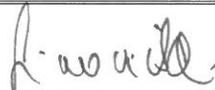


**ELŐTERJESZTÉS**a **Képviselő-testület/ Bizottság\***

2022. év május hónap 26. napján tartandó ülésére

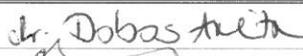
**Előterjesztés tárgya:** Döntés a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.-vel kötött Haszonkölcsön szerződés módosításáról**Összeállító:**

| Név            | Tisztség                              | Aláírás   |
|----------------|---------------------------------------|---|
| Simon Adrienn  | vagyongazdálkodási<br>ügyintéző (FFF) |  |
| Pórfia Katalin | főosztályvezető (FFF)                 |   |

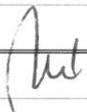
**Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):**

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

**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

| Név                     | Tisztség              | Aláírás   |
|-------------------------|-----------------------|---|
| dr. Dobos Anita         | jogi referens (JTP)   |  |
| dr. Kóródi-Juhász Zsolt | főosztályvezető (JTP) |   |

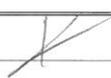
**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

| Név            | Tisztség              | Aláírás   |
|----------------|-----------------------|---|
| Buzás Lászlóné | főosztályvezető (GFO) |  |

**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\***.

| <b>nyilvános ülés / zárt ülés*</b>            |  |                       |
|---|--|-----------------------|
| Mötv.46. § (2) bekezdés a)                    | 46. § (2) bekezdés b)  | 46. § (2) bekezdés c) |
| <b>egyszerű többség / minősített többség*</b> |  |                       |
| Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) .....                 | egyéb jogszabály: .....  |                       |
| <b>hatáskör jogalapja</b>                     |  |                       |
| Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés               | egyéb jogszabály: Vagyonrendelet 19. § (1) bekezdés e) pontja és 20. § (2) bekezdése |                       |
| * <i>megfelelő rész aláhúzendó</i>            |  |                       |

## Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 2015. november 27. napján Haszonkölcsön szerződést (a továbbiakban: Haszonkölcsön szerződés) kötött a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.-vel (a továbbiakban: Kölcsönvevő) önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok térítésmentes használatba adása tárgyában annak érdekében, hogy Kölcsönvevő a vele kötött Feladatellátási szerződésben foglaltaknak maradéktalanul eleget tudjon tenni, tekintettel arra, hogy a feladatellátáshoz Kölcsönvevőnek szüksége van olyan helyiségekre, amelyek a közterületeken karbantartási feladatokat ellátó dolgozók időszakos tartózkodási helyül szolgálhatnak.

Az Önkormányzat elvégezte a Haszonkölcsön szerződés felülvizsgálatát, amely során nyilvánvalóvá vált, hogy a Haszonkölcsön szerződést aktualizálni szükséges a ténylegesen használt ingatlanok körére, illetve adataira tekintettel.

A Kölcsönvevő által használt ingatlanok köre az alábbi ingatlanokkal egészül ki:

- Budapest XVIII. kerület, Lakatos utca 9. fszt. 4. sz. (hrszt: 152172/2) alatt nyilvántartott, 109 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség,
- Budapest XVIII. kerület, Felsőcsatári út 48. fszt. 5. sz. (hrszt: 152697/0/A/5) alatt nyilvántartott, 47 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség.

Kölcsönvevő által használt ingatlanok közül kikerül, mert azt a Kölcsönvevő ténylegesen nem használja:

- Budapest XVIII. kerület, Felsőcsatári út 48. fszt. 1. szám (hrszt: 152697/0/A/7) alatt nyilvántartott ingatlan.

Adatok javítása:

- Budapest, XVIII. kerület, Nemes utca 26. fszt. 4. szám alatt nyilvántartott ingatlan helyrajzi száma helyesen: 140625/0/A/4, míg alapterülete helyesen: 28 m<sup>2</sup>.

Fentiek alapján a Kölcsönvevő által térítésmentesen használt ingatlanok köre az alábbiak szerint alakul:

| Használt ingatlan címe          | Helyrajzi szám  | Alapterület (nm) | Funkció  |
|---------------------------------|-----------------|------------------|----------|
| Csontváry K. T. u. 15. fszt. 6. | 151126/16/A/6   | 20               | melegedő |
| Darányi I. u. 66. fszt. 4.      | 151400/0/A/4    | 30               | melegedő |
| Üllői út 424.                   | 155434          | 426              | melegedő |
| Felsőcsatári út 48. fszt. 5.    | 152697/0/A/5    | 47               | melegedő |
| Üllői út 628. fszt. 3.          | 159408/0/A/3    | 49               | melegedő |
| Tövishát u. 13. fszt. 1.        | 150228/65/A/131 | 20               | melegedő |
| Nemes u. 26. fszt. 4.           | 140625/0/A/4    | 28               | melegedő |
| Lakatos út 9. fszt. 4.          | 152172/2        | 109              | melegedő |
| Üllői út 433. fszt. 3.          | 150830/0/A/3    | 23               |          |
| Üllői út 433. fszt. 4.          | 150830/0/A/4    | 88               |          |
| Üllői út 433. fszt. 5.          | 150830/0/A/5    | 72               |          |

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Vagyontörvény) 11. § (10), (13), (16) és (17) bekezdései alapján:

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

...

**(13) 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.**

...

(16) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(17) Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás

a) államháztartási körbe tartozó szervezet,

b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, vagy

c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonkezelésében lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik.”

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 19. § (1) bekezdés e) pontja értelmében:

„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 háziiorvosi (felnőtt-, gyermek háziiorvosi és fogorvosi) szolgáltatást (ideértve az iskola-egészségügyi, valamint ifjúság-egészségügyi ellátást is) végző, és az Önkormányzattal kötött megbízási szerződéssel rendelkező egészségügyi szolgáltatók számára.”

A Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdése alapján:

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

A fentieket figyelembe véve kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés e) pontja és 20. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy az Önkormányzat a tulajdonát képező

- Budapest XVIII. kerület, Felsőcsatári út 48. fszt. 5. szám (hrsz.: 152697/0/A/5) alatt nyilvántartott, 47 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint
- a Budapest XVIII. kerület, Lakatos út 9. fszt. 4. szám (hrsz.: 152172/2) alatt nyilvántartott, 109 m<sup>2</sup> alapterületű

helyiségeket határozatlan időtartamra a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. térítésmentes használatába adja.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés 2. számú mellékletét képező Haszonkölcsön szerződés módosítás véglegesítést követő megkötésére és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2022. július 31.

Felelős: polgármester

2022 MÁJ 19.

Budapest,



### **Mellékletek:**

1. számú: Haszonkölcsön szerződés
2. számú: Haszonkölcsön szerződés 2. számú módosítása (tervezet)
3. számú: Értébecslések /Budapest XVIII. kerület, Felsőcsatári út 48. fszt. 5. szám és Budapest XVIII. kerület, Lakatos út 9. fszt. 4. szám/

1. számú melléklet

2015.12.11.

V18-13181-1/2015.



VG18-E-2015-00103-1

## 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: 10900028-00000002-39950006, képviseli: Ughy Attila polgármester), mint Kölcsönadó, másfelől a

**Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zártkörűen működő Részvénytársaság** (1181 Budapest, Üllői út 423. II. emelet 1., adószám: 12238051-2-43, Cg: 01-10-043324, számlaszám: 10918001-00000005-38410009, képviseli: Banyár László vezérigazgató), mint Kölcsönvevő között

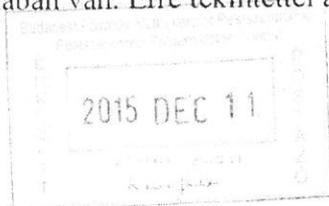
a mai napon az alábbi feltételekkel.

### I. A szerződés tárgya

1. Kölcsönadó haszonkölcsönbe adja, kölcsönvevő pedig haszonkölcsönbe veszi a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő
  - Budapest, XVIII. kerület Csontváry K. T. u. 15. fszt. 6. (hrs.: 151126/16/A/6) alatti 20 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget,
  - Budapest, XVIII. kerület Darányi Ignác u. 66. fszt. 4. sz. (hrs.: 151400/0/A/4) alatti 30 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget,
  - Budapest, XVIII. kerület Üllői út 424. fszt. 1. sz. (hrs.: 155434) alatti 60 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget,
  - Budapest, XVIII. kerület Felsőcsatári út 48. fszt. 1. (hrs.: 152697/0/A/7) alatti épületben 51 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget,
  - Budapest, XVIII. kerület Üllői út 628 fszt. 3. sz. (hrs.: 159408/0/A/3) alatti 49 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget,
  - Budapest, XVIII. kerület Tövishát utca 13. fszt. 1. sz. (hrs.: 150228/65/A/131) alatti 20 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget és a
  - Budapest XVIII. kerület Nemes utca 26. fszt. 4. sz. (hrs.:140625) alatti 31 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget „melegedő”, valamint a
  - Budapest, XVIII. kerület Üllői út 433. fszt. 3. sz. (hrs.: 150830/0/A/3) alatti 23 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget,
  - Budapest, XVIII. kerület Üllői út 433. fszt. 4. sz. (hrs.: 150830/0/A/4) alatti 88 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget és a
  - Budapest, XVIII. kerület Üllői út 433. fszt. 5. sz. (hrs.: 150830/0/A/5) alatti 72 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget „varroda” működtetése céljára.

### II. A szerződés tartalma

1. A Kölcsönadó a tulajdonát képező helyiségeket – a Képviselő-testület 546/2015.(XI.12.) számú határozata alapján 2015. december 01. napjától kezdődően határozatlan időre haszonkölcsönbe adja kölcsönvevőnek. Kölcsönvevő a helyiségeket használja, azok birtokában van. Erre tekintettel azok átadása nem szükséges.



-5-

### III. Kölcsönadó jogai és kötelezettségei

1. A Kölcsönadó szavatol azért, hogy az ingatlanok a szerződés teljes időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmasak, továbbá azért, hogy harmadik személynek az ingatlanokra nincsen olyan joga, amely a kölcsönvevő jogszerzését, vagy a zavartalan használatot korlátozná vagy kizárná.
2. Kölcsönadó jogosult és köteles az ingatlanok rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer, kölcsönvevő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizni. Kölcsönvevő köteles ezen ellenőrzések során messzemenőig együttműködni.

### IV. A Kölcsönvevő jogai és kötelezettségei

1. Kölcsönvevő köteles az ingatlanokat rendeltetésszerűen, I.1. pontban meghatározott célra, állaguk megóvása mellett használni, felelős minden olyan kárért, amely a nem rendeltetésszerű használat következménye.
2. Kölcsönvevő köteles jelen szerződés megkötésétől az ingatlanok közüzemi díjait (pl: víz-, csatorna, villany, gáz, szemétszállítás, telefon, internet, stb.) és fenntartással járó költségeit viselni. Ennek érdekében kölcsönvevő vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított harminc napon belül az kölcsönadott ingatlanokhoz tartozó közműveket, telefonvonalakat stb. a saját nevére íratja.
3. A kölcsönvevő az ingatlanokon átalakítást, felújítást, értéknövelő beruházást kizárólag kölcsönadó előzetes írásbeli hozzájárulását követően, az abban foglaltakat betartva végezhet.
4. A kölcsönvevő a haszonkölcsön szerződés megszűnésekor köteles az ingatlanokat és annak berendezési és felszerelési tárgyait eredeti állapotban a kölcsönadónak visszaadni. A szerződés fennállása alatt a kölcsönvevő által a IV/3. pontnak megfelelően végzett értéknövelő beruházások esetén kölcsönvevő tudomásul veszi, hogy a szerződés megszűnésekor kölcsönadóval szemben megtérítési igényvel nem léphet fel.
5. Kölcsönvevő köteles évente az önkormányzati vagyon használatáról írásban beszámolót készíteni, melyet a megjelölt kapcsolattartó személyhez kell benyújtani a tárgyévet követő év 15. napjáig.
6. Kölcsönvevő a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 11.§ (11) bekezdésének megfelelően vállalja, hogy a szerződésben foglalt beszámolási kötelezettségét teljesíti az átengedett nemzeti vagyon szerződési előírásoknak és tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja, továbbá, hogy a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
7. Szerződés teljesítése érdekében Felek a következő kapcsolattartókat jelölik meg:

Kölcsönadó részéről: Bobonka Erzsébet

Kölcsönvevő részéről: Tóth László  
Intézményüzemeltetési divízióvezető

## V. A szerződés megszűnése

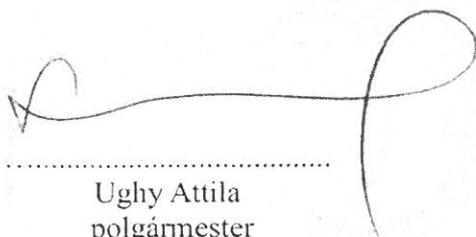
1. A szerződést kölcsönadó tizenöt napra felmondhatja.
2. A kölcsönvevő a dolog visszaadását bármikor felajánlhatja; a kölcsönadó a dolog visszavételét alapos ok nélkül nem tagadhatja meg.
3. Szerződés azonnali hatályú felmondásának a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései szerint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

## VI. Záró rendelkezések

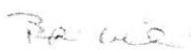
1. Jelen szerződés a mindkét fél által történő aláírását követően lép hatályba.
2. Felek a szerződés teljesülése során és érdekében egymással együttműködnek, esetleges vitáikat közvetlen tárgyalás útján rendezik. A tárgyalások eredménytelensége esetére a keletkezett jogviták tekintetében a felek a Budapest XVIII-XIX. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2013.(V.31.) számú önkormányzati rendelete, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
4. A felek a jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték majd mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.
5. Jelen szerződés mellékletét képezi az 546/2015.(XI.12.) számú Képviselő-testületi döntés.

Budapest, 2015 NOV. 27

Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
181 Budapest, Üllői út 123  
Tel: 292-0256  
11.



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



Banyár László  
vezérigazgató  
Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Kölcsönvevő



BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET  
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



A MI SZÍVÜGYÜNK

Sorszám: 9.

HATÁROZAT-KIVONAT  
a Képviselő-testület 2015. november 12-ei  
üléséről készült jegyzőkönyvből

**12. Az Önkormányzat és a Projekt18 Kft. közötti haszonbérleti szerződés és mellékletének módosítása**  
**231. rendkívüli eljárással!**

**546/2015. (XI.12.) határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 16 igen szavazat és 1 ellenszavazat mellett az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés e) pontja alapján **ügy dönt**, hogy az Önkormányzat 2015. december 01-jétől határozatlan időre a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. részére térítésmentesen biztosítja a

- Budapest, XVIII. kerület Csontváry K. T. u. 15. fszt. 6. (hrsz.: 151126/16/A/6) alatti 20 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget,
- Budapest, XVIII. kerület Darányi Ignác u. 66. fszt. 4. sz. (hrsz.: 151400/0/A/4) alatti 30 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget,
- Budapest, XVIII. kerület Üllői út 424. fszt. 1. sz. (hrsz.: 155434) alatti 60 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget,
- Budapest, XVIII. kerület Felsőcsatári út 48. fszt. 1. (hrsz.: 152697/0/A/7) alatti épületben 51 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget,
- Budapest, XVIII. kerület Üllői út 628 fszt. 3. sz. (hrsz.: 159408/0/A/3) alatti 49 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget,
- Budapest, XVIII. kerület Tövishát utca 13. fszt. 1. sz. (hrsz.: 150228/65/A 131) alatti 20 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget és a
- Budapest XVIII. kerület Nemes utca 26. fszt. 4. sz. (hrsz.: 140625) alatti 31 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget „melegedő”, valamint a
- Budapest, XVIII. kerület Üllői út 433. fszt. 3. sz. (hrsz.: 150830/0/A/3) alatti 23 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget,
- Budapest, XVIII. kerület Üllői út 433. fszt. 4. sz. (hrsz.: 150830/0/A/4) alatti 88 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget és a
- Budapest, XVIII. kerület Üllői út 433. fszt. 5. sz. (hrsz.: 150830/0/A/5) alatti 72 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget „varroda” működtetése céljára.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete egyúttal felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és felhatalmazza a haszonkölcsön szerződés aláírására.

Határidő: 2015. december 1.

Felelős: polgármester

Budapest, 2015. november 17.

A kivonat hiteles:

Stefánna Cserrá Judit  
csoportvezető

2018 DEC 19.

## HASZONKÖLCSÖN SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

141331-6/2018  
IKTATVA 2018 DEC 12  
118-4517-1/2018  
2018-E-2015-00149-2

Amely létrejött egyfelől **Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata** (1184 Budapest, Üllői út 400., adószám: 15735818-2-43, KSH száma: 15735818-8411-321-01, számlaszám: 10401024-00031172-00000008, képviseli: Ughy Attila polgármester), mint **Kölcsönadó**, másfelől a

**Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zártkörűen működő Részvénytársaság** (1181 Budapest, Üllői út 423. II. emelet 1., adószám: 12238051-2-43, Cg: 01-10-043324, számlaszám: 10401024-00030620-00000009, képviseli: Banyár László vezérigazgató), mint **Kölcsönvevő** között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

Szerződő Felek az egyes önkormányzati ingatlanok térítésmentes használatba adása tárgyában 2015. november 27. napján létrejött Haszonkölcsön szerződést (továbbiakban: Szerződés) Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 273/2018. (IX.13.) számú határozata alapján közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják:

1. A Szerződés 1. Fejezet 1. pontja az alábbi térítésmentes használatba adott ingatlannal egészül ki:
  - „Budapest, XVIII. kerület, Üllői út 424. szám alatt található (hrsz.: 155434) kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű 426 négyzetméter alapterületű ingatlant feladatainak ellátása céljából.”
2. A Szerződés IV. fejezet 7. pontja az alábbiak szerint módosul:

„Szerződés teljesítése érdekében Felek a következő kapcsolattartókat jelölik meg:

Kölcsönadó részéről: *Simon Adrienn*

Kölcsönvevő részéről: *Sándor István Intézmény-üzemeltetési Divízió vezető*
3. A Szerződés VI. fejezete az alábbi 6. ponttal egészül ki:

„Jelen szerződés mellékletét képezi az 273/2018.(IX.13.) számú Képviselő-testületi döntés.”
4. A Szerződés jelen módosítással nem érintett részei hatályukban változatlanul fennmaradnak.

Jelen szerződés a 2015. november 27-én megkötött Szerződésnek elválaszthatatlan részét képezi és azzal együtt érvényes.

Jelen szerződés módosítást Felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest,

2018 DEC 06



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



Banyár László  
vezérigazgató  
Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Kölcsönvevő

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Szakmai<br>ellenjegyzés   |  |
| Ügyvezető<br>ellenjegyzés |  |
| Penztárgy<br>ellenjegyzés |  |

2018 DEC. 04





BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET  
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

1184 BUDAPEST, ÜLLŐI ÚT 400. TEL.: 296-1306, 296-1300\*1530 www.bp18.hu



Sorszám: 9.

**HATÁROZAT-KIVONAT**  
**a Képviselő-testület 2018. szeptember 13-án megtartott**  
**üléséről készült jegyzőkönyvéből**

**S1. Döntés a Városinfó 18 Nonprofit Kft. „v.a.” végelszámolásának befejezéséről (162.)**

**273/2018. (IX.13.) határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 13 igen szavazat, 4 ellenszavazat és 1 tartózkodás mellett az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés e) pontja és 20. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy az Önkormányzat a tulajdonát képező Budapest, XVIII. kerület, Üllői út 424. szám alatt található (hrs.: 155434) kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű 426 négyzetméter alapterületű ingatlan 2018. október 01. napjától határozatlan időtartamra térítésmentesen a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. használatába adja feladatainak ellátása céljából azzal, hogy a Városinfó18 Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság „végelszámolás alatt” az ingatlan a végelszámolással kapcsolatos feladatok ellátása érdekében megfelelő mértékben a végelszámolási eljárás befejezéséig használhatja.

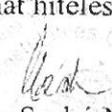
Felkéri és felhatalmazza a polgármestert a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. és az Önkormányzat között 2015. november 27. napján kötött, egyes önkormányzati ingatlanok térítésmentes használatáról szóló Haszonkölcsön szerződés módosításának előkészítésére és aláírására, valamint az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2018. november 28.

A kivonat hiteles:

  
dr. Márk-Szabó Nikolett  
irodavezető-helyettes

## HASZONKÖLCSÖN SZERZŐDÉS 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött

egyfelől

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata** (székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400, adószám: 15735818-2-43, KSH statisztikai számjel: 15735818-8411-321-01, bankszámlaszám: 10401024-00031172-00000008, képviseli: Szaniszló Sándor polgármester), mint Kölcsönadó,

másfelől

**Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zártkörűen működő Részvénytársaság** (székhely: 1181 Budapest, Üllői út 423. II. emelet 1., cégjegyzékszám: 01-10-043324, adószám: 12238051-2-43, statisztikai számjel: 12238051-6832-573-01, képviseli: Borbély Sándor vezérigazgató), mint Kölcsönvevő

- együttesen: Szerződő Felek - között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Szerződő Felek az egyes önkormányzati ingatlanok térítésmentes használatba adása tárgyában közöttük 2015. november 27. napján létrejött Haszonkölcsön szerződést (a továbbiakban: Szerződés) Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (V.26.) számú határozata alapján közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják:

1. A Szerződés I.1. pontja az alábbiak szerint módosul:

*„Kölcsönadó kölcsönbe adja, kölcsönvevő pedig haszonkölcsönbe veszi Kölcsönadó kizárólagos tulajdonában lévő:*

- *Budapest, XVIII. kerület, Csontváry K. T. u. 15. fszt. 6. (hrsz.: 151126/16/A/6) alatti 20 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget,*
- *Budapest, XVIII. kerület, Darányi Ignác u. 66. fszt. 4. (hrsz.:151400/0/A/4) alatti 30 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget,*
- *Budapest, XVIII. kerület, Üllői út 424. (hrsz.:155434) alatti 426 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant,*
- ***Budapest, XVIII. kerület, Felsőcsatári út 48. fszt. 5. (hrsz.:152697/0/A/5) alatti 47 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget,***
- *Budapest, XVIII. kerület, Üllői út 628. fszt. 3. (hrsz.: 159408/0/A/3) alatti 49 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget,*
- *Budapest, XVIII. kerület, Tövishát u. 13. fszt. 1. (hrsz.: 150228/65/A/131) alatti 20 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget,*
- *Budapest, XVIII. kerület, Nemes u. 26. fszt. 4. (hrsz.:140625/0/A/4) alatti 28 m<sup>2</sup> helyiséget,*
- ***Budapest, XVIII. kerület, Lakatos út 9. fszt. 4. (hrsz.:152172/2) alatti összesen 109 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget, „melegedő”,***
- *Budapest, XVIII. kerület, Üllői út 433. fszt. 3. (hrsz.:150830/0/A/3) alatti 23 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget és*
- *Budapest, XVIII. kerület, Üllői út 433. fszt. 4. (hrsz.:150830/0/A/4) alatti 88 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget és*

- Budapest, XVIII. kerület, Üllői út 433. fszt. 5. (hrsz.:150830/0/A/5) alatti 72 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget..
2. Szerződés VI. fejezete az alábbi 7. ponttal egészül ki:  
„Jelen szerződés mellékletét képezi a ...../2022. (V.26.) számú Képviselő-testületi döntés.”
  3. A Szerződő Felek a jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték majd, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.
  4. A Szerződés jelen módosítással nem érintett részei hatályukban változatlanul fennmaradnak.
  5. A jelen szerződésmódosítás a 2018. december 6. napján kelt Szerződés-módosítással együtt a 2015. november 27. napján megkötött Szerződésnek az elválaszthatatlan részét képezi és azokkal együtt érvényes.

Budapest,

Budapest,

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

.....  
Kölcsönvevő  
Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
képviseli:  
Borbély Sándor  
vezérigazgató

Budapest XVIII., Felsőcsatári út 48. fszt. 5.  
(Hrsz: 152697/0/A/5) alatti ingatlan forgalmi  
értékbecslése



Megbízó: Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest XVIII. ker. Üllői út 400.

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

Budapest, 2022. április 29.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Felsőcsatári út 48. fszt. 5.

2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2022. 04. 25-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Helyrajzi szám: 152697/0/A/5
- Az ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
- Eszmei hányad: 47/251
- Alapterülete: 47 m<sup>2</sup>
- Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

3. **Megbízó:**

Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.

4. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Felsőcsatári út 48. fszt. 5. szám alatt elhelyezkedő, 47 m<sup>2</sup> alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értékbecslése a hozzá tartozó 551 m<sup>2</sup>-es telek 47/251-ed részével.

5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdon lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

6. **Az épület életkora, a beépített alapterületek:**

Az értékbecslés tárgyát képező részben alapincézett épület az 1930-as években épült.

| Helyiségek     | Padlóburkolat | Állapota       | Falburkolat               | Állapota                        |
|----------------|---------------|----------------|---------------------------|---------------------------------|
| Földszint      |               |                |                           |                                 |
| Eladótér       | Kerámia lap   | Közepes        | Festés + fa lambéria      | Közepes + elhasználódott +      |
| Mosdó/mosogató | Kerámia lap   | Közepes        | Festés                    | Közepes                         |
| WC             | Kerámia lap   | Közepes        | Festés                    | Közepes                         |
| Galéria        |               |                |                           |                                 |
| Raktár         | Szőnyegpadló  | Elhasználódott | Festés + műanyag lambéria | Elhasználódott + elhasználódott |

Ingtalan-nyilvántartás szerinti alapterülete: 47 m<sup>2</sup>.

Megjegyzés: Az üzlethelyiség belső kétszintes, az alsó szint alapító okirat szerinti alapterülete 29,58 m<sup>2</sup> (~30 m<sup>2</sup>), a galéria alapterülete 17,90 m<sup>2</sup> (~18 m<sup>2</sup>). A galéria a szomszédos lakás fölött lett kialakítva. Belmagassága ~1,75 m, ezért a galéria alapterületének 50%-át vesszük számításba. A helyiség számításba vett alapterülete: 39 m<sup>2</sup>.

-M-

#### 7. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglalap vagy kő sávalap.
- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából, külső kőporos vakolattal.
- Födém: Feltárás nem történt, a zárófödém - az épület korát figyelembe véve - borított gerendás fafödém, a pince feletti födém vasbeton szerkezetű. A galéria feletti födém hasas.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete hagyományos faanyagú, manzard kialakítású tető sík palafedéssel. A szerkezeti elemeken a teherbírás kimerülésére utaló káros elváltozások (nagy lehajlások) nem tapasztalhatók. Az épület tetőterét részben, az üzlethelyiség és a kapualj fölött beépítették.

#### 8. Közmű ellátottság, gépészeti felszereltség:

- Vízellátás: Közüzem vízhálózat bevezetve.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- Közüzem gázellátás a telekhatáron belül. Az üzlethelyiségbe a gáz nincs bekötve.
- Az üzletben jelenleg nincs fűtőberendezés, melegvíz ellátása fali átfolyós elektromos vízmelegítővel megoldott.
- Elektromos energiaellátás légkábelen bekötve. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

#### 9. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezetben, forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el.

#### 10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes, a 95-ös autóbusz a Felsőcsatári úton közlekedik (Puskás Ferenc Stadion és a Felsőcsatári köz között).

#### 11. Általános értéksökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol fekszik, infrastrukturális ellátása, megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.
- Az épületen az alapszigetelés hiánya, illetve tönkremenetele észlelhető (a lambéria mögött a falak vakolata mállott).
- Az üzlethelyiség nem rendelkezik kiépített fűtéssel, a gáz nincs bevezetve.
- Az üzlethez vendégparkoló nem épült, parkolás korlátozott számban az Ajtony utcában.
- A helyiség esztétikai és gépészeti felújítása időszerű.
- A Ferihegy I. repülőtér kifutópályájához közel helyezkedik el – a zajszennyezés magas.

#### 12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az üzlethelyiség forgalmas főútvonalra nyílik, üzleti tevékenység végzéséhez előnyös.

### 13. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő, illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

| Ingatlan elhelyezkedése | Állapota    | Egyéb jellemzők  | Alapt. (m <sup>2</sup> ) | Bruttó kínálati fajlagos ár |
|-------------------------|-------------|--|--------------------------|-----------------------------|
| Üllői út                | Jó          | Lőrinci piac vonzáskörében két utcai bejárattal rendelkező üzlethelyiség (az egyik felében szolárium, másik felében fitness üzemelt), Az 1920-as években épült épületet a közelmúltban felújították, rendszeresen karbantartott, 3 fázisú elektromos hálózat   | 300                      | 496700                      |
| Bókaytelep,<br>Üllői út | Nincs adat  | Pestszentlőrinc központi részén utcai bejáratos pince (198 m <sup>2</sup> + földszint (250 m <sup>2</sup> ) + emelet (250 m <sup>2</sup> ), klimatizált ingatlan. Földszinten utcai bejárátú üzlet, emeleten udvari bejárátú iroda, szintenként külön mérőórák, külön gázkazán, külön villanybojler. | 695                      | 503600                      |
| Haladás utca            | Felújítandó | Lőrinci piac és a Szarvascsárda tér közelében önálló családi házrész, jelenleg 46 m <sup>2</sup> -es lakrész + 16 m <sup>2</sup> üzlet kialakítású, 300 m <sup>2</sup> -nyi telekrésszel.  | 62                       | 459700                      |
| Miklóstelep,            | Jó          | Szent Lőrinc sétányon, szakorvosi rendelő közelében utcai bejáratos, egy légtérű üzlet, WC-vel, mosdóval.  | 27                       | 870400                      |
| Üllői út                | Felújított  | Bejáratos szépségszalonként üzemelő földszinti üzlethelyiség bérlővel. 2019-ben felújított üzlet, 2021-ben az épület új tetőt kapott, hűtő-fűtő klíma, gáz bevezetve   | 25                       | 1000000                     |
| Szent Lőrinc sétány     | Újszerű     | Nagy kirakatos üzlethelyiség a Hét vezér lakóparkban, 3 éve teljesen felújítva, kombi cirkó, hűtő-fűtő klíma.  | 41                       | 853700                      |

|                                   |         |   |     |                           |
|-----------------------------------|---------|---|-----|---------------------------|
| Bókaytelep                        | Jó      | Háromszintes, téglá építésű, önálló helyrajzi számmal rendelkező üzlet, egy légterű, igény szerint tagolható, gázkazán, önálló gáz-, víz- és villanyóra, 2010-ben teljesen felújították, a földszinti és emeleti rész bérbe adva. | 470 | 585100                    |
| Gyömrői út                        | Közepes | Sárkánycenter közelében üzletnek is alkalmas összkomfortos lakóingatlan + raktár 644 m <sup>2</sup> telken, a telek nagy része betonozott (10 gépkocsibeállásra alkalmas, jelenleg építőipari cég telephelye és raktára.          | 470 | 459500                    |
|                                   |         |   |     | 5228700                   |
| Átlagos bruttó m <sup>2</sup> ár: |         |   |     | 653.600 Ft/m <sup>2</sup> |

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2022. április hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagát ~35 %-kal csökkentettük, tekintettel az üzlethelyiség elhelyezkedésére és műszaki állapotára is.
- Azüzlethelyiség számításba vett alapterülete: 39 m<sup>2</sup>.

**Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan bruttó forgalmi értéke:  
16.575.000 Ft, azaz Tizenhatmillió-ötszázhetvenötezer 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 estén 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.

-17-

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

A kerületben bérbe adott üzlethelyiségek elvárható bérleti díja az elhelyezkedéstől és az állapottól függően: ~ 15.000 – 30.000 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA + rezsi, a raktározás céljára kiadott helyiségek bérleti díja: 8.000-10.000 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA + rezsi.

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló nettó értéke:**

**5.850.000 Ft, azaz Ötmillió-nyolcszázötvenezer forint.**

Megjegyzés:

- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 15.000 Ft/m<sup>2</sup>/év nettó bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembevételével történt.
- A nettó 13.051.181 Ft (bruttó 16.575.000 Ft) forgalmi értéket, valamint a nettó 15.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 22,31 év.

**A javasolt nettó bérleti díj:**

**48.750 Ft/hó, azaz Negyvennyolcezer-hétszázötven forint/hó.**

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

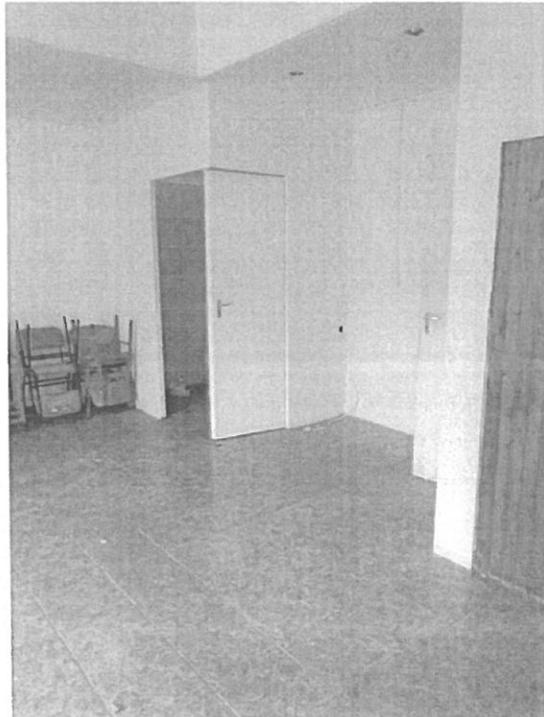
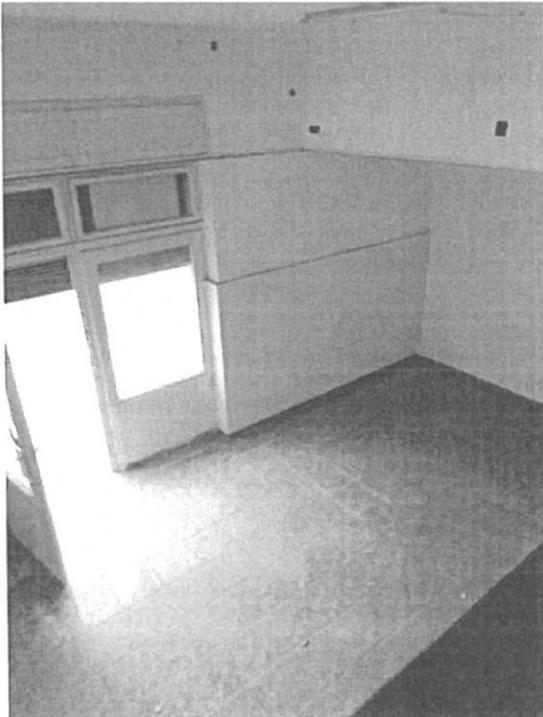
16. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2022. április 29.

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



Eladótér

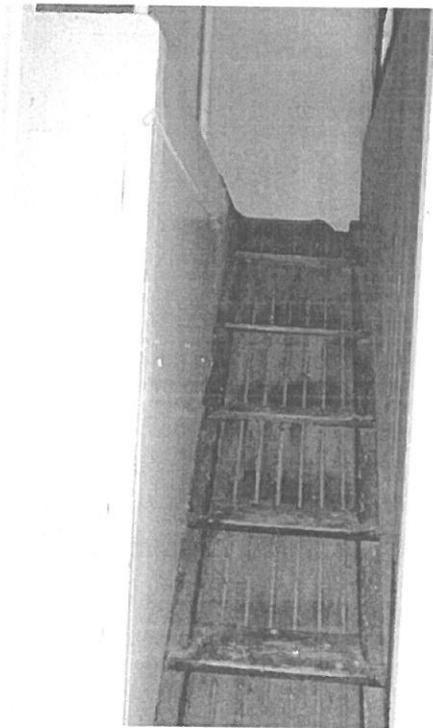




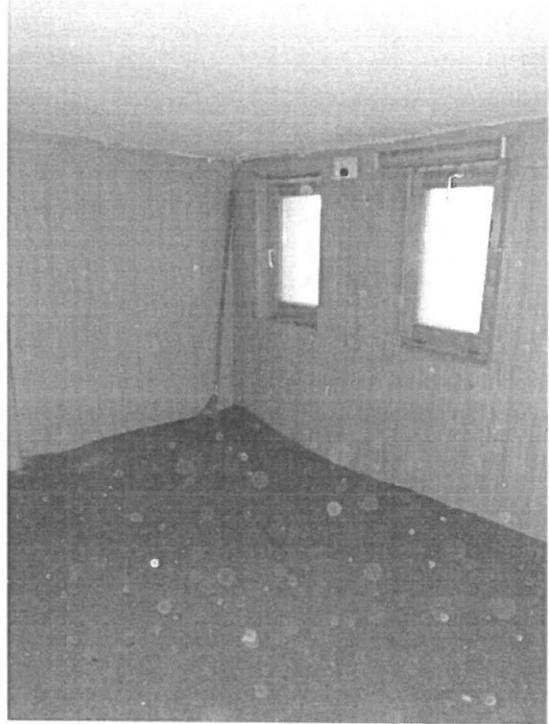
WC



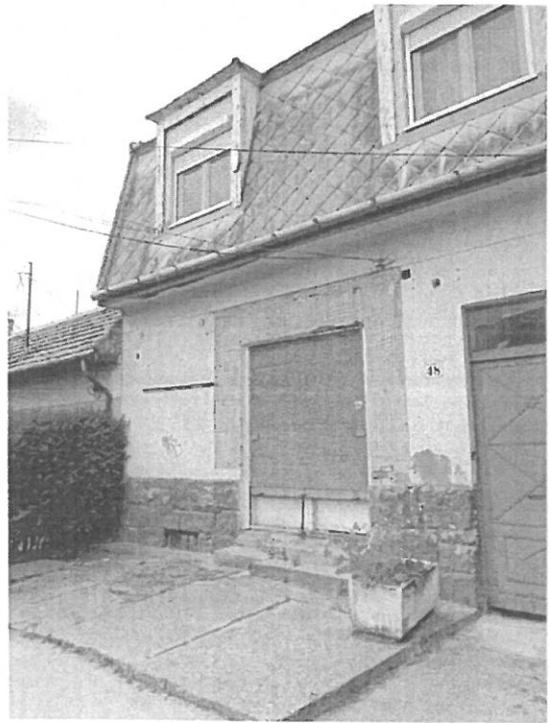
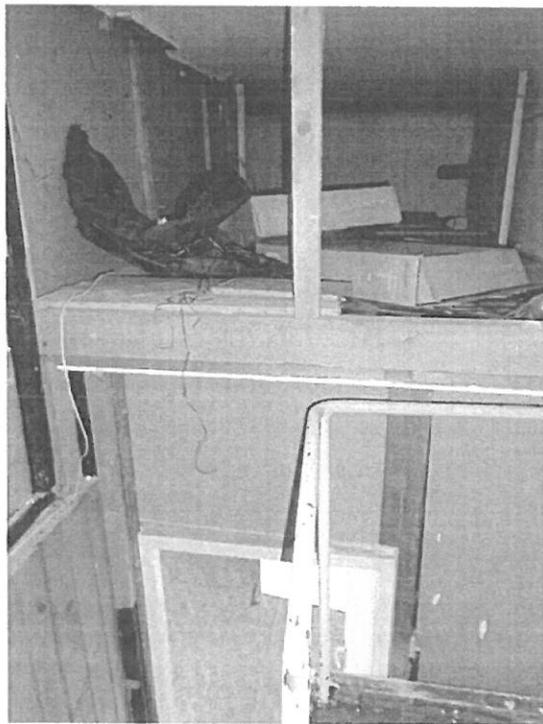
Mosdó/ mosogató



Szűkös feljárt a galériára



Galéria



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI, Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/198235/2022

2022.04.25

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 152697/0/A/5 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII. KER. Felsőcsatári út 48. földszint. "felülvizsgálat alatt"  
I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés                                 | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|--|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| üzlethelyiség                              | 47            | 0 0                       | 47/251        | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 999991/1999/1999.03.01 |               |                           |               |                 |

2. bejegyző határozat: 191568/1994/1994.08.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 191568/1994/1994.08.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 191568/1994/1994.08.25

jogcím: eredeti felvétel 191568/1994/1994.08.25

jogállás: tulajdonos

név: PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP 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

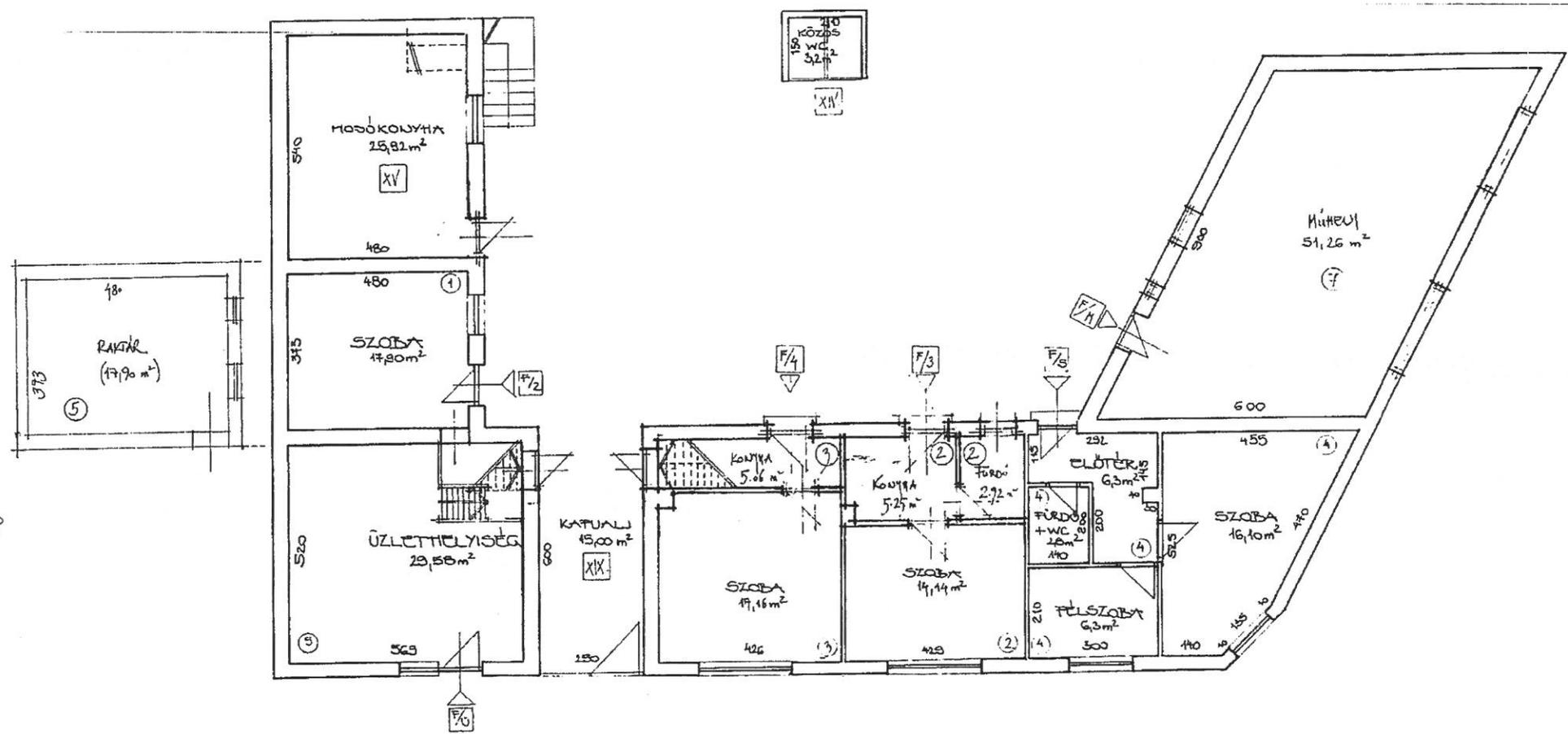
Nem hiteles tulajdoni lap

-22-

22-



176



BUDAPEST XVIII. KER.  
LAKÓÉPÜLET FELMÉRÉSE TÁRSASHA.

Budapest XVIII., Lakatos út 9. fszt. 4. sz. alatti (Hrsz:  
152172/2) ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2022. április 28.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingyatlan forgalmi értékebecslése

- 1. Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Lakatos út 9. fszt. 4.
- 2. Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2022.04.25-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

  - Ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar, üzlet
  - Helyrajzi szám: 152172/2
  - Telek területe: 1863 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: Budapest Főváros Önkormányzata 1179/10 000  
Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 7891/10 000  
Budapest Főváros Önkormányzata 930/10 000
  - Széljegy: Vezetékgjog 28 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: FŐTÁV ZRT.  
Vezetékgjog 64 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft
  - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- 3. Megbízó:** Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.
- 4. A becslés tárgya:**

A XVIII. kerület Lakatos úton, a Lakatos lakótelep közepén elhelyezkedő szolgáltató házban egy összesen 109 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség forgalmi értékének megállapítása.

Megjegyzés: A helyiséget jelenleg a Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt., mint melegezőt használja.
- 5. Az igényelt vagyoneértékelési forma:**
  - Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékebecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
  - A terület hozam alapú értékének meghatározása.
- 6. Az épület szerkezeti leírása, állapota:**

Az 1960-as években épült, alápincézetlen, földszintes felépítmény valószínűleg acélvázaz szerkezeti rendszerű.

Alapozás: A pillérek alatt valószínűleg vasbeton pontalap, a vázkitöltő égetett téglafalak alatt csömöszölt beton sávalap készült. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.

Felmenő falak: A vázkitöltő falak égetett agyagtéglából készültek. A felmenő falakon szerkezeti károsodás nem látható.

Tetőszerkezet: Az épület vázaz építési móddal készült, feltárás nem történt. A melegen hengerelt acélszerkezetű pillérekhez rögzítették a rácsos főtartókat. A hosszartók szintén melegen hengerelt szelvényekből állnak. A csapadékvíz elleni védelmet valószínűleg bitumenes lemezfedésű lapos tetővel (feltárás nem történt) oldották meg.
- 7. Közlekedési adottság:**

Az ingatlan megközelítése gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: a 36-os autóbuszok a Lakatos úton, a 182-es 182/A jelzésű és a 184-es autóbuszok a Nefejejs úton, illetve az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek.

### 8. Közműellátás, gépészeti felszereltség:

- Elektromos energiaellátás.
- Közüzemi vízellátás.
- Szennyvízelvezetés közcsonnába történik.
- A helyiség távfűtéses, melegvíz ellátását távhő biztosítja, gázbekötéssel nem rendelkezik.

### 9. A felépítmény helyiségei, állapotuk:

| Helyiségek            | Alapter.<br>m <sup>2</sup> | Padlóburkolat                       | Állapota       | Falburkolat     | Állapota       |
|-----------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|
| Melegedő helyiség I.  | 55,75                      | Kerámia lap                         | Elhasználódott | Csempe + festés | Elhasználódott |
| Melegedő helyiség II. | 20,51                      | Kerámia lap                         | Elhasználódott | Csempe + festés | Elhasználódott |
| Elektromos szekrény   | 0,67                       |                                     |                |                 |                |
| Közlekedő             | 9,51                       | Kerámia lap                         | Elhasználódott | Festés          | Elhasználódott |
| Tároló I.             | 12,10                      | Kerámia lap                         | Elhasználódott | Csempe + festés | Elhasználódott |
| WC előtér             | 1,30                       | Kerámia lap                         | Elhasználódott | Csempe + festés | Elhasználódott |
| WC                    | 0,93                       | Kerámia lap                         | Elhasználódott | Csempe + festés | Elhasználódott |
| Tároló II.            | 3,41                       | Kerámia lap                         | Elhasználódott | Festés          | Elhasználódott |
| Zuhanyzó              | 3,07                       | Kerámia lap                         | Elhasználódott | Csempe + festés | Elhasználódott |
| Elzárt terület        | 1,63                       |                                     |                |                 |                |
| Összesen              | 108,88                     | m <sup>2</sup> ≈ 109 m <sup>2</sup> |                |                 |                |

A helyiség alapterülete összesen: 109 m<sup>2</sup>.

### 10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan a városközpont közelében, a Lakatos lakótelep közepén helyezkedik el.
- Mellékhelyiséggel, zuhanyzóval rendelkezik. A vázas építési módnak köszönhetően a belső válaszfalak szabadon variálhatóak.
- Az ingatlan megközelíthetősége, infrastrukturális ellátása jó.
- Az épület teherhordó szerkezeteinek állapota megfelelő.

### 11. Általános értékesítő tényezők:

- Az 1 réteg üvegezésű acél portálszerkezetet hőtechnikai szempontból kifogásolható.
- A helyiség esztétikai és gépészeti felújítása időszerű, gázbekötéssel nem rendelkezik.
- A szolgáltató házhoz csak korlátozott számú parkoló épült.

### 12. Az értékelés 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:

| Ingtatlan elhelyezkedése | Állapota    | Egyéb jellemzők  | Alapt. (m <sup>2</sup> ) | Bruttó kínálati fajlagos ár |
|--------------------------|-------------|--|--------------------------|-----------------------------|
| Üllői út                 | Jó          | Lőrinci piac vonzáskörében két utcai bejárattal rendelkező üzlethelyiség (az egyik felében szolárium, másik felében fitness üzemelt), Az 1920-as években épült épületet a közelmúltban felújították, rendszeresen karbantartott, 3 fázisú elektromos hálózat   | 300                      | 496700                      |
| Bókaytelep, Üllői út     | Nincs adat  | Pestszentlőrinc központi részén utcai bejáratos pince (198 m <sup>2</sup> + földszint (250 m <sup>2</sup> ) + emelet (250 m <sup>2</sup> ), klimatizált ingatlan. Földszinten utcai bejárátú üzlet, emeleten udvari bejárátú iroda, szintenként külön mérőórák, külön gázkazán, külön villanybojler. | 695                      | 503600                      |
| Haladás utca             | Felújítandó | Lőrinci piac és a Szarvascsárda tér közelében önálló családi házrész, jelenleg 46 m <sup>2</sup> -es lakrész + 16 m <sup>2</sup> üzlet kialakítású, 300 m <sup>2</sup> -nyi telekrésszel.  | 62                       | 459700                      |
| Miklóstelep,             | Jó          | Szent Lőrinc sétányon, szakorvosi rendelő közelében utcai bejáratos, egy légterű üzlet, WC-vel, mosdóval.  | 27                       | 870400                      |
| Üllői út                 | Felújított  | Bejáratos szépségszalonként üzemelő földszinti üzlethelyiség bérlővel. 2019-ben felújított üzlet, 2021-ben az épület új tetőt kapott, hűtő-fűtő klíma, gáz bevezetve   | 25                       | 1000000                     |
| Szent Lőrinc sétány      | Újszerű     | Nagy kirakatos üzlethelyiség a Hét vezér lakóparkban, 3 éve teljesen felújítva, kombi cirkó, hűtő-fűtő klíma.  | 41                       | 853700                      |
| Bókaytelep               | Jó          | Háromszintes, téglá építésű, önálló helyrajzi számmal rendelkező üzlet, egy légterű, igény szerint tagolható,  | 470                      | 585100                      |

|                                   |         |  |     |                           |
|-----------------------------------|---------|--|-----|---------------------------|
|                                   |         | gázkazán, önálló gáz-, víz- és villanyóra, 2010-ben teljesen felújították, a földszinti és emeleti rész bérbe adva.  |     |                           |
| Gyömrői út                        | Közepes | Sárkánycenter közelében üzletnek is alkalmas összkomfortos lakóingatlan + raktár 644 m <sup>2</sup> telken, a telek nagy része betonozott (10 gépkocsibeállásra alkalmas, jelenleg építőipari cég telephelye és raktára. | 470 | 459500                    |
|                                   |         |  |     | 5228700                   |
| Átlagos bruttó m <sup>2</sup> ár: |         |  |     | 653.600 Ft/m <sup>2</sup> |

**Megjegyzés:**

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2022. április hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~25 %-kal csökkentettük, tekintettel az üzlethelyiség elhelyezkedésére és műszaki állapotára is.

**Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan bruttó forgalmi értéke: 53.410.000 Ft, azaz Ötvenhárommillió-négyszáztízezer forint**

**13. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

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

A költség-alapú megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Az ingatlanok többsége nemcsak létrehozható, vagy a piacon értékesíthető, hanem bérbe is adható. Számos ingatlantípus van, amit eleve bérleti hasznosításra terveznek, ilyenek például az irodaházak, hotelek, bérházak, parkolóházak, uszodák. Elsősorban az ilyen típusú ingatlanoknál alkalmazható a hozamszámításon alapuló értékelési módszer. A bérleti díj értékmérőként alkalmazható. Ez esetben azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy képes-e a befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani. Az ingatlanok bérbe adása akkor tekinthető megfelelőnek, ha 8-12 év a megtérülési idő.

A területben bérbe adott üzlethelyiségek elvárható bérleti díja az elhelyezkedéstől és az állapottól függően: ~ 15.000 – 30.000 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA + rezsi, a raktározás céljára kiadott helyiségek bérleti díja: 8.000-10.000 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA + rezsi.

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló nettó értéke:**  
**21.800.000 Ft, azaz Huszonegymillió-nyolcszázézer forint.**

Megjegyzés:

- 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 42.055.118 Ft (bruttó 53.410.000 Ft) forgalmi értéket, valamint a nettó 20.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 19,29 év.

**A javasolt nettó bérleti díj:**  
**182.000 Ft/hó, azaz Száznolcvankétezer forint/hó.**

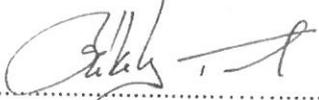
**14.** Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelés diagnosztikája szemrevételezéssel készült.

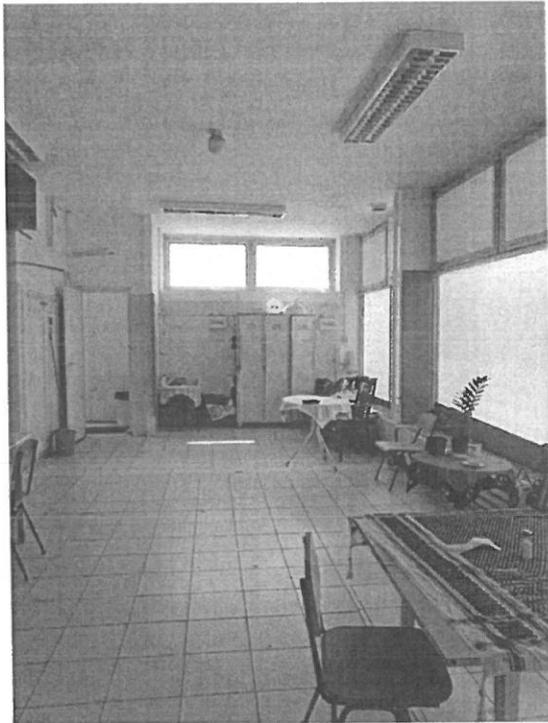
**15.** A értékelés érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2022. április 28.

  
.....  
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.

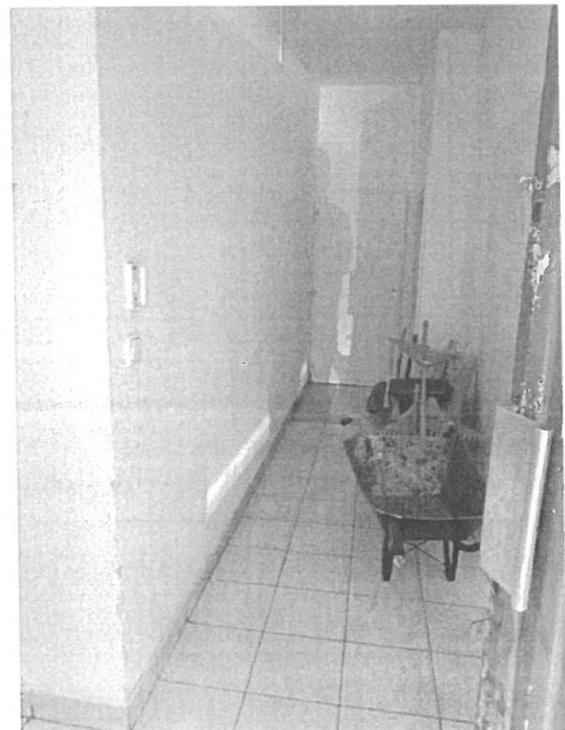
  
.....  
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)  
Oklevélszám: 5246/92, 184/1988.  
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Melegedő helyiség I.



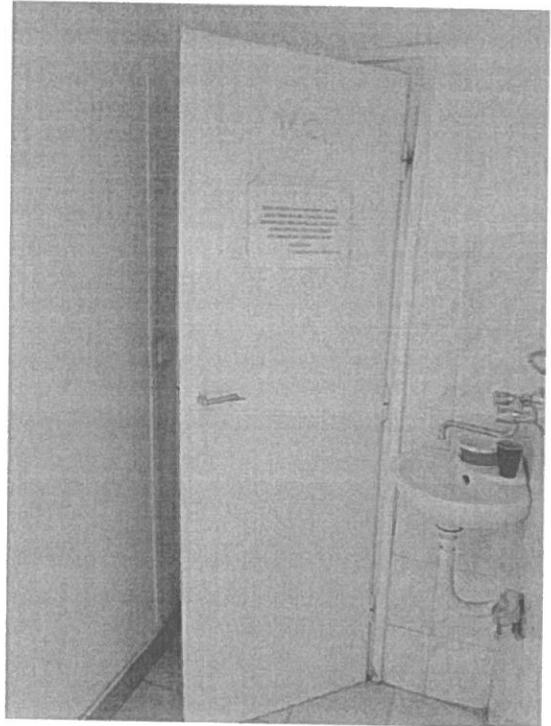
Melegedő helyiség II.



Közlekedő



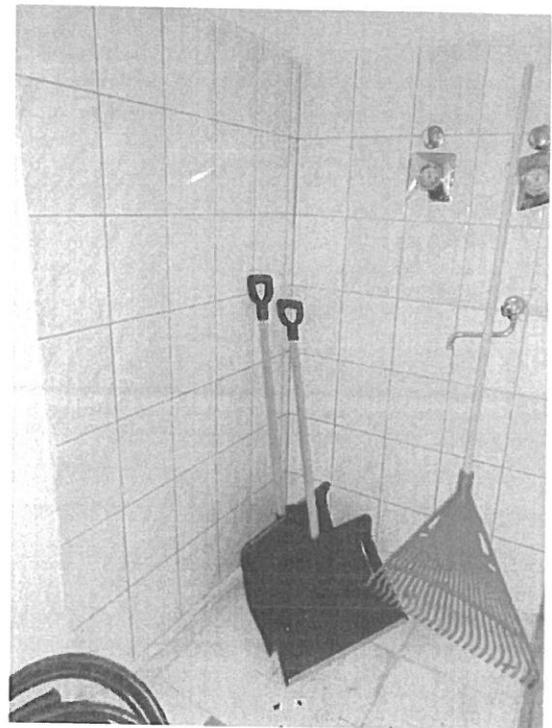
Tároló I.



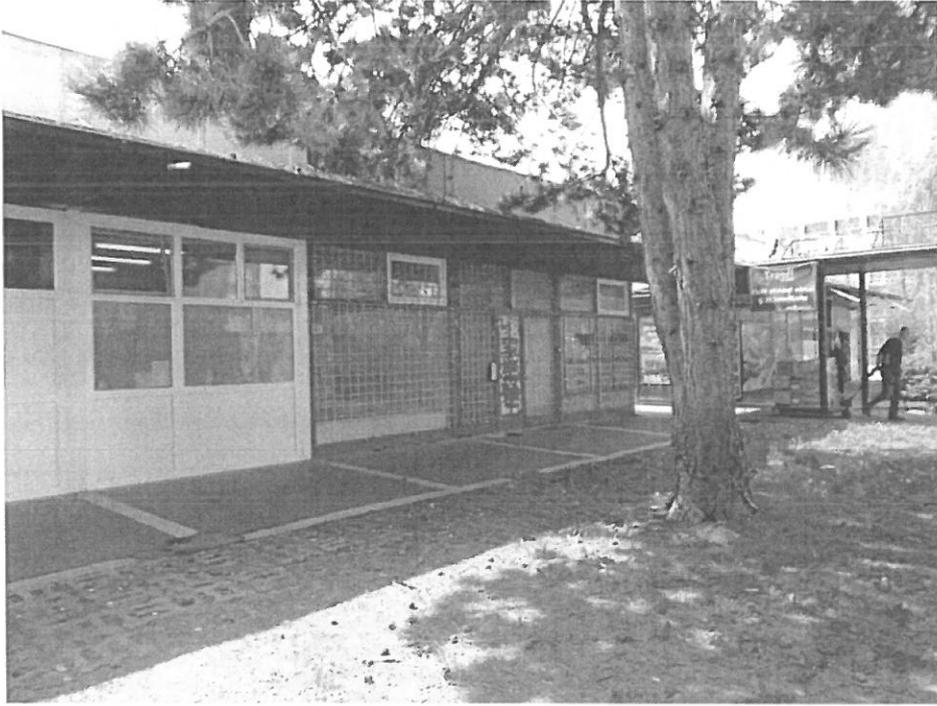
WC előtér



Tároló II.



Zuhanyzó



Homlokzatok



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/198223/2022

2022.04.25

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 152172/2 helyrajzi szám

1180 BUDAPEST XVIII. KER. Lakatos út 152172/2 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alorészlet adatok  
ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar, üzlet

0

1863

0,00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1179/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 196028/1994/1994.09.01

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1000 BUDAPEST

5. tulajdoni hányad: 7891/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 196028/1994/1994.09.01

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KERÜLET FESTSZENTLŐRINC ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1000 BUDAPEST

8. tulajdoni hányad: 930/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 135224/1/2008/08.06.02

jogcím: tulajdonba adás

utalás: II /6-7.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-10

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 148600/2/2013/11.06.06

Vezetékjog

28 m2 területre, 7103/313/2010, FVB-4-18/2010.

jogosult:

név: FŐTÁV ZRT

cím : 1116 BUDAPEST Kálotaszeg utca 31

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 77157/1/2014/12.12.20

Vezetékjog

64 m2 területre, VMB-37/2012, 7103/605/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

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

90/7

Kézsműves utca

(152186)

152194/18

Abonyi utcák

30

152172/1

152172/8

152172/2

152172/4

152172/3  
Gyepes terület

Dolgosó ut

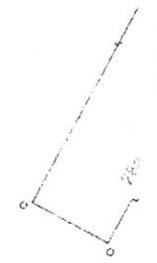
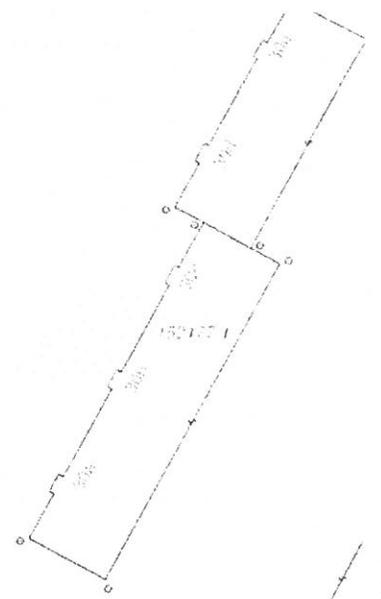
152194/17

5a  
5b  
5c

152172/6  
5a  
5b

152172/7  
152172/8  
7/a  
7/b

26  
152194/16



35