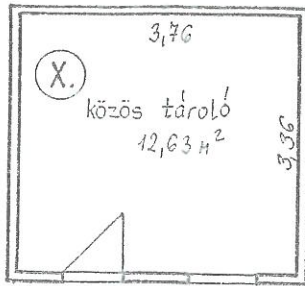
3

1

1

654

71



Külön tulajdon:

- ① Lakás alapterület:  $29,09 \text{ m}^2 \sim 29,0 \text{ m}^2$
- ② Lakás alapterület:  $31,05 \text{ m}^2 \sim 31,0 \text{ m}^2$
- ③ Iroda alapterület:  $43,37 \text{ m}^2 \sim 43,0 \text{ m}^2$

Közös tulajdon:

- ⓧ Közös tároló:  $12,63 \text{ m}^2$
- ⓧ WC-k:  $1,90 \text{ m}^2$
- ⓧ Padlásfeljáró:  $2,02 \text{ m}^2$

Budapest, XVIII. Üllői út 648.		
Lakóépület felmérési terve		
Földszinti alaprajz	M=1:100	1 E-1-
Kovácsné Veres Valéria 12-0021		