
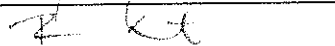


ELŐTERJESZTÉSa Képviselő-testület

2021. év október hónap 14. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés üzlethelyiség térítésmentes használatba adásáról a Budapest XVIII. kerületi Nyugdíjas Érdekvédelmi Egyesület részére

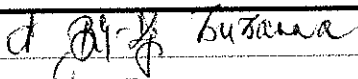

Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Juhász Orsolya	FFF vagyongazdálkodási ügyintéző	
Pórfia Katalin	FFF főosztályvezető	


Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

Név	Tisztség	Aláírás


Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna	JTP jogi referens	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	JTP főosztályvezető	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Buzás Lászlóné	GFO főosztályvezető	

Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

Tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Kőrös Péter	alpolgármester	

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

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a Budapest XVIII. kerületi Nyugdijas Érdekvédelmi Egyesülettel (továbbiakban: egyesület) 2006. május 05. napján határozatlan időre szóló Együttműködési megállapodást kötött. Az együttműködés keretében az egyesület az Önkormányzat programjaihoz, célkitűzéseikhez illeszkedő tevékenységet végez, melyet az Önkormányzat azzal is támogat, hogy az egyesület részére tevékenysége elősegítése érdekében térítésmentesen önkormányzati tulajdonú helyiséget biztosított külön erre vonatkozó haszonkölcsön szerződés alapján.

Az Önkormányzat és az egyesület között 2011. szeptember 16. napján, öt éves határozott időtartamra létrejött, a Budapest XVIII. kerület 150882 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1181 Budapest, Üllői út 391. szám alatti 123 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló ingatlan használatára vonatkozó haszonkölcsön szerződés 2016. szeptember 16. napján lejárt. A szerződés a Képviselő-testület 289/2016. (VI.28.) számú határozata alapján 2016. szeptember 01. napjától 2021. augusztus 31. napjáig meghosszabbításra került.

Az egyesület képviseletében Freyberger László kérelmet adott be Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal Fenntartható Fejlődés Főosztályának Vagyongazdálkodási Osztálya részére a helyiség használatára vonatkozó haszonkölcsön szerződés további 5 évre történő megújítására. Mivel az egyesület székhelye a Budapest XVIII. kerület, Üllői út 391. szám alatt szerepel, a haszonkölcsön szerződés megújítása esetén a további székhelyhasználatnak a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságához történő bejelentéséhez a jelenleg érvényben lévő jogszabályok miatt az Önkormányzat hozzájárulása szükséges.

A Magyarország helyi önkormányzatáról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 13. pontja értelmében a kerületi önkormányzat feladata különösen a helyi közművelődési tevékenység támogatása, a kulturális örökség helyi védelme.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdése szerint:

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

- a) más önkormányzatoknak feladat és hatáskör átruházásával,
- b) önkormányzati feladatok megvalósítását szolgáló, a XVIII. kerületi lakosok érdekében működő alapítvány, közalapítvány javára alapítványi hozzájárulás jogcímén,
- c) **közfeladatot ellátó egyházak és civil szervezetek részére történő átadással,**
- d) közfeladatot ellátó költségvetési szervek, köztisztviselők, valamint az állam kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok, továbbá az állam kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok számára,
- e) önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság, nonprofit társaság részére,
- f) az egészségügyi alapellátás körébe tartozó, területi ellátási kötelezettséggel működő háziorvosi (felnőtt-, gyermek háziorvosi és fogorvosi) szolgáltatást (ideértve az iskola-egészségügyi, valamint ifjúság-egészségügyi ellátást is) végző, és az Önkormányzattal kötött megbízási szerződéssel rendelkező egészségügyi szolgáltatók számára.”

Ugyanezen Rendelet 19. § (2) bekezdése értelmében: „Az önkormányzati vagyon ingyenes használatának átengedése tárgyában kötött szerződésben az átadott önkormányzati vagyon használatára vonatkozó éves beszámolási kötelezettséget kell előírni.”

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

Az egyesület az Önkormányzattal kötött együttműködési megállapodásban rögzített együttműködés területeit tekintve a kerületi nyugdíjasok érdekképviselőjének ellátásán felül, elsősorban az önkormányzati feladatok közül közművelődési tevékenységet végez és közösségi teret biztosít a kerületi nyugdíjasok részére.

Az előzőekben leírtak alapján nincs akadálya annak, hogy az egyesülettel a Budapest XVIII. kerület, Üllői út 391. szám alatti 123 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló ingatlan használatára kötött haszonkölcsön szerződését további 5 évre megújítsa, valamint engedélyezze, hogy a haszonkölcsön szerződés fennállásának időtartamára a tárgyi helyiséget az egyesület székhelyeként használhassa és annak tényét bírósági nyilvántartásba bejegyeztesse.

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

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata 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 Budapest XVIII. kerületi Nyugdíjas Érdekvédelmi Egyesület (továbbiakban: Egyesület) részére 2021. november 01. napjától 2026. október 31. napjáig tartó időszakra térítésmentes használatba adja a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése 13. pontja szerinti közfeladat ellátásában való közreműködés céljából a kerületi nyugdíjasok érdekképviselőjének ellátása, közművelődési tevékenység végzése és a kerületi nyugdíjasok részére közösségi tér biztosítása érdekében, az Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest XVIII. kerület 150882

helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1181 Budapest, Üllői út 391. szám alatti 123 m² alapterületű helyiséget. Az Önkormányzat hozzájárul ahhoz, hogy az Egyesület az ingatlanban a Haszonkölcsön szerződés időtartamára székhelyet létesítsen, azt központi, ügyviteli helyeként használja, az ingatlant székhelyként a hivatalos irataiban megjelölje, azt a bírósági nyilvántartásba bejegyeztesse és az ingatlanban a határozatokat hirdetményként kifüggeszse. A Képviselő-testület egyúttal úgy dönt, hogy figyelemmel az Egyesület által benyújtott kérelem időpontjára, továbbá az Egyesület által végzett tevékenységre, az Önkormányzat jóváhagyja a 2021. szeptember 1. és 2021. október 31. napja közötti jogcím nélküli használat időszakában történt térítésmentes helyiséghasználatot.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti haszonkölcsön szerződés véglegesítést követő aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2021. november 30.

Felelős: polgármester

Budapest, 2021. SZEPT. 21.



Mellékletek:

1. számú: Budapest XVIII. kerületi Nyugdíjas Érdekvédelmi Egyesület kérelme
2. számú: Haszonkölcsön szerződés tervezet
3. számú: Értékbecslés



Nyugdíjas Érdekvédelmi Egyesület

1181. Budapest. Üllői út. 391 T: 293-91-11

1. melléklet

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre önkormányzat

Polgármesteri Hivatala

Vagyon és Lakásgazdálkodási Iroda

Pórfia Katalin

Irodavezető részére

Tárgy: Haszonkölcsön szerződés megújítási kérelem

Tisztelt irodavezető asszony, a Nyugdíjas Érdekvédelmi Egyesület és a Budapest. XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre Önkormányzata között 2006 - ban létre jött Haszonkölcsön Szerződésünket 2011 - ben, ismételten 2016 – évben öt évre megújítottuk.

2021. szeptemberben ismét lejár a szerződésünk, azzal a kéréssel fordulok önhöz, legyen szíves segítségünkre lenni, hogy a szerződésünket annak lejárt előtt további 5 évre megújítsuk.

képviselő: Freyberger László elnök

E-mail: oregfrei@gmail.com

T: 30. 922-47-71

Budapest: 2021. május. 24

Melléklet: 1db még érvényes Haszonkölcsön Szerződés másolat



Freyberger László
Freyberger László

NYÉVE elnök

- 5 -

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

Budapest XVIII. kerületi Nyugdíjas Érdekvédelmi Egyesület (1181 Budapest, Üllői út 391., adószám: 19701709-1-43, KSH száma: 19701709-9499-529-01, számlaszám: 11718000-20326409, képviseli: Freyberger László elnök), mint Kölcsönvevő, a továbbiakban együttesen: Felek között a Felek által 2006. május 05. napján aláírt együttműködési megállapodás alapján

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 150882 hrsz. alatt felvett, természetben a 1181 Budapest, Üllői út 391. szám alatt található 123 m² alapterületű helyiséget (a továbbiakban: Ingatlan) Kölcsönvevő által a kerületi nyugdíjasok érdekképviselőjének ellátása, közművelődési tevékenység végzése és a kerületi nyugdíjasok részére közösségi tér biztosítása érdekében végzett, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése 13. pontja szerinti közfeladat ellátásában való közreműködés céljából.

II. A szerződés időtartama

1. A Kölcsönadó a tulajdonát képező I.1. pontban megjelölt Ingatlant a Képviselő-testület/2021. (I.....) számú határozata alapján 2021. november 1. napjától 2026. október 31. napjáig terjedő határozott időtartamra haszonkölcsönbe adja Kölcsönvevőnek, Kölcsönvevő pedig azt a már ismert állapotban haszonkölcsönbe veszi.
2. Az Ingatlan korábban is Kölcsönvevő használatában volt, ezért Felek birtokba adási eljárást nem folytatnak le.

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 Kölcsönvevő 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 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 tárgyév követő év 15. napjáig.

4. Kölcsönvevő a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Vagyontv.) 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 Vagyontv. 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. A szerződés teljesítése érdekében Felek a következő kapcsolattartókat jelölik meg:
Kölcsönadó részéről:
 Juhász Orsolya vagyongazdálkodási ügyintéző
Kölcsönvevő részéről:
 Freyberger László elnök

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 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 Vagyontv. 11. § (10) bekezdésében foglaltakra.
2. A szerződést mindkét fél rendes felmondással, írásban, 60 napos felmondási idővel felmondhatja.
3. A szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben szabályozott esetekben is megszűnik.
4. A szerződés megszűnése esetén Kölcsönvevő cserehelyiségekre nem tarthat igényt.

VI. Záró rendelkezések

1. 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 Kölcsönadó részéről az Önkormányzat honlapján a www.bp18.hu/kozerdeku/adatvedelmi-informaciok oldalon, az Adatkezelési függelék szerződésekhöz elnevezésű dokumentumban, továbbá az Adatkezelési tájékoztatóban érhetőek el. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a fenti dokumentumokban foglaltakat megismerték, tudomásul veszik és elfogadják.
2. Jelen szerződés a mindkét fél által történő aláírásának napján 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 Budapesti XVIII-XIX. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
4. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) 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
 Freyberger László
 elnök
 Budapest XVIII. kerületi
 Nyugdíjas Érdekvédelmi Egyesület

Főosztályi ellenjegyzés	
Jogi ellenjegyzés	
Pénzügyi ellenjegyzés	

3. melléklet

Budapest XVIII. ker., Üllői út 391. fszt. 4. szám
(hrsz: 150882) alatti ingatlan 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. június 09.

Az ingatlan értékbecslés a kelezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyan forgalmi értékelése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 391. fszt. 4.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2019.11.13-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: kivett udvar, épület
 - Helyrajzi szám: 150882
 - Területe: 1012 m²
 - Tulajdoni hányad: 1/1
 - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
 - Teher: A tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
 - 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 391. fszt. 4. szám alatt fekvő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, 120 m² alapterületű, a Nyugdíjas Érdekvédelmi Egyesület használatában lévő ingatlanrész forgalmi értékelése.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**
 - Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
 - A helyiség piaci alapú bérleti díj megállapítására vonatkozó értékelés.
6. **Beépített alapterületek:**

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

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	m ²	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Udvari bejárat - szélfogó	2,90	Mettlachi	Elhasználódott	Csempe + festés	Közepes
Közösségi tér	62,28	Laminált padló	Közepes	Festés + lambéria	Közepes
Konyha	3,61	Mettlachi	Elhasználódott	Csempe + festés	Közepes
Közlekedő	2,05	Mettlachi	Elhasználódott	Csempe + festés	Közepes
Iroda	3,67	Szőnyegpadló	Elhasználódott	Tapéta + festés	Közepes
Iroda	5,43	Szőnyegpadló	Elhasználódott	Tapéta + festés	Közepes
Raktár	1,01	Mettlachi	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
Közlekedő	4,99	Mettlachi	Elhasználódott	Tapéta + festés	Közepes
Raktár	2,66	Mettlachi	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Raktár	2,88	Szőnyegpadló	Elhasználódott	Tapéta + festés	Közepes
Előtér	1,40	Laminált padló	Közepes	Festés	Közepes
Iroda	5,09	Laminált padló	Közepes	Festés	Közepes
Raktár	4,57	Mettlachi	Elhasználódott	Csempe + Festés	Közepes
Szélfogó	2,21	Beton		Festés	Közepes
Közlekedő	6,98	Mettlachi	Elhasználódott	Festés	Közepes

Férfimosdó	1,48	Mettlachi	Elhasználódott	Csempe + Festés	Közepes
Előtér	2,35	Mettlachi	Elhasználódott	Csempe + Festés	Közepes
Férfi WC	2,04	Mettlachi	Elhasználódott	Csempe + Festés	Közepes
Női mosdó	1,33	Mettlachi	Elhasználódott	Csempe + Festés	Közepes
Női WC	0,96	Mettlachi	Elhasználódott	Csempe + Festés	Közepes
Alapterülete:	119,89 m ² ≈ 120 m ²				

7. A lakóingatlan jellemzése:

Az Üllői út 391. sz. alatti épület utcafronti részén működik a Nyugdíjasok Érdekvédelmi Egyesülete. Az udvaron keresztül megközelíthető további 3 lakás. A Nyugdíjasok Érdekvédelmi Egyesülete az udvart nem használja.

Közműellátottság:

- Közmű ellátottság:
 - Közüzemű vízellátás
 - Közüzemű elektromos energiaellátás
 - Közüzemű gázellátás
 - Közüzemű szennyvízelvezetés
- Az üzlethelyiség fűtésének és meleg víz ellátásának módja:
 - fűtés: gáz cirkókészülék
 - meleg vízellátás: gázbojler

Tartószerkezeteinek anyaga:

Az épület építési módja: hagyományos.

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg kő vagy téglalap.
- Falazat: A teherhordó falak égetett agyagtéglából készültek, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak. Lábazata felnedvesedett, ami az alapszigetelés hiányát vagy tönkremenetelét jelzi, vakolata néhány helyen mállott.
- Födém szerkezetének anyaga: Feltárás nem történt, az épület korát tekintve a zárófödém valószínűleg borított gerendás fafödém. A pince fölött acélgerendás vasbeton födém épült.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú nyeregtető, égetett agyagcserep fedéssel.

8. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel, forgalmas főútvonal mellett helyezkedik el.

9. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRO állomásával.

10. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestlőrinc központjában, családi házas övezet szélén, forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el.

11. Általános értéksökkentő tényezők:

- A közösségi helyiség 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.
- Az épület lábazata felnedvesedett, ami az alapszigetelés tönkremenetelét vagy hiányát jelzi.
- A helyiség padló- és falburkolatai felújításra szorul.

- A helyiséghez udvarhasználat nincs biztosítva.
- A helyiséghez vendégparkoló nem került kialakításra, parkolási lehetőség a Kosár és a Kemény Zsigmond utcákban korlátozott számban biztosított.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan megközelíthetősége jó.
- Az üzlethelyiség teljes közművel ellátott, központi fűtéssel, klímával és WC-vel rendelkezik.
- Az Üllői út mentén forgalmas, üzleti tevékenységre alkalmas területen helyezkedik el.

13. 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:

Ingyatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Liptáktelep, Darányi Ignác u.	Nincs adat	Frekvenciált 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 ² telek.	2629	175000
Bókaytelep, Üllői út	Nincs adat	Pestszentlőrinc központi részén utcai bejáratos 2 szintes, szintenként 250 m ² , klimatizált ingatlan, 200 m ² pincével. Földszinten utcai bejáratos üzlet, emeleten udvari bejáratos iroda, szintenként külön mérőórák.	500	540000
Lónyaytelep	Újszerű	4396 m ² összközműves telek újszerű épületekkel (1700 m ²), összközműves ingatlan, központi fűtés, felszíni beálló 100 gépkocsi részére.	1700	264700
Liptáktelep	Felújítandó	Üllői út vonzásában, 792 m ² összközműves telken, körbejárható épülettel rendelkező iroda és raktár egy szinten. Korszerű gázkazán, műanyag nyílászárók, klíma, riasztó.	196	352000
Üllői út	Közepes	Béke térnél jól látható, nagy utcafrontal rendelkező	75	480000

		üzlethelyiség 106 m ² saját kerttel (26 m ² betonozott előkert, 80 m ² hátsó kert), betonozott, száraz 75 m ² pince, klíma, riasztó.		
Üllői út	Felújítandó	Kossuth Lajos térrel szemben, családi ház 2 db utcafronti üzlettel, nagy pincével.	250	556000
Miklóstelep	Felújított	4 szintes épület fölszintjén utcai bejáratos, egy légtérű üzlet, WC-vel, mosdóval.	27	685200
Br. átlagos m ² ár:			436.100 Ft/m ²	

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. június hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~30 %-kal csökkentettük, tekintettel a helyiség és az épület műszaki állapotára elhelyezkedésére, méretére, valamint az udvar használatára is. Telekértéket nem vettünk figyelembe, mivel a közösségi helyiség kerthasználattal nem rendelkezik.

**Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:
120 m² x 305.000 Ft/m² = 36.600.000 Ft, azaz
Harminchatmillió-hatszázézer forint**

14. 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, 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 bérebe adása akkor tekinthető megfelelőnek, ha 8-12 év a megtérülési idő.

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

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:
24.000.000 Ft, azaz Huszonnégymillió forint.**

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

Megjegyzés:

- Városközponti területen elhelyezkedő ingatlanok bérbeadásánál 20.000 – 25.000 Ft/m²/év bérleti díj az elvárható. Esetünkben az ingatlan településen és épületen belüli elhelyezkedése, a helyiség mérete és alaprajzi kialakítása miatt 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 figyelembevételével történt.
- A nettó 28.818.898 Ft (bruttó 36.600.000 Ft) forgalmi értéket, valamint a nettó 20.000 Ft/m²/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 12,01 év.

A javasolt nettó bérleti díj:


200.000 Ft/hó, azaz Kétszázezer forint/hó.

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


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

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

Budapest, 2021. június 09.

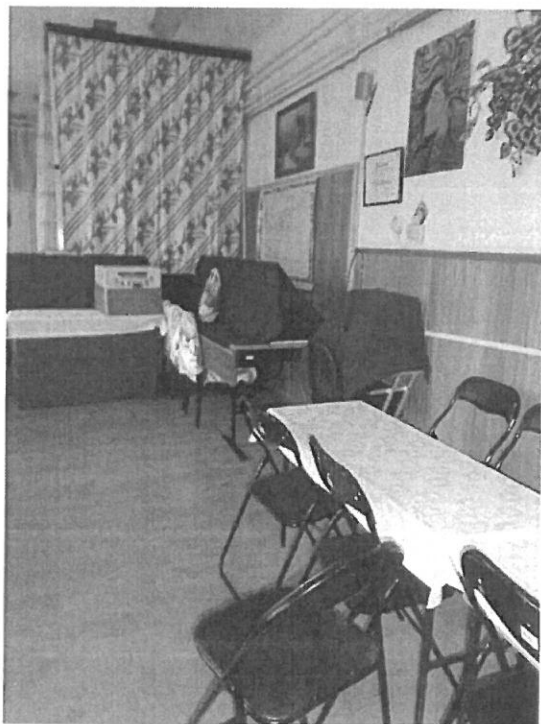

.....
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

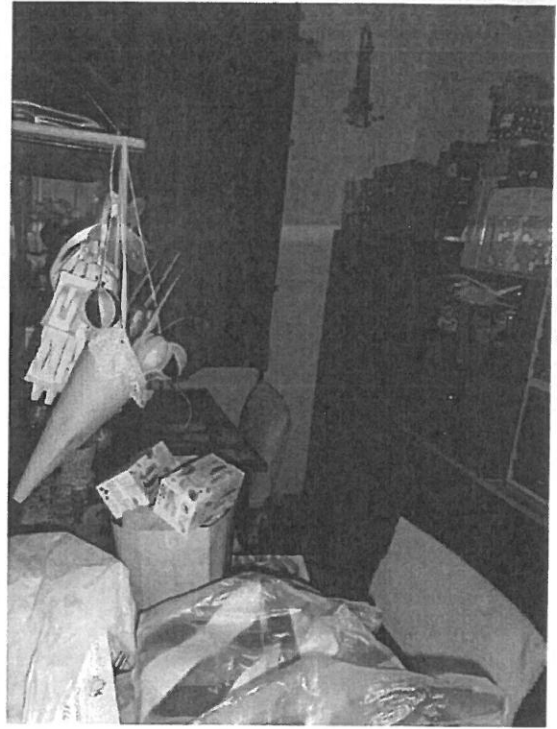
Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidegenítés
1181 Budapest, Baross u. 7.
Tel: 290-3165
13.


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

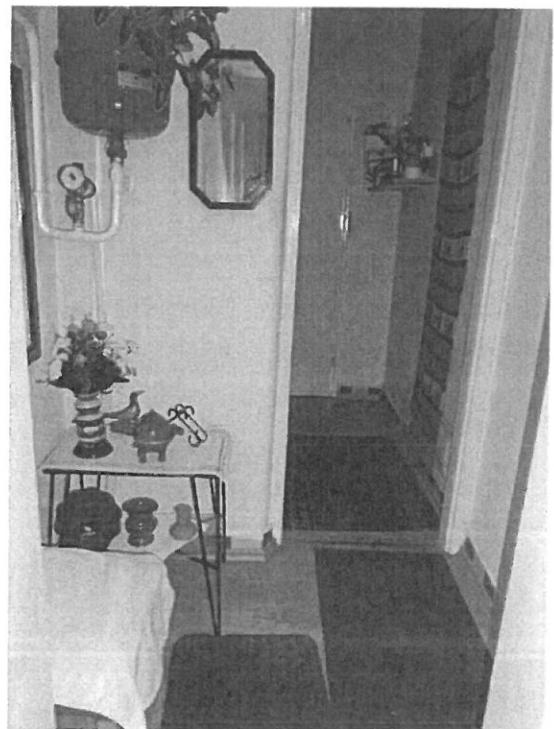


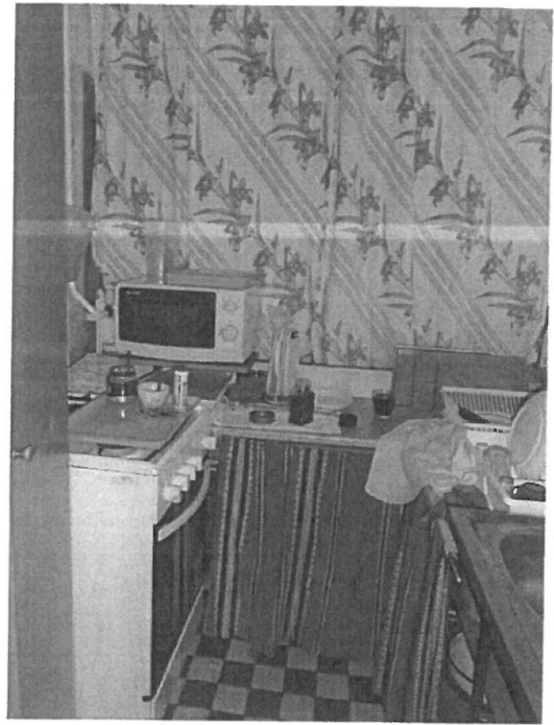
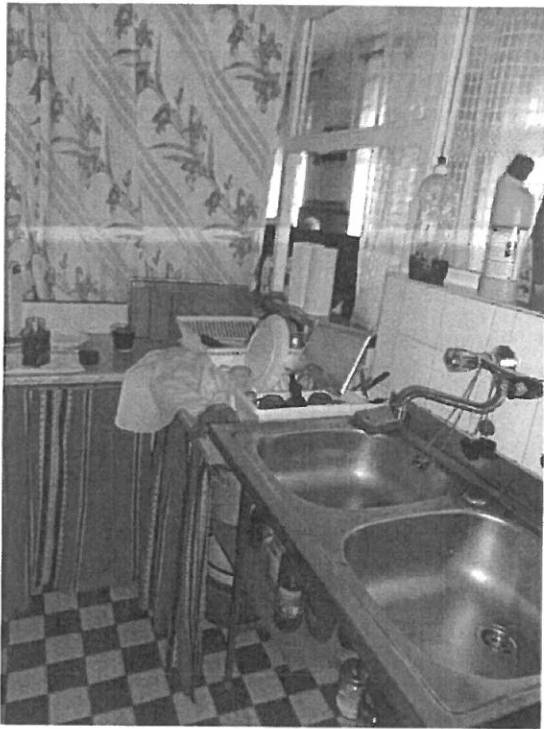
Közösségi tér





Irodák





Konyha



Udvari bejárat



Közlekedő



Raktár

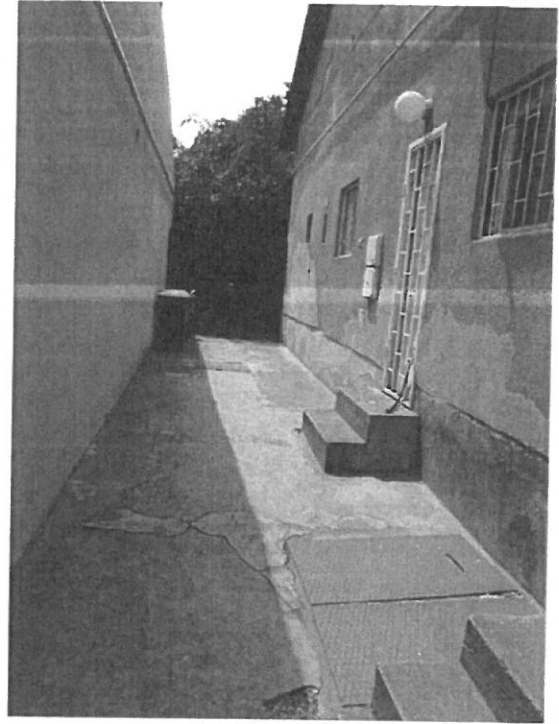
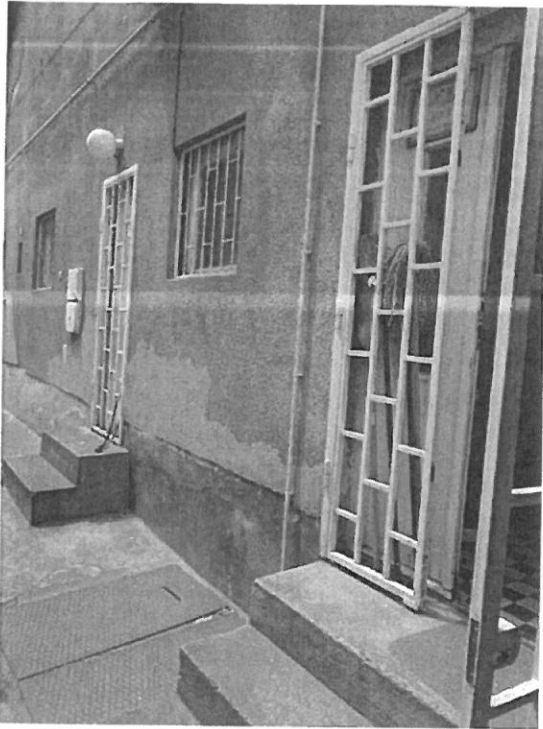


Női mosdó



Férfi mosdó





Homlokzatok



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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/531609/2019

2019. 11. 13

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Béltérület 150882 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 391.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1020 (m2) törölő határozat: 9018/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	alosztály adatai	ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 223407/1/1998/98.11.20

bejegyző határozat, érkezési idő: 459/1952/

törölő határozat: 223407/1/1998/98.11.20

jogcím: államosítás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 1/1 törölő határozat: 223407/1/1998/98.11.20

bejegyző határozat, érkezési idő: 54363/1977/1977.10.10

törölő határozat: 223407/1/1998/98.11.20

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI KÖZ. XVIII. ÉS XX. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1192 BUDAPEST XIX. KER. Ady Endre utca 7

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 223407/1/1998/98.11.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

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

16



12

