

Érkezett: 2019. 12. 11.

Előterjesztés száma:

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Bizottság\*

2019. év december hó 12. napján tartandó ülésére

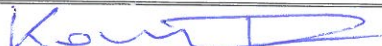
10<sup>49</sup>

10/11

52/146

**Előterjesztés tárgya:** A 1188 Bp., Nagykörösi út 55-57. szám alatti ingatlanon (142837 hrsz.) lévő rekortán pálya befedéséről és használatáról szóló döntés




### Előterjesztő:

| Név         | Tisztség       | Aláírás  |
|-------------|----------------|--|
| Körös Péter | alpolgármester |  |


### Összeállító:

| Név            | Tisztség        | Aláírás  |
|----------------|-----------------|--|
| Pórfia Katalin | VLI irodavezető |  |

### Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

| Név                | Tisztség           | Aláírás  |
|--------------------|--------------------|--|
| dr. Vrana Réka     | JKPI csoportvezető |   |
| dr. Borbély György | JKPI irodavezető   |  |
| dr. Ronyecz Róbert | jegyző             |  |

### Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

| Név             | Tisztség                            | Aláírás   |
|-----------------|-------------------------------------|---|
| dr. Kanti Gábor | Gazdasági vezető GKI<br>irodavezető |  |

### Egyeztetve, tájékoztatva:

| Név | Tisztség | Aláírás |
|-----|----------|---------|
|-----|----------|---------|

### Tárgyalja: -

### Javasolt meghívott:-

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

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*.

**Sürgősség indoka:** A kérelem az anyagleadás időszakában érkezett, az értékbecslés pedig anyagküldést követően állt rendelkezésre.

\*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:.....<br>.....                            |                       |
| hatáskör jogalapja                            |  |                       |
| Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés               | egyéb jogszabály: <b>Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdés</b> |                       |
| * megfelelő rész aláhúzendó                   |  |                       |

## Tisztelt Képviselő-testület!

A 142837 hrsz.-ú, természetben az 1188 Budapest, Nagykörösi út 55-57. szám alatt található, kivett általános iskola megnevezésű, 9134 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan tulajdonosa Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat).

Az ingatlanon a Szenczi Molnár Albert Református Általános Iskola működik, a Budapest – Pestszentimrei Református Egyházközséggel 2003. április 17. napján kötött megállapodás alapján. A Budapest – Pestszentimrei Református Egyházközséggel kötött megállapodás 25 éves időtartamra szól 2003. augusztus 1-jétől kezdődő hatállyal.

A Magyar Kézilabda Szövetség (továbbiakban: MKSZ) „*Rekortán pálya fejlesztési program*” megnevezéssel kültéri kézilabdapályák építésére, a meglévő kézilabdapályák felújítására irányuló új, országos programot indított és hirdetett meg sportszervezetek és önkormányzatok számára. A Fejlesztési Programot a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium a 2016. évi központi költségvetésről szóló 2015. évi C. törvényben foglaltak alapján támogatta.

Az MKSZ és Nemzeti Fejlesztési Minisztérium között létrejött Támogatói Okirat mellékletében a Fejlesztési Programmal érintett ingatlanok és támogatandó sportszervezetek, illetve önkormányzatok között a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő 142837 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1188 Budapest, Nagykörösi út 55-57. szám alatti ingatlant is szerepeltette.

Fent leírtak és a Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság 91/2018. (V.24.) sz. TFFB határozata, a Tulajdonosi Bizottság 153/2018. (V.24.) sz. TUL-határozata, valamint 154/2018. (V.24.) sz. TUL-határozata alapján az MKSZ az iskola területén a pályát megépítette, és azt térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adta. Az elvégzett beruházás értéke bruttó 24,500 M Ft volt. A vagyon átadásáról szóló szerződés 2019. március 14. napján került aláírásra.

Az új rekortán pálya a már meglévő betonpálya helyén került megépítésre, s természetesen a Szenczi Molnár Albert Református Általános Iskola használatába került.

A Szenczi Molnár Albert Református Általános Iskola 2019. december 6. napján érkezett kérelmében az Önkormányzat segítségét és hozzájárulását kérte az új pálya sátorfedéséhez. A pálya lefedését és fűtését a Malév Sport Clubbal közösen valósítanák meg. A beruházással az iskola egy tornateremmel bővülne, amely a mindennapos testnevelés megoldásának – évek óta fennálló – problémájában nagy segítségükre lenne.

A beruházás teljes költségét, mely a beérkezett előzetes árajánlatok alapján 45-50 M Ft-ba kerülne a Malév Sport Club vállalná, amennyiben az Önkormányzat a gazdagodás elismert összegének megfelelő értékben és időtartamra bérbe adná a pályát a Malév Sport Clubnak tanítási időn kívül.

A bérleti díj és ezzel összefüggésben a bérlet időtartamának megállapítása céljából a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. forgalmi értékbecslést készített.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Vagyontörvény) 11. § (16) és (17) bekezdései alapján a Malév Sport Club részére a pálya használata pályáztatás nélkül biztosítható.

*(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.”*

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 17. pontja alapján a Malév Sport Club közfeladat ellátásában működik közre.

„(5) A kerületi önkormányzat feladata különösen:

17. kerületi sport és szabadidősport támogatása, ifjúsági ügyek; „

Az ingatlanrész hasznosítására az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 26. § (3) bekezdése tartalmaz szabályozást tekintettel arra, hogy az ingatlan korlátozottan forgalomképes.

„26. §

*„(3) A korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak tulajdonjogot nem érintő – hasznosítása tárgyában – amennyiben jogszabály, alapító okirat, vagyonkezelésre, hasznosításra, üzemeltetésre vonatkozó szerződés másként nem rendelkezik:*

*a) ha a hasznosítás időtartama 1 évnél nem hosszabb, vagy a szerződéses érték a bruttó 5 millió forintot nem haladja meg, a tulajdonosi jogok gyakorlója a polgármester,*

*b) ha a hasznosítás időtartama az 1 évet vagy a szerződéses érték a bruttó 5 millió forintot meghaladja, a tulajdonosi jogok gyakorlója a vagyontárgy szerint illetékes önkormányzati bizottság,*

*c) ha a hasznosítás időtartama a 10 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 20 millió forintot meghaladja, a tulajdonosi jogok gyakorlója a Képviselő-testület.”*

A Vagyontörvény 11. § (10) és (11) bekezdései szerint nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető:

„11. §

*(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 meghosszabbító 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.

(11) Nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy

- a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt."

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 26. § (3) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy a Budapest XVIII. kerület 142837 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1188 Budapest, Nagykőrösi út 55-57. szám alatt található ingatlanon lévő rekortán pálya lefedéshez (a továbbiakban: beruházás) a tulajdonosi hozzájárulást megadja, és hozzájárul a lefedett pálya Malév Sport Club (a továbbiakban: bérlő) részére történő bérbeadásához az alábbi feltételek szerint:

- a pálya bérleti díja 9.000 Ft/óra,
- bérlő a pálya használatára kizárólag tanítási időn kívül jogosult,
- az értéknövelő beruházás szerződésben rögzített bruttó értékének számlával igazolt költségei – legfeljebb 50 millió forint erejéig – a bérleti díjba beszámításra kerülhetnek,
- a bérlet időtartama az elvégzett beruházás szerződésben rögzített bruttó értéke és a bérleti díj alapján kerül meghatározásra azzal, hogy a bérlet időtartama nem haladhatja meg a 15 évet,
- a beruházással létrejövő vagyonnövekmény térítésmentesen az ingatlan tulajdonosának, az Önkormányzatnak a tulajdonába kerül.

A bérleti szerződésben rögzíteni kell a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (11) bekezdésében foglaltakat. Bérlőnek a szerződés megkötésével egyidejűleg csatolnia kell a nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy:

- nem minősül hivatásos sportszervezetnek/capatnak, továbbá, hogy
- átlátható szervezetnek minősül.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, a vagyon használatára vonatkozó bérleti szerződés megkötésére és aláírására.

Határidő: 2020. március 31.

Felelős: polgármester

Budapest,

**2019 DEC 11**



Körös Péter  
alpolgármester

#### Melléklet:

Tulajdoni lap

Megállapodások

Bérleti szerződés tervezet

értékbecslés

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: 8000004/566531/2019

2019.12.05

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 142837 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII. KER. Nagykőrösi út 55. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatak               | terület | kat.t.jöv. | alaprészlet adatak |
|--------------------------------|---------|------------|--------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o   | ha m2      | ter. kat.jöv.      |
|                                |         |            | ha m2 k.Fill       |

|                           |   |      |      |
|---------------------------|---|------|------|
| - Kivett általános iskola | 0 | 9134 | 0.00 |
|---------------------------|---|------|------|

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 112638/1/2000/00.04.06

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. §

utalás: II /1, II /3.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal

Vagyon- és Lakásgazdálkodási Iroda

Paksa Zsuzsanna részére

Budapest

Üllői út 400.

1184

Paksa

7172/2019

2019 DEC 06.

P

2019 DEC 07.

14/123-8/2019.

P.A.

Ge

Tárgy: kérelem terület kezelés átengedésére

Tisztelt Paksa Zsuzsanna!

Alulírott, Magyarné Teliska Gyöngyi azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy a Magyar Kézilabda Szövetség kültéri pálya-felújítási program keretében újjáépített területének kezelését, a pálya befedési munkálatainak gördülékenyebb lebonyolítása érdekében átadni szíveskedjenek számunkra. A kivitelezést a Malév Sport Clubbal közösen kívánjuk elvégezni, melynek kezdő lépéseként az egyesület a lehetséges megvalósítási technikák ismeretében a pályázatokat bekérte, ezek elbírálásánál az időtállóság és a hatékony energiafelhasználás kiemelt figyelmet kap. Az előzőekben leírt folyamat további részleteiről a Malév Sport Club (cím: 1185 Budapest, Nagyszalonta u. 25. adószám: 19807300-1-43) képviselőjében Kovács Mihály ügyvezetővel történő egyeztetés után tudok tájékoztatást adni.

A beruházás közös cél a kézilabda szakosztálllyal, hiszen az iskola a tanítási időben tornateremmel bővülne, amely az évek óta fennálló mindennapos testnevelés megvalósításának problémájában nagy segítségünkre szolgálna. A többi időszakban pedig a sportegyesület saját célra tudja használni az edzések és versenyek lebonyolítása érdekében.

A beruházás kivitelezését és anyagi terheit az előzetes egyeztetések szerint a Malév Sport Club vállalja, melynek megtérülését körülbelül 25 évre becsüli. Erre az időszakra kérnék a pálya területének kezelési jogát, amely az 142837 helyrajzi számon nyilvántartott terület 22×42 méter nagyságú részét képezi.

A pályához kapcsolódó dokumentumokat a mellékletben csatolom.

Segítő együttműködésüket előre is köszönöm.

Üdvözlettel:



Magyarné Teliska Gyöngyi

Magyarné Teliska Gyöngyi

igazgató

Szenczi Molnár Albert Református Általános Iskola  
1188 Budapest, Nagykőrösi út 55-57.

# MEGÁLLAPODÁS VAGYONGYARAPODÁS ÁTENGEDÉSÉRŐL

|                |         |           |
|----------------|---------|-----------|
| 2019.03.25     |         |           |
| 147123-7/2019  |         | MELL. DB. |
| ELOADÓ:<br>P25 | ELEJZŐ: | IRAT H.   |

Amely létrejött

egyrésről: a **MAGYAR KÉZILABDA SZÖVETSÉG** (székhely: 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76.; nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék; nyilvántartási szám: 01-07-0000019; statisztikai számjel: 18161777-9319-515-01; adószám: 18161777-2-42; önálló képviselőjére jogosult: Novák András igazgatótanács elnöke, operatív igazgató; a továbbiakban: „**MKSZ**”);

másrésről: a **Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata** (székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.; képviselőjében eljár: Ughy Attila polgármester; adószáma: 15735818-2-43; a továbbiakban: „**Tulajdonos**”)

és

a Budapest-Pestszentimre Református Egyházközség (székhely: 1188 Budapest, Rákóczi u. 81.; adószáma: 19818441-1-43; képviselőjében eljár: Hajdú Bálint Kadosa lelképásztor és Dani Melinda igazgató helyettes; a továbbiakban: „**Vagyonhasználó**”)

(MKSZ, Tulajdonos és Vagyonhasználó együttes említésük esetén továbbiakban „**Szerződő Felek**”) között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

## (1) BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

- 1.1. Szerződő Felek előjáróban rögzítik, hogy a Magyar Kézilabda Szövetség „*Rekortán pálya fejlesztési program*” megnevezéssel kültéri kézilabdapályák építésére, a meglévő kézilabdapályák felújítására irányuló új, országos programot indított (továbbiakban: „**Fejlesztési Program**”) és hirdetett meg sportszervezetek és önkormányzatok számára. A Fejlesztési Programot a 2016. december 22-én kelt, SBF/909/2016-NFM\_SZERZ iktatószámmon nyilvántartott Támogatói okirattal (továbbiakban: „**Támogatói Okirat**”) igazoltan a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium a 2016. évi központi költségvetésről szóló 2015. évi C. törvény 1. melléklet XVII. Nemzeti Fejlesztési Minisztérium fejezet 20. cím 39. alcím 41. jogcímcsoport, „Egyedi sportlétesítmények-fejlesztések támogatása” elnevezésű fejezeti kezelési előirányzat (ÁHT: 358506) terhére mindösszesen 3000M Ft összeggel támogatja, a támogatás intenzitása 100%.
- 1.2. Szerződő Felek előjáróban rögzítik továbbá, hogy a Támogatói Okirat mellékletében meghatározott, a Fejlesztési Programmal érintett ingatlanok és támogatandó sportszervezetek illetve önkormányzatok között a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium a



Tulajdonost illetőleg a Tulajdonos kizárólagos tulajdonában és a Vagyonhasználó használatában lévő 142837 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1188 Budapest Nagykörösi út 55-57. szám alatt fekvő ingatlant (továbbiakban: „**Ingatlan**”) is megjelölte. Az Ingatlan tulajdoni lapja jelen megállapodás 1. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi.

- 1.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési Program szerinti kivitelezési munkák (továbbiakban: „**Kivitelezési Munkák**”) elvégzésére, az elvégzett munkálatok eredményeként bekövetkező vagyongyarapodás átruházására 2018. 08 hó 12 napján egymással megállapodást (továbbiakban: „**Megállapodás**”) kötöttek, mely Megállapodáson alapuló kötelezettségeiknek Szerződő Felek jelen megállapodás aláírásával is elismerten kölcsönösen, szerződészerűen eleget tettek.
- 1.4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Kivitelezési Munkák befejezésére tekintettel a Megállapodás 4.2 pontjában írt, a Kivitelezési Munkák eredményeként bekövetkezett vagyongyarapodás átengedésére vonatkozó megállapodásukat a jelen megállapodásban írtakkal pontosítják és egészítik ki.

## (2) A KIVITELEZÉSI MUNKÁK LEZÁRÁSA

- 2.1. Szerződő Felek jelen megállapodás aláírásával is rögzítik, hogy a Kivitelezési Munkákat MKSZ a saját előminősítési rendszerébe felvett, az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2.§ k) pontja szerinti vállalkozó kivitelezők bevonásával a Megállapodásban részletezettek szerint szakszerűen elvégeztette.
- 2.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Kivitelezési Munkák elvégzését követően MKSZ az általa megbízott építési műszaki ellenőr bevonásával műszaki átadás-átvételi eljárás során vizsgálta meg az elvégzett Kivitelezési Munkák vonatkozásában a vállalkozó teljesítését és a vállalkozóval kötött kivitelezési szerződésben foglaltak teljesülését. Az átadás-átvételi eljárás keretében MKSZ és a vele szerződött vállalkozó jegyzőkönyvet (továbbiakban: „**Jegyzőkönyv**”) vettek fel. A Jegyzőkönyv tartalmazza mindazokat a tényeket, amelyek a teljesítéssel kapcsolatos esetleges jogvita esetén jelentősek lehetnek, így különösen:
  - 2.2.1. az eljárás kezdetének és befejezésének időpontját,
  - 2.2.2. a műszaki átadás-átvételi eljárásban résztvevők nevét, megnevezését, részvételi minőségét,
  - 2.2.3. a Megrendelő által érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket,
  - 2.2.4. a Megrendelő észrevételeit a szerződésben foglaltak teljesítéséről,
  - 2.2.5. a műszaki átadás-átvételi eljárás során felfedezett mennyiségi és minőségi hibák, hiányok, hiányosságok megnevezését (jelentősebb tételszám esetén az átadás-átvételi jegyzőkönyv mellékletét képező külön hiánypótlási jegyzőkönyv vagy hibajegyzék, hiányjegyzék is készíthető),
  - 2.2.6. a hibás munkarészekre eső költségvetési összegeket,



- 2.2.7. a jogszabályban előírt nyilatkozatokat,
- 2.2.8. a Megrendelő döntését arról, hogy átveszi-e az építményt,
- 2.2.9. a Megrendelő döntését arról, hogy igényt tart-e a hibák kijavítására vagy árengedményt kér,
- 2.2.10. a résztvevők részéről a jegyzőkönyv jóváhagyását.
- 2.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Jegyzőkönyv egy-egy eredeti példányát jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg MKSZ átadta Tulajdonosnak és Vagyonhasználónak. Tulajdonos és Vagyonhasználó a Jegyzőkönyv egy-egy eredeti példányának átvételét jelen megállapodás aláírásával elismeri. Szerződő Felek a Jegyzőkönyv tartalmára utalással rögzítik, hogy a Kivitelezési Munkák műszaki átadás-átvétele 2018. 10. hó 30. napján sikeresen lezárult.
- 2.4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Kivitelezési Munka elvégzésére és az átadás-átvételi eljárás sikeres lebonyolítására tekintettel MKSZ az Ingatlant jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg Tulajdonos és Vagyonhasználó együttes birtokába visszabocsátja, birtokba adási jegyzőkönyv felvétele mellett. Ezen jegyzőkönyvben Tulajdonos és Vagyonhasználó rögzítheti az elvégzett Kivitelezési Munkákkal kapcsolatos esetleges észrevételeit is, amelyek alapul szolgálhatnak arra, hogy MKSZ a vele külön szerződéssel a Kivitelezési Munka elvégzésére szerződött vállalkozóval szemben szavatossági vagy jótállási igényeket érvényesíthessen. Szerződő Felek rögzítik, hogy közös döntésük alapján külön szerződéssel a Kivitelezési Munkákkal kapcsolatos szavatossági és jótállási igényeket külön megállapodással Tulajdonosra illetőleg Vagyonhasználóra engedményezheti.

### (3) A VAGYONGYARAPODÁS ÁTENGEDÉSE

- 3.1. Szerződő Felek szakértő tanácsadók bevonásával a Kivitelezési Munkák elvégzése eredményeként létrejött vagyongyarapodás jelen megállapodás megkötése időpontjában fennálló értékét – a Kivitelezési Munkák elvégzése ellenértékével, azaz a Kivitelezési Munkák eredményeként létrejött vagyongyarapodás „bekerülési értékével” egyezően - közös megegyezéssel nettó 24.500.000,- Ft (azaz huszonnégymillió-ötszáz ezer forint) összegben határozzák meg.
- 3.2. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Kivitelezési Munkák eredményeként létrejött nettó 24.500.000,- Ft (azaz huszonnégymillió-ötszáz ezer forint) értékű vagyongyarapodás egészét – mely vagyongyarapodást természetben az Ingatlanon a Kivitelezési Munkákkal létrehozott kültéri kézilabda pálya, annak borítása és a pálya tartozékai, mint dologösszesség testesítenek meg – jelen megállapodás aláírásával MKSZ támogatás jogcímen ingyenesen átruházza Tulajdonosra. A vagyongyarapodás egésze ingyenes átruházásának indokaként szolgálnak különösen az alábbiak:
- 3.2.1. a települési önkormányzat jogállású Tulajdonos a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény valamint a sportról szóló

2004. évi I. törvény rendelkezései szerint sporttal kapcsolatos feladatai között különösen: meghatározza a helyi sportfejlesztési koncepciót, és gondoskodik annak megvalósításáról; pontban foglalt célkitűzéseivel összhangban együttműködik a helyi sportszervezetekkel, sportszövetségekkel; fenntartja és működteti a tulajdonát képező sportlétesítményeket; megteremti az önkormányzati iskolai testnevelés és sporttevékenység gyakorlásának feltételeit; biztosítja az önkormányzati iskolai sportkörök működéséhez, vagy az ezek feladatait ellátó diáksport-egyesületek feladatainak zavartalan ellátásához szükséges feltételeket.

- 3.2.2. az MKSZ, mint országos sportági szakszövetség feladata a sportról szóló 2004. évi I. törvény valamint saját Alapszabálya rendelkezései szerint különösen, hogy meghatározza a kézilabda sportág stratégiai fejlesztési koncepcióit (ideértve az utánpótlás-nevelés fejlesztését is) és gondoskodik ezek megvalósításáról; sportágában ellásson szabadidős sporttevékenységgel összefüggő feladatokat.
- 3.3. Szerződő Felek arra tekintettel döntöttek a vagyongyarapodás támogatásként történő, ingyenes átruházásáról, hogy közös álláspontjuk szerint a 3.2.1 és 3.2.2 pontokban írt célok és feladatok célszerűen és hatékonyan a Kivitelezési Munkák eredményeként létrejött kültéri kézilabda pálya Tulajdonos tulajdonába kerülésével érhetőek illetve láthatóak el.
- 3.4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a lezárult Kivitelezési Munkák eredményeként létrejött vagyongyarapodást Tulajdonos a számviteli szabályok szerint könyveiben haladéktalanul aktiválja, és az aktiválás tényét 15 (tizenöt) napon belül az MKSZ részére bizonylattal igazolja.
- 3.5. Tulajdonos és Vagyonhasználó kötelezettséget vállal, hogy a Támogatói okirat 9. pontjában írtaknak megfelelően a Kivitelezési Munka eredményeként létrejött kültéri kézilabda pályát (rekortán pályát) legalább jelen megállapodás aláírását követő 5 (öt) éven keresztül az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011 (XII.31.) Korm. rendelet 102.§ rendelkezéseinek megfelelően fenntartja.
- 3.6. Tulajdonos és Vagyonhasználó kötelezettséget vállal, hogy a Támogatói okirat 5. és 9. pontjában foglaltak alapján az 5 (öt) éves fenntartási időszak alatt megtartja az alábbi rendelkezéseket:
  - 3.6.1. A támogatott sportlétesítmény, multifunkciós szabadidős létesítmény építésével, bővítésével, korszerűsítésével, működtetésével, üzemeltetésével történő megbízás odaítélése során átlátható és megkülönböztetés-mentes módon, a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével kell eljárni.
  - 3.6.2. A támogatott sportlétesítményhez, multifunkciós szabadidős létesítményhez a felhasználók számára átlátható és megkülönböztetés-mentes módon kell hozzáférést biztosítani. A beruházási költséget legalább 30%-ban finanszírozó

- vállalkozás a támogatott létesítményt kedvezőbb feltételek mellett használhatja, ha e feltételeket nyilvánossá teszik.
- 3.6.3. A támogatott sportlétesítmény nem állhat egyetlen hivatásos sportoló vagy hivatásos csapat kizárólagos használatában. A létesítményt az éves időbeli kapacitás legalább 20%-ában más hivatásos vagy amatőr sportolónak vagy csapatnak kell használnia.
- 3.6.4. Ha a támogatott sportlétesítményt hivatásos csapat használja, a hivatásos csapat esetén alkalmazott díjszámítási feltételeket nyilvánossá kell tenni.
- 3.6.5. Tulajdonos és Vagyonhasználó a Támogatói okirat egyéb rendelkezései és feltételeit is megtartja.
- 3.7. Szerződő Felek rögzítik, hogy a települési önkormányzat jogállású tulajdonos az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvény 5.§ (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül így a vagyongyarapodás ingyenes átruházásával történt vagyonszerzéshez kapcsolódóan vagyonszerzési illeték fizetési kötelezettsége nem keletkezik.

#### (4) SZAVATOLÓ NYILATKOZATOK

- 4.1. Tulajdonos és Vagyonhasználó jelen megállapodás aláírásával is kijelenti, hogy jelen megállapodás szövegének tervezetét az aláírást megelőzően kellő időben megismerhette és külön jogi képviselőjével megkonzultálta. A szerződéstervezet rendelkezéseit aláírást megelőzően értelmezte és megértette, a megállapodás által rá rótt kötelezettségek és jogok tartalmát érti és fenntartás vagy kifogás nélkül elfogadja.
- 4.2. Tulajdonos és Vagyonhasználó kijelenti, hogy kötelezettségeinek teljesítésére maradéktalanul képes, azokat szerződésszerűen teljesíti, jogait pedig jóhiszeműen gyakorolja. Tulajdonos és Vagyonhasználó kijelenti továbbá, hogy a jelen megállapodással kapcsolatos esetleges jogvitát békés, peren kívüli egyeztetés keretében törekszik rendezni.
- 4.3. Tulajdonos és Vagyonhasználó jelen megállapodás aláírásával kijelenti, hogy megszüntetésére irányuló vagy esetlegesen azt eredményező eljárás hatálya alatt nem áll, gazdálkodását fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkezésének veszélye nem fenyegeti, működése törvényes, köztartozása nincs és jelen megállapodásban vállalt kötelezettségei teljesítése korlátozás alá nem esik.
- 4.4. Tulajdonos és Vagyonhasználó képviselőjében eljáró természetes személy jelen megállapodás aláírásával egyúttal kijelenti, hogy a jelen megállapodás aláírásához szükséges képviselői joggal minden korlátozás nélkül szabadon rendelkezik, jelen megállapodás megkötése során a Tulajdonos illetve a Vagyonhasználó képviselőjében, a Tulajdonos illetve a Vagyonhasználó akarata szerint és érdekei szem előtt tartásával jár el.

## (5) VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

5.1. Szerződő Felek jelen megállapodás módosítására, megszüntetésére, a jelen megállapodás alapján vagy azzal kapcsolatosan közlendő jognyilatkozatokra az írásbeli forma kizárólagos érvényességét kötik ki. Az értesítés, nyilatkozat ajánlott-tértivevényes úton történt elküldés esetén abban az esetben is kézbesítettnek tekintendő a postára adástól számított ötödik napon, ha a tértivevény a jelen megállapodásban megjelölt címről (címváltozás bejelentése esetén a bejelentett új címről) „nem kereste”, „elköltözött”, „címezett ismeretlen” vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza. Faxon történt értesítés akkor számít kézbesítettnek, ha a küldő készüléke az elküldést sikeresnek minősítette. Szerződő Felek az elektronikus levélben (e-mail) történő, joghatályos jognyilatkozat-tétel lehetőségét kizárják.

5.2. Jelen megállapodás teljesítése során Szerződő Felek kapcsolattartói és azok elérhetőségei:

5.2.1. MKSZ részéről: Pecseri Viktor senior projektmenedzser  
1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 76.  
[pecseri.viktor@hbmp.hu](mailto:pecseri.viktor@hbmp.hu)  
(+36) 20 344 26 41

5.2.2. Tulajdonos részéről: Paksa Zsuzsanna  
1184 Budapest, Üllői út 400.  
[paksa.zsuzsanna@bp18.hu](mailto:paksa.zsuzsanna@bp18.hu)  
061-296-1420

5.2.3. Vagyonhasználó részéről: Dani Melinda igazgató helyettes  
1188 Budapest, Nagykőrösi út 55-57.  
[szenczi@szenczi.hu](mailto:szenczi@szenczi.hu)  
061-294-5168/170

Jelen szerződést Szerződő Felek gondos átolvasását és közös értelmezést, valamint jogi képviselőikkel történt külön egyeztetést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá, törvényes képviselőik útján.

Budapest, 2019.



**Magyar Kézilabda Szövetség**  
(képv.: Novák András igazgatótanács  
elnöke, operatív igazgató)

Budapest, 2019. 2019 FEBR 06.

**Tulajdonos**  
(képv.: Ughy Attila polgármester)

**Vagyonhasználó**

(képv.: Hajdú Bálint Kadosa lelkipásztor és Dani Melinda igazgató helyettes)



|                         |  |
|-------------------------|--|
| Szakirodai ellenjegyzés |  |
| Jogi ellenjegyzés       |  |
| Pénzügyi ellenjegyzés   |  |

2019 FEBR 05

F. K. K.

## Megállapodás

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| BUDAPESTI ÖNKORMÁNYZAT |              |
| Önkormányzat           |              |
| ÉRKEZETI:              | 2003 ÁPR 17. |
| Szám: 1-8/2003         | cs. mell.    |
| Előadó:                | Megállapító: |

amely létrejött egyrészről a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (címe: Budapest 1184 Üllői út 400.) képviselőjében: dr. Mester László polgármester (továbbiakban: *Önkormányzat*)

másrészről a Budapest-Pestszentimrei Református Egyházközség, mint a leendő Szenczi Molnár Albert Református Általános Iskola fenntartója ( címe: 1188 Budapest, Rákóczi u. 81.) képviselőjében: Orbán Kálmán lelképásztor (továbbiakban: *Fenntartó*; együttes említésük esetén: *Szerződő Felek* ) között, a mai napon az alábbiak szerint.

1. a) A Budapest-Pestszentimrei Református Egyházközség 1188 Budapest, Nagykőrösi út 55-57. székhellyel – 2003. március 24-én kelt szándéknyilatkozatának megfelelően - , a közoktatásról szóló 1993. évi LXXIX. tv. (Kt.) 81.§ (11) bek. alapján, 2003. áprilisában 8 évfolyamos református általános iskolát alapít, amely működése során a Kt. szerint jár el.

Az alapító okirat a Dunamelléki Református Egyházkerület Elnökségének jóváhagyásával lép hatályba.

- b) A 1188 Budapest, Nagykőrösi út 55-57. alatt található iskolaépület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, amelyet az Önkormányzat 2003. augusztus 1-jétől kezdődő hatállyal 25 évig terjedő időtartamra jelképes, évi 1 Ft., azaz egy forint bérleti díjért oktatási célokra bérbe ad Fenntartónak. Pénznemváltás esetén a bérleti díj a forgalomban lévő legkisebb pénzegységnek megfelelő összeg.

Az Önkormányzat továbbá hozzájárul ahhoz, hogy a Fenntartó az új iskola szervezési feladatainak ellátása céljából 2003. július 1-jétől kezdődően az épületet használja.

A Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az erről szóló bérleti szerződést 2003. május 15-ig aláírásukkal hitelesítik.

2. A Fenntartó vállalja, hogy az új iskolában alkalmazandó dolgozókkal 2003. július 31-ig megkötí a munkaszerződéseket. A dolgozók kiválasztása során a megszünt Podhorszki János Általános Iskolában (1188 Budapest, Nagykőrösi út 55-57.) foglalkoztatott munkavállalóknak a pályázatok elbírálása során azonos feltételek mellett elsőbbséget biztosít.
3. a) A 1.b) pontban meghatározott címen található, jelenleg hasznosítatlan földterületet az Önkormányzat birtokba veszi, amely kizárólag közoktatásról szóló 1993. évi LXXIX. törvénnyel és az iskolai tevékenység szellemiségével nem ellentétes célra hasznosítható.

M

b) Az épület fenntartásával, karbantartásával járó összes kiadás teljes mértékben a Fenntartót terheli.

A kötelezően elvégzendő karbantartások körét az 1. számú melléklet tartalmazza.

c) Az ingatlannal kapcsolatos beruházásokhoz a jogszabályok szerinti összes engedély, közöttük az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulása is szükséges.

d) A Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat éves rendszerességgel az ingatlan állapotát felülvizsgálja, amely alapján a Felek közösen megállapítják az esetlegesen elvégzendő nagy felújításokat, melyek időközben szükségessé váltak; erről a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel.

Az 5 000 000 Ft., azaz öt millió forint feletti nagy felújítások valamint a csatorna-bekötés költségeit a Szerződő Felek 50-50%-ban, közösen viselik. Ezen összeg a KSH által közzétett inflációs mérték szerint minden évben korrigálásra kerül.

Pénznemváltás esetén a Felek a fenti összegről külön megállapodást kötnek.

A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a szerződés hatálybalépésétől számított első két naptári évben a Fenntartó jogosult a felújításból ráeső rész kifizetését további két évre átütemezni.

Fenti összeghatár alatti felújítások költségei teljes mértékben a Fenntartót terhelik. Ha azonban a szerződés a 8. pontban meghatározott időpont előtt szűnik meg, ezekről a költségekről az Önkormányzat - a törvényben meghatározott amortizációval csökkentett mértékben - elszámol a Fenntartóval.

e) A Fenntartó jogosult az intézményt az alapító okiratban meghatározott módon, annak céljaival összhangban bérbe adni, azonban a bérbeadás folytán esetlegesen keletkezett olyan károkért, amelyekre a biztosító kockázatviselése nem terjed ki, teljes körű anyagi felelősséggel tartozik.

4. A Fenntartó vállalja, hogy vagy biztosítást köt az épületre, vagy elfogadja az Önkormányzat által felajánlott lehetőséget, és az Önkormányzat által kötött flottabiztosítás keretében biztosítja az ingatlant. Ebben az esetben a Fenntartó az Önkormányzat részére a biztosítási díjat megtéríti.

Amennyiben a Fenntartó önálló biztosítást köt, az 1 000 000 Ft., azaz egy millió forint felletti károk kedvezményezettje az Önkormányzat.

A kártérítés és helyreállítás költségeiről kölcsönös egyeztetést tartanak.

5. A jelenleg a 1188 Budapest, Nagykörösi út 55-57. sz. alatti iskolaépületben található, az oktatási-nevelési feladatok ellátásához szükséges ingókat, taneszközöket az Önkormányzat a Fenntartónak leltár szerint ingyenesen átengedi azzal a feltétellel, hogy a szerződés megszűnése esetén a Fenntartó az épületet a kornak megfelelő - a mindenkori törvényi minimum szerinti - színvonalú oktatási-nevelési feladatok ellátásához szükséges ingókkal, taneszközökkel adja vissza az Önkormányzatnak.

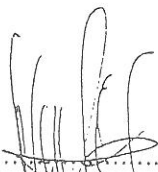
Ha a szerződés megszűnése 5 éven belül következik be, az átvett ingókról, taneszközökről a Fenntartó - az átvételkor elkészített ingóleltár alapján - köteles elszámolni az Önkormányzattal.



6. A Szerződő Felek megállapítják, hogy a fenntartó jogosult az állami költségvetésből a gyermekek után a költségvetési törvényben biztosított normatív állami támogatás teljes összegét igényelni és igénybe venni.
7. Fenntartó tudomásul veszi, hogy részére az Önkormányzat kiegészítő támogatást nem nyújt.
8. A Szerződő Felek a megállapodást 2003. augusztus 1-jétől kezdődő hatállyal 25 évig terjedő időtartamra kötik és megállapodnak, hogy a mai naptól számított 17 év elteltével a megállapodást felülvizsgálják az esetlegesen felmerülő módosítási igények konkretizálása és írásba foglalása céljából.
9. Az intézmény működésével kapcsolatban felmerült, jelen szerződésben nem rögzített problémák megoldása érdekében a Szerződő Felek kinyilvánítják, hogy ilyen esetekben kölcsönösen tárgyalásokat kezdeményeznek és keresik a megoldás lehetőségét.
10. A Szerződő Felek megegyeznek, hogy jogvita esetén kötelező egyeztetést tartanak, ennek eredménytelensége esetére a szerződő felek a XVIII.-XIX. Ker. Bíróság illetékességét kötik ki.
11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadóak.
12. Jelen szerződés a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének jóváhagyásával érvényes.

Szerződő Felek a jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

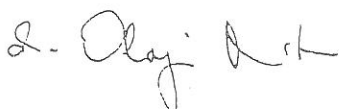
Budapest, 2003. április 17.



dr. Mester László  
Budapest XVIII. kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimre  
Önkormányzat polgármestere



Orbán Kálmán  
a Budapest-Pestszentimrei  
Református Egyházközség  
lelkipásztora





## Megállapodás Módosítása

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat (1184 Budapest, Üllői u. 400.) képviseli: dr. Mester László polgármester mint Önkormányzat, valamint a Budapest-Pestszentimrei Református Egyházközség (1188 Budapest, Rákóczi u. 81.) képviseli Orbán Kálmán lelkipásztor mint Fenntartó a közöttük 2003. április 17-én, a 1188 Budapest, Nagykőrösi út 57. sz. alatti iskolaépület használata tárgyában létrejött megállapodást (továbbiakban: Megállapodás) az alábbiak szerint módosítják:

1. A Megállapodás 3. a) pontja az alábbiak szerint módosul::

„a) Az 1/b pontban meghatározott iskolaépület körül lévő, jelenleg hasznosítatlan földterület az Önkormányzat birtokában marad, amely kizárólag a közoktatásról szóló 1993. évi LXXIX. Törvénnyel és az iskolai tevékenység szellemiségével nem ellentétes célra hasznosítható. Az iskolaépület melletti földterületből a Képviselő-testület 170/2009. (III.19.) sz. határozata alapján az Önkormányzat 18x9 méter nagyságú területrészt térítésmentesen Fenntartó használatába ad az Önkormányzat által történő hasznosításáig. A használatra átvett területet a Szent Molnár Albert Református Általános Iskola saját kialakítású strandöplabda pályaként használja.”

2. A Megállapodás jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal hatályosak.

Budapest, 2009. április 7.

Dr. Mester László  
polgármester  
Budapest XVIII. Kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat



*(Handwritten signatures and initials)*



Orbán Kálmán  
lelkipásztor  
Budapest-Pestszentimrei Református  
Egyházközség

*(Handwritten signature of Orbán Kálmán)*

## MEGÁLLAPODÁS 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről

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

másrészről

Budapest-Pestszentimrei Református Egyházközség (székhely: 1188 Budapest, Rákóczi u. 81.; adószám: 198184441-1-43; képviseli Hajdú Bálint Kadosa lelkész) továbbiakban: Fenntartó

együttes említésük esetén: Szerződő Felek

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint

a 1188 Budapest, Nagykőrösi út 57. sz. alatti iskolaépület használata tárgyában kötöttük 2003. április 17. napján létrejött és 2009. április 7. napján módosított Megállapodást Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 288/2018.(IX.13.) számú határozata alapján közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják:

1. A Megállapodás 1. pontja az alábbi c) ponttal egészül ki:

„Az 1/b pontban meghatározott iskolaépület körül lévő földterületet (iskolaudvart és a rajta lévő felépítményeket pl.: starndröplabda pálya, rekortán pálya), vagyis a Budapest, XVIII. kerület 142837 hrsz.-ú, természetben az 1188 Budapest, Nagykőrösi út 55-57. szám alatt található, kivett általános iskola megnevezésű, 9134 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant az Önkormányzat (továbbiakban: Ingatlan) iskolai oktatás tevékenység céljára a fenntartó használatába adja.”

2. A Megállapodás 3. pont a) pontja az alábbiak szerint módosul:

„Az 1.b) és 1. c) pontban meghatározott címen található Ingatlan kizárólag a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvénnyel és az iskolai tevékenység szellemiségével nem ellentétes célra hasznosítható.”

3. A Megállapodás az alábbi 8./A-8/D pontokkal egészül ki:

„ 8/A Fenntartó köteles évente az önkormányzati vagyon használatáról írásban beszámolót készíteni, melyet a megjelölt kapcsolattartó személyhez kell benyújtani a tárgyévet követő év 15. napjáig.

8/B Fenntartó 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.

le

8./C Fenntartó köteles a szerződés időtartama alatt bejelenteni, ha ellene csőd 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.  
y

8./D Fenntartó 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 Önkormányzatot. Felek rögzítik, hogy Önkormányzatot 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.”

4. A Megállapodás jelen módosítással nem érintett részei hatályukban változatlanul fennmaradnak.

Jelen megállapodás a 2003. április 17. napján megkötött és 2009. április 07. napján módosított megállapodásnak elválaszthatatlan részét képezi és azzal együtt érvényes.

Jelen Megállapodás módosítását Felek mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2010 OKT 15.

Budapest Főváros XVIII. kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata

Ughy Attila  
polgármester

Szalárdai  
ellenjegyzés

Jogi ellenjegyzés

Pénzügyi  
ellenjegyzés

2010 OKT. 15

Budapest-Pestszentimrei Református  
Egyházközség  
Hajdú Bálint Kadosa  
lelkész

## Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről

a **Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata** (1184 Budapest, Üllői út 400., KSH besorolási sz.: 15735818-8411-321-01, adószám: 15735818-2-43, számlaszám: 10401024-00031172-00000008) képviseli: Szaniszló Sándor polgármester, továbbiakban **Tulajdonos**,

másrészről

**Budapest-Pestszentimrei Református Egyházközség** (székhely: 1188 Budapest, Rákóczi u. 81.; adószám: 198184441-1-43; képviseli Hajdú Bálint Kadosa lelkész) továbbiakban: **Fenntartó**

harmadrészről

**Malév Sport Club** (székhely: 1185 Budapest, Nagyszalonta u. 25., adószám: 19807300-1-43, nyilvántartási száma: 01-02-0002275) képviseli: Kovács Mihály ügyvezető igazgató, továbbiakban: **Bérlő**

továbbiakban együtt: Szerződő Felek – között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

### I.

#### Előzmény

A 142837 hrsz.-ú, természetben az 1188 Budapest, Nagykörösi út 55-57. szám alatt található, kivett általános iskola megnevezésű, 9134 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan tulajdonosa Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat).

Az ingatlanon a Szenczi Molnár Albert Református Általános Iskola működik, a Budapest – Pestszentimrei Református Egyházközséggel 2003. április 17. napján kötött megállapodás alapján. A Budapest – Pestszentimrei Református Egyházközséggel kötött megállapodás 25 év időtartamra szól 2003. augusztus 1-jétől kezdődő hatállyal.

A Magyar Kézilabda Szövetség (továbbiakban: MKSZ) „*Rekortán pálya fejlesztési program*” megnevezéssel kültéri kézilabdapályák építésére, a meglévő kézilabdapályák felújítására irányuló új, országos programot indított és hirdetett, melynek keretében a Településfejlesztési és Fenntartható Fejlesztési Bizottság 91/2018. (V.24.) sz. TFFB határozata, a Tulajdonosi Bizottság 153/2018. (V.24.) sz. TUL-határozata és 154/2018. (V.24.) sz. TUL-határozata alapján az MKSZ az iskola területén a kézilabda pályát épített és azt térítésmentesen a Tulajdonos részére tulajdonba adta. Az elvégzett beruházás értéke bruttó 24, 500 M Ft volt. A vagyon átadásáról szóló szerződés 2019. március 14. napján került aláírásra.

Az új rekortán pálya a már meglévő betonpálya helyén került megépítésre, s az a Fenntartó használatába került.

A Szenczi Molnár Albert Református Általános Iskola kérelemmel fordult a Tulajdonoshoz, hogy a pálya lefedéséhez járuljon hozzá.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2019.(XII.12.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013.(V.31.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdés c) pontja alapján az Önkormányzat a tulajdonát képező 1181 Budapest. Nagykörösi út 55-57. szám alatti, 142837 hrsz-on nyilvántartott kivett általános iskola megnevezésű

ingatlanon található rekortán pályát (továbbiakban: Bérlemény) a Bérő 2020. .... napjától ..... napjáig ..... Ft/alkalom bérleti díj összegért bérbe adja, és egyúttal hozzájárult, hogy Bérő által eszközölt beruházás (pálya lefedése és a fedett pálya fűtésének kiépítése) számlával igazolt költsége – legfeljebb 50.000.000,- Ft összegig – a bérleti díjba beszámításra kerüljön.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2019.(XII.12.) számú határozatával úgy döntött, hogy tulajdonosi hozzájárulását adta a Bérleményen a Bérő által elvégzett beruházáshoz.

Felek rögzítik, hogy a Bérő

- a) a nemzeti vagyronról szóló 2011. CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjának a) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, így a jelen bérleti szerződés megkötésének akadályja nincs,
- b) nem minősül hivatásos csapatnak.

Fent leírtaknak megfelelően Szerződő Felek az alábbiak szerint állapotodnak meg:

## II.

1. Tulajdonos tanítási időn kívül Fenntartó hozzájárulásával bérbe adja, Bérő megtekintett állapotban bérbe veszi sporttevékenység céljára az Előzmények szakaszban körülírt Bérleményt annak ismeretében, hogy a Bérlemény jelenleg nem fedett.  
A Bérlemény fentiekben megjelölt célra történő hasznosítása érdekében Bérő a Bérlemény lefedését és a fedett pálya fűtésének kiépítésének költségét – a 4. pontban rögzítetteknek megfelelően megtérítési igény nélkül – vállalja.  
A bérleti szerződés határozott időre szól, 2020 ..... napjától 20..... napjáig, egész évben hétköznap .....órától.....óraig.
2. Bérleti díj: .....,- Ft/óra + ÁFA. (Jelenleg a bérbeadás ÁFA mentes.)
3. Szerződő felek megállapodnak, hogy a lefedett Bérleményt tanítási időben a Szenczi Molnár Albert Református Általános Iskola, tanítási időn túl Bérő használja.
4. Felek megállapodnak abban, hogy Bérő a jelen szerződés 2. számú mellékletét képező előzetes költségbecslésben meghatározott beruházási munkákat saját költségén elvégzi. A beruházási munkálatok elvégzéséhez a Tulajdonos jelen szerződéssel az Előzmény szakaszban részletezett felhatalmazás alapján tulajdonosi hozzájárulását adja, Fenntartó ezt tudomásul veszi. A tulajdonosi hozzájárulás nem helyettesíti a szükséges hatósági engedélyezési eljárás Bérő általi kezdeményezését és lefolytatását. Az elvégzett beruházási munkák költségét 50.000.000,- Ft összegig a fizetendő bérleti díj összegébe Tulajdonos beszámítja. Az beruházási munkákról azok befejezését követő 30 napon belül Bérő köteles Tulajdonos felé elszámolni. A beruházási munkákra fordított költségeket Bérő számlával igazolja, melyek közül Tulajdonos azokat a tételeket fogadja el, amelyek a Bérlemény értékét ténylegesen növelik, és amelyekkel kapcsolatban a Bérő az alábbiakban hivatkozott jegyzőkönyvben úgy nyilatkozik, hogy a szerződés lejártakor nem kívánja elszállítani. Tulajdonos és Bérő a Tulajdonos által elfogadott tételekről jegyzőkönyvet vesznek fel, a jegyzőkönyvben szereplő tételek a Bérlemény részét képezik a Bérleti szerződés megszűnését követően is.  
A bérleti díjat a Tulajdonos beruházási munkák elvégzését és számlával történő igazolást követően egyszer számlázza. Amennyiben a Tulajdonos által elfogadott ráfordítások összege eléri a 2020. .... napjától 20..... napjáig fizetendő bérleti díjak összegét, úgy Tulajdonos a számlán feltünteti, hogy a számla kiegyenlítése pénzügyi

teljesítést nem igényel.

Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a 2. számú mellékletben meghatározott beruházási munkák tényleges költsége meghaladja a 2020. .... napjától 20.....napjáig fizetendő bérleti díjak összegét, úgy a különbözet megtérítésére Tulajdonos nem köteles.

Szerződő Felek megállapítják, hogy a jelen pont szerinti beruházás a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:68. § (1) bekezdése szerinti hozzáépítésnek minősül. A közös tulajdon keletkezését Szerződő Felek jelen megállapodás aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul kizárják. Szerződő Felek kifejezetten úgy rendelkeznek, hogy a hozzáépítéssel létrejövő vagyonnövekmény külön térítés nélkül a megvalósításával egyidejűleg az Önkormányzat tulajdonába kerül

A Bérlő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Bérlemény lefedése kapcsán felmerült költségeinek megtérítése érdekében igényt sem most, sem a későbbiekben az Önkormányzat felé nem támaszt.

5. Bérlő a Tulajdonos előzetes hozzájárulása nélkül az 5. pontban foglalt munkálatokon kívül a Bérleményben átalakítást és a rendszeres használattal együtt járó karbantartási, felújítási munkák kivételével értéknövelő beruházást nem végezhet. A rendszeres karbantartási, felújítási, valamint a hozzájárulással elvégzett munkálatok elvégzése és azok valamennyi költsége megtérítési igény nélkül Bérlőt terheli. Bérlő az értéknövelő beruházásokról és felújításokról hivatalos tájékoztatást ad Tulajdonosnak.

Tulajdonos és Fenntartó a bérleményt megtekintett, megismert állapotban adja Bérlő birtokába. A birtokba adás napját felek előzetesen egyeztetik. A birtokba adáskor készült átadás-átvételi jegyzőkönyv készül. Felek a felújítási, átalakítási munkálatok elkészültét követően – az 5. pontban hivatkozott elszámolás részét is képező – jegyzőkönyvet vesznek fel.

6. Bérlő köteles jelen szerződés megkötésétől a Bérlemény közüzemi díjainak arányos részét és fenntartással járó költségek arányos részét viselni. Költségek viselése tekintetében Fenntartó és Bérlő külön megállapodást kötnek.
7. A Bérlő vállalja, hogy az I. Előzmény megnevezésű pont harmadik bekezdésében megjelölt ingatlant állagának megóvása mellett, rendeltetésszerűen jelen szerződéses előírásoknak a bérbeadói rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja. Bérlő felelős minden olyan kárért, amely a nem rendeltetésszerű használat eredménye. Bérlő a Bérlemény előtti területet is karban tartja.
8. Felek a bérleti szerződés megszűnése előtt fél évvel egyeztetéseket folytatnak a Bérlemény további hasznosítására vonatkozóan. Amennyiben a bérleti szerződés megszűnik Bérlő köteles a Bérleményt – a 13. pontban foglaltaknak megfelelő műszaki színvonalon – legalább a birtokbavételnek megfelelő használható/hasznosítható, kiürített állapotban visszaadni. A Bérlő az általa beszerelt, leszerelhető, mozdítható berendezési tárgyakat, amelyek nem képezik a szerződés lejártakor az elszámolható tételeket – ellenkező megállapodás hiányában – jogosult magával vinni.
9. A bérleti szerződés a határozott időtartam alatt kizárólag rendkívüli felmondással szüntethető meg. Rendkívüli felmondási oknak számít Tulajdonos részéről különösen, amennyiben Bérlő a Bérleményt a szerződéstől eltérő módon, célra használja.

10. A szerződés csak írásban, közös megegyezéssel módosítható. Nem minősül szerződés-módosításnak a Felek cégjegyzékben nyilvántartott adataiban, így különösen a székhelyében, számlavezető bankjában, bankszámlaszámában bekövetkező változás, továbbá a szerződéskötés és teljesítés során eljáró szervezet és a kapcsolattartók adataiban bekövetkező változás. Az említett változásokról az érintett fél a másik felet – az eset körülményeitől függően – vagy előzetesen írásban 30 napos határidővel vagy a változás bekövetkezését (bejegyzését) követő 30 napon belül köteles értesíteni.
11. Amennyiben a szerződés a határozott idő letelte előtt a Bérlő szerződésszegő magatartása következtében szűnik meg, úgy a Bérlő az értéknövelő beruházásai bérleti jogviszony megszűnéskori ellenértékének megtérítését, a ráfordítás még le nem lakott, hátramaradt összegének megfizetését sem értéknövelő beruházás, sem egyéb jogcímen nem követelheti Tulajdonostól, kivéve azt az esetet, amennyiben a szerződés megszűnésére Tulajdonos felróható magatartása is vezetett, vagy közrejátszott. Amennyiben szükséges, az értéknövelő beruházások aktuális értékének megállapítása érdekében felek közösen igazságügyi ingatlanszakértőt kérnek fel.
12. Bérlő a bérleti szerződés megszűnésekor a Bérleményt legalább a felújítással létrehozott műszaki színvonalon (az amortizáció figyelembevételével) adja át Tulajdonosnak.
13. Kapcsolattartó:
- Tulajdonos részéről: Paksa Zsuzsanna  
lakás és vagyongazdálkodási referens
- Bérlő részéről: .....
14. Szerződő Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény, és a vonatkozó jogszabályok – beleértve a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendeletét is - előírásait tartják irányadónak.
15. Szerződő felek a teljesítés során felmerült vitás kérdéseket elsősorban egyeztetéssel kötelesek rendezni. Jogvita esetére a felek a Budapesti XVIII. és XIX. kerületi Bíróság illetékességét kötik ki.

Jelen szerződést Felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, közös értelmezés után jóváhagyólag írták alá.

Budapest,

.....  
**Szaniszló Sándor**  
 polgármester  
 Budapest Főváros XVIII. kerület  
 Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata  
 Tulajdonos

.....  
**Hajdú Bálint Kadosa**  
 lelkes  
 Budapest-Pestszentimrei  
 Református Egyházközség  
 Fenntartó

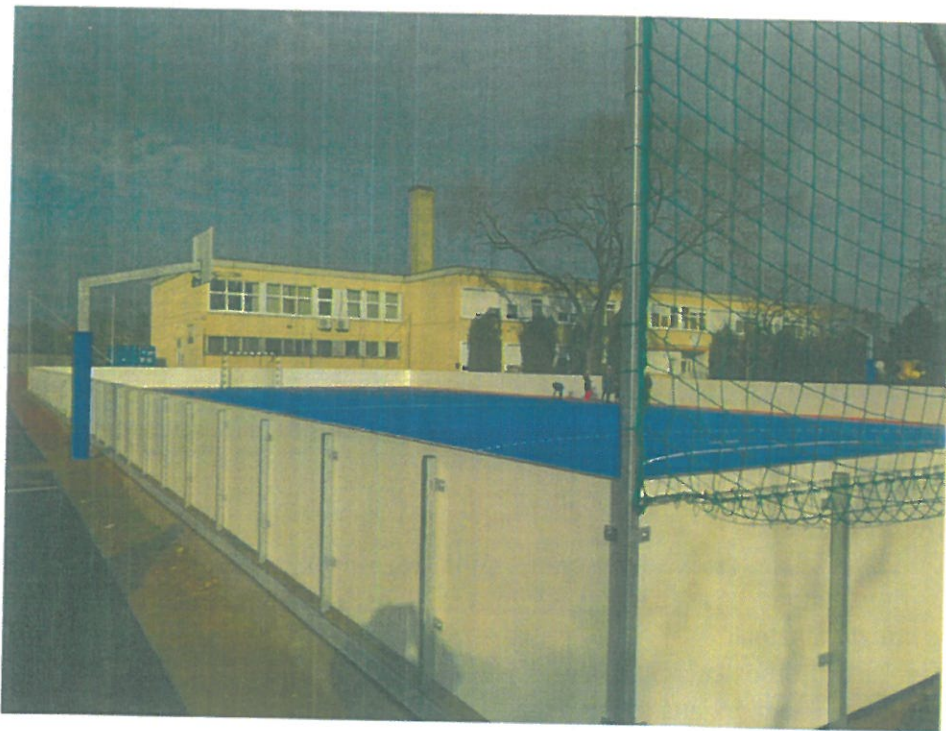
.....  
**Kovács Mihály**  
**ügyvezető igazgató**  
**Malév Sport Club**  
**Bérlő**

*Mellékletek:*

1. alaprajz
2. beruházási munkák költségbeclése



Budapest XVIII. ker. Nagykőrösi út 55-57. számú  
(Hrsz.: 142837) ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2019. december 10.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingyan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Szélső u. 54-58.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2019.12.05-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

  - Az ingatlan megnevezése: Kivett általános iskola
  - Helyrajzi szám: 142837
  - Az ingatlan területe: 9134 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
  - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII. kerületben a Nagykőrösi út 55-57. szám alatt elhelyezkedő 9134 m<sup>2</sup> kiterjedésű területből, a műanyag borítású kézilabda pálya által elfoglalt 945 m<sup>2</sup>-kiterjedésű terület rész forgalmi értékbecslése. Az értékbecslés kizárólag a földterület forgalmi értékének meghatározására korlátozódik, és nem vettük figyelembe a rajta elhelyezkedő kézilabda pálya értékét.
4. **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, a kézilabda pálya bérleti díjának megállapítása.
5. **Közműellátottság:**

Az ingatlan értékelése során, mint közműekkel el nem látott területet vettük figyelembe. Az alábbi közművek az ingatlant határoló Nagykőrösi úton megtalálhatóak:

  - Elektromos energia ellátás,
  - Közüzemi vízellátás,
  - Közüzemi szennyvízelvezetés,
  - Közüzemi gázellátás.
6. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentimre központjától távol, családi házas környezet szélén, IZ-XVIII/K övezetben helyezkedik el.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: az 55-ös (Boráros térig a menetidő 30 perc), 89E, 94E és a 294E jelű autóbusszal (M3 metró Határ úti megállója ~ 20 perc), megállójuk a Nemes utca sarkán ~ 150 m-re.
8. **Általános értékcsökkentő tényezők:**
  - Az ingatlan forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el magas por- és zajszennyezés. A főútvonal túlsó oldalán épült a Budapest-Lajosmizse vasútvonal.

- Az ingatlanrész IZ-XVIII/K intézményi övezetben, a Szenczi Molnár Albert Általános iskola területén helyezkedik el, adottságai miatt korlátozottan forgalom képes.

#### 9. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan önálló, közvetlen környezetében minden közmű megtalálható.
- Az ingatlan Pestszentimre központjához közel helyezkedik el (~ 200 m-re), infrastrukturális ellátása, megközelítése tömegközlekedési eszközökkel kielégítő.
- Az ingatlan műúton megközelíthető.

#### 10. 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 illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

| Ingatlan elhelyezkedése                    | Építési övezet    | Jellemzői, közmű ellátottság   | Területe (m <sup>2</sup> ) | Kínálati bruttó fajlagos m <sup>2</sup> ár |
|--|-------------------|--|----------------------------|--|
| Belsőmajor, Ametiszt utca                  | L4-XVIII/CSH2     | Víz telken belül, villany, gáz, csatorna az utcában, körbekerített, két utca határolja, 30% beépíthetőség          | 618                        | 55000                                      |
| Belsőmajor, Nagykőrösi út                  | lakóövezeti telek | Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, nyeles telek, engedélyezett ikerház építésitervekkel, 30% beépíthetőség. | 580                        | 27400                                      |
| Belsőmajor, Szélső utca                    | lakóövezeti telek | 2 lakásos társasház építésére alkalmas, szabályos téglalap alakú, 2 utcára nyíló telek                             | 570                        | 49100                                      |
| Belsőmajor, Nagykőrösi út                  | lakóövezeti telek | Csatorna telken belül, villany, gáz, víz az utcában, 17,5 m utcafront, 35% beépíthetőség                           | 922                        | 34600                                      |
| Belsőmajor, Saláta utca                    | lakóövezeti telek | Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 15 m utcafront, 30% beépíthetőség  | 780                        | 41700                                      |
| Átlagos bruttó kínálati m <sup>2</sup> ár: |                   |  |                            | 41.600 Ft/m <sup>2</sup>                   |

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2019. december hó.

- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~50 %-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan övezeti besorolására, elhelyezkedésére is.

**Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:**

**189.987.000 Ft, azaz Száznnyolcvankilencmillió-kilencszáznnyolcvanhétezer forint**

**A kézilabda pálya által elfoglalt 945 m<sup>2</sup>-es terület bruttó forgalmi értéke:**

**19.656.000 Ft, azaz Tizenkilencmillió-hatszázötvenhatezer forint**

Megjegyzés:

- A fenti értékek kizárólag a földterület értékére vonatkoznak, és nem tartalmazzák az ingatlanon elhelyezkedő felépítmények és sportpályák értékét.

## **11. 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 bérebe is adható. Számos ingatlantípus van, amit eleve bérleti hasznosításra terveznek, a legfontosabbak: 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 bérebe adása akkor tekinthető megfelelőnek, ha 8-12 év a megtérülési idő. A kerületben gazdasági hasznosítás esetén az elkérhető bérleti díj nettó 1200 Ft/m<sup>2</sup>/év (hobbyteleknél: 220 Ft/m<sup>2</sup>/év), de a szokványostól eltérő hasznosítás (kereskedelmi, hírközlési tevékenység, tartós felépítmény elhelyezésére szolgáló bérbeadás) extra bérleti díjat is eredményezhet.

**Az ingatlanrész hozamszámításon alapuló értéke:**

**11.340.000 Ft, azaz Tizenegymillió-háromszáznegyvenezer forint.**

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

Megjegyzések:

- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 10 éves megtérülési idő és 1200 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díj figyelembe vételével történt.
- A fenti érték kizárólag a beépítetlen területrésze vonatkozik, és nem tartalmazza a rajta megépített műanyag borítású kézilabda pálya értékét.
- A szokványostól eltérő hasznosítás extra bérleti díjat eredményezhet. Az ingatlanon műanyag borítású kézilabda pályát építettek, melyet a közeljövőben be kívánják fedni. A hasonló jellegű pályabérlet a kerületben 7 – 9.000 Ft/óra között realizálható.


12. Javasolt pályabérllet szabadtéri sportpálya esetén:  
7.000 Ft/óra, azaz Hétezer forint/óra.

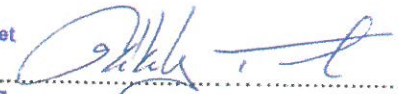
Javasolt pályabérllet fedett sportpálya esetén:  
9.000 Ft/óra, azaz Kilencezer forint/óra.

13. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

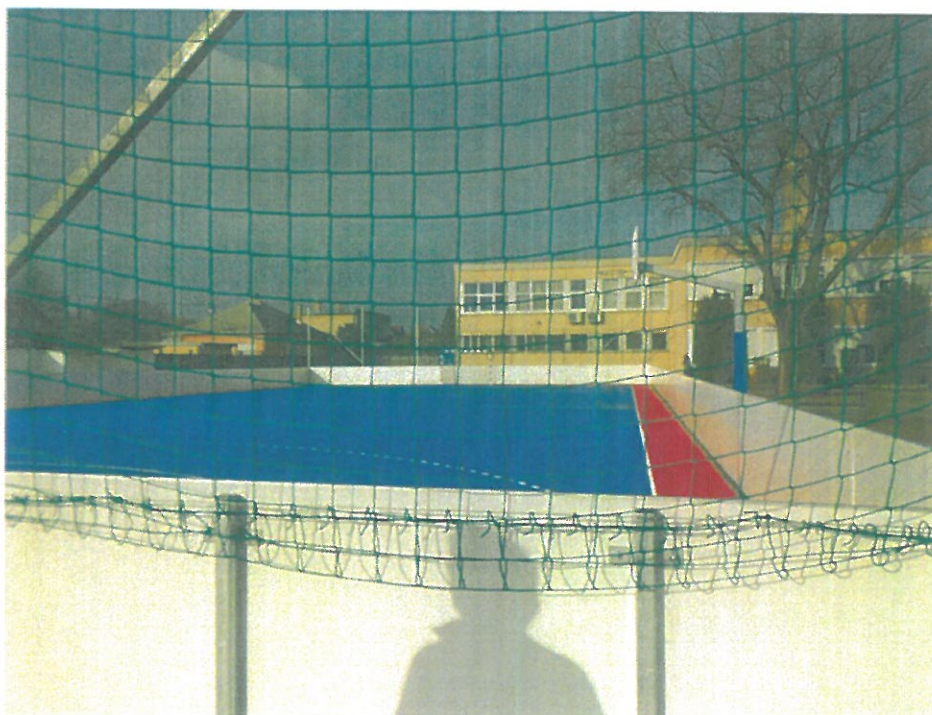
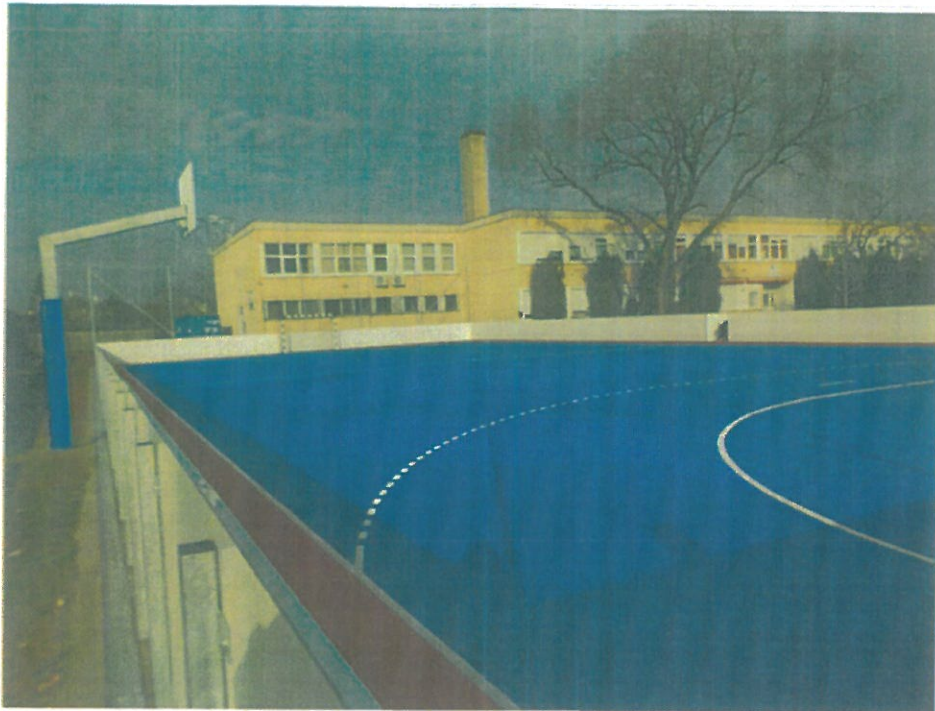
14. A forgalmi érték becslésének érvényessége a kelteztől számított 6 hónap.

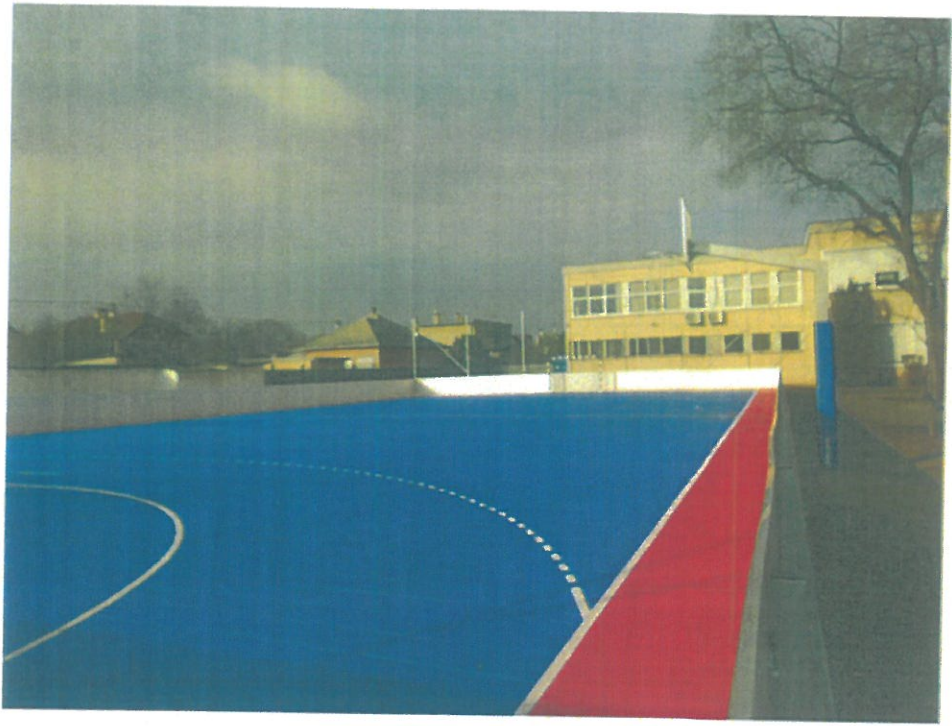
Budapest, 2019. december 10.

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

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

Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Elidegenítés  
1181 Budapest, Baross u. 7.  
Tel: 290-3165  
13.





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 mázolat

Megrendelés szám: 8000004/566531/2019

2019.12.05

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 142837 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII. KER. Nagykőrösi út 55. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatak<br>művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.fill | alóérték<br>ter. | adatok<br>kat.jöv.<br>k.fill |
|--|-------|------------------|----------------------|------------------|------------------------------|
|--|-------|------------------|----------------------|------------------|------------------------------|

- Kivett általános iskola

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 112638/1/2000/00.04.06

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. §

utalás: II /1, II /3.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÉNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉSI

TULAJDONILAP VALÉ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

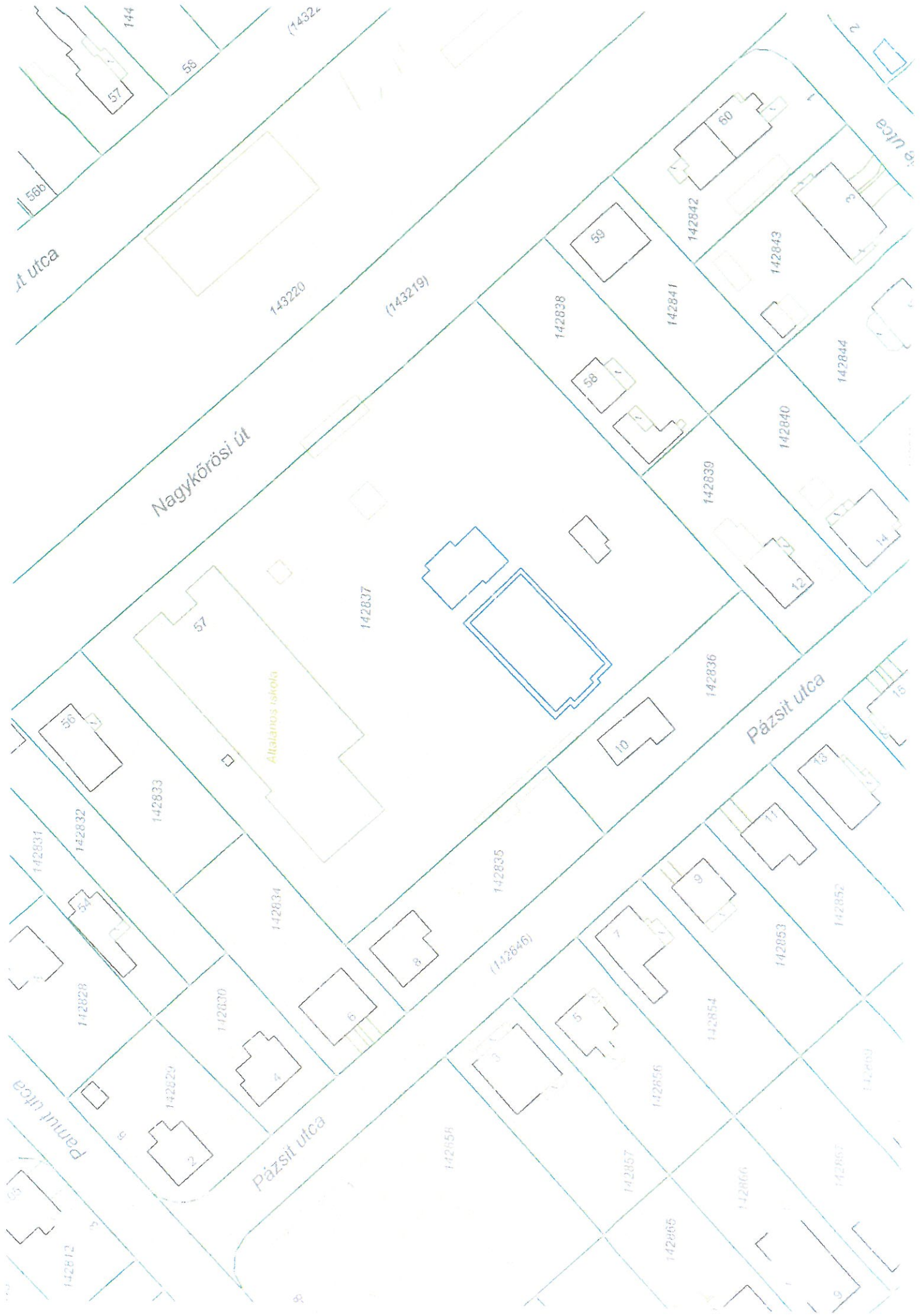
Nem hiteles tulajdoni lap

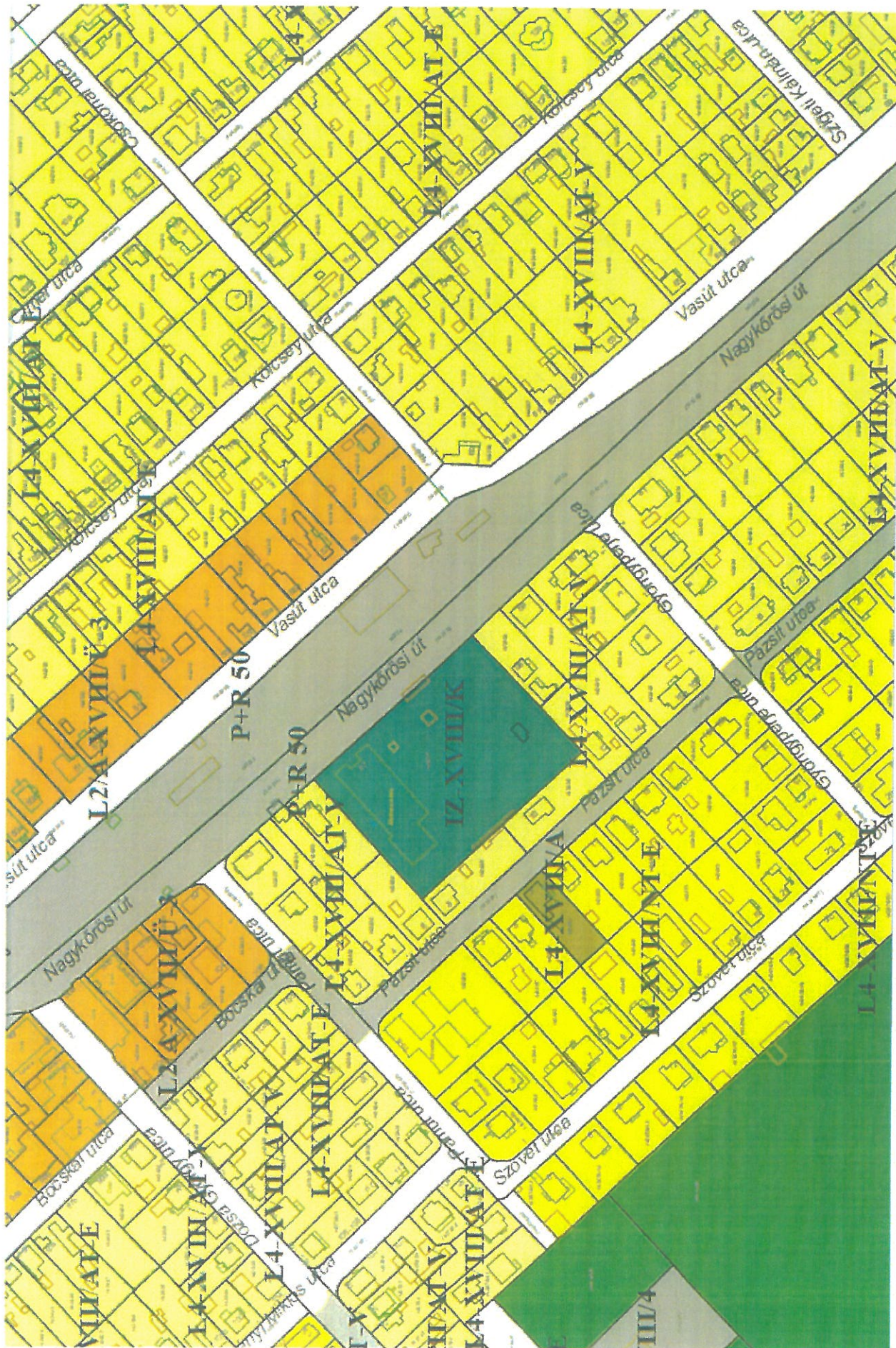
Nem hiteles tulajdoni lap

- Nagykő

Nem hiteles tulajdoni lap







| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató    |
|----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| IZ-XVIII/S-1   | 4000 m <sup>2</sup>          | Szabadon álló | 35%                        | 35%                     | 4,0 m                       | 10,5 m                       | 50%                   | 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

(5)<sup>234</sup> Az építési övezetben az előkert mérete: 0,00 méter

(6)<sup>235</sup> A 70/A. § - ban szereplő IZ-XVIII/S-1 jelű építési övezet nem azonos a 70. § - ban szereplő IZ-XVIII/S-1 jelű építési övezettel. A 70/A. § - ban szereplő IZ-XVIII/S-1 jelű építési övezet a 15/2011. (V.03.) önkormányzati rendelettel elfogadott Ráday Gedeon utca, Bessenyei György utca, Gergely utca, Szakály utca, Tóth Árpád utca, Nefelejcs utca által határolt Szabályozási Terv területi hatálya alatt érvényes.

### 71. § IZ-XVIII/K és IZ-XVIII/K-1 építési övezet

(1) Az építési övezetben elsősorban jelentős zöldfelületű kulturális, oktatási, kereskedelmi, szálláshely-szolgáltató és irodaépületek helyezhetők el.

(2)<sup>236</sup> Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató    |
|----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| IZ-XVIII/K     | 3000 m <sup>2</sup>          | Szabadon álló | 50 %                       | 35%                     | 4,5 m                       | 12,5                         | 50%                   | 1,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| IZ-XVIII/K-1   | 10.000 m <sup>2</sup>        | Szabadon álló | 25 %                       | 15 %                    | 4,0 m                       | 9,0 m                        | 70 %                  | 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

### 72. §<sup>237</sup> IZ-XVIII/L építési övezet

(1) Az építési övezetben telkenként legfeljebb négy lakás helyezhető el.

(2)<sup>238</sup> Az övezetben a beépítés módja - a szabályozási terven rögzítettek szerint - zártosított, a saroktelteken oldalhatáron álló.

(3) A területen nem helyezhető el:

- a) szálláshely-szolgáltató épület
- b) közintézmény épülete
- c) önálló irodaház és
- d) sportépítmény.

(4) Tetőtérben csak egy szint létesíthető.

(5)<sup>239</sup> Építési hely meghatározása:

- a) az előkert mérete: 6,0 m
- b) az oldalkert mérete: 3,75 m
- c) a hátsókeret mérete: 10,0 m.

(6)<sup>240</sup> Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód  | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató    |
|----------------|------------------------------|--|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| IZ-XVIII/L     | 800 m <sup>2</sup>           | a szabályozási terven és a (2) bekezdésben meghatározottak szerint | 25 %                       | 25 %                    | 3,5 m                       | 7,5 m                        | 60 %                  | 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

<sup>234</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>235</sup> Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>236</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>237</sup> A 45/2007. (XII.21.) rendelet módosította a 72. § megnevezését. Hatályba lépés: 2007. XII. 21.

<sup>238</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>239</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>240</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től