


## ELŐTERJESZTÉS



a **Képviselő-testület**/Tulajdonosi Bizottság\*  
2018. év december 13. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés helyiség térítésmentes biztosításáról a XVIII. kerületi Művészeti Egyesület részére




**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
Ughy Attila	polgármester	


**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Simon Adrienn	vagyon és lakásgazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Bércs-Könya Tszuzsanna	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\*.

\*a megfelelő rész aláhúzendó

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

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Madách u. 49. szám alatti ingatlan felújítása miatt a Képviselő-testület 214/2017. (VI.22) számú határozatában kapott felhatalmazás alapján a Tulajdonosi Bizottság 245/2017. (VII.20.) számú határozatával úgy döntött, hogy az 1181 Budapest, Madách u. 49. sz. alatti ingatlan helyett 2018. december 31. napjáig a Budapest XVIII. kerület, Üllői út 286. fszt. 11. szám alatti helyiséget adta ingyenes használatba a XVIII. kerületi Művészeti Egyesület részére raktározás céljára. Az Egyesület az Önkormányzattal 2017. szeptember 5. napján kötött Együttműködési megállapodásban kiállítások és más művészeti események szervezését, mint közfeladatot vállalta át az Önkormányzattól, mely feladatok ellátása érdekében raktározás céljára kapta a fentiekben említett helyiséget.

A feladat elvégzésének és így a helyiség használatára vonatkozó haszonkölcsön szerződés hatálya 2018. december 31. napján lejár, így az Egyesület azzal a kéréssel fordult az Önkormányzat felé, hogy részükre egy másik helyiséget biztosítson. Előzetes egyeztetés alapján az Egyesület a Havanna u. 1. szám alatt található 151126/4/A/69 és 151126/4/A/71 hrsz. alatt nyilvántartott két helyiség térítésmentes használatát kérvényezte raktározás céljából.

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. § 9) pontja szerint az önkormányzat a helyi közművelődési tevékenység támogatása során kiemelt feladatának tekinti az ismeretszerző, az amatőr alkotó,

művelődő közösségek tevékenységének támogatását, különös tekintettel a kiemelkedő értékeket létrehozó művészeti és szellemi alkotóközösségek, műhelyek tevékenységére.

A nemzeti vagyonról 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) közfeladatot ellátó egyházak és civil szervezetek részére történő átadással,*
- d) közfeladatot ellátó költségvetési szervek, köztisztviselők, valamint az állam kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok, továbbá az állam kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok számára,*
- e) önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság, nonprofit társaság részére,*
- f) az egészségügyi alapellátás körébe tartozó, területi ellátási kötelezettséggel működő háziorvosi (felnett-, gyermek háziorvosi 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.”*

továbbá 20. § (2) bekezdése szerint:

*„A vagyon használati jogának ingyenes átengedéséről és a kedvezményes bérbe adásról - a (3) és (4) bekezdésben foglalt eseteket kivéve - a Képviselő-testület dönt.”*

A közfeladat ellátásához szükséges helyiségek térítésmentesen akkor biztosíthatóak az Egyesület számára, amennyiben a közfeladat átvállalásával kapcsolatosan az Önkormányzattal újabb együttműködési megállapodást köt.

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

### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy - az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés c) pontja és a 20. § (2) bekezdés alapján a Budapest, XVIII. kerület Havanna u. 1. fsz. 9. szám alatti, 151126/4/A/69 hrsz. alatt nyilvántartott 26 m<sup>2</sup> alapterületű és a Budapest XVIII. kerület Havanna u. 1. fsz. 11. szám alatt található 151126/4/A/71 hrsz. alatt nyilvántartott 24 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségeket a XVIII. kerületi Művészeti Egyesület részére ingyenes használatba adja 2019. január 1. napjától ..... napjáig művészeti tevékenységükkel összefüggő célokra azzal a feltétellel, hogy a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-

Pestszentimre Önkormányzata a XVIII. kerületi Művészeti Egyesülettel Együtműködési megállapodást köt.

Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert a XVIII. kerületi Művészeti Egyesülettel kötendő Haszonkölcsön szerződés és Együtműködési megállapodás véglegesítést követő aláírására és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2019. március 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2018. december 4.



Ughy Attila  
polgármester



**Mellékletek:**

- 473/2005. (V. 26.) sz. határozat
- 245/2017. (VII.20.) TUL-határozat
- Haszonkölcsön szerződés tervezet
- Együtműködési megállapodás tervezet
- Kérelem



### **473/2005. (V. 26.) sz. határozat**

Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 22 igen szavazat 6 ellenszavazat és 1 tartózkodás mellett a Kondor Béla Közösségi Ház (1181 Bp. XVIII. ker. Kondor Béla stny 8.) rendelkezésére bocsátja a Budapest XVIII. kerület Madách I. u. 49. szám alatt található ingatlant, azzal a megkötéssel, hogy

*a/* ott nyerjen elhelyezést a Művészeti Egyesület. (A Művészeti Egyesület kötelezettségvállalását és az ingatlan használatának feltételeit közművelődési megállapodásban kell rögzíteni, melynek megkötését a vonatkozó önkormányzati rendeletünk szabályozza.)

*b/* Az ingatlan egyéb hasznosítási lehetőségeire javaslatokat kell kidolgozni. Ezen belül meg kell vizsgálni Kondor Béla emlékhely kialakításának, illetve Nemcsics Antal gyűjteménye elhelyezésének lehetőségét.

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

Felelős: polgármester

### **245/2017. (VII.20.) sz. TUL-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal a Képviselő-testület 214/2017. (VI.22.) számú határozatával kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy - az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés c) pontja és a 20. § (2) bekezdés alapján - a Képviselő-testület 473/2005.(V.26.) számú határozatában megjelölt 1181 Budapest, Madách u. 49. sz. ingatlan helyett a Budapest, XVIII. kerület Üllői út 286. földszint 11. szám alatti, 152441 helyrajzi számú ingatlanon található 45 m2 alapterületű helyiséget a XVIII. kerületi Művészeti Egyesület részére ingyenes használatba adja 2018. december 31. napjáig művészeti tevékenységükkel összefüggő célokra azzal a feltétellel, hogy a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata a XVIII. kerületi Művészeti Egyesülettel Együttműködési szerződést köt.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága felkéri és felhatalmazza a polgármestert a XVIII. kerületi Művészeti Egyesülettel kötendő Haszonkölcsön szerződés és Együttműködési megállapodás véglegesítést követő aláírására és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2017. szeptember 30.

Felelős: polgármester

## HASZONKÖLCSÖN SZERZŐDÉS

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:10401024-00031172-00000008, képviseli: Ughy Attila polgármester), mint Kölcsönadó, másfelől a

**XVIII. kerületi Művészeti Egyesület** (1181 Budapest, Kossuth L. u. 16/a.; adószám: 18236600-1-43; statisztikai számjel: 18236600-9499-529-01; képviseli: Garamvölgyi Béla elnök) 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 1181 Budapest, Havanna utca 1. fszt. 9. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban 151126/4/A/69 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon elhelyezkedő 26 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget és a 1181 Budapest, Havanna utca 1. fszt. 11. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban 151126/4/A/71 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon elhelyezkedő 24 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget (továbbiakban: Helyiségek) a .....-án aláírt Együttműködési megállapodásban vállalt feladatok ellátása céljára.

### II. A szerződés tartalma

1. A Kölcsönadó a tulajdonát képező Helyiségeket – a Képviselő-testület ..... számú határozata alapján 2019. január 1. ....napjától ..... napjáig határozott időtartamra haszonkölcsönbe adja kölcsönvevőnek.

### III. Kölcsönadó jogai és kötelezettségei

1. A Kölcsönadó szavatol azért, hogy a Helyiségek a szerződés teljes időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmasak, továbbá azért, hogy harmadik személynek a Helyiségekre nincsen olyan joga, amely a kölcsönvevő jogszerzését, vagy a zavartalan használatot korlátozná, kizárná.
2. Kölcsönadó jogosult és köteles a Helyiségek 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 a Helyiségeket rendeltetésszerűen, I.1. pontban meghatározott célra, állaga megóvása mellett használni, felelős minden olyan kárért, amely a nem rendeltetésszerű használat következménye.

2. Kölcsönvevő köteles jelen szerződés megkötésétől a Helyiségek közüzemi díjait és fenntartással járó költségeit viselni. Jelenleg a Helyiségek semmilyen közüzemmel nem rendelkeznek, amennyiben Kölcsönvevő a későbbiek során bármilyen közüzemi szolgáltatást kíván igénybe venni úgy azt előzetesen Kölcsönadóval egyeztetni, a bevezetés költségeiről pedig felek megállapodnak.
3. A Kölcsönvevő a Helyiségeken átalakítást, felújítást, értéknövelő beruházást kizárólag Kölcsönadó előzetes írásbeli hozzájárulását követően, az abban foglaltakat betartva végezhet.
4. 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 igényvel 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 vagyont a 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 kezdeményez maga vagy harmadik személy.
8. Kölcsönvevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül, és vállalja, hogy ezen nyilatkozatban foglaltak változása esetén a változásról haladéktalanul tájékoztatja Kölcsönadót. Felek rögzítik, hogy Kölcsönadót azonnali hatályú felmondási vagy – amennyiben a szerződés teljesítésére még nem került sor – elállási jog illeti meg, ha Kölcsönvevő a jelen pontban meghatározott nyilatkozatot valótlan tartalommal tette meg vagy a nyilatkozatban foglaltak változására vonatkozó tájékoztatási kötelezettségét elmulasztja.
9. Szerződés teljesítése érdekében Felek a következő kapcsolattartókat jelölik meg:

Kölcsönadó részéről:

Simon Adrienn  
Vagyon- és lakásgazdálkodási Iroda  
lakás és vagyongazdálkodási referens

Kölcsönvevő részéről:

Garamvölgyi Béla, elnök

## V. A szerződés megszűnése

1. A szerződést Kölcsönadó harminc napra felmondhatja.
2. A Kölcsönvevő a dolog visszaadását bármikor felajánlhatja; a Kölcsönadó a dolog visszavételét alapos ok nélkül nem tagadhatja meg.
3. Szerződés azonnali hatályú felmondásának a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései szerint van helye, továbbá akkor, ha Kölcsönvevő a jelen szerződés IV. 2., 5., 6. pontjaiban foglalt kötelezettségének Kölcsönadó írásbeli felszólítása ellenére sem tesz eleget.

## 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.

Budapest,

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

.....  
Garamvölgyi Béla  
elnök  
XVIII. kerületi Művészeti Egyesület  
Kölcsönvevő

## EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata** (1184 Budapest, Üllői út 400., adószám: 15735818-2-43, KSH szám: 15735818-8411-321-01, bankszámlaszám: 10401024-00031172-00000008; képviseli Ughy Attila polgármester), a továbbiakban **Önkormányzat**,

másrészről

**XVIII. kerületi Művészeti Egyesület** (1181 Budapest, Kossuth L. u. 16/a. , nyilvántartási szám: 01-02-0007119, adószám: 18236600-1-43 , statisztikai számjel: 18236600-9499-529-01, képviseli: Garamvölgyi Béla elnök), a továbbiakban **Egyesület**

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

Az Egyesület 2018. november 19. napján kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben kérte az Önkormányzatot, hogy szervezete számára újra biztosítson raktárhelyiséget. Az Önkormányzat Képviselő-testülete ..... számú határozatával úgy döntött, hogy az Egyesület részére 2019. január 1. napjától .....tartó időre a Budapest XVIII. kerület Havanna utca 1. fszt. 9. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban 151126/4/A/69 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 26 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget és a 1181 Budapest, Havanna utca 1. fszt. 11. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban 151126/4/A/71 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 24 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségeket ingyenes használatba adja művészeti tevékenységekkel összefüggő feladatok ellátására azzal, hogy az Egyesület az Önkormányzattal Együttműködési megállapodást köt.

1.) Egyesület vállalja, hogy kiállítások és más művészeti események szervezését, mint közfeladatot az Önkormányzattól átvállalja, és ennek részeként a XVIII. kerületi művészeket is érintő rendezvényeket, kiállításokat és más eseményeket megszervezi és megrendezi, és az ehhez kapcsolódó más egyéb tevékenységeket Önkormányzat helyett és részére elvégzi.

2.) Mindezen tevékenységért cserében az Egyesület semmilyen díjazásra vagy költségtérítésre nem tart igényt. Önkormányzat vállalja ugyanakkor, hogy a feladat elvégzésének idejére, ..... napjáig az Egyesület részére a kerületben ingyenes helyiséghasználatot biztosít, melynek részletei haszonkölcsön szerződés keretén belül kerülnek rögzítésre. Önkormányzat vállalja továbbá, hogy a fenti rendezvények, események megszervezéséhez a szükséges segítséget megadja, infrastruktúráját biztosítja.

3.) Egyesület a XVIII. kerület érdekében végzett fenti tevékenységéről Önkormányzat felé köteles a haszonkölcsön szerződésben foglalt beszámolási kötelezettség teljesítésével egy időben, a haszonkölcsön szerződésben megjelölt kapcsolattartó útján évente írásos formában beszámolni, Önkormányzat kérésére pedig eseti tájékoztatást adni.

4.) Jelen megállapodást rendes felmondással egyik fél sem szüntetheti meg. Azonnali hatályú rendkívüli felmondásnak kizárólag valamelyik szerződő fél súlyos szerződésszegése esetén van helye, amennyiben szerződésszegését a másik fél ennek megszüntetésére irányuló írásbeli felszólítását követően sem szünteti meg.

5.) Jelen megállapodás mindkét fél általi aláírása napján lép hatályba, és a haszonkölcsön szerződés megszűnésével egyidejűleg hatályát veszti.

6.) Felek a jelen megállapodásban rögzített célok teljesítése érdekében kötelesek egymással együttműködni. Ennek érdekében különösen:



a) kölcsönösen és haladéktalanul egymás tudomására hozzák azokat az értesítéseket, tényeket, körülményeket, amelyek a szerződés szerű teljesítést akadályozzák,

b) a vitás kérdéseket közvetlenül, tárgyalások útján kísérlik meg rendezni, ezen belül bármely fél esetleges kifogását és előadását, az azt alátámasztó bizonyítékok teljes körű feltárásával haladéktalanul közli a másik féllel írásban.

7.) Felek az egymás közötti jogvitájukat elsősorban tárgyalásos úton kötelesek rendezni. Amennyiben tárgyalásos úton megállapodni nem tudnak, úgy a jogvita elbírálására – a pertárgytól és annak értékétől függően – kikötik a Budapesti XVIII. és XIX. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

8.) Felek a jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg, négy példányban írták alá, amelyből 3 példány Önkormányzatot és 1 példány Egyesületet illeti meg.

Budapest,

.....  
Budapest Főváros XVIII. kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata  
Ughy Attila  
polgármester

.....  
XVIII. kerületi Művészeti Egyesület  
Garamvölgyi Béla  
elnök

## Simon Adrienn

---

**Feladó:** Béla Garamvölgyi <18.muveszetiegyeselet@gmail.com>  
**Küldve:** 2018. november 19. 15:10  
**Címzett:** Simon Adrienn  
**Tárgy:** XVIII. kerületi Művészeti Egyesület, raktár

**Tisztelt Simon Adrienn!**

Telefonon történt egyeztetésünk alapján, azzal a **tiszteletteljes kéressel fordulok** Önhöz, hogy Egyesületi célokra, a 1181 Budapest, Üllői út 286. földszint 11. szám alatti 45 m2 alapterületű helyiség **helyett** a Havanna utca 1.sz. alatti 69. és 71. helyiségeket szeretné a XVIII. kerületi Művészeti Egyesület térítésmentesen igénybe venni. A fenti két helyiség **raktárként** funkcionálna, közművek (víz, gáz, áram) használata nélkül. Kérelmezzük továbbá, hogy az átköltözéshez tehergépjárművet és rakodókat biztosítani szíveskedjenek.

---

Üdvözlettel:

**Garamvölgyi Béla sk.**

*XVIII. ker. Művészeti Egyesület, Elnök*

[www.x8me.hu](http://www.x8me.hu)

# Budapest XVIII. ker. Havanna u. 1. fszt. 71. sz. alatti üzlethelyiség forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 151126/4/A/71



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

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

Budapest, 2018. december 04.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Havanna u. 1. fszt. 11.
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2018.11.19-én kelt tulajdoni lap másolatok szerint:

Helyrajzi szám:	151126/4/A/71
Megnevezés:	Üzlethelyiség
Alapterülete:	24 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	11/10.000
Tulajdonos:	Fővárosi XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
Széljegy:	A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
Teher:	A tulajdoni lap III. része teher bejegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Természetben Budapest XVIII. kerületben, a Havanna lakótelepen elhelyezkedő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, a 151126/4/A/71 helyrajzi számú üzlethelyiség forgalmi értékbecslése. A helyiség jelenleg üres.
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. **A lakóingatlan jellemzése:**
  - Közműellátottság: közüzemi vízellátás,  
szennyvízelvezetés közcsatornába,  
elektromos energia ellátás.  
közüzemi gázellátás.
  - Az üzlet fűtésének és melegvízellátásának módja:  
*Fűtés:* a helyiség fűtését gázkonvektor biztosítja.  
*Melegvíz ellátás:* nincs.
  - Az épületszerkezetek és állapotuk:  
A vizsgált lakóépület fogadószínti szerkezete (alapozási rendszere, földszinti pillér, fal- és földémszerkezete, szerelőszínti fal- és földémszerkezete) monolit vasbetonszerkezetek. Állapotuk megfelelő, szerkezeti elváltozás, károsodás szemrevételezés alapján nem tapasztalható.  
A szerelt panelszerkezet (falak, födécek, térelemek, lépcsők állapota szintén megfelelő, szerkezeti problémára utaló jelek nem mutatkoznak.  
A tetőhéjazati rendszer: lejtésképző réteg, hőszigetelés, csapadékvíz elleni szigetelés és kapcsolódó bádogszerkezetek.  
A közös belső területek szakipari szerkezeteinek (nyílászárók, burkolatok, korlátok, festések, mázolások) állapota lépcsőházanként eltérően, de lelakott állapotot mutat. Elsősorban a közös közlekedőterületek PVC burkolatain, valamint a festett

falfelületeken mutatkoznak részben gondatlanságból, részben rongálásból eredő esztétikai hibák, hiányosságok.

#### 7. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjához közel, a Havanna lakótelep szélén helyezkedik el.

#### 8. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: gyorsjáratú 136-os autóbusz a Margó Tivadar úton közlekedik, mely közvetlen csatlakozást biztosít az M3 jelű metró végállomásával.

#### 9. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az üzlethelyiséget határoló fal és födém szerkezetek felületképzése egyenetlen, esztétikai és gépészeti felújítása időszerű.
- A helyiség WC-vel nem rendelkezik.
- Az üzlethez tartozó vendégparkoló nem került kialakításra.

#### 10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan a település központjához közel fekszik.
- Az ingatlan megközelíthetősége jó.
- Az ingatlan üzleti tevékenység végzése szempontjából kedvező területen helyezkedik el, mivel a lakosság egy jelentős része a nappali órákban is otthon tartózkodik.

#### 11. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

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.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Bruttó kínálati fajlagos ár
Gloriett telep, Gyékény tér	Nincs mgadva	1987-ben épült utcai bejáratú, üzlethelyiség cirkófűtés, jelenleg cukrász műhelyként üzemel.	86	197600
Belsőmajor	Felújított	Vállalkozásként működő családi ház, összközműves 540 m <sup>2</sup> -es telken. 30 m <sup>2</sup> pince, mindennemű kereskedelmi és ipari tevékenységre alkalmas, ipari áram, parkosított parkoló.	160	368800
Szent Imre-kertváros	Jó	2 szintes, 7 szobás, vállalkozásra, raktározásra is ideális családi ház 810 m <sup>2</sup> összközműves telken. Buderus gázkazán meleg	320	375000



		vízraktárral. Rendezett kert		
Kossúth Ferenc telep, Nagykőrösi út 73.	Újszerű	Belső kétszintes, 2004-ben épült üzlethelyiség az Imre udvarban, vendégparkolóval, gáz cirkófűtés.	90	221100
Miklóstelep	Újszerű	Lőrinci piac közelében 2016-ban épült téglapépületben 40, 47 és 35 m <sup>2</sup> -es üzlethelyiségek	122	300000
Újpéteritelep	Nincs megadva	Sportkastély mellett bármilyen vállalkozásra ideális családi ház 1063 m <sup>2</sup> telekkel. Az üzlet előtti udvarban 8-10 gépkocsi számára parkoló biztosított, a ház mögött 400 m <sup>2</sup> szabad telekrész.	560	186000
Miklóstelep, Üllői út	Nincs megadva	Iskolai intézménnyel szemben, utcai bejáratos üzlethelyiség, kis ráfordítással mini garzonná alakítható.	23	343500
Krepuska Géza-telep, Csörgőfa u.	Nincs megadva	A Zaragoza lakópark aljában, Nemes utcára nyíló kirakatos, utcai bejáratos üzlethelyiség. Felszíni parkolók az üzlet előtt.	64	467200
Újpéteritelep	Jó	Kifejezetten vállalkozás céljára 1994-ben épített 3 szintes családi ház 417 m <sup>2</sup> -es összközműves telken.	260	230800
Újpéteritelep	Nincs megadva	Üzleti tevékenység végzéséhez szükséges engedéllyel rendelkező légkondicionált épület 608 m <sup>2</sup> -es telekkel, ingyenes parkolás a vendégek számára. Jelenleg fitnessterem és kávézóként üzemel.	155	290300
Krepuska Géza-telep	Nincs megadva	Főútvonalon 2808 m <sup>2</sup> -es telken 511 m <sup>2</sup> -es kereskedelmi ingatlan. Jelenleg 1 üzlet van kialakítva, de akár 5-6 üzletre bontható.	511	335300
Szent Lőrinc lakótelep	Nincs adat	1995-ben épült utcai bejáratos üzlethelyiség (sörözőként üzemel) 24 m <sup>2</sup> -es terasszal, gáz konvektoros fűtés.	39	405100
Bókaytelep	Jó	1994-ben épült 3 szintes (szintenként 100 m <sup>2</sup> ), üzletként funkcionáló, riasztóval ellátott épület 939 m <sup>2</sup> -es telken. Térkövezett udvarra több gk. beállási lehetőség	300	300000
Belsőmajor	Újszerű	Belső kétszintes, 2004-ben épült utcai bejáratos klimatizált üzlethelyiség, gáz cirkófűtés,	95	231600

	riasztóval, vendégparkolóval,.		
Átlagos bruttó m <sup>2</sup> ár:	303.700 Ft/m <sup>2</sup>		

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. november hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~30 %-kal csökkentettük, tekintettel az üzlethelyiség elhelyezkedésére és műszaki állapotára is.

**Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke:**

**4.008.000 Ft, azaz Négymillió-nyolcezer forint**

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

## 12. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza 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 lakótelepen hasznosításra bérbe adott ingatlanok bérleti díja: ~ 15.000 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA + rezszi.

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:**

**3.600.000 Ft, azaz Hárommillió-hatszázézer forint.**

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

Megjegyzés:

- 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 4.008.000 Ft forgalmi értéket, valamint a nettó 15.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 11,13 év.


A javasolt bérleti díj:  
30.000 Ft/hó, azaz Harmincezer forint/hó.

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


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

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

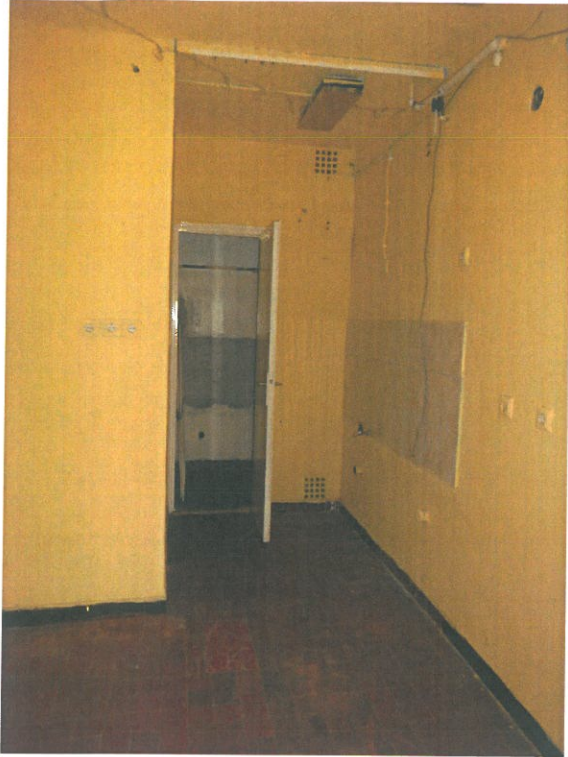
Budapest, 2018. december 04.

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

Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Építéskövetség  
1141 B. P. Budapest, Garas utca 7.  
Tel: 104 3766  
73.

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

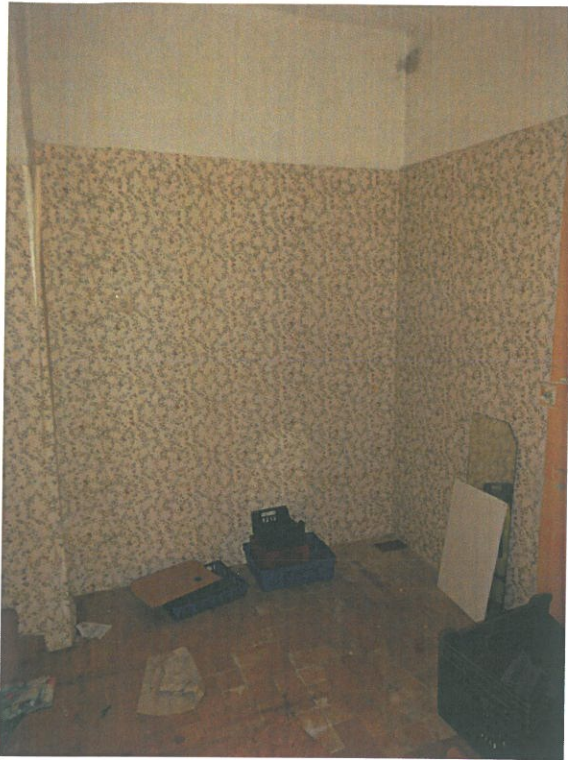




Eladóter







Raktár



Teakonyha



Homlokzat



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: 8000004/554340/2018

2018. 11. 19

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 151126/4/A/71 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII.KER. Havanna utca 1. földszint. ajtó:11. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	24	0 0	11/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999997/1999/				

2. bejegyző határozat: 500018/828/1997/97.10.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 255614/1993/1993.12.22

jogcím: 1991. évi KKKIII. tv., eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

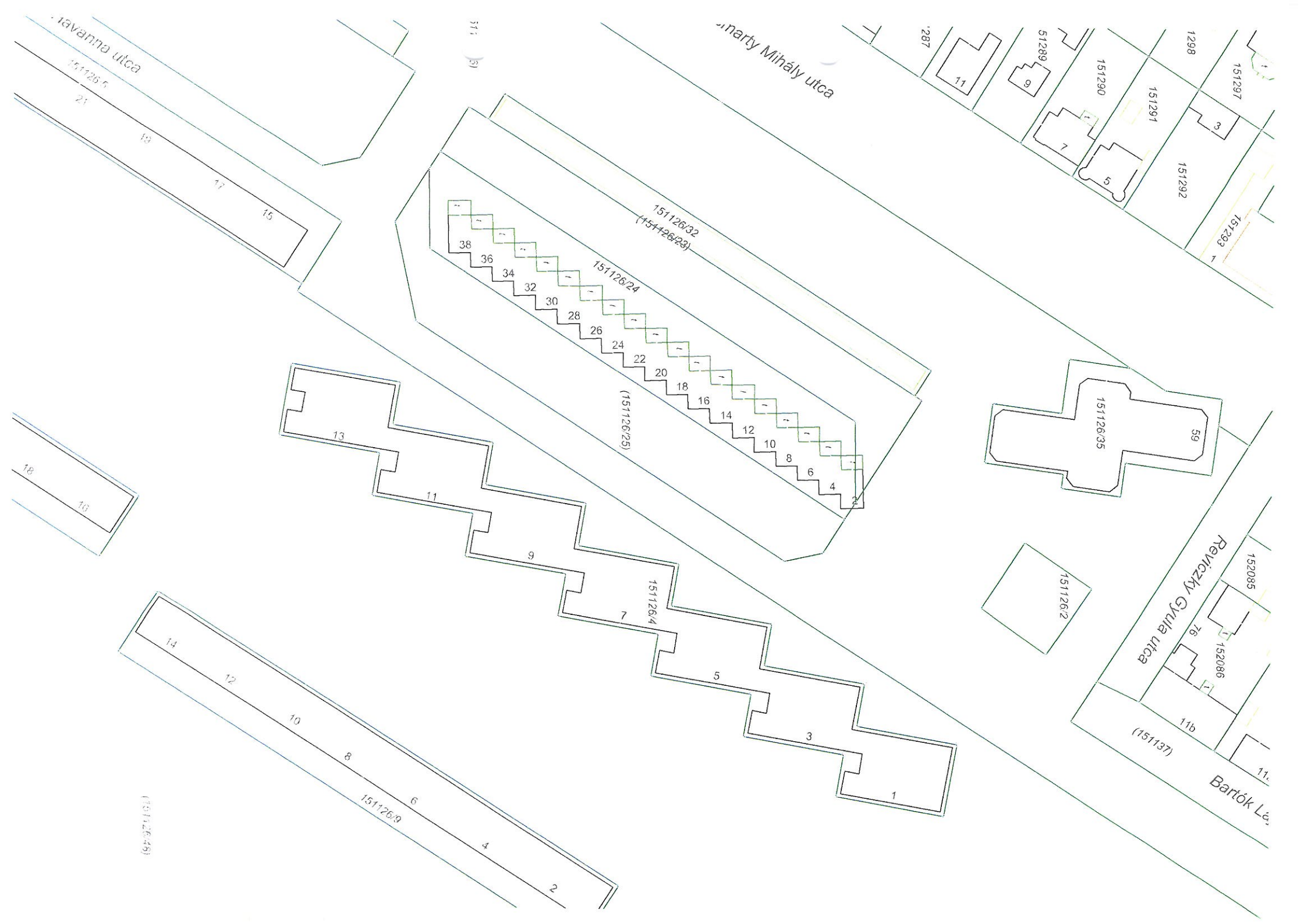
név: FŐVÁROSI XVIII. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1181 BUDAPEST, XVIII.KER. Baross utca 7

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



Martyr Mihály utca

Tavanna utca

Radványi Gyula utca

Bartók László utca

151126/32  
(151126/23)

151126/24

(151126/25)

151126/4

151126/9

151126/35

151126/2

152085

152086

(151137)

151293

151292

151291

151290

51289

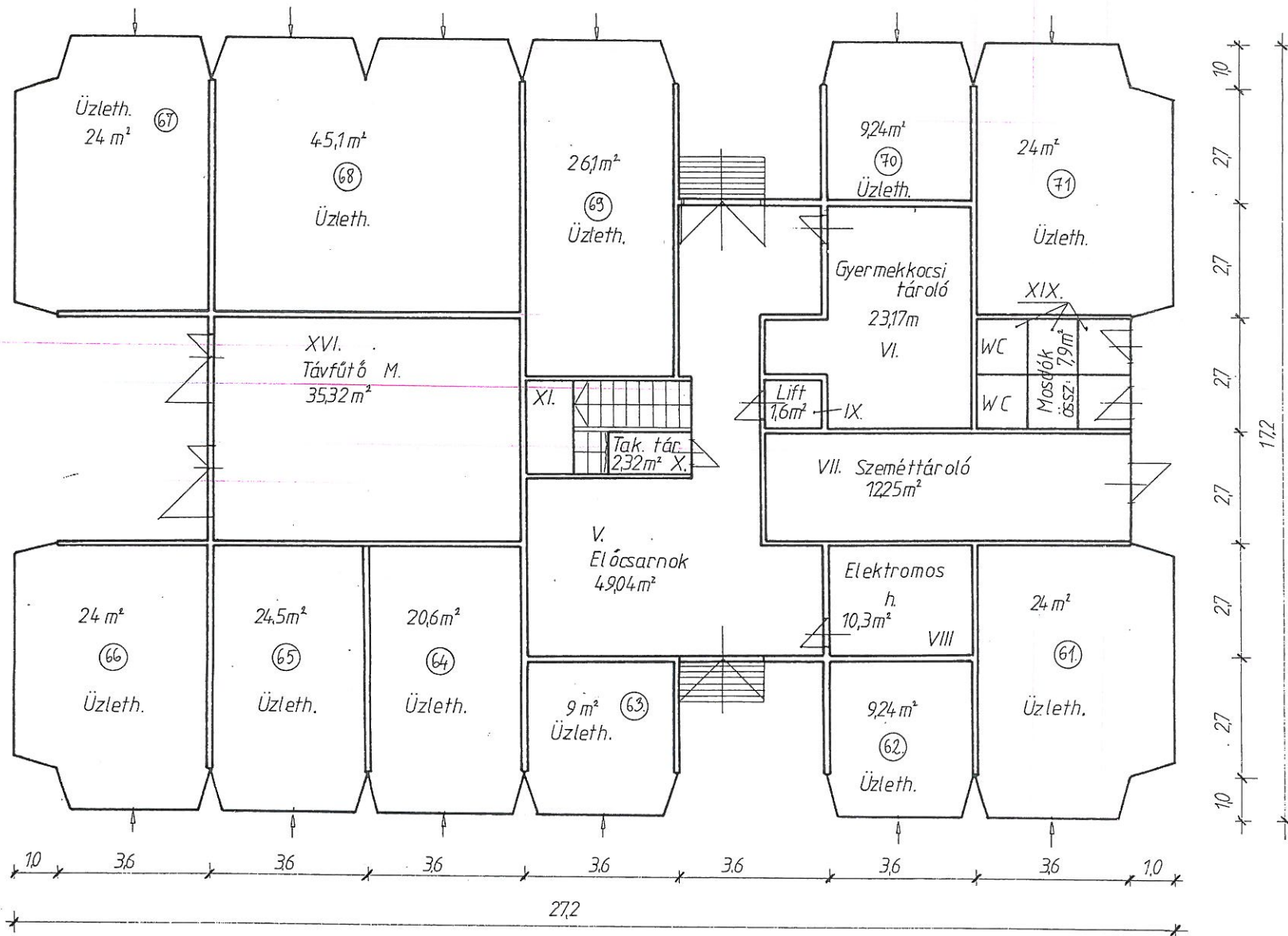
1287

1298

151297

311

(151126/48)



Havanna u. 1. (HRSZ 151126/4) Lakóépület felmérése földszint

Budapest XVIII. ker. Havanna u. 1. fszt. 69. sz. alatti  
üzlethelyiség forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 151126/4/A/69



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

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

Budapest, 2018. december 04.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.



## Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Havanna u. 1. fszt. 9.
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2018.11.19-én kelt tulajdoni lap másolatok szerint:

Helyrajzi szám:	151126/4/A/69
Megnevezés:	Üzlethelyiség
Alapterülete:	26 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	11/10.000
Tulajdonos:	Fővárosi XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
Széljegy:	A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
Teher:	A tulajdoni lap III. része teher bejegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Természetben Budapest XVIII. kerületben, a Havanna lakótelepen elhelyezkedő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, a 151126/4/A/69 helyrajzi számú üzlethelyiség forgalmi értékbecslése. A helyiség jelenleg üres.
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 forgalmképes állapotra vonatkozik.
  - A terület hozam alapú értékének meghatározása.
6. **A lakóingatlan jellemzése:**
  - Közműellátottság: közüzemi vízellátás,  
szennyvízelvezetés közcsatornába,  
elektromos energia ellátás.  
közüzemi gázellátás.
  - Az üzlet fűtésének és melegvízellátásának módja:  
*Fűtés:* a helyiség fűtését gázkonvektor biztosítja.  
*Melegvíz ellátás:* fali átfolyós vízmelegítő.
  - Az épületszerkezetek és állapotuk:  
A vizsgált lakóépület fogadószínti szerkezete (alapozási rendszere, földszinti pillér, fal- és födém szerkezete, szerelőszínti fal- és födém szerkezete) monolit vasbetonszerkezetek. Állapotuk megfelelő, szerkezeti elváltozás, károsodás szemrevételezés alapján nem tapasztalható.  
A szereelt panelszerkezet (falak, födémek, térelemek, lépcsők állapota szintén megfelelő, szerkezeti problémára utaló jelek nem mutatkoznak.  
A tetőhéjazati rendszer: lejtésképző réteg, hőszigetelés, csapadékvíz elleni szigetelés és kapcsolódó bádogszerkezetek.  
A közös belső területek szakipari szerkezeteinek (nyílászárók, burkolatok, korlátok, festések, mázolások) állapota lépcsőházként eltérően, de lelakott állapotot mutat. Elsősorban a közös közlekedőterületek PVC burkolatain, valamint a festett



falfelületeken mutatkoznak részben gondatlanságból, részben rongálásból eredő esztétikai hibák, hiányosságok.

**7. Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjához közel, a Havanna lakótelep szélén helyezkedik el.

**8. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: gyorsjáratú 136-os autóbusz a Margó Tivadar úton közlekedik, mely közvetlen csatlakozást biztosít az M3 jelű metró végállomásával.

**9. Általános értékcsökkentő tényezők:**

- Az üzlethelyiséget határoló fal és födémszerkezetek felületképzése egyenetlen, esztétikai és gépészeti felújítása időszerű.
- A helyiség WC-vel nem rendelkezik, fém portálját megette a rozsdá.
- Az üzlethez tartozó vendégparkoló nem került kialakításra.

**10. Általános értéknövelő tényezők:**

- Az ingatlan a település központjához közel fekszik.
- Az ingatlan megközelíthetősége jó.
- Az ingatlan üzleti tevékenység végzése szempontjából kedvező területen helyezkedik el, mivel a lakosság egy jelentős része a nappali órákban is otthon tartózkodik.

**11. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:**

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.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Bruttó kínálati fajlagos ár
Gloriett telep, Gyékény tér	Nincs mgadva	1987-ben épült utcai bejáratú, üzlethelyiség cirkófűtés, jelenleg cukrász műhelyként üzemel.	86	197600
Belsőmajor	Felújított	Vállalkozásként működő családi ház, összközműves 540 m <sup>2</sup> -es telken. 30 m <sup>2</sup> pince, mindennemű kereskedelmi és ipari tevékenységre alkalmas, ipari áram, parkosított parkoló.	160	368800
Szent Imre-kertváros	Jó	2 szintes, 7 szobás, vállalkozásra, raktározásra is ideális családi ház 810 m <sup>2</sup> összközműves telken. Buderus gázkazán meleg	320	375000

		víztartállyal. Rendezett kert		
Kossúth Ferenc telep, Nagykőrösi út 73.	Újszerű	Belső kétszintes, 2004-ben épült üzlethelyiség az Imre udvarban, vendégparkolóval, gáz cirkófűtés.	90	221100
Miklóstelep	Újszerű	Lőrinci piac közelében 2016-ban épült téglapépületben 40, 47 és 35 m <sup>2</sup> -es üzlethelyiségek	122	300000
Újpéteritelep	Nincs megadva	Sportkastély mellett bármilyen vállalkozásra ideális családi ház 1063 m <sup>2</sup> telekkel. Az üzlet előtti udvarban 8-10 gépkocsi számára parkoló biztosított, a ház mögött 400 m <sup>2</sup> szabad telekrész.	560	186000
Miklóstelep, Üllői út	Nincs megadva	Iskolai intézménnyel szemben, utcai bejáratos üzlethelyiség, kis ráfordítással mini garzonná alakítható.	23	343500
Krepuska Géza-telep, Csörgőfa u.	Nincs megadva	A Zaragoza lakópark aljában, Nemes utcára nyíló kirakatos, utcai bejáratos üzlethelyiség. Felszíni parkolók az üzlet előtt.	64	467200
Újpéteritelep	Jó	Kifejezetten vállalkozás céljára 1994-ben épített 3 szintes családi ház 417 m <sup>2</sup> -es összközműves telken.	260	230800
Újpéteritelep	Nincs megadva	Üzleti tevékenység végzéséhez szükséges engedéllyel rendelkező légkondicionált épület 608 m <sup>2</sup> -es telekkel, ingyenes parkolás a vendégek számára. Jelenleg fitnessterem és kávézóként üzemel.	155	290300
Krepuska Géza-telep	Nincs megadva	Főútvonalon 2808 m <sup>2</sup> -es telken 511 m <sup>2</sup> -es kereskedelmi ingatlan. Jelenleg 1 üzlet van kialakítva, de akár 5-6 üzletre bontható.	511	335300
Szent Lőrinc lakótelep	Nincs adat	1995-ben épült utcai bejáratos üzlethelyiség (sörözőként üzemel) 24 m <sup>2</sup> -es terasszal, gáz konvektoros fűtés.	39	405100
Bókaytelep	Jó	1994-ben épült 3 szintes (szintenként 100 m <sup>2</sup> ), üzletként funkcionáló, riasztóval ellátott épület 939 m <sup>2</sup> -es telken. Térkövezett udvarra több gk. beállási lehetőség	300	300000
Belsőmajor	Újszerű	Belső kétszintes, 2004-ben épült utcai bejáratos klimatizált üzlethelyiség, gáz cirkófűtés,	95	231600

	riasztóval, vendégparkolóval,	
Átlagos bruttó m <sup>2</sup> ár:	303.700 Ft/m <sup>2</sup>	

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. november hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~30 %-kal csökkentettük, tekintettel az üzlethelyiség elhelyezkedésére és műszaki állapotára is.

**Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke:**

**4.342.000 Ft, azaz Négymillió-háromszáznegyvenkettőezer forint**

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

## 12. 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 lakótelepen hasznosításra bérbe adott ingatlanok bérleti díja: ~ 15.000 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA + rezszi.

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:**

**3.900.000 Ft, azaz Hárommillió-kilencszázezer forint.**

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

Megjegyzés:

- 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 4.008.000 Ft forgalmi értéket, valamint a nettó 15.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 11,13 év.




**A javasolt bérleti díj:  
32.500 Ft/hó, azaz Harminckétezer-ötszáz forint/hó.**

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


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

**14. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.**

Budapest, 2018. december 04.

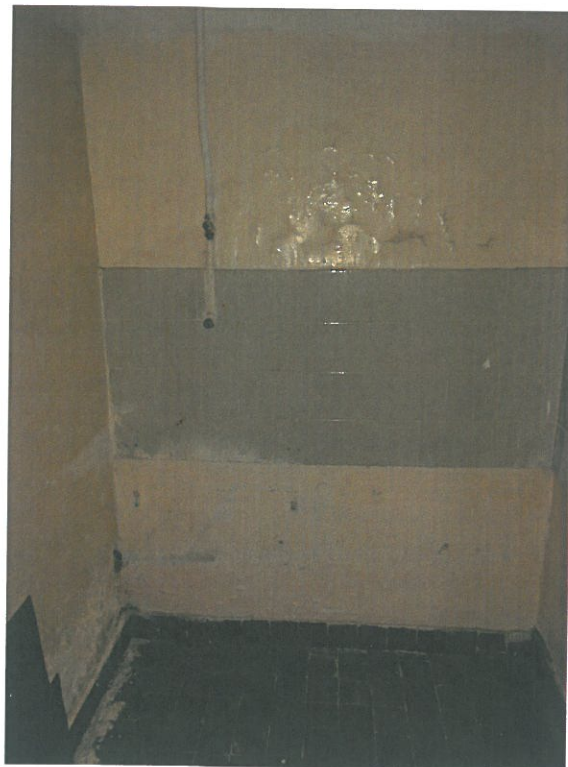
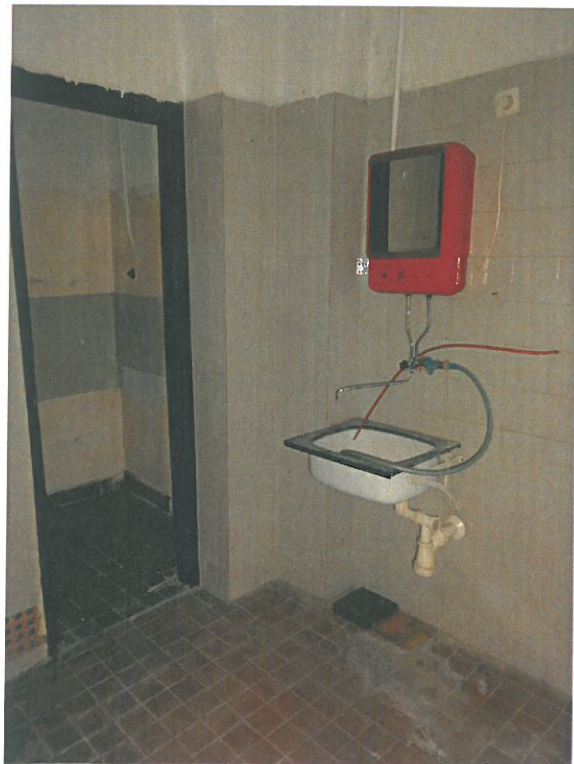
  
.....  
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)  
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.  
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Előjegyzés  
1134 Budapest, Garas u. 7.  
Tel: 290-3488  
13.

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



Eladóter



Teakonyha





Elrozdásodott portál



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: 8000004/554334/2018

2018. 11. 19

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 151126/4/A/69 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII. KER. Havanna utca 1. földszint. ajtó:9. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség Bejegyző határozat: 999997/1999/	26	0 0	11/10000	önkormányzati

2. bejegyző határozat: 500018/828/1997/97.10.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 255614/1993/1993.12.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XVIII. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1181 BUDAPEST, XVIII. KER. Baross utca 7

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

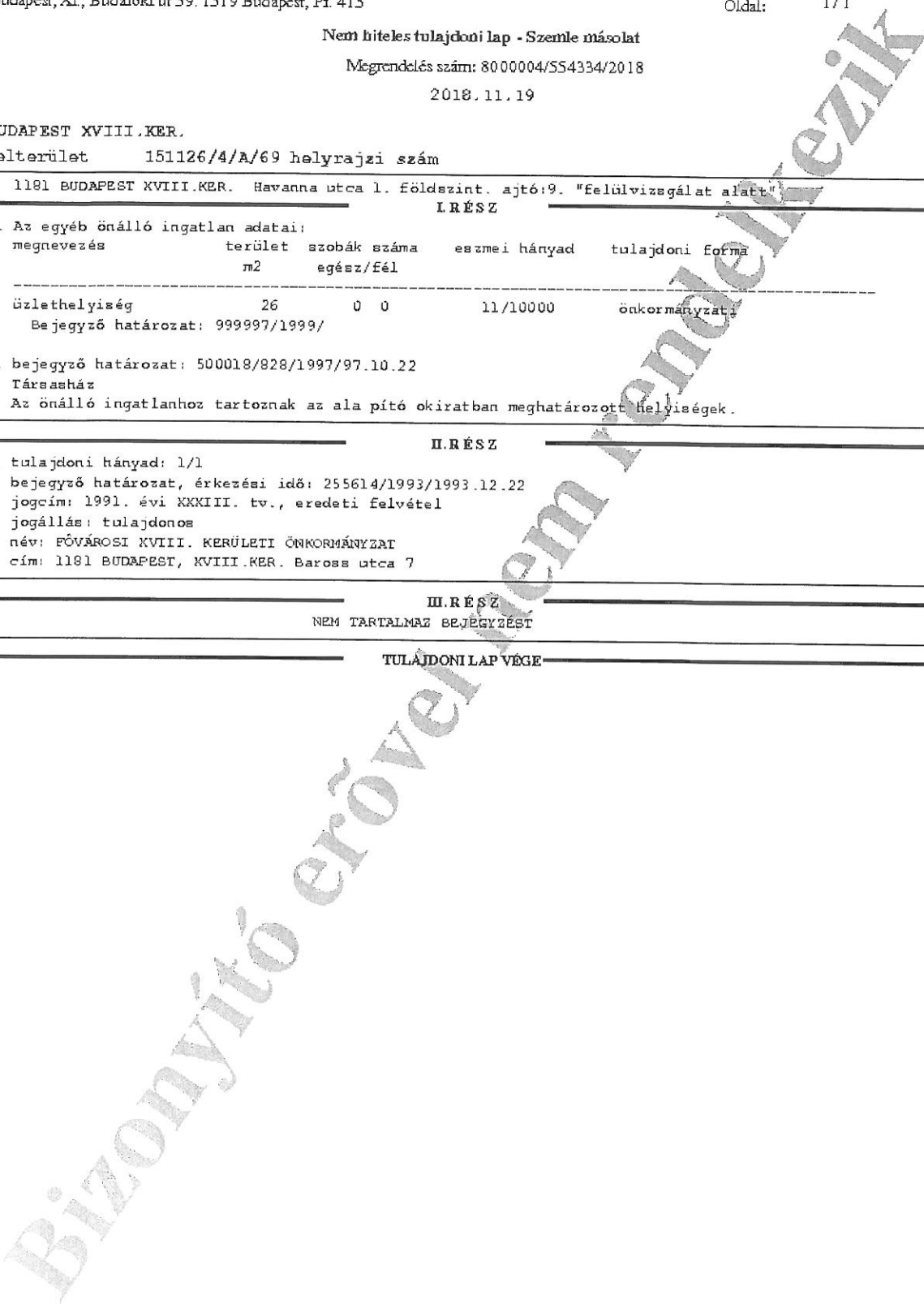
Nem hiteles tulajdoni lap

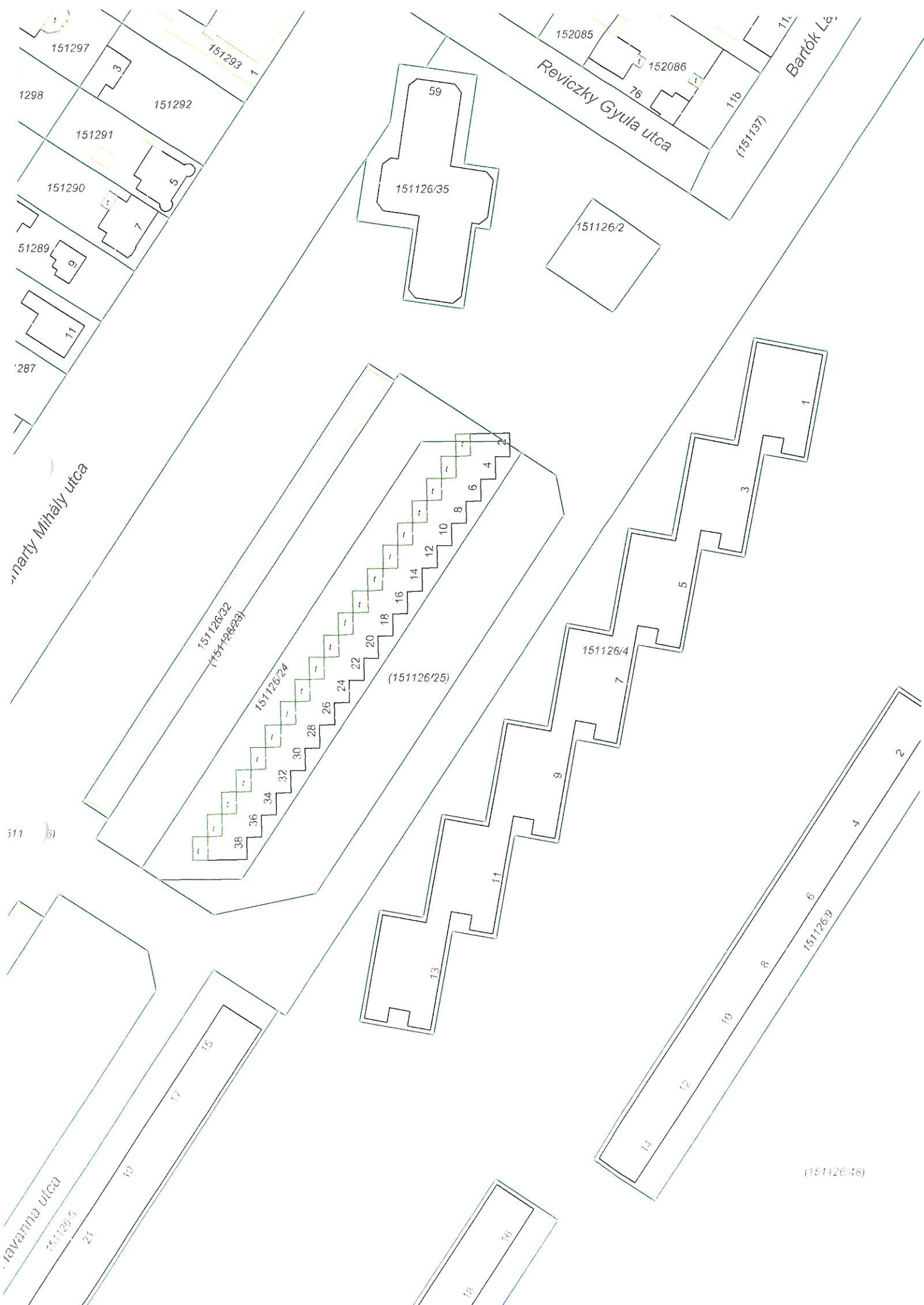
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





151297

1298

151291

151292

151290

51289

287

Szűcs Mihály utca

511

Kavarnia utca

151126/5

21

19

17

15

16

13

11

9

151126/4

7

5

3

1

151126/35

59

151126/2

152085

152086

11b

11c

(151137)

Bartók László utca

6

151126/9

8

10

12

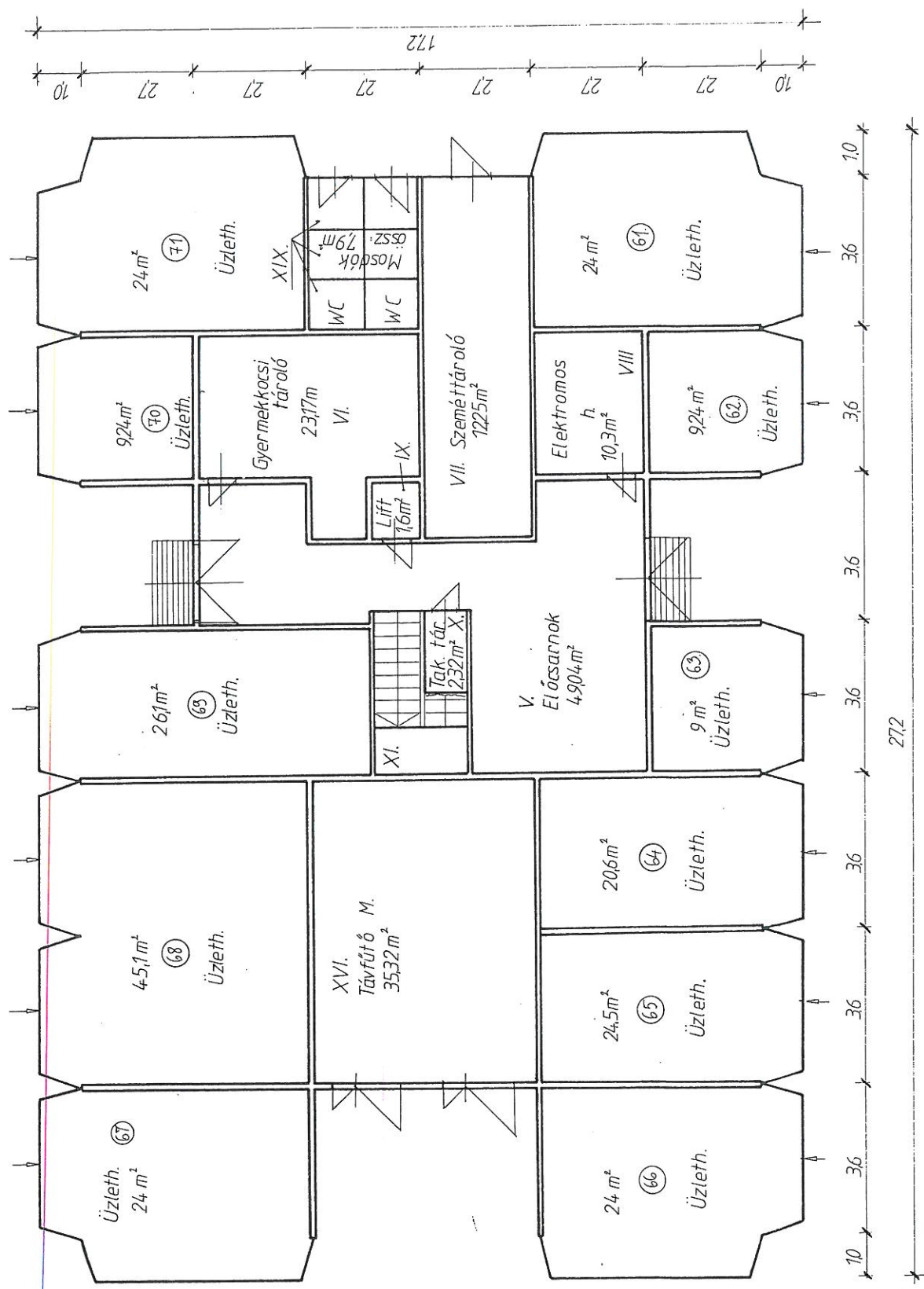
14

4

2

(151126/16)





Havanna u. 1. (HRSZ 151126/4) Lakóépület felmérése földszint