

ELŐTERJESZTÉSa **Képviselő-testület/ Bizottság***



2017. év szeptember hónap 12. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés a Külső-pesti Tankerületi Központ részére ingyenesen történő helyiség biztosításáról szóló 326/2016. (VI.28) számú határozat módosításáról


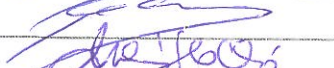

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	


Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Simon Adrienn	lakás és vagyongazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	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

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: Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdés	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

Az állami köznevelési közfeladat ellátásában fenntartóként részt vevő szervekről, valamint a Klebelsberg Központról szóló 134/2016. (VI. 10.) Korm. rendeletben a Kormány a tankerületi központokat jelöli ki a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény 94. § (4) bekezdés n) pontja szerinti, az állami köznevelési közfeladat ellátásában fenntartóként részt vevő szervekként. A tankerületi központok feladatellátási területét a Kormányrendelet 1. melléklete tartalmazza. Ez alapján a Budapest XVIII. kerület, a Budapest XIX. kerület, valamint a Budapest XX. kerület vonatkozásában ezt a feladatot a Külső-Pesti Tankerületi Központ (továbbiakban: KPTK) látja el.

A Klebelsberg Intézményfenntartó Központ Budapesti XVIII. Tankerülete az Önkormányzat tulajdonában álló Üllői út 453. sz. alatti ingatlan első emeleti utca frontján, 181 m² alapterületen került elhelyezésre, amely 7 db iroda helyiségből, valamint kapcsolódó kiszolgáló helyiségekből áll. Ebből adódóan logikusan a hatékony munkavégzés miatt az az igény fogalmazódott meg, hogy a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ átalakulásával, a létrejövő KPTK ugyanezen ingatlanban kapjon elhelyezést.

Az ingatlan-nyilvántartásban 150811 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az Üllői út 453. szám alatti kivett, lakóház, udvar, üzlet megnevezésű, 992 m² alapterületű ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi. Az ingatlanon egy 2 szintes, 674 m² alapterületű épület található.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a fentiek alapján 326/2016. (VI.28.) számú határozatával úgy határozott, hogy a Tankerületi Központ elhelyezéséhez ingyenesen használatba adja az 1181 Budapest, Üllői út 453. szám alatti épület alaprajzon Földszint 0, Földszint 1, Földszint 2, Földszint 7, és Földszint 9. jelű összesen 115 m² alapterületű helyiségeket.

A döntéshozatal után a helyiségek felújításra kerültek, s nyilvánvalóvá vált, hogy az irodákat összekötő folyosókat is kizárólag a KPTK használja, valamint irattározás céljára a Tankerületnek szüksége lenne az irodahelyiségek alatti 12,5 m² alapterületű pince helyiségre is.

Az előző döntés azonban csak a különálló irodahelyiségekre vonatkozott, nem tartalmazta az összekötő folyosók és a pincehelyiség méretét, ezért a Képviselő-testület korábbi döntését módosítani szükséges.

Átadásra kerül 184 m² alapterületű irodahelyiség + 12,5 m² alapterületű pince helyiség.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése lehetőséget biztosít a helyiség térítésmentes használatba adásához.

„(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.”

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V. 31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 19. § (1) bekezdés d) pontja és 20. § (2) bekezdése szerint a vagyon használati jogának ingyenes átengedéséről és a kedvezményes bérbe adásról a Képviselő-testület dönt:

„19. § (1) Az önkormányzati vagyon használati jogát közfeladat ellátása céljából, az ehhez szükséges mértékben ingyenesen átengedni csak az alábbi szervezetek számára lehet:

d) közfeladatokat ellátó költségvetési szervek és köztestületek számára,

20. § (2) A vagyon használati jogának ingyenes átengedéséről és a kedvezményes bérbe adásról a Képviselő-testület – az illetékes bizottság előzetes véleménye alapján – dönt.”

A Vagyonrendelet 11.§ (2) bekezdése alapján az ingatlanvagyon hasznosítását megelőzően annak értékét 6 hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár alapján kell megállapítani. Az értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen támogatni.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete a 326/2016. (VI.28.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

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 d) pontja és a 20. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Külső-pesti Tankerületi Központ részére 2017. szeptember 1. naptól határozatlan időre ingyenes használatba adja az Önkormányzat tulajdonát képező 1181 Budapest Üllői út 453. sz. alatti 150811 hrsz-on nyilvántartott lakóház, udvar, üzlet megnevezésű ingatlanban található Földszint 0, 1, 2, 7 és 9 jelű helyiségeket a hozzájuk tartozó folyosóval, összesen 184 m²-t, valamint az iroda helyiségek alatt található 12,5 m² alapterületű pincehelyiséget.

Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a szerződés módosításához a szükséges intézkedéseket tegye meg és felhatalmazza annak aláírására.

Határidő: 2017. október 31.

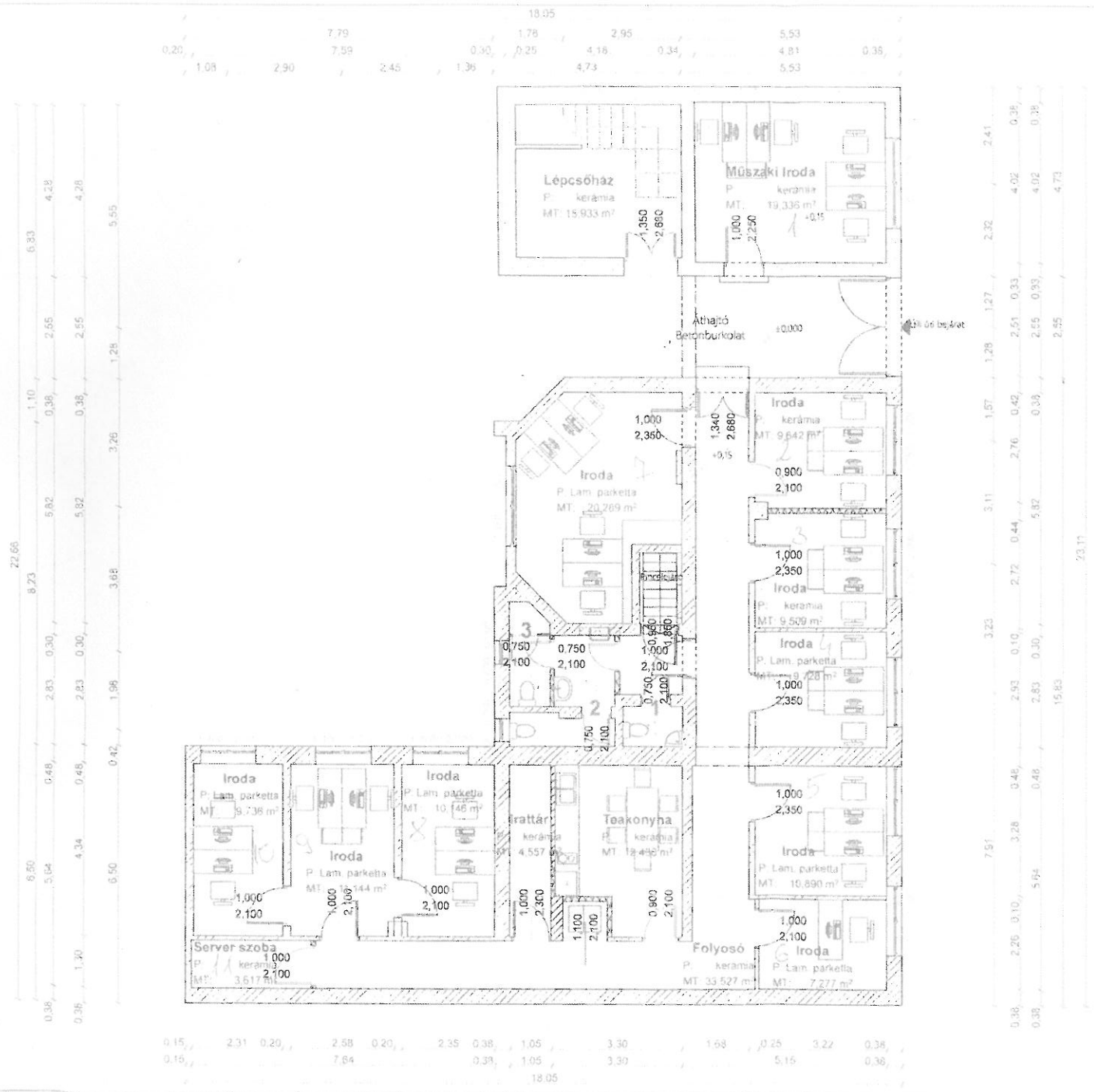
Felelős: polgármester

Budapest, 2017 AUG. 29

dr. Lévai István Zoltán
alpolgármester

Melléklet:

1. Értékbecslés
2. Alaprajzok



Jelmagyarázat:

= Új gipszkarton fal
 = Új beltéri ajtó

Helyiségkimutatás:

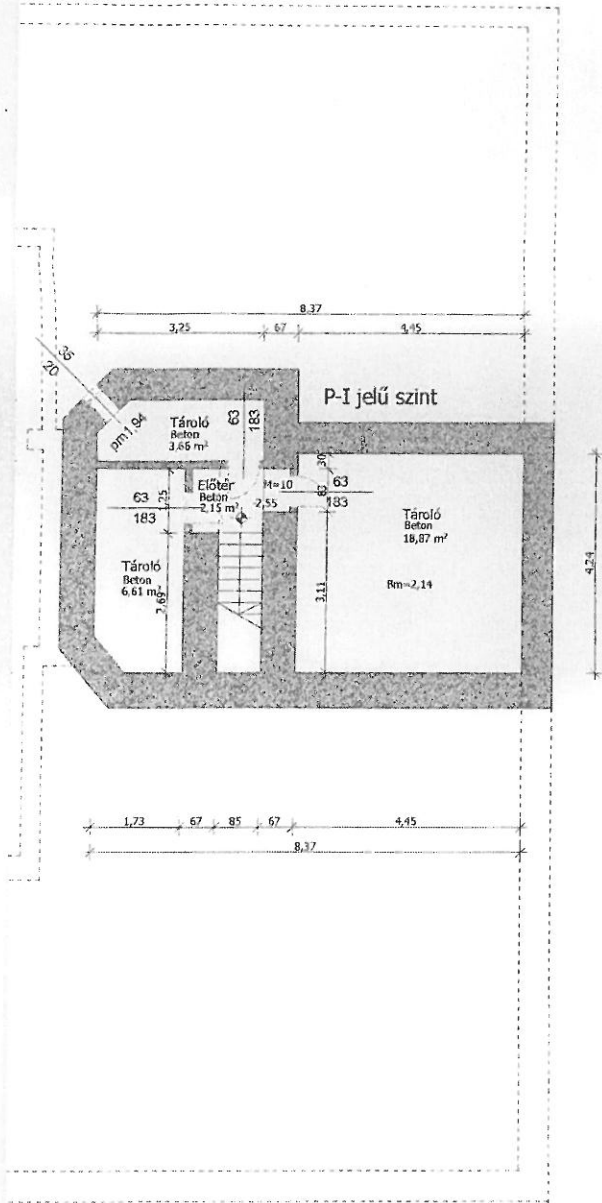
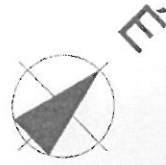
1: Előtér + Férfi WC
 P. kerámia
 MT: 4,138 m²

2: Előtér + Női WC
 P. kerámia
 MT: 5,087 m²

3: Női WC+ tároló
 P. kerámia
 MT: 2,562 m²

Klebelsberg Intézményfenntartó Központ központi iroda kialakítási terve	
Terve megnevezése: Alpörög Tervezett állapot	Méretarány: 1:100
Tervező: Bécs Szabolcs T: 03-0917 6120 Kiskunmágyas Ór utca 22	E-04
Építési helyszoine: Bp. XV/II. ker. Üllői út 453.	+0,00m = szintjei bejelölés 2019. december

00



Leírás címe: Budapest, XVIII. ker. Üllői út 453 felmérés		Feltétel: Bp. XVIII. ker. Vagyonkezelő ZRt.	
Lakcímrév címe: Bp. XVIII. ker. Pestszentlőrinc, Üllői út 453.sz. -Hrsz.:150811		BUDAPEST, XVIII. ker. Kondor Béla stny.16. sz.	
Megnevezés: Bp. XVIII. ker. Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzat 1184 Budapest, Üllői út 400.			
Építész tervező (jelölés): Péterszegi Imre	E-3-09-0352/2002	Szakág: ÉPÍTÉSZ	Tervezés: FELMÉRÉSI TERV
Statikus tervező		Dátum: 2006.JÚNIUS	Látás: M= 1 : 100
Építész munkatárs: Szabó István		Rajzszám: F1	
CAD munkatárs: Király Csaba			

Budapest XVIII., Üllői út 453. sz. alatti ingatlan
forgalmi értékbecslése
Hrsz: 150811



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt

Budapest, 2017. augusztus 25.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes

Ingyatlan forgalmi értébecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 453. I. em. 8.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
A 2017.08.14-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar, üzlet
 - Helyrajzi szám: 150811
 - Területe: 992 m²
 - Tulajdonos: Budapest Főv. XVIII. Ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: Vezetékgjog 1 m² területre, 7103/313/2010, TVB-F-18/2010. Jogosult: FŐTÁV Zrt.
Vezetékgjog 2 m² területre, VMB-31/2012, 7103/603/2011. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:**
Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**
Budapest XVIII., Üllői út 453. sz. alatt, a földszinten elhelyezkedő, a Külső-Pesti Tankerületi Központ használatában lévő, a Budapest XVIII. Ker. Önkormányzat tulajdonát képező 184 m² iroda forgalmi értébecslése.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**
Piaci (forgalmi) fajlagos érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

6. **Beépített alapterületek:**

Helyiségek	Alapt. (m ²)	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Könyvelő iroda	19,34	Kerámia lap	Jó	Festés	Jó
Iroda	20,29	Laminált padló	Jó	Festés	Jó
Iroda	9,64	Kerámia lap	Jó	Festés	Jó
Iroda	9,51	Kerámia lap	Jó	Festés	Jó
Iroda	9,73	Kerámia lap	Jó	Festés	Jó
Iroda	10,89	Laminált padló	Jó	Festés	Jó
Iroda	7,28	Laminált padló	Jó	Festés	Jó
Iroda	10,15	Laminált padló	Jó	Festés	Jó
Iroda	11,14	Laminált padló	Jó	Festés	Jó
Iroda	9,74	Laminált padló	Jó	Festés	Jó
Közlekedő	33,53	Kerámia lap	Jó	Festés	Jó
Szerver szoba	3,62	Kerámia lap	Jó	Festés	Jó
Irattár szoba	4,56	Kerámia lap	Jó	Festés	Jó
Teakonyha	12,44	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó + jó

Előtér + ffi WC	4,14	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó + jó
Előtér + női WC	5,09	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó + jó
Női WC + tároló	2,56	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó + jó
Női WC + tároló	183,65	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó + jó

Az iroda alapterülete: $183,65 \text{ m}^2 \approx 184 \text{ m}^2 + 42 \text{ m}^2$ pince

7. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

Az épület hagyományos építési módban épült.

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton vagy kő sávalap.

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából. A teherhordó falak 38 cm vtg. téglafalak, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak. Az utcafronti homlokzati vakolatot a közelmúltban kijavították és lefestették, az udvari homlokzat repedezett.

Födém: Feltárás nem történt, az épület korát figyelembe véve valószínűleg csapos-, vagy borított gerendás fafödém, a zárófödém több helyiségben repedezett.

Tetőszerkezet: Az utcafronton fa szerkezetű nyeregtető épült. A tető héjazat sík műpalafedéssel megoldott.

8. Közmű ellátottság, gépészeti felszereltség:

- Vízellátás: Közüzemi vízhálózat bevezetve.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- Az iroda gázellátással nem rendelkezik.
- Az épület távfűtéses. A meleg vízellátást elektromos bojler biztosítja.
- Elektromos energia ellátás.

9. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Pestszentlőrinc központjában, forgalmas főútvonal mentén, az Üllői úton helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: a 36-os és a 93-as autóbuszok valamint az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek, mely közvetlen csatlakozást biztosít a M3 jelű METRO Határ úti megállójával.

11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan társasházzá történő alapítása nem történt meg (osztatlan közös tulajdon). A helyiségek értékesítése előtt az ingatlant társasházzá kell alakítani (a tulajdoni lap szerinti megnevezése lakóház, udvar, üzlet).
- Az ingatlan forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el, magas a por- és zajszennyezés.
- Az ingatlanra gépkocsival történő beállítás nincs biztosítva, az épület közvetlen környezetében a parkolás nehézkes, vendégparkolókat nem alakítottak ki.
- Az épület udvari falazatán repedések észlelhetők, homlokzata vakolathiányos.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.

- Az irodát a közelmúltban mind gépészetileg, mind pedig esztétikailag teljesen felújították.
- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel helyezkedik el, infrastrukturális ellátása jó.

13. Az értébecslés 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 tényezők külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Bókaytelep	Jó	2 db 3 szintes B kategóriás épületből álló, 2004-ben felújított és 1 db szintén 3 szintes A kategóriás, 2008-ban épült, 100%-os kihasználtsággal üzemelő légkondicionált irodaház, zárt parkolókkal, garázsokkal	3496	228.500
Üllői út	Jó	3 szintes A kategóriás, 2008-ban épült, 100%-os kihasználtsággal üzemelő légkondicionált irodaház, zárt parkolókkal, garázsokkal	867	346.000
Bókaytelep	Jó	2 db 3 szintes B kategóriás épületből álló, 2004-ben felújított, 100%-os kihasználtsággal üzemelő irodaház, portaszolgálat, légkondicionált, zárt parkolókkal, garázsokkal	2629	190.200
Bókaytelep, Batthyány L. u. 78/A	Felújítandó	Önálló iroda 92 m ² -es, 425 cm belmagasságú konferenciateremmel, 1970-es években épült lapos tetős épületben	172	145.300
Üllői út 455. (központban)	Kifogástalan	Néhány éve épült irodaház, legmagasabb minőségű anyagok felhasználásával, sajátparkolóval, 6 gépkocsi férőhellyel.	1247	320.800
Gloriet lakótelep, Tövishát u.	Újszerű	Lakópark földszintjén sarki üzlethelyiség, eddig irodaként üzemelt	73	308.200
Átlagos m ² ár:				256.500 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. augusztus hó.

- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~10 %-kal csökkentettük.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan bruttó forgalmi értéke:
42.504.000 Ft, azaz Negyvenkétmillió-ötszáznégyezer forint


Megjegyzések:

- Az értékbecslés során az irodához tartozó telekhányadot a beépítés mértéke miatt nem vettük figyelembe.


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

15. A forgalmi értékbecslés érvényessége a kelteztől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. augusztus 25.

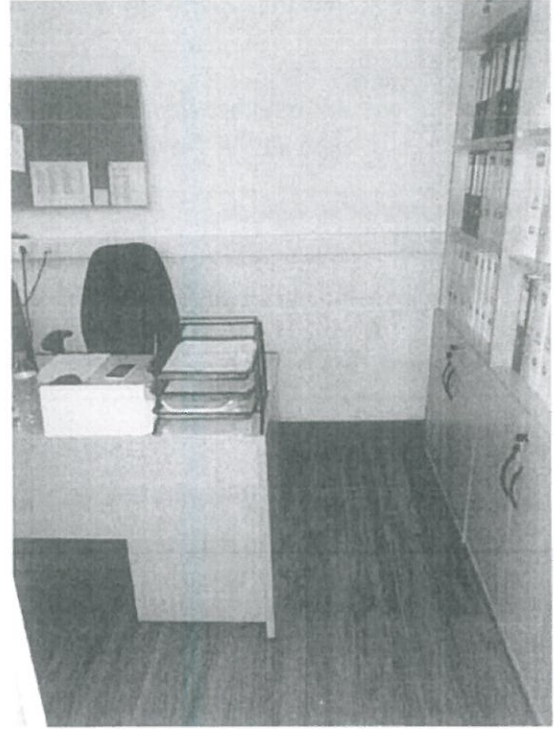

Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidegenítés
TITBT Budapest, Baross U. 7.
Tel: 290-3155
13.


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

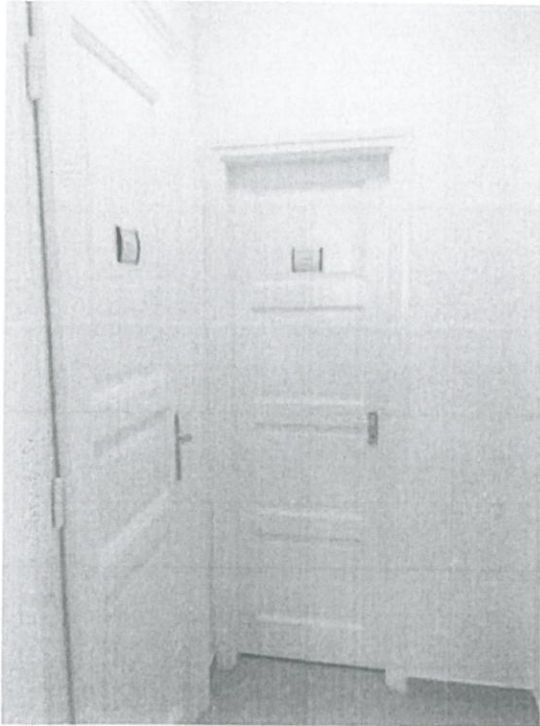


Iroda



Iroda





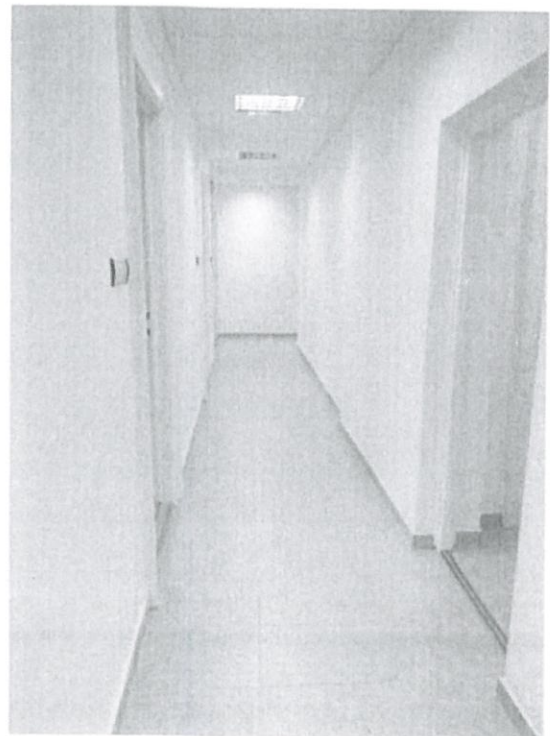
WC előtér



Mosdó



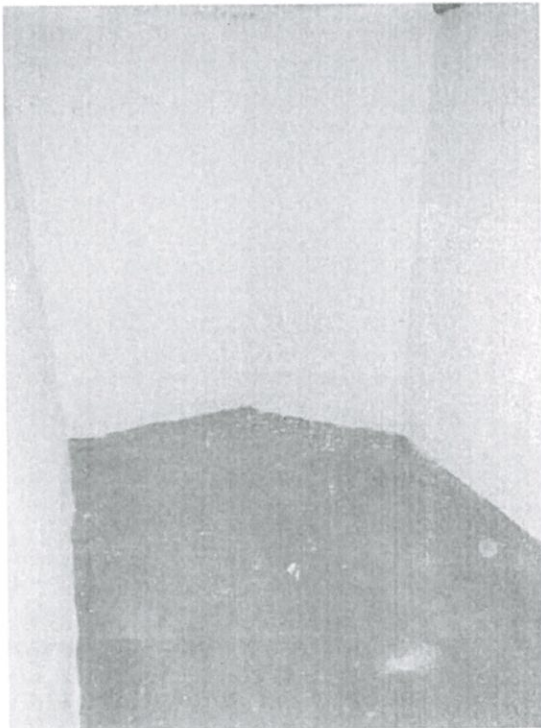
WC



Közlekedő



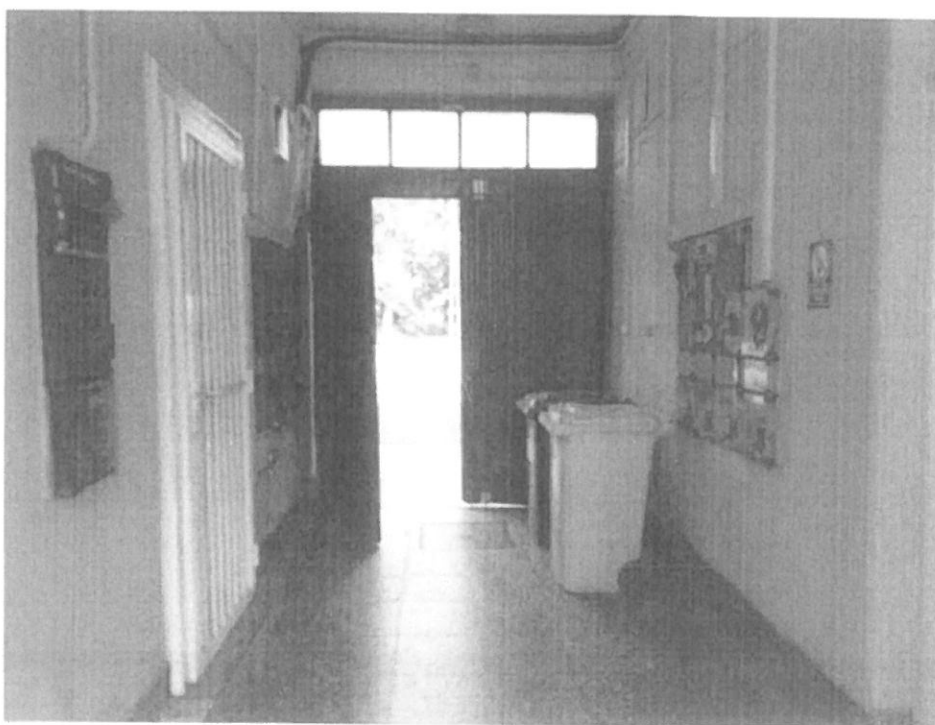
Teakonyha



Pince



Könyvelő iroda



Kapualj



Udvari homlokzat, felnedvesedett falak, repedések



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 80-00004/378242/2017

2017.08.14

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 150811 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 453. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alószámla	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv.
	min.o		ha m2	k.fill.
- Kivett lakóház, udvar, üzlet	0	992	0,00	

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 174760/1/2002/02.04.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 33. §

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐV. XVIII.KER. PÉSTSZENTLŐRINC-PÉSTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST Üllői út 400

III.RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 148600/2/2013/11.06.06

Vezetékjog

1 m2 területre, 7103/313/2010, TVB-F-18/2010.

jogosult:

név: FŐTÁV ZRT

cím : 1116 BUDAPEST Kalotaszeg utca 31

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 77558/1/2014/13.01.08

Vezetékjog

2 m2 területre, VMB-31/2012, 7103/603/2011

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

