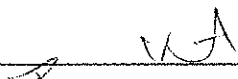



**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselő-testület**

2022. év november hónap 30. napján tartandó ülésére

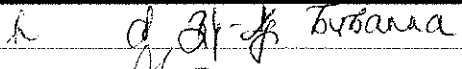

**Előterjesztés tárgya:** Döntés helyiség térítésmentes használatba adásáról a Városrehabilitáció 18 Nonprofit Zrt. részére**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Simon Adrienn	vagyongazdálkodási ügyintéző (FFF)	
Pórfia Katalin	főosztályvezető (FFF)	


**Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):**

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

**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Név	Tisztség	Aláírás
Telekné dr. Baczoni Rita	osztályvezető (JTP)	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)	

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kékesi Mónika	főosztályvezető (GFO)	

**Jegyzői törvényességi ellenőrzés:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

**Tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	

**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
Körös Péter	alpolgármester	

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

<b>nyilvános ülés / zárt ülés*</b>		
<b>Mötv.46. § (2) bekezdés a)</b>	<b>46. § (2) bekezdés b)</b>	<b>46. § (2) bekezdés c)</b>
<b>egyszerű többség / minősített többség*</b>		
<b>Kt. SZMSZ 49. § (1-17.) .....</b>	<b>egyéb jogszabály:.....</b> .....	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
<b>Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés</b>	<b>egyéb jogszabály: Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdése</b>	
<b>* megfelelő rész aláhúzendó</b>		

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XVIII. kerület 152441 helyrajzi számú, természetben a Budapest XVIII. kerület, Üllői út 286. szám alatti lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű, 1282 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlanon található épületben nyolc lakás és két üzlethelyiség (a továbbiakban: Helyiségek) található.

Az Ingatlan felújítására az Önkormányzat 2016. augusztusában támogatást nyert el a Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program (VEKOP) keretében a Budapest XVIII. kerület Fáy utca és környéke integrált szociális rehabilitációjára (továbbiakban: Pályázat).

A Fáy utca és környéke integrált szociális rehabilitációjának megvalósítását az Önkormányzat két ütemben tervezi és az Ingatlan rehabilitációja a II. ütem részét képezi.

Az Ingatlan Pályázat keretében történő felújítása hamarosan megkezdődik, azonban az Ingatlanban található utcafronti Helyiségeket a Városrehabilitáció18 Nonprofit Zrt. a pályázati területen élő lakosság és a szociális munkások kapcsolattartásának helyeként, a Pályázat programjának megvalósulási helyszíneként, továbbá oktatási helyszíneként határozatlan időre használni kívánja. A Pályázat célja szociális jellegű, melynek fő eleme a területen élők felzárkóztatásának és integrációjának elősegítése.

A felújítás műszaki dokumentációja szerint a Helyiségek egyikében várhatóan felújítási munkálat, illetve nyílászáró csere is lesz, ezért a Helyiségek használata ebben az időszakban nem lesz biztosított.

Az Önkormányzat és a Városrehabilitáció18 Nonprofit Zrt. között 2016. március 8. napjától feladatellátási szerződés van hatályban, melynek alapján a Városrehabilitáció18 Nonprofit Zrt. egyes önkormányzati közfeladatokat lát el a városfejlesztési feladatkörén belül.

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

*„(10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés - a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel - 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. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.*

.....

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

*a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,*

*b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,*

*c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.*

...

*(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, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy,*

*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 vagy*

*d) a közfeladatot ellátó, az állam közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társaság vagyonkezelésében lévő, az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelővel vagy a vagyonkezelő tulajdonában álló gazdasági társasággal foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek*

*javára történik.”*

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 11a. pontja szerint:

*„(5) A kerületi önkormányzat feladata különösen:*

...

*11.a szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg;*

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

*„Az önkormányzati vagyon használati jogát közfeladat ellátása céljából, az ehhez szükséges mértékben ingyenesen átengedni csak az alábbi szervezetek számára lehet:*

- a) más önkormányzatoknak feladat és hatáskör átruházásával,*
- b) önkormányzati feladatok megvalósítását szolgáló, a XVIII. kerületi lakosok érdekében működő alapítvány, közalapítvány javára alapítványi hozzájárulás jogcímén,*
- c) közfeladatot ellátó egyházak és civil szervezetek részére történő átadással,*
- 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.”*

Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérbeadását a Vagyonrendelet 34. § (1) bekezdése szabályozza.

A Vagyonrendelet 34. § (1) bekezdése szerint *„az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségekre a bérbeadási jogok gyakorlására a rendelet szabályait jelen fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.”*

A Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdése szerint:

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

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

### **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 Városrehabilitáció18 Nonprofit Zrt. részére 2022. december 1. napjától 2028. november 15. napjáig térítésmentes használatba adja a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 11a. pontja szerinti közfeladat ellátásában való közreműködés céljából – szociális szolgáltatások ellátásának elősegítésére, így különösen a Fáy utca és környéke integrált szociális rehabilitációja érdekében a területen élő lakosság felzárkóztatását elősegítő oktatási és találkozási helyszín biztosítása céljából – az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVIII. kerület, 152441 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XVIII. kerület, Üllői út 286. szám alatti épület földszintjén található 9. szám alatti, 45 m<sup>2</sup> és 10. szám alatti, 41 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségeket.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti Haszonkölcsön szerződés tervezet véglegesítését követő megkötésére, valamint az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2023. január 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2022 NOV 24.

  
Kőrös Péter  
alpolgármester

Mellékletek:

1. számú melléklet: Haszonkölcsön szerződés tervezet
2. számú melléklet: Kérelem
3. számú melléklet: Értébecslés

## HASZONKÖLCSÖN SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **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**,

másrészről a **Városrehabilitáció18 Nonprofit Zrt.** (székhely: 1181 Budapest, Üllői út 423 1. emelet 1., cégjegyzékszám: 01 10 046561, adószám: 11715492-2-43, KSH statisztikai számjel: 11715492-7112-114-01, bankszámlaszám: 10401024-00030753-00000000, képviseli: Bacsik György vezérigazgató), mint **Kölcsönvevő**

együttesen Felek között mai napon az alábbi feltételekkel.

### I. A szerződés tárgya

1. Kölcsönadó haszonkölcsönbe adja, Kölcsönvevő pedig haszonkölcsönbe veszi Kölcsönadó tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban 152441 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XVIII. kerület, Üllői út 286. szám alatti épület földszintjén található 9. szám alatti, 45 m<sup>2</sup> és 10. szám alatti, 41 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségeket (a továbbiakban: Helyiségek) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 11a. pontja szerinti közfeladat ellátásában való közreműködés, azaz a Budapest XVIII. kerület Fáy utca és környéke integrált szociális rehabilitációjában érintett területen élők felzárkóztatásának és integrációjának elősegítése céljából.
2. Felek rögzítik azt a tényt, hogy Kölcsönadó 2016. augusztusában támogatást nyert el a Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program (VEKOP) keretében a Budapest XVIII. kerület Fáy utca és környéke integrált szociális rehabilitációjára, melynek keretében végzendő felújítás műszaki dokumentációja szerint a Helyiségek egyikében várhatóan felújítási munkálat, illetve nyílászáró csere is lesz, ezért a Helyiségek használata ebben az időszakban nem lesz biztosított. Kölcsönvevő ezt tudomásul veszi és jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy ezzel kapcsolatosan semminemű igényvel vagy követeléssel nem él Kölcsönadó felé.
3. A Helyiségek birtokba adására nincs szükség, mivel azok jelenleg is Kölcsönvevő használatában vannak.

### II. A szerződés tartalma

1. A Kölcsönadó a tulajdonát képező Helyiségeket a Képviselő-testület .../2022. (...) számú határozata alapján 2022. december 1. napjától 2028. november 15. napjáig tartó időtartamra haszonkölcsönbe adja Kölcsönvevőnek.

### III. Kölcsönadó jogai és kötelezettségei

1. A Kölcsönadó szavatol azért, hogy a Helyiségek a szerződés teljes időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmasak a jelen szerződés I.2. pontjában rögzítettek figyelembevételével, továbbá azért, hogy harmadik személynek a Helyiségekre nincsen olyan joga, amely a Kölcsönvevő jogszerzését, vagy a zavartalan használatot korlátozná, kizárná.
2. Kölcsönadó jogosult és köteles a Helyiségek rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer, Kölcsönvevő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizni.

### IV. A Kölcsönvevő jogai és kötelezettségei

1. Kölcsönvevő köteles a Helyiségeket rendeltetésszerűen, az I.1. pontban meghatározott célra,

állaguk megóvása mellett használni, felelős minden olyan kárért, amely a nem rendeltetésszerű használat következménye.

2. Kölcsönvevő köteles a Helyiségek közüzemi díjait (pl: víz, villany, gáz, csatorna, szemétszállítás, telefon, internet, stb.) és a fenntartással, használattal járó költségeit viselni és a közüzemi órákat a saját nevére átíratni vagy saját nevéen tartani.
3. Kölcsönvevő a Helyiségekben az Önkormányzattól átvállalt városfejlesztéssel kapcsolatos közcélú előkészítési, szervezési-lebonyolítási általános feladatokat jogosult végezni, ettől eltérő használathoz Kölcsönadó kifejezett írásos engedélyre van szüksége.
4. A Kölcsönvevő a Helyiségekben átalakítást, felújítást, értéknövelő beruházást kizárólag Kölcsönadó előzetes írásbeli hozzájárulását követően, az abban foglaltakat betartva végezhet.
5. A Kölcsönvevő a haszonkölcsön szerződés megszűnésekor köteles a Helyiségeket azok berendezési és felszerelési tárgyaival egyetemben minimum az eredeti állapottal megegyező állapotban a Kölcsönadónak visszaadni.
6. A szerződés fennállása alatt a Kölcsönvevő által a IV/4. pontnak megfelelően végzett értéknövelő beruházások esetén Kölcsönvevő tudomásul veszi, hogy a szerződés megszűnésekor Kölcsönadóval szemben megtérítési igényvel nem léphet fel, a közös tulajdon keletkezését Felek kifejezetten kizárják.
7. Kölcsönvevő köteles évente az önkormányzati vagyon használatáról írásban beszámolót készíteni, melyet a megjelölt kapcsolattartó személyhez kell benyújtani a tárgyévet követő év január 15. napjáig.
8. Kölcsönvevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 11.§ (11) bekezdésének megfelelően vállalja, hogy a szerződésben foglalt beszámolási kötelezettségét teljesíti, az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja, továbbá, hogy a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
9. Kölcsönvevő köteles a szerződés időtartama alatt bejelenteni, ha ellene csőd-, végelszámolási vagy felszámolási eljárás van folyamatban, vagy ellene a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény alapján csőd- és felszámolási eljárás megindítása céljából kérelmet nyújtanak be, és a felszámolást ennek alapján a bíróság jogerősen elrendeli, vagy a végelszámolásra, kényszer-végelszámolásra vagy egyszerűsített törlésre irányuló eljárást kezdeményez maga vagy harmadik személy.
10. Kölcsönvevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül, és vállalja, hogy ezen nyilatkozatban foglaltak változása esetén a változásról haladéktalanul tájékoztatja Kölcsönadót. Felek rögzítik, hogy Kölcsönadót azonnali hatályú felmondási vagy – amennyiben a szerződés teljesítésére még nem került sor – elállási jog illeti meg, ha Kölcsönvevő a jelen pontban meghatározott nyilatkozatot valótlan tartalommal tette meg vagy a nyilatkozatban foglaltak változására vonatkozó tájékoztatási kötelezettségét elmulasztja.
11. Szerződés teljesítése érdekében Felek a következő kapcsolattartókat jelölik meg:

Kölcsönadó részéről:

Fenntartható Fejlődés Főosztály  
Vagyongazdálkodási Osztály  
vagyongazdálkodási ügyintéző

Kölcsönvevő részéről:

## V. A szerződés megszűnése

1. A szerződés a határozott idő lejártá előtt csak rendkívüli felmondással vagy közös megegyezéssel szüntethető meg.
2. Rendkívüli felmondási ok, ha Kölcsönvevő a Helyiségeket Kölcsönadó engedélye nélkül nem a közcélú feladat ellátása érdekében használja.
3. A Kölcsönvevő a dolog visszaadását bármikor felajánlhatja; a Kölcsönadó a dolog visszavételét alapos ok nélkül nem tagadhatja meg.
4. A szerződés azonnali hatályú felmondásának a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései szerint van helye, továbbá akkor, ha Kölcsönvevő a jelen szerződés IV. 3., 4., 8., 9. pontjaiban foglalt kötelezettségének Kölcsönadó írásbeli felszólítása ellenére sem tesz eleget.

## 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](http://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 aláírását követően lép hatályba.
3. Felek a szerződés teljesülése során és érdekében egymással együttműködnek, esetleges vitáikat közvetlen tárgyalás útján rendezik. A tárgyalások eredménytelensége esetére a keletkezett jogviták tekintetében a felek a Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
4. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013.(V.31.) önkormányzati rendelete, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, továbbá a Ptk. rendelkezései az irányadók.
5. A Felek a jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték, majd mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest,

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

.....  
Bacsik György  
vezérigazgató  
Városrehabilitáció18 Nonprofit Zrt.  
Kölcsönvevő

Főosztályi ellenjegyzés	
Jogi ellenjegyzés	
Pénzügyi ellenjegyzés	



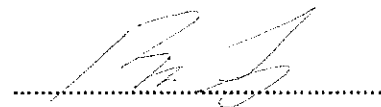
Tisztelt Porfia Katalin Főosztályvezető Asszony!

A VEKOP 6.2.1. "Fáy utca és környéke integrált szociális rehabilitációja" elnevezésű projekt keretében a szoft tevékenységek megvalósításához használt helyiségek ügyében tájékoztatom az alábbiakról:

- az Üllői u. 286. sz. alatti jobb oldali üzlethelyiségét lakossági oktatási pontként használjuk az akcióterületen élő lakosok általános iskolai oktatására, valamint nyelvi, informatikai képzések megvalósítására
- az Üllői u. 286. sz. alatti bal üzlethelyiséget lakossági közösségi pontként használjuk, az akcióterületen élő lakosok és a projektben tevékenykedő szociális munkások találkozási pontjaként, ahol a szociálisan rászorult, segítséget igénylő embereknek gyakorlati, mentális támogatást tudnak nyújtani.

Mindkét helyiségre használatára szociális, oktatási, támogatási feladatok ellátásához a projekt befejezéséig szükség van.

Budapest, 2022. november 23.



Bacsik György  
vezérigazgató

Budapest XVIII. ker., Üllői út 286. szám  
(hrsz: 152441) alatti 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. november 22.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 286. fszt. 10. és 11.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A 2022.11.17-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar, egyéb épület
  - Helyrajzi szám: 152441
  - Területe: 1282 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
  - Teher: VezetékJog 39 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
  - Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1181 Budapest, Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**  
Természetben Budapest XVIII., Üllői út 286. szám alatt fekvő, a Budapest Főváros XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező, Vi-2/KER intézményi övezetben elhelyezkedő 40 m<sup>2</sup> és 45 m<sup>2</sup> üzlethelyiségek/irodák forgalmi értékbecslése.
5. **Az igényelt vagyoneértékelési forma:**  
Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Beépített alapterületek:**  
Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század elején épült épület földszintjén kialakított, utcai bejárattal rendelkező üzlethelyiség.

Helyiségek, és burkolataik:

### *Fszt. 11. Üzlet 1.*

Helyiségek	m <sup>2</sup>	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Eladótér	20,49	Laminált padló	Jó	Festés	Közepes
Eladótér	15,19	Laminált padló	Jó	Festés	Közepes
Raktár	6,38	Kerámia lap	Jó	Festés	Közepes
Mosdó	1,69	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó + közepes
WC	1,71	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó + közepes
Alapterülete:	45,46	m <sup>2</sup> ≈ 45 m <sup>2</sup> ,			

### *Fszt. 10. Üzlet 2.*

Helyiségek	m <sup>2</sup>	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Eladótér	20,95	Laminált padló	Jó	Csempe + festés	Jó + közepes
Eladótér	12,69	Laminált padló	Jó	Festés	Közepes
Közlekedő	4,23	Laminált padló	Jó	Csempe + festés	Közepes
Mosdó	1,69	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Közepes
Alapterülete:	39,56	m <sup>2</sup> ≈ 40 m <sup>2</sup> ,			

## 7. A lakóingatlan jellemzése:

Az üzlethelyiségek utcai bejárattal rendelkeznek, udvaron keresztül megközelíthető további 8 lakás, melyek közül 3 lakás, valamint a telek farmezsgyéjén megépített tárolók és udvari WC-k bontásra kerülnek.

### **Közműellátottság:**

- Közmű ellátottság: Közüzemi vízellátás.  
Elektromos energiaellátás.  
Közüzemi gázellátással az épület nem rendelkezik.  
Szennyvízelvezetés szennyvíztárolóba történik.
- A helyiségek fűtésének és meleg víz ellátásának módja:
  - fűtés: az üzletek fűtését hűtő-fűtő klímák és olajradiátorokkal oldották meg.
  - meleg vízellátás: az üzletekben elektromos átfolyós fali vízmelegítők szolgáltatják a meleg vizet.

### **Tartószerkezeteinek anyaga:**

Az épület építési módja: hagyományos.

- Alapozás: Feltárás nem történt, anyagát nem ismerjük, valószínűleg beton vagy téglá sávalap.
- Falazat: A teherhordó falak égetett agyagtéglából készültek, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak. Lábazata felnedvesedett, ami az alapszigetelés hiányát vagy tönkremenetelét jelzi, vakolata mállott. Utólagos talajnedvesség elleni szigetelés javasolt. Alapozási problémára utaló repedések nem láthatóak.
- Födém szerkezetének anyaga: Feltárás nem történt, az épület korát tekintve a zárófödém valószínűleg borított gerendás vagy csapos gerenda fafödém. A pince fölött poroszsüveg födém épült.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete az utcafronton faanyagú nyeregtető, az udvari részen fél-nyereg tető égetett agyagcserép fedéssel. A tetőszerkezet és tetőhéjazat javításra szorul.

## 8. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Rendessy telep szélén, Pestszentlőrinc központjától távol, forgalmas főútvonal mellett Vi-2/KER intézményi övezetben helyezkedik el.

## 9. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: az 50-es villamosok és a 93-as autóbuszok az Üllői úton közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRO állomásaival.

## 10. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan társasházzá történő alapítása nem történt meg, a lakások, üzlethelyiségek esetleges értékesítése esetén társasház alapítás szükséges.
- Az ingatlan falazata hőtechnikai szempontból a mai előírásoknak nem felel meg, utólagos hőszigetelése javasolt.
- Az épület lábazata felnedvesedett, ami az alapszigetelés tönkremenetelét vagy hiányát jelzi. A tetőszerkezet és tetőhéjazat javításra szorul.
- Az ingatlanra a gáz nincs bekötve, a helyiségek fűtését hűtő-fűtő klímákkal és olajradiátorokkal oldották meg.
- Az ingatlanra a gépjármű behajtás nem biztosítható, parkolási lehetőség a közeli mellékutcákban lehetséges.

### 11. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel jó.
- Az építési övezetben 50%-os legnagyobb beépíthetőség engedélyezett, ugyanakkor intézményi dominanciát kell alkalmazni.
- Üllői út mentén forgalmas, üzleti tevékenységre alkalmas területen helyezkedik el.

### 12. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok üzlethelyiséghez, irodához:

Ingotlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Liptáktelep, Üllői út	Közepes	Utcai bejárattal rendelkező 45 m <sup>2</sup> -es üzlet 80 m <sup>2</sup> műhellyel és raktárral, 516 m <sup>2</sup> összközműves burkolt telken.	125	911200
Üllői út	Felújított	Gulner Gyula Általános iskola környékén bejaratott szépségszalonként üzemelő utcai bejaratos, hűtő-fűtő klímával felszerelt üzlethelyiség	24	1020800
Ganztelep, Üllői út	Felújított	Üllői úti üzletsoron három üzlethelyiség egybenyitva (40, 41 és 85 m <sup>2</sup> -es) Az egyik kisebb üzlet külön mérőórával rendelkezik (ez külön is megvásárolható)	166	511400
Szemeretelep, Üllői út	Jó	Üllői úti bejárattal 1993-ban épült üzlethelyiség, 276 m <sup>2</sup> lekerített saját telekrésszel (vendégparkoló kialakítható), ügyvédi használati megosztással, fűtés: fa tüzelésű kandalló és villanyradiátorok, 3*25A.	68	880900
Miklóstelep, Szent Lőrinc sétány	Jó	Pestszentimre központjában, szakorvosi rendelő közelében utcai bejaratos, egy légtérű üzlet, WC-vel, mosdóval.	27	918500
Gyömrői út	Felújítandó	Utcai bejárattal, saját, 300 m <sup>2</sup> telekkel rendelkező, családi ház jellegű üzlethelyiség, a Sárkány Centertől 2 km-re. Minden közművel ellátott.	140	400000
Gloriett-telep	Felújított	Világos, jó beosztású, utcai bejaratos üzlethelyiség rendezett, szép park szélén.	14	821400
Bruttó átlagos m <sup>2</sup> ár:				780.600 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2022. november hó.

- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~30%-kal, mérsékeltük, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, az épület állapotára felszereltségére, a kizárólagos használatú telekrészekre, valamint a helyiségek méretére is.

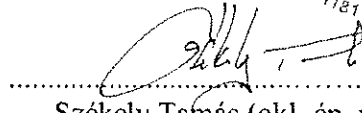
*Az üzlet 1 bruttó forgalmi értéke összesen:  
45 m<sup>2</sup> x 548.700 Ft/m<sup>2</sup> = 24.692.000 Ft, azaz  
Huszonnégymillió-hatszázkilencvenkettőezer forint*

*Az üzlet 2 bruttó forgalmi értéke összesen:  
40 m<sup>2</sup> x 548.700 Ft/m<sup>2</sup> = 21.948.000 Ft, azaz  
Huszonegymillió-kilencszáznegyvennyolcezer forint*

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

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

Budapest, 2022. november 22.

  
Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Elidegenítés  
1181 Budapest, Baross u. 7.  
Tel: 290-3185  
11.....  
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)  
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.  
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Üzlet 1



Bejárat



Eladótér - külső



Eladótér - belső



Raktár





Üzlet 2



Bejárat



Eladótér – külső





Eladótér - külső



Eladótér - belső



Közlekedő



Mosdó

17

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: 8600004/534589/2022

2022.11.17

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 15

Belterület 152441 helyrajzi szám

1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 266.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

1282

0,00

1. bejegyző határozat: 130787/1/2022/22.07.15

illetti a Budapest XVIII. Ker. belterület, 152439 helyrajzi számú ingatlan terhelő szennyvíz- és vízvezetési szolgalmi jog.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 207079/1/2000/00.02.22

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 1. §

utalás: II /1-2.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76686/2/2011/11.04.09

Vezetékjog

39 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HALÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. 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

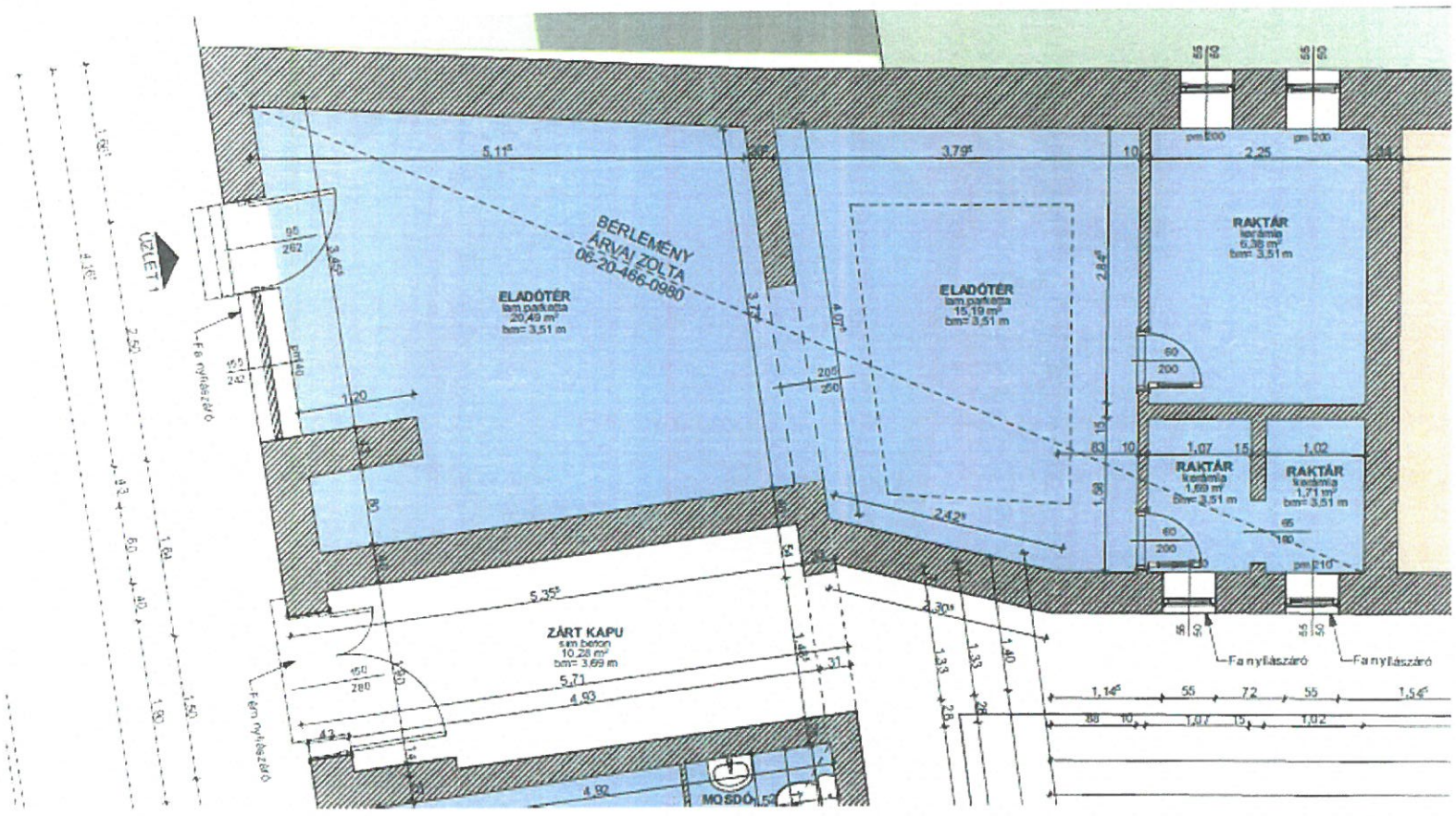
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



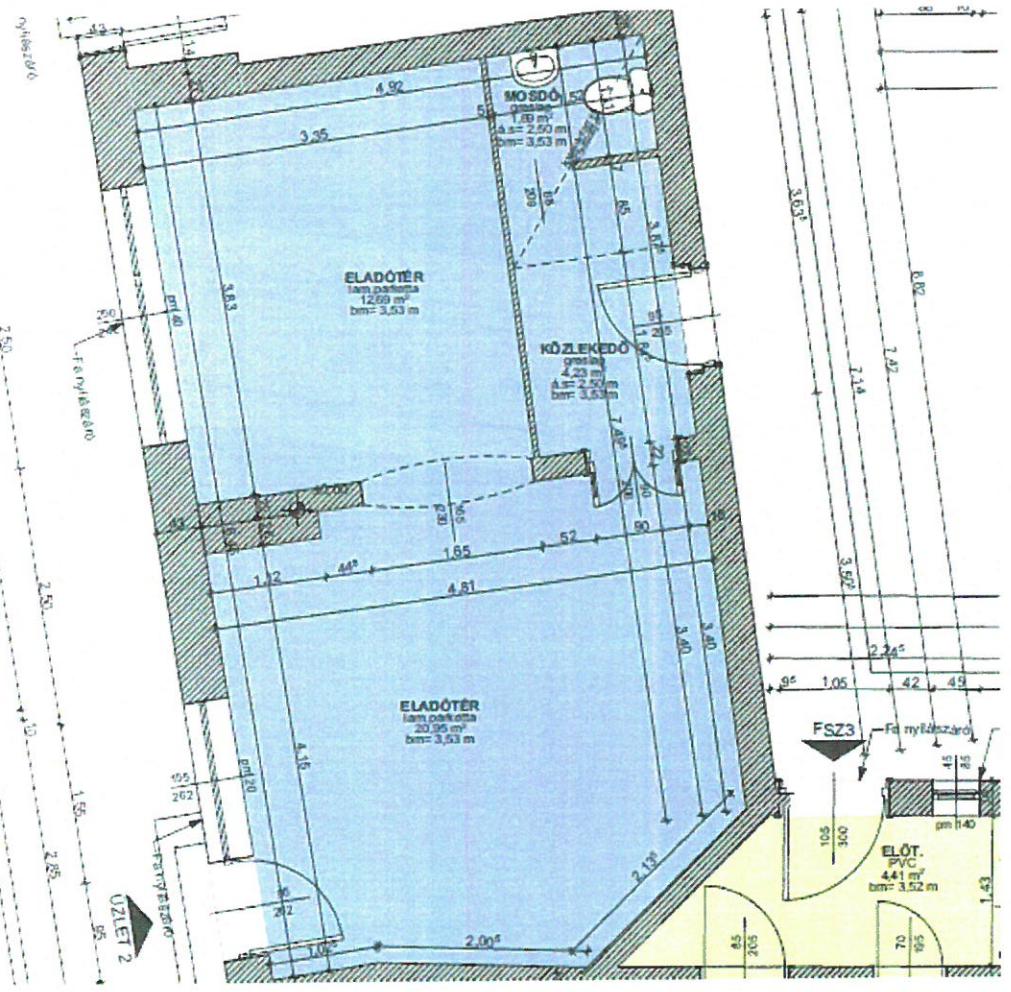


- 20 -



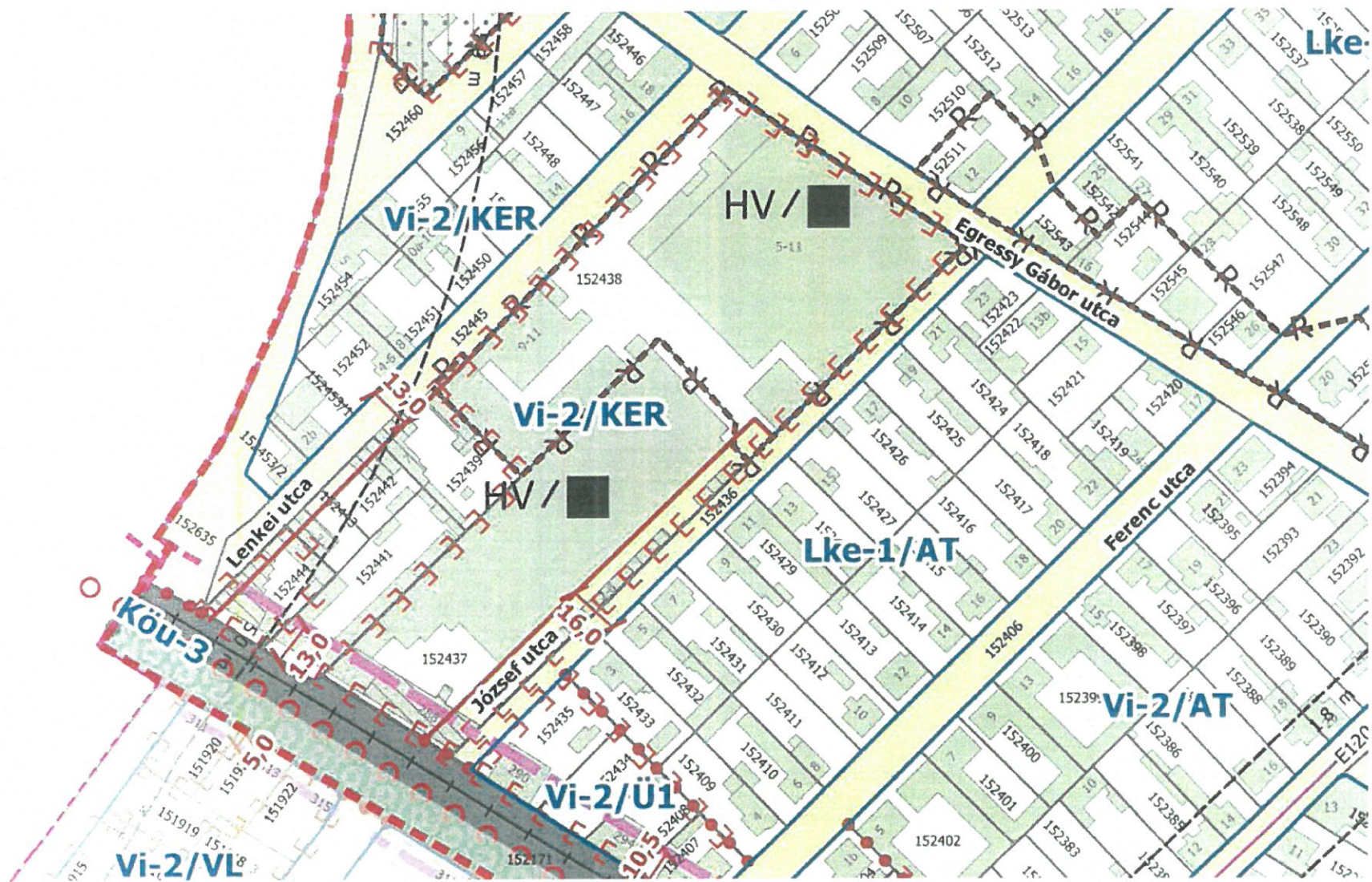
21

TERVEZETT "TUD" OKTATÓTEREM





-22-



#### 4. VEGYES INTÉZMÉNYI TERÜLETEK

VI-2 Építési övezeti jel	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
			Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság		általános	parkolásra fordítható többség
VI-2/AT	500 m <sup>2</sup>	SZ	35%, 25 % *	35%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7	0,2
VI-2/KER	1000 m <sup>2</sup>	SZ	50%	50%	3,5 m	12,5 m	35 %	1,5	0,5
VI-2/KI	1000 m <sup>2</sup>	SZ	50%	45%	4,5 m	12,0 m	40 %	1,5	0,75
VI-2/KI2	4000 m <sup>2</sup>	SZ	25%	50%	4,5 m	7,5 m	50 %	0,7	0,5
VI-2/N	500 m <sup>2</sup>	Z	65%	75%	5,0 m	12,5 m	25%	2,0	0,5
VI-2/Ü1	315 m <sup>2</sup>	Z	65%	75% 100% <sup>PH</sup>	5,0 m	10,5 m	25% 20% <sup>PH</sup>	2,0	0,5
VI-2/Ü2	500 m <sup>2</sup>	Z	65%	75%	5,0 m	12,5 m	25%	2,0	0,4
VI-2/Ü3	1000 m <sup>2</sup>	Z	65%	75%	5,0 m	12,5 m	25%	2,0	0,4
VI-2/Ü4	500 m <sup>2</sup>	IK	65%	75%	4,5 m	7,5 m	25%	1,2	0,4
VI-2/Ü5	500 m <sup>2</sup>	IK	35%, 25 % *	40%	3,5 m	7,5 m	50%	0,6	0,2
VI-2/VL	1000 m <sup>2</sup>	SZ	75%	65%	4,5 m	12,5 m	35%	2,0	0,75
VI-2/IZ	5000 m <sup>2</sup>	SZ	50%	50%	4,5 m	10,5 m	35 %	1,5	0,5
VI-2/E	3000 m <sup>2</sup>	Z	50%	65% 100% <sup>PH</sup>	12,5 m	15,0 m	35% 20% <sup>PH</sup>	1,75	0,75
VI-2/L	4000 m <sup>2</sup>	SZ	40%	40%	4,5 m	15,0 m	30%	1,3	1,0
VI-2/R	5000 m <sup>2</sup>	SZ	60%	70%	-	12,0 m	30%	1,0	0,5

123-

**XIII. Fejezet**  
**Vegyes területek: intézményi terület**  
**31. Intézményi területek általános előírásai (Vi)**

**40. § (1)** Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek, az intézményi területeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási,
- c) szociális és egészségügyi,
- d) hitéleti,
- e) kereskedelmi és szolgáltató,
- f) szálláshely-szolgáltató,
- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
- h) kulturális, közösségi szórakoztató,
- i) iroda,
- j) parkolóház,
- k) sport,
- l) lakó.

(2) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek –:

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási épület,
- b) önálló ipari, nagykereskedelmi funkciójú rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
- c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
- d) üzemanyagtöltő állomás

nem létesíthető, meglévő épület rendeltetését ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(3) Az övezetek területén – amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek – melléképítmények közül

- a) közmű - becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
- c) hulladéktartály - tároló,
- d) kerti építmény, valamint
- e) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kiskereskedelmi célú általános szintterületi mutató értékű (szmá) épület nem létesíthető.

(5) Az övezetekben – amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek – legfeljebb az általános szintterületi mutató érték (szmá)

- a) 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó méretű telek esetében minden teljes 150 m<sup>2</sup> -e után egy,
- b) 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telek esetében minden teljes 100 m<sup>2</sup> -e után egy



lakórendeltetés helyezhető el. Az összes rendeltetési egységek száma nem haladhatja meg az elhelyezhető lakásszámot.

(6) Az övezetekben főútvonalak és KÖu övezetek mentén, az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport, valamint a lakáson belüli, nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek helyezhetők el. A járdaszinttől 1,5 méternél magasabb padlósínnel rendelkező magassföldszinten kialakítható huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség is.

(7) Ahol a szabályozási terv építési vonalat jelöl, ott az építési vonal legalább 50 %-án épület homlokzatnak kell állnia.

(8) Telekalakításnál – az övezetre vonatkozó eltérő rendelkezés hiányában – a telekszélességnek legalább 14 méternek kell lennie.

(9) Az övezetekben eltérő előírás hiányában közösségi funkciójú épület előkert nélkül is elhelyezhető.

### 32. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek (VI-2)

41. § (1) A VI-2/KER építési övezetben:

a) az intézményi területeken megengedett funkciók, a kis- és nagykereskedelmi épületek alapterületi méretkorlátozás nélkül, valamint a mindezeket kiszolgáló raktár épületek helyezhetők el;

b) új lakóépület vagy lakórendeltetés a szolgálati lakás kivételével nem létesíthető;

c) kiegészítő rendeltetesként üzemanyagtöltő állomás és autómosó létesíthető.

(2) A VI-2/KI és a VI-2/KIZ építési övezetben:

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, oktatási, művelődési, sport, egészségügyi, szálláshely-szolgáltató, iroda és lakó funkciójú épületek helyezhetők el;

b) az Lke övezetekkel szomszédos telkek esetében az Lke övezetek felőli telekhatár mentén 10 méter széles, háromszintű növényállományt kell telepíteni;

c) az Lke övezetekkel szomszédos telkek esetében az épületek Lke övezetek felőli homlokzatának homlokzatmagassága legfeljebb 10 méter lehet;

d) a Ferihegyi Repülőtérre vezető út – Örs utca – Ákosmester utca – Attila utca által határolt tömbben új lakó funkciójú épületet nem lehet elhelyezni.

(3) A VI-2/N építési övezetben:

a) parkolóház elhelyezése esetén a telekösszevonással létrehozott telkek utcai telekhatára nem haladhatja meg a 60 métert,

b) új épület elhelyezése esetén – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az előkert mérete 5,0 méter lehet,

c) a hátsókert méretének legalább 10,5 méternek kell lennie, a hátsókert felé néző homlokzat magassága legfeljebb 10,5 méter lehet,

d) az építési övezetekben telket egyesíteni kizárólag az övezetben előírt minimális telekméret háromszorosáig lehet,