

Érkezett: 2017. 11. 13 14:30
Előterjesztés száma: 51.-207

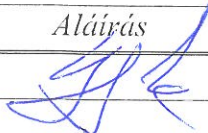
ELŐTERJESZTÉS

a **Képviselő-testület/ Bizottság***


2017. év november hónap 16. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet számára történő üzlethelyiség térítésmentes használatba adásáról szóló döntés

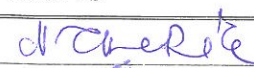
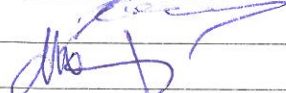
Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Ughy Attila	polgármester	


Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Simon Adrienn	lakás és vagyongazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
DR. VRANA REKA	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: TUL

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

Sürgösség indoka: December 1. napjától már szeretnék a helyiséget használni.

*a megfelelő rész aláhúzendó

nyilvános ülés / zárt ülés*		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
egyszerű többség / minősített többség*		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Vagyrendelet 20. § (2) bekezdése	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezete (továbbiakban: Magyar Vöröskereszt) azzal a kérrsel fordult a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatához (továbbiakban: Önkormányzat), hogy részükre az Önkormányzat 2017. december 1. és 2018. január 31. napja közötti időtartamra térítésmentesen 100-150 m² alapterületű, fűthető helyiséget biztosítson a karácsony környékén felhalmozódó felajánlások tárolása céljából.

A Magyar Vöröskereszt a Budapest XVIII. kerület Üllői út 337. szám alatt működteti irodáját, ahol a karácsony időszak miatt megnövekedett mennyiségű adományok tárolását azok kiosztásáig nem tudják megoldani, ezért kérvényezték egy másik helyiség térítésmentes használatba vételét. A Magyar Vöröskereszt képviselőjével történt személyes egyeztetésen az Önkormányzat rendelkezésére álló üres helyiségek közül a Budapest XVIII. kerület 150447/0/A/3 hrsz.-ú, természetben a Budapest XVIII. kerület, Baross u. 40-42. fszt. 9. szám alatt található 69 m² alapterületű üzlethelyiségre esett a választás. A helyiséget az Önkormányzattal kötött haszonbérleti szerződés alapján a Projekt18 Kft. használhatja. A helyiség jelenleg nincs bérbe adva, üresen áll.

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 céljából, a közfeladat ellátásához 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) közfeladatot ellátó 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.”*

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.”

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

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a Projekt18 Kft. az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest, XVIII. kerület, Baross u. 40-42. fszt. 9. szám alatti (hrszt.: 150447/0/A/3) 69 m² alapterületű üzlethelyiség 2017. december 1. és 2018. január 31. közötti időtartamra történő használatára vonatkozóan haszonkölcsön szerződést kössön a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezetével. Felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, valamint gondoskodjon az Önkormányzat és a Projekt18 Kft. között kötött haszonbérleti szerződés módosításáról a haszonbérleti díj tekintetében.

Határidő: 2018. március 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2017. november 13.

Ughy Attila
Polgármester

Budapest XVIII. ker., Baross u. 40-42.fszt. 9. szám
(hrsz: 150447/0/A/3) alatti üzlethelyiség forgalmi
értékbecslése



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt

Budapest, 2017. november 13.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. Az ingatlan címe: Budapest XVIII., Baross u. 40-42. fszt. 9.

2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

A 2017.11.07-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Az ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
- Helyrajzi szám: 150447/0/A/3
- Az üzlet alapterülete: 69 m²
- Eszmei hányad: 54/1000
- Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
- Teher: A tulajdoni lap III. része teher bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Megjegyzés: a telek területe: 1791 m², a beépítetlen területe: 940 m²

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

4. A megbízás tárgya:

Természetben Budapest XVIII., Baross u. 40-42. fszt. 9. szám alatt elhelyezkedő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, 69 m² alapterületű üzlet forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 49 m² alapterületű pincével és az 1791 m²-es telek 54/1000 részével.

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, utcai bejáráttal rendelkező üzlethelyiség.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Söntés	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + fa lambéria + OSB	Elhasználódott
Előtér	Kerámia lap	Közepes	Festés + kerámia lap	Elhasználódott + közepes
WC	Kerámia lap	Közepes	Festés + kerámia lap	Elhasználódott + közepes
WC	Kerámia lap	Közepes	Festés + kerámia lap	Elhasználódott + közepes
Mosdó	Kerámia lap	Jó	Festés + kerámia lap	Elhasználódott + közepes

Tulajdoni lap szerinti alapterülete: 69 m², a Társasháztulajdont Alapító Okirat szerint az üzlethelyiséghez tartozik egy 49 m² alapterületű pince.

7. Az építmény bemutatása, építési és szerkezeti rendszere:

A társasház egy lakóépület közössége, amelyben 4 lakás és 2 üzlet került kialakításra.

8. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

A múlt század elején épült kétszintes, részben alapincézett épület hagyományos építési móddal készült.

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

Falazat: A teherhordó- és térelhatároló falak a pincében 52 cm, a földszinten 38 cm vastag téglafalak. Az épületet kívülről 5 cm vastag dryvit rendszerű utólagos hőszigeteléssel látták el.

Födém: Feltárás nem történt, a teherhordó falakra a pince fölött téglaboltozatos födém, a földszint és az emelet fölött valószínűleg vasbeton födém épült.

Tetőszerkezet: Az épület lapos tetős.

9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüemi vízellátás.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- Közüemi gázellátás.
- Az üzlet fűtése gázkonvektorral megoldott. A meleg vizet elektromos bojler biztosítja.
- Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat nem ismert (feltárás nem történt)

10. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestlőrinc központjában, családi házas övezet szélén, forgalmas főútvonalak mentén, az újonnan kialakuló városközpont közelében helyezkedik el.

11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: 36-os és 93-as jelű autóbusz, valamint az 50-es villamos az Üllői úton, illetve a Baross utcában közlekedik, amelyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRÓ állomásaival.

12. Általános értécsökkentő tényezők:

- Az üzlethelyiség esztétikai és gépészeti felújítást igényel.
- Az üzlethez vendégparkoló nem került kialakításra, parkolás a környező utcákban korlátozott számban lehetséges.

13. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan megközelíthetősége jó.
- Az üzlethelyiség teljes közművel ellátott, WC-vel rendelkezik. A helyiséghez tartozik egy 49 m² alapterületű téglaboltozatos pince.
- Az épület homlokzatát utólagos hőszigeteléssel látták el, a külső nyílászáróit műanyag nyílászárókra cserélték.

- A Baross utca és a Margó Tivadar utca sarkán elhelyezkedő helyiség forgalmas, üzleti tevékenységre kiváló területen helyezkedik el.
- Az üzlethelyiség infrastrukturális ellátása jó, 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 m²-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.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Bruttó kínálati fajlagos ár
Bókaytelep, Üllői út	Jó	Belső kétszintes (25+40 m ²), utcai bejáratos üzlethelyiség.	65	275400
Bókaytelep	Jó	Belső kétszintes, 3 üzletből álló szolgáltatóház a városközpontban, első osztályú vendéglátó egység, formatervezett beépített bútorokkal.	102	323500
Bókaytelep	Jó	3 szintes, 1994-ben épült üzletnek használt épület, 939 m ² összközműves telken, nagy forgalmú helyen, riasztó, térkövezett, autó beállásra alkalmas udvar.	300	241700
Liptáktelep	Közepes	Honvéd pályához közel, 1500 m ² saroktelken vegyes ipari ingatlan: 60 m ² kifőzde, 80 m ² könnyűszerkezetes raktár, 300 m ² -s kétszintes, vasbeton szerkezetű szolgáltató ház.	440	191700
Átlagos bruttó m ² ár:				258.100 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. november hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~15 %-kal csökkentettük, tekintettel az üzlethelyiség elhelyezkedésére és műszaki állapotára is.

Az üzlethez tartozó beépítetlen telek forgalmi értéke:

$$940 \text{ m}^2 \times 54/1000 \times 22.000 \text{ Ft/m}^2 = 1.117.000 \text{ Ft, azaz}$$

Egymillió-száztizenhétézer forint

A felépítmény forgalmi értéke:
 $69 \text{ m}^2 \times 157.000 \text{ Ft/m}^2 = 10.833.000 \text{ Ft}$, azaz
Tízmillió-nyolcszázharmincháromezer forint

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:
11.950.000 Ft, azaz
Tizenegymillió-kilencszázötvenezer forint

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

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 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) bérbe adott ingatlanok bérleti díja: $\sim 20.000 - 25.000 \text{ Ft/m}^2/\text{év} + \text{ÁFA} + \text{rezei}$.

Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:
13.800.000 Ft, azaz Hatmillió-hétszázötvenezer forint.

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

Megjegyzés:

- Városközponti területen elhelyezkedő ingatlanok bérbeadásánál $20.000 - 25.000 \text{ Ft/m}^2/\text{év}$ nettó bérleti díj az elvárható.
- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása $20.000 \text{ Ft/m}^2/\text{év}$ nettó bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembe vételével történt.
- A nettó $11.950.000 \text{ Ft}$ forgalmi értéket, valamint a nettó $20.000 \text{ Ft/m}^2/\text{év}$ bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő $8,66$ év.

A javasolt bérleti díj:
 115.000 Ft/hó , azaz Száztizenötezer forint/hó.

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

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

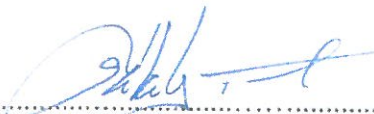
17. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. november 13.

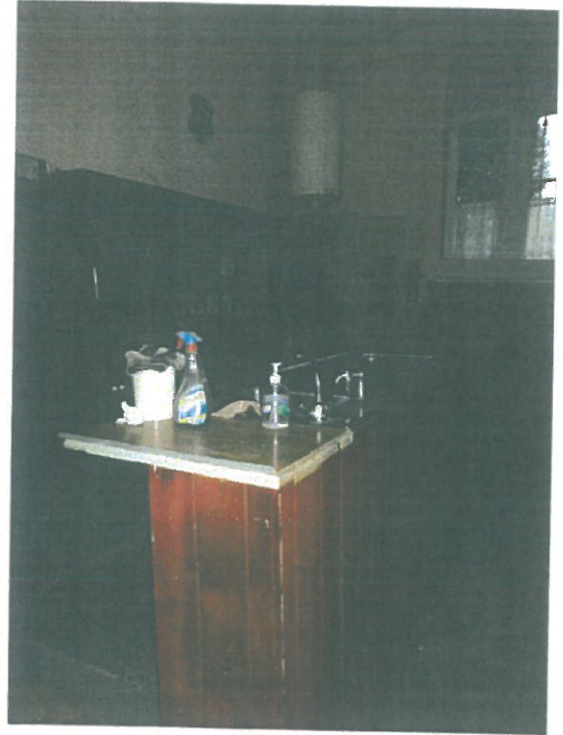


Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Bükköcs utca
1141 Budapest, Baross utca felé
Tel: 200-3155
70.



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



Söntés





WC, előtér



Mosdó



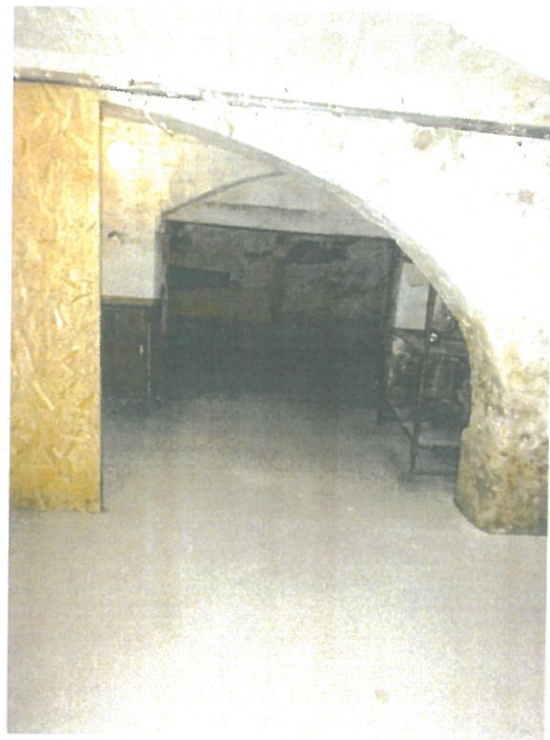
Piszoár



WC



Pince lejáró



Téglaboltozatos pince

Nem hiteles tulajdoni lap

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/S21241/2017

2017. 11. 07

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 150447/0/A/3 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII. KER. Baross utca 40-42. földrajzi sz. sz. 9. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	89	0 0	54/1000	önkormányzati
---------------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 121891/1/1997/1997.07.02

2. bejegyző határozat: 91305/1990/1990.07.27

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alja pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkezesi idő: 121891/1/1997/97.07.02

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



Szelmalom utca

Tiborc utca

Margó Tivadar utca

Baross utca

Szelmalom utca

150456

150457

15046

150459

1504

150462

(150448)

150442

150420

150419

150421

150

150424

150450

150454

150455

150458

150445

150447

150445

150444

150443

150446

150441

150440

150439

150437

150438

150436

150449

150449

(450261)

(151124)

40-42

08

47

150367

150366

150368

150369

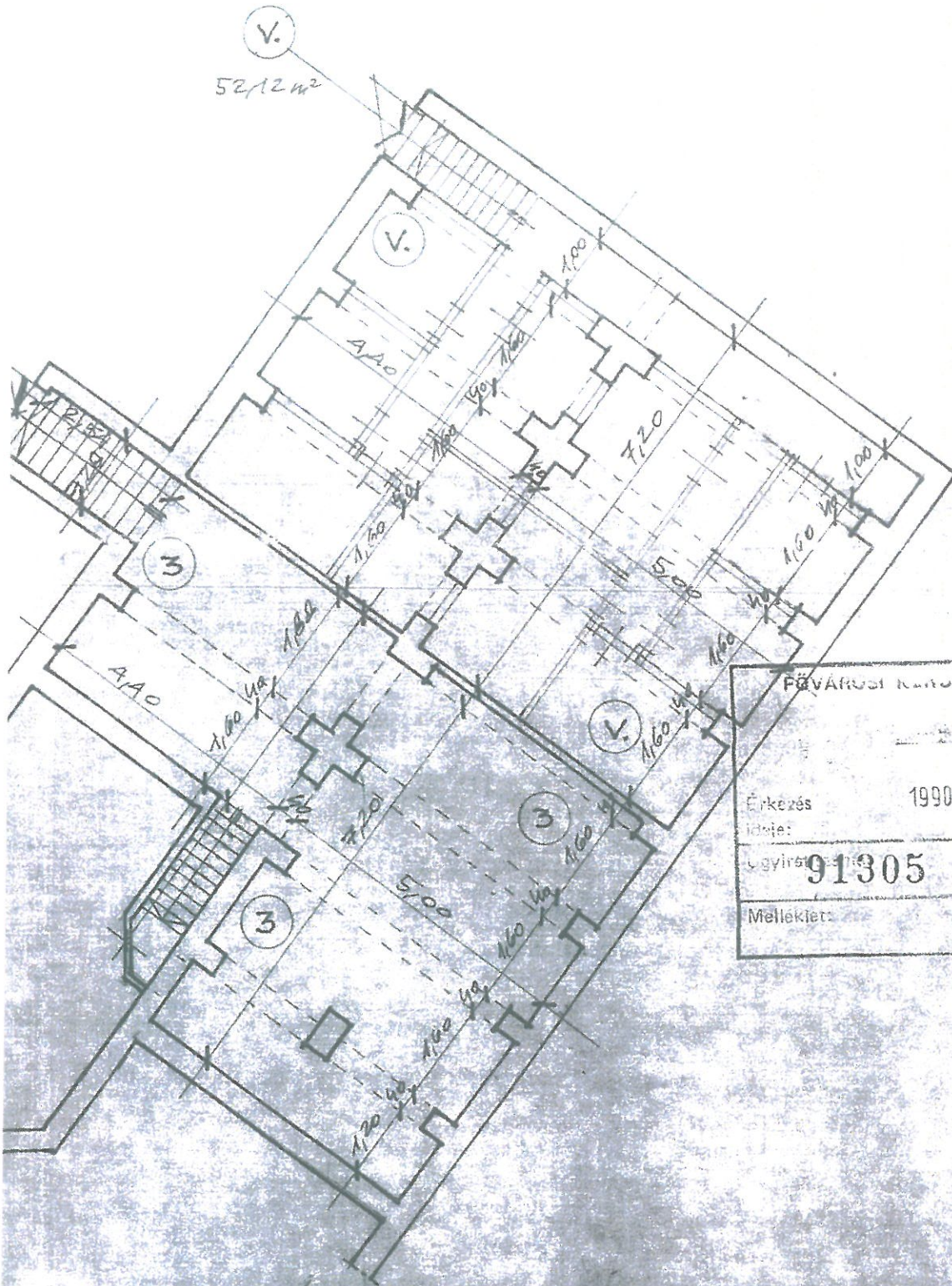
150368

utca

(151244)

151244

PINCE ALAPRAJZ



FŐVÁROSI KISJELTEK FOLYVATÁSA	
Érkezés idője:	1990 JUL 27
Cyírő:	91305
Mellekiet:	1.0000

[Handwritten Signature]
 10. sz. Helyi Hivatal, és XX. ker.
 Helyi Hivatali Vállalat
 3. sz. Helyi Hivatali Osztály
 Bp. XVII. ker. Kőbánya