



257-258/2021. KT határozatban korolt PM  
előterjesztés

BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET

PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

## ALPOLGÁRMESTER

1184 Bp., Üllői út 400. ☒: 1675 Bp. Pf. 49. ☎: 296-1300 🌐: www.bp18.hu

### ELŐTERJESZTÉS VESZÉLYHELYZET KERETÉBEN MEGHOZANDÓ DÖNTÉSRE

**Tárgy:** Döntés a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.-vel kötött Üzemeltetési szerződés módosításáról, valamint a Budapest, XVIII. kerület, 152167 helyrajzi számú, természetben a 1181 Budapest, Üllői út 371. fszt. 3. szám alatti ingatlan helyiségének térítésmentes átadásáról a Tiszta Forrás Alapítvány számára

**Előterjesztő: Kőrös Péter alpolgármester**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Kormány a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel az élet és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdése így rendelkezik:

*„Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”*

A Kat.-ban meghatározott jogkört a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 9. §-ban meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolni és a döntéseknek mindenkor meg kell felelniük a szükségesség és arányosság követelményének.

A Tiszta Forrás Alapítvány (a továbbiakban: Alapítvány) 1992. év óta a Budapest, XVIII. kerületben élő hajléktalanok, szenvedélybetegek megsegítését végzi és ennek érdekében működteti az Üllői út 373-375. szám alatti Hajléktalan szállóját, Nappali melegedőjét és két Utcai gondozó szolgálatát. Az Alapítvány, mint közhasznú szervezet ellátási szerződést kötött Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatával (a továbbiakban: Önkormányzat) a nappali melegedő, valamint az utcai szociális munka működtetésére vonatkozóan. Az ellátáshoz szükséges háttériró dai munkájuk elvégzéséhez jelenleg egy egyhelyiséges iroda áll rendelkezésükre. Az irodahelyiségben dolgozóknak nem biztosított a szükséges alapterület, nem valósítható meg az ellátottak egyéni gondozása, valamint személyes segítővel való beszélgetés. Az iroda túlszűfoltta vált. Az Alapítvány kuratóriumi elnöke levéllel fordult az Önkormányzathoz, hogy a munkájukat további irodahelyiség biztosításával segítse, melyért cserébe az Alapítvány vállalná a helyiség felújítását, rendbetételét, fenntartását.

Az Alapítvány szomszédságában a 152167 helyrajzi számú, természetben az Üllői út 371. szám

alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan található, melynek a fszt. 3. számú, 23 m<sup>2</sup> nagyságú irodahelyisége az Alapítvány további működése szempontjából megfelelő lenne.

A helyiség jelenleg a 2018. szeptember 1. napján hatályba lépett Üzemeltetési Szerződés alapján a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. használatában és üzemeltetésében van.

Az Üzemeltetési Szerződés III.1.e) pontja alapján:

*„Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a preambulumban meghatározott célok elérése érdekében az Önkormányzat az általa fenntartott alábbi ingatlanokat ingyenesen az Üzemeltető használatába adja, és a jelen szerződésben részletezett körben és feltételek szerint Üzemeltetőt bízza meg a jelen szerződésben meghatározott üzemeltetői és karbantartói feladatok elvégzésével.*

...

*A szerződés hatálya alá tartozó vagyonelemek:*

...

*e) 1181 Budapest, Üllői út 371. szám alatti ingatlan (152167 hrsz.)*

...”

Ahhoz, hogy a Budapest, Üllői út 371. fszt. 3. szám alatt található helyiséget az Önkormányzat az Alapítvány részére használatba adhassa, az Önkormányzat és a Városgazda XVIII. kerület Zrt. között hatályban lévő Üzemeltetési Szerződés módosítása szükséges és indokolt.

A fentieket figyelembevéve az Alapítvány számára a jövőre nézve az Önkormányzattal kötött Ellátási szerződésben megfogalmazott feladatai ellátása és a szolgáltatásai biztosítása érdekében megfelelő lenne, ha az érintett helyiség a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. üzemeltetéséből és hasznosításából kikerülne, és azokat megkapná használatba.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Vagyontörvény) 11. § (13) bekezdése alapján:

*„Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.”*

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

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

...

*c) közfeladatot ellátó egyházak és civil szervezetek részére történő átadással,*

...”

*20. § (2) A vagyon használati jogának ingyenes átengedéséről és a kedvezményes bérbe adásról - a (3) és (5) bekezdésekben foglalt eseteket kivéve - a Képviselő-testület dönt.”*

A Vagyonrendelet 11. § (2) bekezdése a) pontja értelmében az ingatlanvagyon hasznosítását megelőzően annak értékét hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár alapján kell megállapítani. A döntés előkészítése érdekében beszerzett értékbecslés a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 12. pontja szerinti feladatok ellátását és a személyes gondoskodást nyújtó szociális ellátások igénybevételéről és térítési díjáról szóló 12/2008. (IV.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 14/B. § (2) bekezdése szerinti ellátások nyújtását az Alapítvánnyal kötött, az utcai szociális munka működtetésére vonatkozó – hosszútávú – Ellátási szerződés útján valósítja meg.

Tekintettel arra, hogy a jelenlegi veszélyhelyzet fennállása alatt Képviselő-testületi ülésre nem kerülhet sor, így a fentiekben részletezett, a testület hatáskörébe tartozó döntéseket Polgármester Úr hozhatja meg.

A koronavírus-járvány esetszámainak hazai hullámzó tendenciája miatt a kialakult veszélyhelyzet megszüntetésének időpontja jelenleg nem határozható meg, így annak érdekében, hogy a kerületi hajléktalanok és szenvedélybetegek részére – az Mötv. és a Rendelet szerinti feladatellátás keretébe tartozó – szolgáltatások a jövőben kulturáltabb, elkülönült környezetben valósulhassanak meg, valamint a fentiekben körülírt helyiség az idei évben az Alapítvány ingyenes használatába kerüljön és annak felújítását mielőbb elkezdhesse, mindenképp indokolt a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozó ügyekben az alábbi döntéseket meghozni. A döntéshozatal nagyban hozzájárul ahhoz, hogy az önkormányzat területén hajléktanná vált személyek, valamint szenvedélybetegek ellátása és rehabilitációja – a hatékonyabb feladatellátást lehetővé tévő körülmények között – továbbra is biztosított legyen.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy a következő határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

### **Határozati javaslatok:**

1./

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozó ügyben – a Képviselő-testület hatáskörében eljárva – úgy dönt, hogy jóváhagyja az Önkormányzat és a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. között 2018. szeptember 04. napján kötött Üzemeltetési szerződés (a továbbiakban: Szerződés) 2. számú módosítását a jelen előterjesztés 4. számú melléklete szerinti feltételeknek és rendelkezéseknek megfelelően.

A polgármester gondoskodik a Szerződés 2. számú módosításának véglegesítést követő aláírásáról és az egyéb szükséges intézkedések megtételéről.

Határidő: 2021. május 31.

Felelős: polgármester

2./

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 20. § (2) bekezdése értelmében, a Képviselő-testület tulajdonosi jogkörébe tartozó ügyben a Képviselő-testület hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Vagyonrendelet 19. § (1) bekezdés c) pontja alapján a 152167 helyrajzi számú, természetben

az 1181 Budapest, Üllői út 371. fszt. 3. szám alatt található, 23 m<sup>2</sup> nagyságú helyiséget (a továbbiakban: Helyiség) 2021. június 1. napjától határozatlan időtartamra az Önkormányzat illetékességi területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása érdekében végzett feladatainak ellátására a Tiszta Forrás Alapítvány (a továbbiakban: Alapítvány) részére ingyenes használatba adja azzal a feltétellel, hogy az Önkormányzat Üllői út 371. szám alatti ingatlant is érintő Üllői úti városrehabilitációjának megkezdéséről szóló értesítést követő 60 (hatvan) napon belül az Alapítvány köteles a Helyiséget az Önkormányzat birtokába visszaadni.

A polgármester gondoskodik a haszonkölcsön szerződés megkötéséről és az egyéb szükséges intézkedések megtételéről.

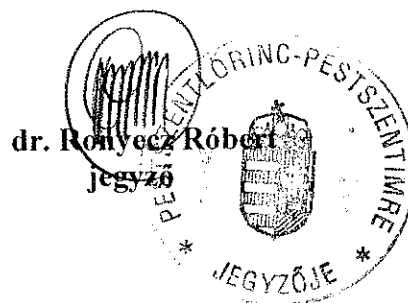
Határidő: 2021. május 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2021. MÁJ 25.



Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:



Mellékletek:

1. kérelem
2. értékbecslés
3. Üzemeltetési szerződés
4. Üzemeltetési szerződés módosítás tervezet

Üllői

### **TISZTA FORRÁS ALAPÍTVÁNY**

Székhely: 1193 Budapest, Táncsics Mihály utca 26. Telephely: 1181 Budapest, Üllői út 373-375.  
Tel.: 06-1/2919139; 2970357, Fax: 06-1/291939, e-mail: [tisztaforras@freemail.hu](mailto:tisztaforras@freemail.hu)  
Bankszámlaszám: 1900 OTP BANK NYRT.: 11719001-20243067; Adószám: 19701761-1-43

**Tisztelt Ferencz István polgármester-helyettes Úr!**

A **Tiszta Forrás Alapítvány** (*telephely címe: 1181 Budapest, Üllői út 373-375.*) Budapest 18. kerületében működik 1992 óta. Az alapítvány a kerületben élő hajléktalanok, szenvedélybetegek megsegítését tűzte ki célul.

Az Üllői út 373-375. szám alatt működtetünk Hajléktalan Szállót és Nappali Melegedőt, valamint két Utcai Gondozó Szolgálatot, amelyek a kerületben élő hajléktalan személyeknek nyújtanak segítséget.

A *Tiszta Forrás Alapítvány*, mint közhasznú szervezetnek a *Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatával* ellátási szerződése van a nappali melegedő, valamint az utcai szociális munka működtetésére vonatkozóan.

Az ellátás végzéséhez szükséges háttérirodát biztosítani, ahol a munkatársak az ügyintézés, az adminisztrációt végezhetik.

A jelenleg használatban lévő irodánk (bérlemény) egy helyiségből áll, ahol szűkösen férnek el a munkatársak. Ez az egy helyiségből álló iroda nem teszi lehetővé az ellátottakkal való egyéni gondozást, a személyes segítő beszélgetést.

A hajléktalanok körében végzett gondozói feladatunkhoz szükségük lenne még egy iroda helyiségre, ahol az adminisztráció mellett a lelkipozíciói tevékenységet, az egyéni esetkezelést végezhetnénk. Az Alapítvány felvállalná a használaton kívüli ingatlan felújítását, rendbetételét, fenntartását.

Ehhez kérnénk az Ön segítségét, támogatását!

Életére és munkájára Isten áldását kérve!

Budapest, 2021. február 11.

Tisztelettel:



Márkus Gábor

a Tiszta Forrás Alapítvány  
kuratóriumi elnöke

Elérhetőség: mobil: 06-30/639-6444



BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET  
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

1184 Bp., Üllői út 400. ☒:1675 Bp. Pf. 49. ☎:296-1300 🌐:www.bp18.hu

Fenntartható Fejlődés Főosztálya  
Pórfia Katalin  
főosztályvezető asszony

Tisztelt Főosztályvezető Asszony!

Mellékelten küldöm a Tiszta Forrás Alapítvány kérelmét. Vezetői megbeszélésén vezetőtársaimmal azt a döntést hoztuk, hogy támogatjuk az Alapítvány helyiségi igényét. Kérem, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Budapest, 2021. február 25.

Tisztelettel:

Ferencz István  
alpolgármester

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre önkormányzata		
KÜLDÖTT DÁTUM: 2021. MÁRC. 02.		
IRTSZÁM:	MELL. DB	
14/280-1/2021		
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM:	IRAJ H.
P.M.		

Budapest XVIII. ker., Üllői út 371. szám  
(hrsz: 152167) alatti iroda forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2021. április 20.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

**1. Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 371.

**2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2015.08.28-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Az ingatlan megnevezése: kivett oktatási intézmény
- Helyrajzi szám: 152167
- Területe: 402 m<sup>2</sup>
- Tulajdoni hányad: 1/1
- Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
- Teher: VezetékJog 11 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.  
VezetékJog 8 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
- Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

**3. Megbízó:** Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.

**4. A megbízás tárgya:**

Természetben Budapest XVIII., Üllői út 371. szám alatt elhelyezkedő, a Budapest Főváros XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, 23 m<sup>2</sup> alapterületű iroda forgalmi értékbecslése.

**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 iroda.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	m <sup>2</sup>	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Iroda	10,14	PVC	Elhasználódott	Festett tapéta + fa lambéria	Elhasználódott
Iroda	10,47	PVC	Elhasználódott	Festett tapéta + fa lambéria	Elhasználódott
Mosdó	1,81	Mettlachi	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
WC	0,83	Mettlachi	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Alapterülete:	23,25 m <sup>2</sup> ≈ 23 m <sup>2</sup>				

**7. A lakóingatlan jellemzése:**

Az Üllői út 371. sz. alatti épületben 3 db lakás az udvaron keresztül közelíthető meg, 2 iroda/üzlet utcai bejárattal, melynek bérlői, használói az udvart nem használják.



### **Közműellátottság:**

- Közmű ellátottság: Közüzemi vízellátás  
Közüzemi elektromos energiaellátás  
Közüzemi szennyvízelvezetés
- Az üzlethelyiség fűtésének és meleg víz ellátásának módja:
  - fűtés: elektromos hőtárolós kályhával
  - meleg vízellátás: hőtárolós elektromos bojler

### **Tartószerkezeteinek anyaga:**

Az épület építési módja: hagyományos.

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

### **8. Az ingatlan fekvése:**

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

### **9. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: a 236-os autóbuszok (megálló a ház előtt – Ferihegy vasútállomás felé), az 50-es villamosok (Margó Tivadar utcai megálló ~110 m-re) és a 136E jelzésű autóbuszok (Margó Tivadar utcai megálló - 150 m-re) az Üllői úton közlekednek, melyek közül az utóbbi két járat közvetlen csatlakozást biztosít az M3-as jelű METRO állomásaival.

### **10. Általános értékcsökkentő tényezők:**

- Az iroda (üzlet) egy osztatlan közös tulajdon részét képezi, esetleges értékesítés előtt az ingatlan társasházzá történő alapítása szükséges.
- Az ingatlan falazata hőtechnikai szempontból a mai előírásoknak nem felel meg, falazata salétromos, vakolata a lábazat magasságáig mállott.
- A helyiség mind esztétikai, mind pedig gépészeti felújításra szorul. A külső helyiség mennyezetén beázás nyoma tapasztalható. Az iroda fűtése korszerűtlen, a gáz nincs bevezetve.
- 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 irodától távolabb, közterületen lehetséges.

### **11. Általános értéknövelő tényezők:**

- Az ingatlan megközelíthetősége, infrastrukturális ellátása megfelelő.
- 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 m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő ill. csökkentő tényező külön

szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok üzlethelyiséghez, irodához:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati bruttó fajlagos m <sup>2</sup> ár
Liptáktelep, Darányi Ignác u.	Nincs adat	Frekventált helyen 2 db. 3 szintes (fszt. + 2 emelet) épületből álló, 2004-ben felújított, B kategóriás irodaépület portaszolgálattal. Teherlift, klíma, 25 autónak kialakított parkoló, 4 fedett beálló. 2 utcára nyíló, 2127 m <sup>2</sup> telek.	2629	175000
Bókaytelep, Üllői út	Nincs adat	Pestszentlőrinc központi részén utcai bejáratos 2 szintes, szintenként 250 m <sup>2</sup> , klimatizált ingatlan, 200 m <sup>2</sup> pincével. Földszinten utcai bejáratos üzlet, emeleten udvari bejáratos iroda, szintenként külön mérőórák.	500	540000
Lónyaytelep	Újszerű	4396 m <sup>2</sup> összközműves telek újszerű épületekkel (1700 m <sup>2</sup> ), összközműves ingatlan, központi fűtés, felszíni beálló 100 gépkocsi részére.	1700	264700
Liptáktelep	Felújítandó	Üllői út vonzásában, cégcsoport tulajdonát képező 2 lakásos épület 501 m <sup>2</sup> telken, telephelynek, irodának ideális.	218	250800
Üllői út	Közepes	Béke téren jól látható, nagy utcafronttal rendelkező üzlethelyiség 106 m <sup>2</sup> saját kerttel (26 m <sup>2</sup> betonozott előkert, 80 m <sup>2</sup> hátsó kert), betonozott, száraz 75 m <sup>2</sup> pince, klíma, riasztó.	75	480000
Üllői út	Felújítandó	Kossuth Lajos térrel szemben, családi ház 2 db utcafronti üzlettel, nagy pincével.	250	556000
Miklóstelep	Felújított	4 szintes épület földszintjén utcai bejáratos, egy légerő üzlet, WC-vel, mosdóval.	27	685200
Br. átlagos m <sup>2</sup> ár:				421.700 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. április hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~40 %-kal csökkentettük, tekintettel a helyiség és az épület műszaki állapotára elhelyezkedésére, méretére, valamint az udvar használatára is. Telekértéket nem vettünk figyelembe, mivel az iroda kerthasználattal nem rendelkezik.

**Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:  
23 m<sup>2</sup> x 295.000 Ft/m<sup>2</sup> = 6.785.000 Ft, azaz  
Hatmillió-hétszáznyolcvanötezer forint**

### **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/m<sup>2</sup>/év + ÁFA + rezsi.

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:  
4.600.000 Ft, azaz Négymillió-hatszázezer forint.**

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

Megjegyzés:

- Üllői út mentén elhelyezkedő ingatlanok bérbeadásánál nettó 20.000 – 25.000 Ft/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/év bérleti díj a reálisan elvárható.
- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 20.000 Ft/m<sup>2</sup>/év nettó bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembevételével történt.
- A nettó 5.342.520 Ft (bruttó 6.785.000 Ft) forgalmi értéket, valamint a nettó 20.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 11,61 év.

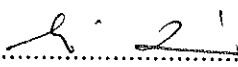

**A javasolt bérleti díj:  
38.300 Ft/hó, azaz Harmincnolcezer-háromszáz forint/hó.**

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

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

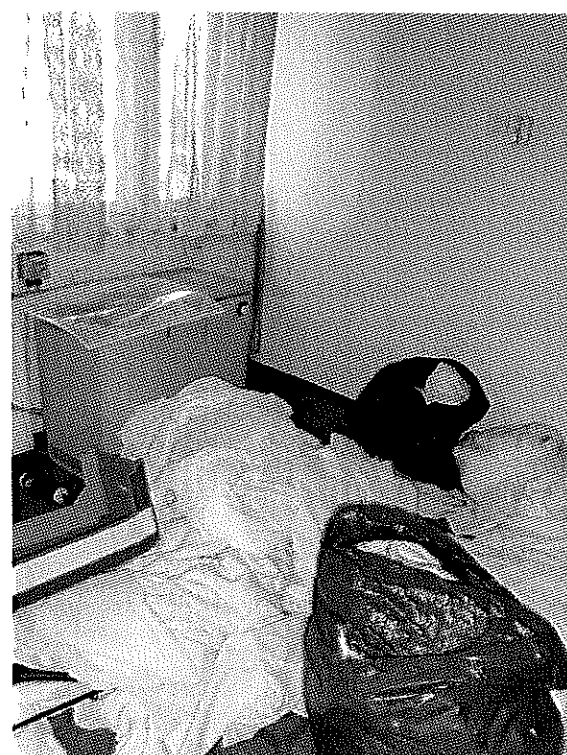
**15.** A forgalmi érték becslésének érvényessége a kelteztől számított 6 hónap.

Budapest, 2021. április 20.

	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.



Iroda



Belső iroda



Mosdó



WC



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/362547/2015

2015.08.28

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 152167 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 371.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett oktatási intézmény

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 66364/1/2002/02.02.15  
 jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.  
 jogállás: tulajdonos  
 név: PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT  
 cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 174216/2/2010/10.09.09

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76686/2/2010/11.04.07

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

TULAJDONI LAP VÉGE





IKTATVA 2018 AUG 30.

U18-3226-1/2018

## ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

VG18-E-2018-00090-1

BUDAPEST XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Polgármesteri Hivatal		
IKT. DÁT:	2018. 08. 29.	
IKT. SZÁM:	61714-8/2018	MELL. DB.
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM:	IRAT. H.

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros XVIII. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata** (1184 Budapest, Üllői út 400., adószám: 15735818-2-43, képviseli: Ughy Attila polgármester) - a továbbiakban Önkormányzat,

másrészről a

**Városgazda XVIII. kerület Nonprofit zártkörűen működő Részvénytársaság** (1181 Budapest, Üllői út 423. II. emelet 1., Cg: 01-10-043324, képviseli: Banyár László vezérigazgató) - a továbbiakban Üzemeltető,

együtt mint Szerződő felek között az alábbi feltételek szerint:

### I. PREMABULUM

Az Önkormányzat és Üzemeltető 2018. január 1-jei hatállyal feladatellátási szerződést kötöttek egymással annak érdekében, hogy az Önkormányzat az önkormányzati közfeladatok ellátását a lehető leghatékonyabb módon tudja biztosítani az érintettek számára (a továbbiakban: Feladatellátási szerződés).

Szerződő felek kölcsönösen elhatározzák, hogy annak érdekében, hogy az Önkormányzat által ellátandó feladatként a kerület lakossága számára egyes szabadidős, kulturális, közösségi, oktatási- és információs kötelezettségek teljesítésének, illetőleg az Önkormányzatot megillető egyes jogok érvényesítésének hatékonyabbá tétele érdekében, valamint az érintett önkormányzati vagyon gazdaságosabb hasznosításának reményében az e szerződésben meghatározott vagyontárgyak üzemeltetésére jelen üzemeltetési szerződést kötik (a továbbiakban: szerződés).

### II. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- II.1.** Szerződő felek megállapítják, hogy Üzemeltető az Önkormányzat által közvetlenül alapított és 100%-osan tulajdonolt gazdasági társaság.
- II.2.** Jelen szerződés tárgyát az Önkormányzat tulajdonát képező III.1. a-j) pontjában felsorolt ingatlanok (a továbbiakban: Vagyonelemek) a jelen szerződésben részletezett körben és feltételek szerint történő üzemeltetése és karbantartása képezi. Az Önkormányzat kizárólagos vállalkozásba adja, Üzemeltető pedig elvállalja a Vagyonelemek üzemeltetésével, karbantartásával kapcsolatos feladatoknak a jelen szerződés szerinti ellátását.
- II.3.** Jelen szerződés alapján Üzemeltető térítésmentesen jogosult az üzemeltetésre átvett Vagyonelemek, valamint az Vagyonelemekhez tartozó ingatlanrészek, szolgáltatási területek használatára, hasznosítására.

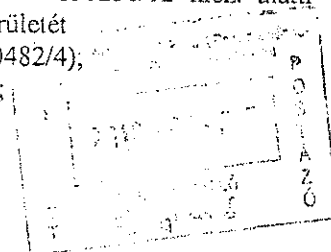
### III. A SZERZŐDÉS HATÁLYA

#### III.1. Tárgyi hatály

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a preambulumban meghatározott célok elérése érdekében az Önkormányzat az általa fenntartott alábbi ingatlanokat ingyenesen Üzemeltető használatába adja, és a jelen szerződésben részletezett körben és feltételek szerint Üzemeltetőt bízza meg a jelen szerződésben meghatározott üzemeltetői és karbantartói feladatok elvégzésével.

A szerződés hatálya alá tartozó Vagyonelemek:

- a) Bókay Kert, Bókay Kert Úszoda - 1181 Budapest, Szélmalom utca 33. (hrsz. 150230/12 és 150230/13), kivéve a 150230/13 hrsz. alatti ingatlanból a Herrich-Kiss Villának a Szerződés 1. sz. mellékletét képező helyszínrajzon megjelölt területét, illetve a 150230/12 hrsz. alatti ingatlanból a Szerződés 2. sz. mellékletén megjelölt BMX pálya területét
- b) Kastélydombi Úszoda - 1188 Budapest, Nemes utca 56. (hrsz. 140482/4);
- c) Délegyháza Önkormányzati Üdülő - 2337 Délegyháza, 1328 hrsz.;



- d) 1181 Budapest, Üllői út 453. szám alatti ingatlan azon helyiségei (3. számú melléklet), amelyek az Önkormányzat és az Üzemeltető között 2016. október 1-jei hatállyal megkötött szerződésben szerepelnek (150811 hrsz.);
- e) 1181 Budapest, Üllői út 371. (152167 hrsz.);
- f) Gerely utcai Sporttelep – 1183 Budapest, Gerely utca 3.;
- g) Deák Ferenc „Bamba” Sportcsarnok, Tenisz Centrum, Sport és Ifjúsági Szálló, Sportpálya, Műfüves futballpálya – 1183 Budapest, Thököly út 5. (155447/21 hrsz.), kivéve a 2029. december 22. napjáig tartó időtartamra a Szerződés 4. sz. mellékletét képező helyszínrajzon megjelölt 44x64 méteres műfüves futballpálya területét.  
Üzemeltető tudomással bír róla, hogy az Önkormányzat és a Magyar Kézilabda Szövetség között fennálló – a Sport és Ifjúsági Szálló épületének felújítása tárgyában kötött – megállapodás 5.3. pontja értelmében a Magyar Kézilabda Szövetség a felújítási munkákkal érintett tornacsarnok használatára jogosult a Hétfő-Péntek: 8:00-16:00-ig terjedő időszakban. Önkormányzat vállalja, hogy Üzemeltető részére a Magyar Kézilabda Szövetség általi használat folytán kiesett bevételt az Üzemeltető erről szóló kimutatása és számlája alapján 30 napon belül megtéríti.
- h) Pestszentimrei Sportkastély - 1181 Budapest, Kisfaludy u. 33/b.;
- i) Vilmos Endre Sportcentrum 1185 Budapest, Nagyszalonta utca 25.-1185 Budapest, Nagybecskerek u. 30. (hrs. 156208) - az Ingatlan-együttes területén elhelyezkedő, vagyonekezelés alatt álló – a jelen Szerződés 5. sz. mellékletét képező helyszínrajzon jelölt – Készletléti Épület kivételével;
- j) Kertészet - 1183 Budapest 155447/48 hrsz.-ú, 74.553 m2 nagyságú, kivett udvar és közpark és üvegház megnevezésű ingatlan 8.000 m2 nagyságú – a jelen Szerződés 6. sz. mellékletét képező helyszínrajzon jelölt – kertészetként működő része.

### III.2. Időbeli hatály

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés **2018. szeptember 1. napjától határozatlan időre szól** azzal, hogy a Szerződés módosítását vagy megszüntetését az e szerződésben foglaltak szerint bármelyik fél kezdeményezheti.

### IV. A ÜZEMELTETŐ JOGAI, KÖTELEZETTSÉGEI ÉS FELELŐSSÉGE

A Üzemeltető által nyújtott általános üzemeltetési szolgáltatásnak ki kell terjednie:

- a) A Vagyonelemek valamennyi műszaki rendszerének előírás szerű működtetésére.
  - b) A Vagyonelemek előírásoknak megfelelő működéséhez szükséges minden feltétel biztosítására, illetve teljesítésére.
  - c) A Vagyonelemek karbantartására, beleértve az időszakos és a tervszerű megelőző karbantartást is. A szerződés hatálya alá tartozó Vagyonelemekben a karbantartási, hibaelhárítási munkák körét meghaladó felújítási, átalakítási, illetve beruházási munkákat Üzemeltető kizárólag a tulajdonos előzetes jóváhagyásával, külön tulajdonosi megrendelés alapján jogosult végezni.
  - d) A Vagyonelemek megfelelő őrzésére.
  - e) A Vagyonelemek valamennyi részének megfelelő tisztántartására, illetve használatra alkalmas állapotban tartására - beleértve a téli hőeltakarítást és síkosság-mentesítést is -, továbbá a keletkezett hulladék elszállítására és ártalmatlanítására.
  - f) Az üzemeltetéssel kapcsolatos valamennyi adminisztrációs feladat elvégzésére, és jelentési kötelezettség teljesítésére.
  - g) A hasznosítással kapcsolatos valamennyi feladat elvégzésére.
  - h) A belépődíjak beszedésére és a hasznosításból származó díjak beszedésére.
- Az a-h) pontokban rögzített tevékenységek, illetve szolgáltatások körébe tartozó üzemeltetési feladatok részletes ismertetését a jelen szerződés V. pontja rögzíti.

#### IV.1. Az Üzemeltető jogai

- a) Az Üzemeltetőt az üzemeltetési szerződéssel érintett vagyon tekintetében különösen megilleti a tulajdonosi jogok közül a használat, a hasznosítás és a rendelkezés joga azzal, hogy a rendelkezési jog esetében az Üzemeltető az üzemeltetett vagyont kizárólag az Önkormányzat egyedi felhatalmazása és hozzájárulása esetén idegenítheti el, terhelheti meg, adhatja biztosítékul, vagy létesíthet azon osztott tulajdont, továbbá kizárólag az Önkormányzat egyedi felhatalmazása és hozzájárulása esetén adhat polgári jogi igényt megalapító, polgári jogi igényt eldöntő hozzájárulást az üzemeltetésében lévő vagyonra;
- b) Az Üzemeltető jogosult az üzemeltetett ingatlanokat közhasznú és vállalkozási tevékenységéhez kapcsolódóan saját javára használni és hasznosítani, az üzemeltetéssel és hasznosítással összefüggő szerződéseket megkötni és gondoskodni a hátralékos díjak behajtásáról, amelynek keretében köteles és jogosult a hátralék behajtása érdekében saját nevében minden intézkedést megtenni.

#### IV.2. Az üzemeltetői felelősség

IV.2.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Üzemeltető tárgyévi üzemeltetési és karbantartói felelőssége az e szerződés tárgyát képező Vagyonelemek hasznosítása eredményeként keletkező tárgyévi bevétel (saját bevétel) erejéig áll fenn.

IV.2.2. Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy mivel a Vagyonelemek működéséhez szükséges szakhatósági engedélyek a fenntartó Önkormányzat rendelkezésére állnak, az ezen engedélyek hiányosságai esetére beálló jogkövetkezmények a fenntartó Önkormányzatot terhelik.

### V. HASZNOSÍTÁS, ÜZEMELTETÉS ÉS KARBANTARTÁS

#### V.1. HASZNOSÍTÁS

Üzemeltető – a vonatkozó jogszabályokra, az alapszabály előírásaira, a preambulumban hivatkozott Feladatellátási szerződés mellékleteire és az Önkormányzat határozataira figyelemmel – gondoskodik az Önkormányzatot terhelő a város lakosságának széles köre számára a szabadidős, kulturális, közösségi, oktatási és információs szolgáltatások ellátásáról.

E feladatok ellátása körében Üzemeltető:

- a) az üzemeltetett vagyonra köteles biztosítást kötni, a vagyonnal rendeltetésszerűen, az általában elvárható gondossággal köteles gazdálkodni. Az e kötelezettsége megszegésével okozott kárért a polgári jog általános szabályai szerint tartozik felelősséggel.
- b) jogosult az üzemeltetett ingatlanokat közhasznú és vállalkozási tevékenységéhez kapcsolódóan saját javára használni és hasznosítani azzal, hogy Üzemeltetőnek a hasznosítás során tekintettel kell lennie az Önkormányzattal megkötött Feladatellátási szerződésben foglalt feladatellátási kötelezettségére, tehát Üzemeltető a hasznosítás során nem veszélyeztetheti a Feladatellátási szerződés szerinti közszolgáltatások, továbbá a jelen szerződésben foglalt üzemeltetési feladatok maradéktalanul történő ellátását. A hasznosítás során keletkezett bevételek Üzemeltetőt illetik meg.
- c) az üzemeltetési szerződéssel érintett vagyon tekintetében Üzemeltetőt terhelik a tulajdonos kötelezettségei - különösen az üzemeltetéssel kapcsolatos számlák, díjak kiegyenlítésének kötelezettsége - azzal, hogy az üzemeltetésre átadott ingatlanok közterheit az Önkormányzat viseli.
- d) a Feladatellátási szerződés alapján ellátandó kötelezően előírt feladatok teljesítésére a hatályban lévő szerződéseket módosíthatja/felmondhatja, az előírt feladatok teljesítésén túl fennálló lehetőségek kihasználására újonnan kijelölt vagy megüresedett tartós helyhasználatra alkalmas hely(ek)re előkészíti, kiírja a hasznosítási pályázatot, a hasznosítási szerződéseket saját nevében megkötö.

- e) jogosult saját üzletpolitikájának megfelelően kialakítani a díjszabás struktúráját. Az üzemeltetés során keletkezett bevételek az Üzemeltetőt illetik meg, az Üzemeltető a feladatait az üzemeltetési szerződés tárgyát képező vagyon hasznosítása eredményeként keletkező bevétel (saját bevétel) és az Önkormányzat és az Üzemeltető között létrejött Feladatellátási szerződésben biztosított támogatás, mint forrás felhasználásával végzi;
- f) betartja és betartatja a tevékenység helyszínére vonatkozó „házi rendet”, az annak megsértőivel szemben alkalmazza a figyelmeztetés, pótdíj kiszabás, a kitiltás és a szabálysértési eljárás kezdeményezés szankciókat.
- g) gondoskodik a hátralékos díjak behajtásáról, amelynek keretében köteles és jogosult a hátralék behajtása érdekében saját nevében minden intézkedést megtenni.
- h) vállalja, hogy
  - a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
  - az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
  - a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

## V.2. ÜZEMELTETÉS

Üzemeltető a jelen szerződés fennállása alatt köteles gondoskodni a jelen szerződés hatálya alá tartozó ingatlanok tekintetében az Önkormányzatot, mint fenntartót terhelő üzemeltetési feladatok ellátásáról.

Ennek keretében Üzemeltető köteles:

- a) a szükséges nyilvántartások vezetésére és az azokkal kapcsolatos adminisztratív teendők ellátására,
- b) a rendeltetésszerű használatához szükséges központi berendezések állandó üzemképes állapotban tartására és jogosult a rendeltetésszerű működés jelen szintjének sérelme nélkül azok gyarapítására, fejlesztésére;
- c) Üzemeltető köteles az üzemeltetésre átadott vagyon rendeltetésszerű használatához szükséges központi berendezések állandó üzemképes állapotban tartására, a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztán tartására, megvilágításának, továbbá az azzal kapcsolatos közműellátás szerződés hatályba lépésekor meglévő szintjének biztosítására, az üzemeltetett vagyonelemekkel kapcsolatban felmerülő hibaelhárítási és karbantartási munkák elvégzésére, az idő- és tervszerű állagmegóvási és karbantartási feladatok elvégzésére. Az Üzemeltető az üzemeltetési feladatok tervszerű végzése érdekében köteles éves tervet készíteni;
- d) a fenntartót terhelő díjfizetési kötelezettségekre – így különösen: áramdíj, víz- és csatornadíj, gáz szolgáltatási díj, szilárd- és folyékony hulladék szállítási díj és egyéb felmerülő közüzemi szolgáltatások számláinak ellenőrzésére, kiegyenlítésére;
- e) Üzemeltető köteles nyilvántartást vezetni:
  - az egyes helyhasználati helyekről, mint költséghelyekről:  
A nyilvántartásnak, vagy az annak alapját képező alapidokumentációnak tartalmazni kell azokat az adatokat, amelyek alapján megállapítható a helyhasználati hely alapterülete, alaprajzi beosztása, a közüzemek csatlakozási pontjai és a helyhasználat profilja;
  - a helyhasználókról  
A nyilvántartásnak vagy az annak alapját képező alapidokumentációnak tartalmaznia kell:
    - magánszemély esetén:  
nevét, születési helyét, idejét, anyja nevét, személyi igazolványa számát, lakcímét,
    - nem magánszemély esetén (ide értve az egyéni vállalkozót is):  
nevét, székhelyét (telephelyét), cégformáját, adószámát, számlaszámát és az azt

- vezető pénzügyi vezető nevét, címét, a képviselő nevét, továbbá a magánszemély esetében felsorolt személyi adatait.
- a helyhasználót terhelő díjfizetéséről és annak költséghelyenkénti elszámolásáról
- A nyilvántartásnak vagy az annak alapját képező alapidokumentációnak tartalmazni kell:
- a helyhasználót terhelő fizetési kötelezettséget, óvadék, használati díj, az igénybe vett szolgáltatási díját, azok mértékét, előírását és jóváírását, valamint a mindenkori egyenleget,
  - a keletkezett hátralékok rendezésére biztosított fizetési könnyítéseket.
- V.2.1. Üzemeltető az üzemeltetési feladatok tervszerű végzése érdekében köteles éves tervet készíteni, amely költséghelyekre bontva tartalmazza a működés szinten tartásához elvégzendő feladatok költségvetését, a megvalósítás időbeni és pénzügyi ütemezését. Az **üzemeltetési tervet** Üzemeltető – az Önkormányzat költségvetésének megalkotásánál való figyelembe vétele végett – köteles a **tárgyév május 31. napjáig** az Önkormányzat részére megküldeni.
- V.2.2. Az üzemeltetési terv tartalmazza:
- a) az elvégzendő feladatokat és azok költséghelyenkénti bontását,
  - b) idő-, költség- és fajlagos normatíváit,
  - c) a feladatellátás időbeli és pénzügyi ütemezését.
- V.2.3. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az egyeztetett üzemeltetési tervet minden tárgyév **május 31.** napjáig jóváhagyja. A jóváhagyott üzemeltetési terv Üzemeltető tárgyévi üzleti tervének része.

### V.3. KARBANTARTÁS

A Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a jelen szerződés hatálya alá tartozó vagyonelemek tekintetében felmerülő hibaelhárítási és karbantartási munkákat Üzemeltető köteles elvégezni vagy elvégeztetni az alábbi feltételek szerint:

- a) Üzemeltető a jelen szerződés hatálya alá tartozó vagyonelemek működését szinten tartó tervszerű karbantartása érdekében köteles **éves karbantartási tervet** készíteni az időszaki karbantartási feladatok elvégzésére, amely az egyes vagyonelemekre, mint költséghelyekre bontva tartalmazza az elvégzendő feladatok költségvetését, a megvalósítás időbeli és pénzügyi ütemezését.
- b) A karbantartási tervben a Üzemeltető a hibaelhárítás költségeinek, hatósági határozattal való kötelezés alapján elvégzendő munkák fedezetére tartalékot különít el összhangban az Önkormányzat költségvetésével.
- c) A karbantartási tervet a Üzemeltető – az Önkormányzat költségvetésének megalkotásánál való figyelembe vétel végett – köteles a **tárgyév május 31. napjáig** az Önkormányzat részére megküldeni.
- d) A karbantartási terv tartalmazza:
  - da) az elvégzendő feladatok és azok költséghelyenkénti bontását,
  - db) idő-, költség- és fajlagos normatíváit,
  - dc) a feladatellátás időbeli és pénzügyi ütemezését,
  - dd) a hibaelhárításra elkülönített tartalékot.
- e) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az egyeztetett karbantartási tervet minden tárgyév **május 31.** napjáig jóváhagyja. A jóváhagyott karbantartási terv a Üzemeltető tárgyévi üzleti tervének része.
- f) A Üzemeltető az üzemeltetés keretében kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés hatálya alá tartozó ingatlanok tekintetében ellátja mindazon időszaki és tervszerű állagmegóvási és karbantartási feladatokat, amelyek biztosítják
  - fa) az átadott vagyon szinten tartó rendeltetészerű használhatóságát,
  - fb) a megüresedett vagyonelem újbóli hasznosíthatósága érdekében akár saját kötelezettségként, akár az eltávozó használó költségére a megüresedő helyiség rendeltetészerű használatra való alkalmasságát.

- g) A fentiek alapján a Felek a hibaelhárítási, illetőleg karbantartási feladatok körét, különösen az alábbiakban határozzák meg.
- ga) hibaelhárítás:* az élet- és testi épséget veszélyeztető, továbbá az épületek és a közönség rendelkezésére álló területek állagát veszélyeztető helyek rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan és ideiglenes megszüntetése, így
- az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási biztosítása érdekében igény bejelentési szolgáltatás fenntartása,
  - az élet- és balesetveszély, vihkárok elhárítása, a vagyonsvédelem érdekében azonnali beavatkozási igénylő munkák elvégzése,
  - a nyomó- és lefolyóvezetékek dugulásának és csőrepedésnek haladéktalan megszüntetése, a működőképesség és a szerelési munkák után a környezet azonnal helyreállítása,
- gb) időszerű karbantartás:* az építmények és a közönség által igénybe vehető területek rendeltetésszerű használatát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak eseti, vagy épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, legkésőbb az észleléstől számított 30 napon belüli megszüntetése,
- gc) tervszerű karbantartás:* az épület és a közönség számára rendelkezésre álló terület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő tervszerű folyamatos állagmegóvási munka, amelynek keretében Üzemeltető
- ellátja az állagmegóvással kapcsolatos általános karbantartási feladatokat,
  - rendszeres karbantartással biztosítja az épület központi berendezéseinek működőképességét,
  - ellátja a kiürülő bérlemények rendeltetésszerű használatára alkalmas állapotba tételét, központi és egyéb berendezési tárgyak üzemképességének biztosítását,
  - rendszeresen ellenőrzi az épületszerkezetek állapotát, felveszi az ahhoz kapcsolódó panaszokat, szükség esetén intézkedik a szükséges szakvélemények és szakhatósági hozzájárulások beszerzéséről.
- h) A karbantartási, hibaelhárítási munkák körét meghaladó **felújítási, átalakítási, illetőleg beruházási munkáról** Üzemeltető költséghelyenként részletezett éves tervet készít, amelyet jóváhagyás végett a tárgyév május 31. napjáig az Önkormányzat elé terjeszt. A felújítási, átalakítási, illetőleg beruházási terv Üzemeltető üzleti tervének részét képezi.
- i) A Felek megállapodnak, hogy Üzemeltető a hibaelhárítási és karbantartási feladatok ellátása során a fent meghatározott feladatokat jogosult:
- ia) teljes egészében, vagy alvállalkozó igénybevétele mellett saját kivitelezésben elvégezni,
- ib) külső vállalkozó igénybevétele mellett
- megkötni a munkálatok elvégzését költségtakarékos módon biztosító vállalkozási szerződéseket,
  - a munkálatok elvégzését megszervezni, a kivitelezést bonyolítani,
  - ellenőrizni a fenti munkálatok szakszerűségét, átadás-átvételi eljárás folyamatában képviselni a fenntartó és az érintett helyhasználók érdekeit.
- j) Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy feladatok alvállalkozó igénybevétele mellett, vagy vállalkozói szerződés keretei között történő elvégzése során a mindenkor hatályos közbeszerzésekről szóló törvény figyelembevételével jár el.

V.3.1. A jelen szerződésben meghatározott üzemeltetői, karbantartói, hibaelhárítási és egyéb feladatok ellátása során a Budapest XVIII. kerület, Thököly út 5. szám alatti műfüves futballpálya esetén az Önkormányzat és a Magyar Labdarúgó Szövetség között, a Budapest XVIII. kerület, Thököly út 5. szám alatti ingatlanon műfüves pálya kialakítása tárgyában létrejött együttműködési megállapodásban meghatározottak figyelembevételével kell Üzemeltetőnek eljárnia.

V.3.2. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat az ezen szerződés hatálya alá tartozó ingatlanok esetében felmerülő

- a. felújítási,
- b. korszerűsítési,

- c. átalakítási,
- d. bontási,
- e. beruházási munkák

lebonyolításával – szükség esetén külön megkötendő megállapodások alapján – Üzemeltetőt bízza meg.

Szerződő felek a fent meghatározott feladatok tartalmát az alábbiakban határozzák meg.

#### **A. FELÚJÍTÁS:**

Az üzemeltetésbe adott vagyon egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási (építési-szerelési) munkák végzése, amelyek – megközelítőleg vagy teljesen – az eredeti műszaki állapotot állítják vissza, illetőleg az eredeti használati értéket, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával jelentősen megnövelik.

A felújítás lehet:

- teljes felújítás: az üzemeltetésbe adott vagyonelemek egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,
- részleges felújítás: az üzemeltetésbe adott vagyonelemek legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető javítási munkák elvégzése.

#### **B. KORSZERŰSÍTÉS:**

A központi berendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegő tisztaság védelemmel összefüggő átalakítása, vagy kicserélése, továbbá a berendezések, felszerelések, valamint az épületek használhatóságát, javító-növelő egyéb építési, szerelési munkák elvégzése.

#### **C. ÁTALAKÍTÁS**

Meglévő épület, épületrész, rendeltetésének használati módjának, alaprajzi elrendezésének vagy a külső formai megjelenítésének változtatás érdekében végzett – az épület alapterületét és térfogatát nem növelő – építési munka.

#### **D. BONTÁS**

A gazdaságosan már fenn nem tartható épület (épületrész) lebontásával, továbbá az építésügyi hatóság által elrendelt bontással kapcsolatos munka elvégzése, az építési terület előkészítéssel kapcsolatos bontása (szanálása).

#### **E. KIEGÉSZÍTŐ MUNKA**

Tekintet nélkül arra, hogy beruházásnak minősül-e

- az ingatlanok a közmű (víz-, csatorna, elektromos-, gáz-, távhő, energiaellátási vezeték stb.) hálózatba való bekapcsolása – a közterületi hálózat építése nélkül –
- új központi berendezések létesítése,
- közös használatra szóló új helyiségek, objektumok kialakítása, a meglévők átalakítása, korszerűsítése,
- a Vagyonelemek rendeltetésszerű használhatóságához szükséges új melléképületek, építmények (tároló, árnyékszék, közműpótló berendezés stb., továbbá járda, kerítés, támfal stb.) létesítése.

#### **F. LEBONYOLÍTÁS**

A karbantartással, a felújítással, a korszerűsítéssel, az átalakítással, a bontással, a kiegészítő munkával összefüggő építetési feladatok ellátása, így különösen a munkák műszaki-gazdasági előkészítése, továbbá a szükséges szerződések megkötése és a teljesítés ellenőrzése, átvétele.

## **VI. ELLENŐRZÉS**

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat mint alapító/tulajdonos jogosult az e szerződésben foglalt feladatok teljesítését akár közvetlenül, akár az Üzemeltető felügyelőbizottsága,

vagy a felügyelőbizottság által felkért szakértő által ellenőrizni, illetőleg ellenőriztetni. A felügyelőbizottság által felkért szakértő díjazása Üzemeltetőt terheli.

## VII. A SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSE

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy bármelyikük jogosult arra, hogy a másik fél lényeges szerződésszegése esetén egyeztetést kezdeményezzen. Az egyeztetés eredménytelensége esetén bármelyik fél jogosult a másik félhez intézett indokolt írásbeli nyilatkozattal hat hónapi felmondási idővel és a tárgyév utolsó napjára a jelen szerződéssel létrehozott vagyonhasználati és üzemeltetői jogviszonyt felmondással megszüntetni.

## VIII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- Szerződő felek megállapítják, hogy Üzemeltető a Szerződés hatálya alá tartozó Vagyonelemeket a szerződés hatálybalépésekor már más jogcímen hasznosította, üzemeltette, ezért az átadás-átvételtől külön nem rendelkeznek.
- Üzemeltető az e szerződésben meghatározott feladatait az e szerződés tárgyát képező vagyon hasznosítása eredményeként keletkező bevétel (saját bevétel) és a Feladatellátási szerződésben biztosított támogatás mint forrás felhasználásával végzi.
- Üzemeltető a forrás felhasználásáról a Számviteli törvény szerinti éves beszámolójában köteles beszámolni.
- A Társaság a jelen szerződésben meghatározott feladatok ellátása során köteles a hatályos jogszabályoknak az Önkormányzat rendeleteinek és határozatainak, valamint az alapszabály előírásainak keretein belül az Önkormányzat érdekeit szem előtt tartva eljárni.
- A Szerződő Felek kölcsönösen kijelenti, hogy a jelen szerződést áttanulmányozták és a szerződést érintő kérdésekben a Möt. az Nvtv., továbbá, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv., valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendeltben foglalt előírásokat tartják irányadónak.

Budapest, 2018 AUG 3 0.

Budapest, 2018.07.04.

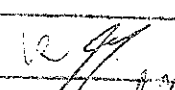
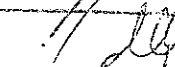
Budapest Főváros XVIII. kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata  
Ughy Attila polgármester

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.  
Banyár László igazgatósági tag

Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
1181 Budapest, Üllői út 423.  
Tel.: 292-0258  
11.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Bókay Kert helyszínrajz (Herrich-Kiss Villa)
2. sz. melléklet: Bókay Kert helyszínrajz (BMX pálya)
3. sz. melléklet: 1181 Budapest, Üllői út 453. szám alatti ingatlan alaprajza
4. sz. melléklet: 1183 Budapest, Thököly út 5. (155447/21 hrsz.) alatti ingatlan helyszínrajza
5. sz. melléklet: Készenléti épület (156208 hrsz.) helyszínrajza
6. sz. melléklet: Kertészet (155447/48 hrsz. alatti ingatlan) helyszínrajza

Szakirodai ellenjegyzés	
Jogi ellenjegyzés	
Pénzügyi ellenjegyzés	

2018 AUG 2 9.



## ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS (2. számú módosítása)

amely létrejött

egyrésről

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata** (székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400., adószám: 15735818-2-43, képviseli: Szaniszló Sándor polgármester) - a továbbiakban **Önkormányzat** -,

másrésről

**Városgazda XVIII. kerület Nonprofit zártkörűen működő Részvénytársaság** (székhely: 1181 Budapest, Üllői út 423. II. emelet 1., Cg: 01-10-043324, képviseli: Borbély Sándor vezérigazgató) - a továbbiakban **Társaság** -,

együtt mint – a továbbiakban: Szerződő felek – között az alábbi feltételek szerint:

Szerződő felek 2018. szeptember 4. napján az Önkormányzat által ellátandó feladatként a kerület lakossága számára egyes szabadidős, kulturális, közösségi, oktatási- és információs kötelezettségek teljesítésének, illetőleg az Önkormányzatot megillető egyes jogok érvényesítésének hatékonyabbá tétele érdekében, valamint az érintett önkormányzati vagyon gazdaságosabb hasznosításának reményében a szerződésben meghatározott vagyontárgyak üzemeltetésére üzemeltetési szerződést kötöttek (a továbbiakban: Szerződés).

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva a polgármester által meghozott – ...../2021. (.....) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat az 1181 Budapest, Üllői út 371. fszt. 3. szám alatti 152167 helyrajzi számon nyilvántartott, „lakóház, udvar, üzlet” megnevezésű ingatlan összesen nettó 23 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségét a Tiszta Forrás Alapítvány részére 2021. június 1. napjától határozatlan időtartamra az Önkormányzat illetékességi területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása érdekében végzett feladatainak ellátására a Tiszta Forrás Alapítvány (a továbbiakban: Alapítvány) részére ingyenes használatba adja azzal a feltétellel, hogy az Önkormányzat Üllői út 371. szám alatti ingatlant is érintő Üllői úti városrehabilitációjának megkezdéséről szóló értesítését követő 60 napon belül az Alapítvány köteles a Helyiséget az Önkormányzat birtokába visszaadni.

Fentiekben foglaltaknak megfelelően a Szerződő felek megállapodnak, hogy a Képviselő-testület – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva a polgármester által meghozott – ...../2021. (.....) számú határozata alapján a Szerződés III. A SZERZŐDÉS HATÁLYA c. fejezetének III. 1. Tárnyi hatály című pontjának e) pontja – mely az 1181 Budapest, Üllői út 371. szám alatti 152167 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanról rendelkezik — a Szerződésből törlésre kerül.

A Szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tatalommal hatályosak, jelen szerződésmódosítás az aláírás napján lép hatályba.

Budapest,

Budapest,

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

.....  
**Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.**

Borbély Sándor  
vezérigazgató

<b>Főosztályi ellenjegyzés</b>	
<b>Jogi ellenjegyzés</b>	
<b>Pénzügyi ellenjegyzés</b>	