

ELŐTERJESZTÉSa **Képviselő-testület/ Bizottság***

2020. év február hónap 27. napján tartandó ülésére



Előterjesztés tárgya: Döntés üzlethelyiség térítésmentes használatba adásáról a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet részére**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Simon Adrienn	VLI referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	


Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

Név	Tisztség	Aláírás

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna	JKPI jogi referens	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	JKPI irodavezető	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Sallai László	GKI irodavezető	

Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

Tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	frakció igazgató	

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Körös Péter	alpolgármester	

Tárgyalja: TUL**Javasolt meghívott:**A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

<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:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdése	
<i>* megfelelő rész aláhúzendó</i>		

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezete (továbbiakban: Magyar Vöröskereszt) számára a Képviselő-testület 446/2012. (VII.05.) számú határozata alapján haszonkölcsönbe adta a tulajdonát képező 1184 Budapest Üllői út 337. fszt. 2. szám alatt található 52 m² alapterületű helyiségét (továbbiakban: Helyiség) kerületi lakossági segélyezési feladatok ellátása céljára.

A Helyiség haszonkölcsönbe vétele a felek között 2012. szeptember 13. napján kötött haszonkölcsön szerződés alapján történt, a szerződés hatálya 2020. február 28. napján lejár.

A Magyar Vöröskeresztnek továbbra is szüksége van olyan helyiségre ahol feladatait el tudja látni, tekintettel azonban arra, hogy az Önkormányzat ezidáig nem tudott olyan helyiséget találni, amely méretében, megközelíthetőségében, állapotában a tevékenységük ellátására megfelelő lenne ezért a jelenleg használt ingatlanban folytatnák tovább tevékenységüket. Az új Haszonkölcsön szerződés 2020. március 1. napjától lépne hatályba.

A Magyar Vöröskereszt a szerződésben vállalt és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (továbbiakban: Vagyon törvény) előírt, a vagyon használatára vonatkozó beszámolási kötelezettségének eleget tett. Az elmúlt évek beszámolóí alapján a Magyar Vöröskereszt az alábbi fő tevékenységeket végezte:

- Kenyéradományok osztása
- Beérkező adományok tárolása, osztása rászorulóknak részére
- Egészségügyi szűrések megszervezése
- Mikulás gyári adományok kiosztása
- Adományokból óvoda, bölcsőde, szociális szolgálat stb. támogatása
- Nyári életmód tábor szervezése
- Szociális vásárok, ingyen ruhaosztás
- Iskolakezdési támogatások nyújtása

A Vagyontörvény 11. § (10) bekezdése alapján:

„A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.”

továbbá a Vagyontörvény 11. § (13) bekezdése szerint:

„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**”

továbbá a 20. § (2) bekezdése szerint:

„A vagyon használati jogának ingyenes átengedéséről és a kedvezményes bérbe adásról - a (3)-(5) bekezdésben foglalt eseteket kivéve - a Képviselő-testület dönt.”

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. (Mötv.) 108. § (2) bekezdése szerint: A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga **ingyenesen átruházható:**

a) az állam vagy más helyi önkormányzat javára jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése érdekében...;

c) közhasznú szervezet javára, az általa átvállalt állami, önkormányzati feladat ellátásának elősegítése érdekében, valamint a Magyar Tudományos Akadémia és a Magyar Művészeti Akadémia javára törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban foglalt feladatai elősegítése érdekében.

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

Határozati javaslat:


Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés c) pontja és a 20. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet részére 2020. március 1. napjától napjáig térítésmentes használatba adja a kerületi lakossági segélyezési feladatok ellátása és irodai adminisztratív tevékenység végzése céljából az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest, XVIII. kerület, Üllői út 337. fszt. 2. szám alatti (hrs.: 151938) 52 m2 alapterületű üzlethelyiséget.

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

Határidő: 2020. március 31.

Felelős: polgármester

Budapest 2020. február 17.


Kőrös Péter
alpolgármester

Melléklet:

Haszonkölcsön szerződés tervezet

446/2012. (VII.05.) számú KT határozat

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: Szaniszló Sándor polgármester), mint Kölcsönadó, másfelől a

Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet (1051 Budapest, Arany János utca 31., adószáma: 19003056-2-41, KSH száma: 19003056-9499-529-01, számlaszám: **11786001-20157324**, képviseli: Buncsik Ildikó igazgató), mint Kölcsönvevő

között a mai napon az alábbi feltételekkel.

I. A szerződés tárgya

1. Kölcsönadó haszonkölcsönbe adja, Kölcsönvevő pedig haszonkölcsönbe veszi a kölcsönadó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában levő, az ingatlan-nyilvántartásban 151938 hrsz. alatt felvett, természetben a 1184 Budapest, Üllői út 337. fszt. 2. szám alatt található 52 m² alapterületű helyiséget a tényleges Kölcsönvevő a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi XVIII. kerületi Szervezete a kerületi **operatív feladatok optimális elvégzése érdekében**, a kerületi lakossági segélyezési feladatok ellátása és irodai adminisztratív tevékenység végzése céljára.

II. A szerződés tartalma

1. A Kölcsönadó a tulajdonát képező helyiségeket – a Képviselő-testület számú határozata alapján 2020. március 1. napjától kezdődően **meghatározott időtartamra, napjáig / határozatlan időre** haszonkölcsönbe adja Kölcsönvevőnek, Kölcsönvevő pedig azt a **már ismert** állapotban haszonkölcsönbe veszi. A helyiség jelenleg is a Kölcsönvevő használatában van, mivel annak használatára felek 2020. február 28. napjáig tartó időszakra Haszonkölcsön szerződést kötöttek, ezért birtokba adás nem történik.

III. Kölcsönadó jogai és kötelezettségei

1. A Kölcsönadó szavatol azért, hogy az ingatlan a szerződés teljes időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá azért, hogy harmadik személynek az ingatlanra nincsen olyan joga, amely a bérbevevő jogszerzését, vagy a zavartalan használatot korlátozná vagy kizárná.
2. Kölcsönadó jogosult az ingatlan rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését **jelen szerződés időtartama alatt / évente** legalább egyszer, kölcsönvevő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizni.
3. A Kölcsönvevő köteles évente az önkormányzati vagyon használatáról írásban beszámolót készíteni, melyet a megjelölt kapcsolattartó személyhez kell benyújtani a tárgyévét követő év 15. napjáig.
4. 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.

5. 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.
6. Szerződés teljesítése érdekében Felek a következő kapcsolattartókat jelölik meg:

Kölcsönadó részéről:

Simon Adrienn

lakás és vagyongazdálkodási referens

Kölcsönvevő részéről:

IV. A Kölcsönvevő jogai és kötelezettségei

1. Kölcsönvevő köteles az ingatlant rendeltetésszerűen, az I.1. pontban meghatározott célra, állagának megóvása mellett használni, felelős minden olyan kárért, amely a nem rendeltetésszerű használat következménye.
2. Kölcsönvevő köteles az ingatlan közüzemi díjait (pl: víz, villany, gáz, csatorna, szemétszállítás, telefon, internet, stb.) és a fenntartással, használatlaltal járó költségeit viselni és a közüzemi órákat a saját nevére átíratni vagy saját nevében tartani.
3. A Kölcsönvevő az ingatlanon átalakítást, felújítást, értéknövelő beruházást kizárólag kölcsönadó előzetes írásbeli hozzájárulását követően, az abban foglaltakat betartva végezhet.
4. A Kölcsönvevő a haszonkölcsön szerződés megszűnésekor köteles az ingatlant berendezési és felszerelési tárgyait eredeti állapotban a kölcsönadónak visszaadni. A szerződés fennállása alatt a kölcsönvevő által a IV/3. pontnak megfelelően végzett értéknövelő beruházások értékéről a szerződő felek a szerződés megszűnésekor számolnak el **vagy azokról külön megállapodást kötnek.**

V. A szerződés meghosszabbítása és megszűnése

1. **Határozott időtartamra kötött szerződés esetén a szerződő felek a szerződést közös megegyezéssel annak lejárta előtt meghosszabbíthatják, különös tekintettel a Nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdésében foglaltakra.**
2. A szerződést mindkét fél rendes felmondással, írásban, **napos** felmondási idővel felmondhatja.
3. A szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben szabályozott esetek alapján is megszűnik.
4. A szerződés megszűnése esetén kölcsönvevő cserehelyiségekre nem tarthat igényt.

VI.

1. Kölcsönadó a Kölcsönvevőnek a kölcsönadott ingatlanra előbérleti jogot biztosít.

VII. Záró rendelkezések

1. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak, hogy az alkalmazottaik és teljesítési segédek jelen szerződésben rögzített és annak teljesítése során egymás tudomására jutott kapcsolattartási adatait kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódóan, annak teljesítéséhez szükséges mértékben, az adatvédelmi jogszabályoknak és elvárásoknak megfelelően kezelik. Az adatkezelés részletei az Önkormányzat/Polgármesteri Hivatal részéről az Önkormányzat honlapján a www.bp18.hu/kozerdeku/adatvedelmi-informaciok oldalon, az Adatkezelési függelék szerződésekhöz elnevezésű dokumentumban, továbbá az Adatkezelési tájékoztatóban érhetőek el. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a fenti dokumentumokban foglaltakat megismerték, tudomásul veszik és elfogadják.
2. Jelen szerződés a mindkét fél által történő aláírását követően lép hatályba.
3. 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 Budapest XVIII-XIX. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
4. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2013. (V.31.) számú önkormányzati rendelete, továbbá a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
5. A felek a jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték majd mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest,

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

.....
 Kölcsönvevő
 Magyar Vöröskereszt Budapest
 Fővárosi Szervezet
 Buncsik Ildikó
 igazgató

Szakirodai ellenjegyzés	
Jogi ellenjegyzés	
Pénzügyi ellenjegyzés	



BUDAPEST XVIII. KERÜLET
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



Hk-2012-07-05 Változat: 1.

Sorszám: 6.

HATÁROZAT-KIVONAT
a Képviselő-testület 2012. július 05-én megtartott
üléséről készült jegyzőkönyvből

**A Magyar Vöröskereszt Budapest Főváros XVIII. kerületi Szervezete tartozásának
elengedése és helyiség igényével kapcsolatos döntés**
347/Z Zárt ülés! rendkívüli eljárással!

446/2012. (VII. 05.) sz. határozat

Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 17 igen szavazattal, 1 ellenszavazat és 1 tartózkodás mellett **úgy dönt**, hogy a Magyar Vöröskereszt Budapest Főváros XVIII. kerületi Szervezete részére a jelenlegi Budapest XVIII. kerület, Batthyány Lajos u. 78/A sz. alatti, 157 m² alapterületű irodahelyiség helyett a Budapest XVIII. kerület, 151938 hrsz-ú, 1184 Budapest, Üllői út 337. fszt. 2. sz. alatti, 52 m² alapterületű helyiséget biztosítja – az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló, többször módosított 29/1997. (X.21.) sz. Önkormányzati rendelet 12/B (1) bekezdés c.) pontja alapján – 2012. szeptember 1-től kezdődően, meghatározott 2 év időtartamra térítésmentesen, a kerületi lakossági segélyezési feladatok ellátására és irodai adminisztratív tevékenység végzése céljára. Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, tegye meg a szükséges intézkedést, hogy a helyiség az Önkormányzat és a Projekt18 Kft. által kötött Haszonbérleti szerződés mellékletéből kivételre kerüljön, és felhatalmazza a haszonkölcsön szerződés aláírására.

Határidő: 2012. augusztus 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2020. február 12.

A kivonat hiteles:

Stefánna Csérna Judit
csoportvezető



Budapest XVIII. ker., Üllői út 337. fszt. 2. szám
(hrsz: 151938) alatti üzlethelyiség forgalmi
értékbecslésének aktualizálása



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

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

Budapest, 2020. február 17.

Az ingatlan értékbecslés a kelezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. Az ingatlan címe: Budapest XVIII., Üllői út 337. fszt. 2.

2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

A 2020.02.17-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Az ingatlan megnevezése: kivett udvar, épület és irodaépület
- Helyrajzi szám: 151938
- Területe: 875 m²
- Tulajdoni hányad: 1/1
- Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
- Teher: VezetékJog az ingatlan 656 m² területű részére. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
VezetékJog 30 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
- Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

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

4. A megbízás tárgya:

Természetben Budapest XVIII., Üllői út 337. fszt. 2. szám alatt fekvő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, 48 m² alapterületű, a Vöröskereszt használatában lévő üzlet 2016. június 07-én kelt forgalmi értékbecslésének aktualizálása.

5. Az igényelt vagyonértékelési forma:

- Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
- A terület hozam alapú értékének meghatározása, piaci alapú bérleti díj megállapítására vonatkozó értékbecslés.

6. Beépített alapterületek:

Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült épület földszintjén kialakított, utcai bejárattal rendelkező üzlet.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	m ²	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Fogadó tér	21,88	Kerámia lap	Közepes	Festés	Elhasználódott
Előtér	1,64	Mettlachi	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Közlekedő	2,34	Kerámia lap	Közepes	Festés	Elhasználódott
Mosdó	0,93	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
WC	1,21	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Tusoló/tároló	1,49	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Teakonyha	3,73	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Kenyérosztó	4,82	Kerámia lap	Közepes	Festés	Elhasználódott

Iroda	10,23	Kerámia lap	Közepes	Festés	Elhasználódott
Alapterülete:	48,27 m ²				

7. A lakóingatlan jellemzése:

Az Üllői út 337. sz. alatti épületben működik az udvaron keresztül megközelíthető MSZP XVIII. kerületi szervezete, valamint az utcára nyíló Vöröskereszt helyisége. A Vöröskereszt az udvart nem használja.

Közműellátottság:

- Közmű ellátottság:
 - Közüzemi vízellátás
 - Közüzemi elektromos energia ellátás
 - Közüzemi gázellátás
 - Közüzemi szennyvízelvezetés
- Az üzlethelyiség fűtésének és meleg víz ellátásának módja:
 - fűtés: központi (gáz cirkó)
 - meleg vízellátás: hőtárolós elektromos bojler

Tartószerkezeteinek anyaga:

Az épület építési módja: hagyományos.

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg kő vagy téglalap.
- Falazat: A teherhordó kisméretű égetett agyagtégla falak, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak. Vakolata néhány helyen mállott.
- Födém szerkezetének anyaga: Feltárás nem történt, az épület korát tekintve a zárófödém valószínűleg borított gerendás fafödém.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú nyeregtető, égetett agyagcserep fedéssel.

8. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Liptáktelepen, Pestszentlőrinc központjától ~1-1,5 km-re, forgalmas főútvonal mellett helyezkedik el.

9. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: az 50-es villamosok (Tinódi utcai megálló ~100 m-re) és a 93-as, 93A jelzésű autóbuszok (Hengersor utcai megálló ~ 260 m-re) az Üllői úton közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRO állomásaival.

10. Általános értécsökkentő tényezők:

- Az iroda (üzlet) egy osztatlan közös tulajdon részét képezi, esetleges értékesítés előtt az ingatlan társasházzá történő alapítása javasolt.
- Az ingatlan falazata hőtechnikai szempontból a mai előírásoknak nem felel meg, falazata néhol salétromos.
- A helyiség padló- és falburkolatai felújításra szorul, falazata a mosdóban az elektromos bojler mögött és a közlekedőben ázott, salétromos.
- A helyiség a városrész központjától távolabb helyezkedik el, bejárata közvetlenül az utcára nyílik, udvarhasználat nincs biztosítva.
- A helyiséghez vendégparkoló nem került kialakításra, parkolási lehetőség az Endrődi Sándor utcában, közterületen lehetséges.

11. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan megközelíthetősége jó.

- A helyiség teljes közművel ellátott, központi fűtéssel és WC-vel rendelkezik.
- Az Üllői út mentén forgalmas, üzleti tevékenységre alkalmas területen helyezkedik el.

12. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok üzlethelyiséghez, irodához:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Krepuska Géza-telep	Nincs megadva	A Zaragoza lakópark aljában, Nemes utcára nyíló kirakatos, utcai bejáratos üzlethelyiség tágas üzlettérrel, egy hátsó raktárral és 2 WC-vel. Felszíni parkolók az üzlet előtt.	64	529700
Szent Imre-kertváros, Királyhágó u.	Nincs megadva	5 db utcafronti üzlethelyiség 10 db felszíni és 2 db mélygarázsban lévő parkolóval. Mind az 5 üzlet bérbe van adva, a bérlők hosszú távon maradnának.	520	480800
Miklóstelep, Üllői út	Nincs adat	Szarvascsárda térnél 2 szintes, utcai bejáratos, sok kisebb helyiségből álló, jelenleg fodrásatként és üzletként működő üzlethelyiség zárt parkolóval.	400	162300
Bókaytelep, Üllői út	Jó	Utcai bejáratos 3 szintes tégl építésű üzletház szalagfüggönyös műanyag nyílászárókkal, tetőtérben Velux ablakokkal. fűtése és meleg víz ellátása 2 db gázkazán, riasztó, Két szinten külön mérőórák, 630 m ² telek	550	490900
Bókaytelep, Üllői út	Nincs adat	Utcai bejáratos belső kétszintes üzlethelyiség az Üllői út és a Madarász utca sarkán. A fűtést és a meleg vizet gáz cirkó biztosítja.	143	377600
Bókaytelep, Baross utca	Nincs adat	Utcai bejáratos, jelenleg lakásnak kialakított üzlethelyiség, 16 m ² pince, 6 m ² terasz, hűtő-fűtő klíma, biztonsági bejárati ajtó, műanyag ablak, szigetelt tégl falak, saját víz- és villanyóra.	20	375000
Br. átlagos m ² ár:				402.700 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2020. február hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~30 %-kal csökkentettük, tekintettel a helyiség és az épület műszaki állapotára elhelyezkedésére valamint az udvar használatára is.

**Az ingatlan nettó forgalmi értéke összesen:
48 m² x 220.000 Ft/m² = 10.560.000 Ft, azaz
Tízmillió-ötszázhatvanezer forint**

Megjegyzések:

- A fenti forgalmi érték nem tartalmazza az ÁFÁ-t, nettó érték.
- A forgalmi érték megállapításánál telekértéket nem vettünk figyelembe, mivel az iroda kerthasználattal nem rendelkezik.

13. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései: 1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése. 2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként. 3. A tőkésítési kamatláb meghatározása. 4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenérték meghatározása.

A költség-alapú megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Az ingatlanok többsége nemcsak létrehozható, vagy a piacon értékesíthető, hanem bérbe is adható. Számos ingatlantípus van, amit eleve bérleti hasznosításra terveznek, ilyenek például az irodaházak, hotelek, bérházak, parkolóházak, uszodák. Elsősorban az ilyen típusú ingatlanoknál alkalmazható a hozamszámításon alapuló értékelési módszer. A bérleti díj értékmérőként alkalmazható. Ez esetben azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy képes-e a befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani.

Az ingatlanok bérbe adása akkor tekinthető megfelelőnek, ha 8-12 év a megtérülési idő.

A kerületben a hasonló helyen (városrész központja, Üllői út) bérbe adott ingatlanok bérleti díja: ~ 20.000 – 25.000 Ft/m²/év + ÁFA + rezsi.

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:
9.600.000 Ft, azaz Kilencmillió-hatszáz ezer forint.**

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

Megjegyzés:

- Üllői út mentén elhelyezkedő ingatlanok bérbeadásánál nettó 20.000 – 25.000 Ft/m²/év bérleti díj az elvárható. Esetünkben az ingatlan településen és épületen belüli elhelyezkedése, alaprajzi kialakítása, valamint a helyiség jelenlegi hasznosítását figyelembe véve nettó 20.000 Ft/m²/év bérleti díj a reálisan elvárható.

- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 20.000 Ft/m²/év nettó bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembe vételével történt.
- A nettó 10.560.000 Ft forgalmi értéket, valamint a nettó 20.000 Ft/m²/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 11 év.

A javasolt bérleti díj:


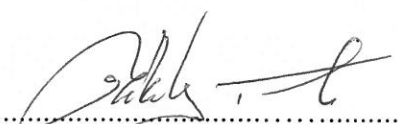
80.000 Ft/hó, azaz Nyolcvanezer forint/hó.

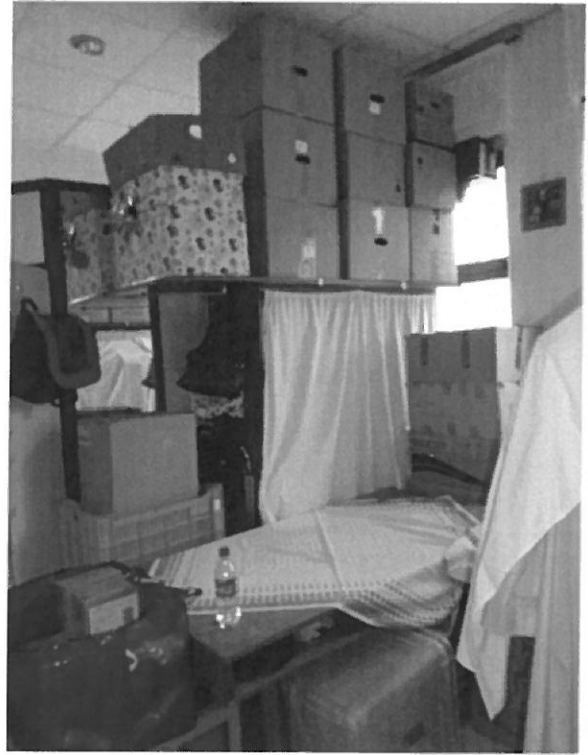
A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

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

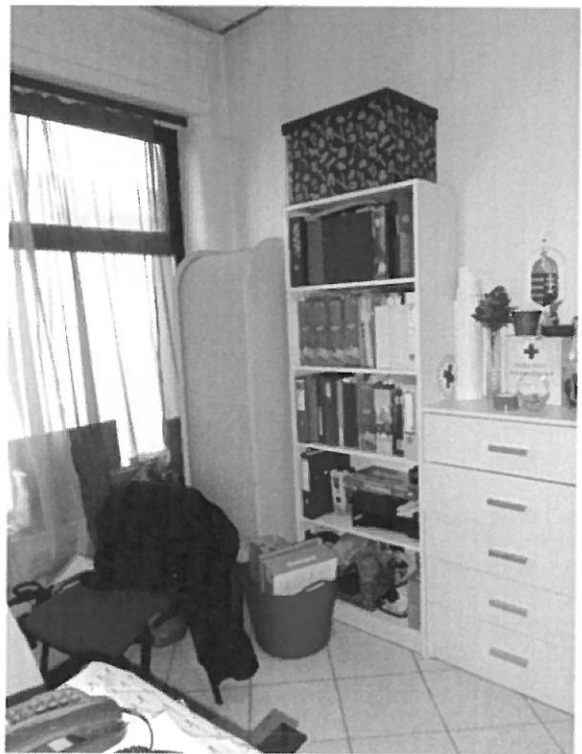
15. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2020. február 17.

	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: 290-3165 13.	
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.		Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



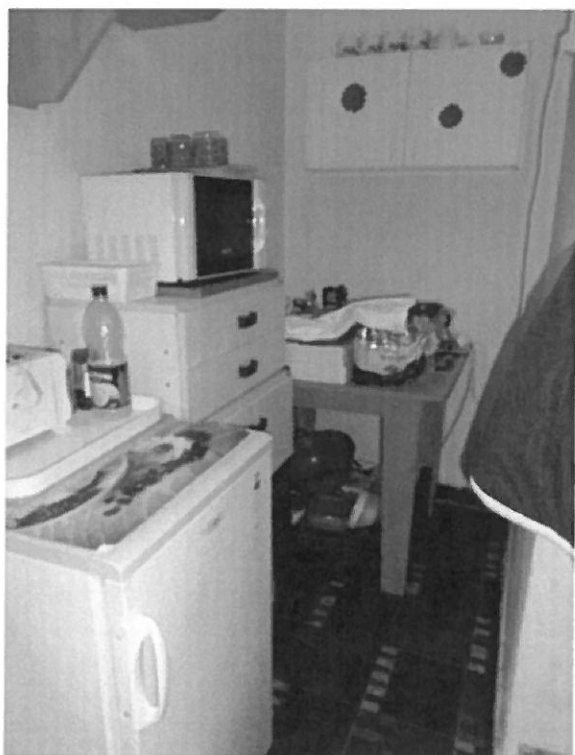
Fogadó tér



Iroda



Iroda



Konyha



Közlekedő



Mosdó



WC



Kenyérosztó



Előtér

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/76460/2020

2020.02.17

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 151938 helyrajzi szám

1184 BUDAPEST XVIII.KER. Endrédi Sándor utca 1.
1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 337.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. Kivett udvar, épület és irodaépület	0	875	0,00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 224111/1/1998/98.11.23
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48998/2/2010/10.02.05

Vezetékjog
az ingatlan 656 m2 területű részére.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 174216/2/2019/10.09.09

Vezetékjog
30 m2 területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

TULAJDONI LAP VÉGE

Üllői út 337. fszt. 2. Vöröskereszt

Helyiségek:

Eladótér	21,88 m ²
Iroda	10,23 m ²
Kenyérosztó	4,82 m ²
Előtér	1,64 m ²
Teakonyha	3,73 m ²
Közlekedő	2,34 m ²
Tusoló	1,49 m ²
Mosdó	0,93 m ²
WC	1,21 m ²
Nettó terület összesen:	48,27 m²

Üllői út 337. fszt. 1. MSZP iroda

Helyiségek:

Tanács terem	63,77 m ²
Tárgyaló	17,49 m ²
Iroda	10,06 m ²
Iroda	10,08 m ²
Iroda	10,67 m ²
Teakonyha	2,81 m ²
Előtér	3,57 m ²
Közlekedő	2,44 m ²
Közlekedő	4,84 m ²
Kazán helyiség	5,09 m ²
Női WC	1,06 m ²
Férfi WC	1,00 m ²
Nettó terület összesen:	132,81 m²
Raktár:	7,55 m ²

