

Előterjesztés száma:

KT-137

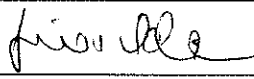
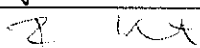
ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Bizottság*

2022. év október hónap 27. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés helyiség térítésmentes használatba adásáról a Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete 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
Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina	osztályvezető-helyettes (JTP)	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)	


Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Kékesi Mónika	főosztályvezető-h. (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*.

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XVIII. kerület 159557/0/A/3 helyrajzi számú, természetben a Budapest XVIII. kerület, Üllői út 648. földszint 3. szám alatti iroda megnevezésű, 73 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlant az Önkormányzat a Képviselő-testületének 217/2017. (VI.22.) számú határozata alapján a Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete (továbbiakban: Egyesület) részére ingyenes használatba adta 2017. július 1. napjától 2022. június 30. napjáig. Az Egyesület 2022. augusztus 1. napján kelt levelében írásban jelezte, hogy az Ingatlant továbbra is használni kívánja tevékenysége ellátása céljából.

Az Egyesület az évente megküldött beszámolóit szerint az alábbi tevékenységeket végzi:

- Számítástechnikai tanfolyamokat szervez édesanyák részére,
- Rendezvényeket szervez (gyermeknap, kézműves szakkör, kulturális programok, varró szakkör, klubösszejövetelek),
- Adományközvetítő tevékenységet folytat.

Terveik között szerepel képességfejlesztő, tehetséggondozó program beindítása, melyhez pályázati finanszírozási lehetőséget keresnek.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Vagyontörvény) 11. § (10), (11) és (13) 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 szerződés szerűen, 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.”

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,

...”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése szerint:

„(5) A kerületi önkormányzat feladata különösen:

...

13. a helyi közművelődési tevékenység támogatása, a kulturális örökség helyi védelme;

...”

Az önkormányzat közművelődési feladatairól, a helyi közművelődési tevékenység támogatásáról szóló 65/2012 (XII. 20.) számú önkormányzati rendelet 4. §-a értelmében:

„4. § Az önkormányzat a számára törvényben meghatározott kötelező közművelődési feladatok ellátása érdekében

a) elősegíti a művelődő közösségek létrejöttét, működésüket támogatja, fejlődésüket segíti, helyszínt biztosít a közművelődési tevékenységek és a művelődő közösségek számára;

b) fejleszti a közösségi és társadalmi részvételt;

c) biztosítja az egész életre kiterjedő tanulás feltételeit;

d) biztosítja a hagyományos közösségi kulturális értékek átörökítésének feltételeit;

e) biztosítja az amatőr alkotó- és előadó-művészeti tevékenység feltételeit;

f) biztosítja a tehetséggondozás és –fejlesztés feltételeit, valamint

g) biztosítja a kulturális alapú gazdaságfejlesztést.”

A Vagyrendelet 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 c) pontja és 20. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete (a továbbiakban: Egyesület) részére 2022. október napjátólnapjáig térítésmentes használatba adja a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 13. pontja szerinti közfeladat ellátásában való közreműködés céljára, így különösen a Budapest XVIII. kerületi lakosság számára tanfolyamok, rendezvények szervezése, valamint adományközvetítő tevékenység végzése érdekében az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVIII. kerület Üllői út 648. földszint 3. szám alatti, 159557/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 73 m² alapterületű helyiséget.

A Képviselő-testület egyúttal úgy dönt, hogy figyelemmel az Egyesület által végzett tevékenységre az Önkormányzat jóváhagyja a 2022. július 1. és 2022. október napja közötti jogcím nélküli használat időszakában történt térítésmentes helyiséghasználatot.

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

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2022. SZEPTEMBER 23.



Kőrös Péter
alpolgármester

Mellékletek:

1. számú melléklet: Haszonkölcsön szerződés és együttműködési megállapodás tervezet
2. számú melléklet: Kérelem
3. számú melléklet: Értékbecslés

HASZONKÖLCSÖN SZERZŐDÉS ÉS EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

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, képviseli: Szaniszló Sándor polgármester), mint **Kölcsönadó** vagy Önkormányzat, másfelől a

Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete (1182 Budapest, Vajdahunyad utca 7., adószám: 18249451-1-43, KSH száma: 18249451-9499-529-01, képviseli: Halászné Barna Krisztina elnök), mint **Kölcsönvevő** vagy Egyesület a továbbiakban együtt Felek között a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. A szerződés tárgya

1. Kölcsönadó haszonkölcsönbe adja, Kölcsönvevő pedig haszonkölcsönbe veszi Kölcsönadó tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban 159557/0/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XVIII. kerület, Üllői 648. földszint 3. szám alatti 73 m² alapterületű helyiséget (a továbbiakban: Helyiség) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 13. pontja szerinti közfeladat ellátásában való közreműködés céljából a Budapest XVIII. kerületi lakosság számára közművelődési feladatok, illetve adományközvetítói tevékenység végzése érdekében.

II. Felek együttműködése

- 1.) Egyesület vállalja, hogy a Budapest XVIII. kerületi lakosság részére tanfolyamokat, rendezvényeket szervez, valamint adományközvetítő tevékenységet végez.
- 2.) Mindezen tevékenységért cserébe Egyesület semmilyen díjazásra vagy költségtérítésre nem tart igényt. Önkormányzat vállalja ugyanakkor, hogy a feladat elvégzésének idejére, 2022. október és közötti időtartamra az Egyesület részére a kerületben ingyenes helyiséghasználatot biztosít a jelen megállapodásban rögzítetteknek megfelelően.
- 3.) Egyesület a XVIII. kerület érdekében végzett fenti tevékenységéről Önkormányzat felé köteles a V.6. pontban foglalt beszámolási kötelezettség teljesítésével egy időben, a jelen megállapodásban megjelölt kapcsolattartó útján évente írásos formában beszámolni, Önkormányzat kérésére pedig eseti tájékoztatást adni.

III. A szerződés tartalma

1. A Kölcsönadó a tulajdonát képező helyiséget – a Képviselő-testület számú határozata alapján tehát 2022. október napjától év határozott időre haszonkölcsönbe adja Kölcsönvevőnek, Kölcsönvevő pedig azt haszonkölcsönbe veszi. A Helyiség jelenleg is a Kölcsönvevő használatában van, mivel annak használatára Felek 2022. június 30. napjáig tartó időszakra Haszonkölcsön szerződést kötöttek, ezért birtokba adás jelen szerződés alapján már nem történik.

IV. Kölcsönadó jogai és kötelezettségei

1. A Kölcsönadó szavatol azért, hogy a Helyiség a szerződés teljes időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá azért, hogy harmadik személynek az ingatlanra nincsen olyan joga, amely a Kölcsönvevő jogszerzését, vagy a zavartalan használatot korlátozná vagy kizárná.
2. Kölcsönadó jogosult a Helyiség rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben

foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer, Kölcsönvevő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizni. Kölcsönvevő köteles ezen ellenőrzések során messzemenőig együttműködni.

V. A Kölcsönvevő jogai és kötelezettségei

1. Kölcsönvevő köteles a Helyiséget rendeltetésszerűen, az I.1. pontban meghatározott célra, állagának megóvása mellett használni, felelős minden olyan kárért, amely a nem rendeltetésszerű használat következménye.
2. Kölcsönvevő köteles a Helyiség közüzemi díjait (pl: víz, villany, gáz, csatorna, szemétszállítás stb.) és a fenntartással, használattal járó egyéb költségeit viselni és a közüzemi órákat a saját nevére átíratni vagy saját nevében tartani.
3. A Kölcsönvevő a Helyiségben az Önkormányzattól átvállalt helyi közművelődési közcélú előkészítési, szervezési-lebonyolítási általános feladatokat jogosult végezni, az ettől eltérő használatához Kölcsönadó kifejezett írásos engedélyre van szüksége.
4. A Kölcsönvevő a Helyiség átalakítást, felújítást, értéknövelő beruházást kizárólag Kölcsönadó előzetes írásbeli hozzájárulását követően, az abban foglaltakat betartva végezhet.
5. A szerződés fennállása alatt a Kölcsönvevő által a V/4. pontnak megfelelően végzett értéknövelő beruházások értékéről a Felek a szerződés megszűnésekor számolnak el.
6. A Kölcsönvevő köteles évente az önkormányzati vagyon használatáról írásban beszámolót készíteni, melyet a megjelölt kapcsolattartó személyhez kell benyújtani a tárgyévet követő év 15. napjáig.
7. Kölcsönvevő a Nemzeti Vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Vagyontörvény) 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.
8. Kölcsönvevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a Vagyontörvény 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.
9. Szerződés teljesítése érdekében Felek a következő kapcsolattartókat jelölik meg:

Kölcsönadó részéről:

Simon Adrienn
vagyongazdálkodási ügyintéző

Kölcsönvevő részéről:

Halászné Barna Krisztina
elnök

VI. A szerződés meghosszabbítása és megszűnése

1. A szerződés a határozott idő lejártáig csak rendkívüli felmondással vagy közös megegyezéssel szüntethető meg.
2. Rendkívüli felmondási ok, ha Kölcsönvevő a Helyiséget a 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. Határozott időtartamra kötött szerződés esetén a Felek a szerződést közös megegyezéssel annak lejárta előtt meghosszabbíthatják, különös tekintettel a Vagyontörvény (10) bekezdésében foglaltakra.
 5. A szerződés - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) szabályozott esetek alapján is megszűnik.

VII. Záró rendelkezések

1. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az alkalmazottaik és teljesítési segédek jelen szerződésben rögzített és annak teljesítése során egymás tudomására jutott kapcsolattartási adatait kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódóan, annak teljesítéséhez szükséges mértékben, az adatvédelmi jogszabályoknak és elvárásoknak megfelelően kezelik. Az adatkezelés részletei az Önkormányzat részéről az Önkormányzat honlapján a www.bp18.hu/kozerdeku/adatvedelmi-informaciok oldalon, az Adatkezelési függelék szerződéshez elnevezésű dokumentumban, továbbá az Adatkezelési tájékoztatóban érhetőek el. A Felek a Szerződés aláírásával kijelentik, hogy a fenti dokumentumokban foglaltakat megismerték, tudomásul veszik és elfogadják.
2. A jelen szerződés a Felek által történő aláírását követően lép hatályba.
3. A Felek a jelen szerződésben rögzített célok teljesítése érdekében kötelesek egymással együttműködni. Ennek érdekében különösen:
 - a) kölcsönösen és haladéktalanul egymás tudomására hozzák azokat az értesítéseket, tényeket, körülményeket, amelyek a szerződés szerű teljesítést akadályozzák,
 - b) a vitás kérdéseket közvetlenül, tárgyalások útján kísérik meg rendezni, ezen belül bármely fél esetleges kifogását és előadását, az azt alátámasztó bizonyítékok teljes körű feltárásával haladéktalanul közli a másik féllel írásban.
4. Felek a tárgyalások eredménytelensége esetére a keletkezett jogviták tekintetében a felek a Budapesti XVIII. és XIX. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
5. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelete, a Vagyontörvény, továbbá a Ptk., valamint a vonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg, 3 (három) példányban írták alá, amelyből 2 (kettő) példány a Kölcsönadót és 1 (egy) példány a Kölcsönvevőt illeti meg

Budapest,

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

.....
Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete
képviseli: Halászné Barna Krisztina
elnök
Kölcsönvevő

Főosztályi ellenjegyzés	
Jogi ellenjegyzés	
Pénzügyi ellenjegyzés	

- 7 -

Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete



Budapest XVIII. Kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre
Polgármesteri Hivatala

Budapest, 2022. augusztus 1.
Iktatószám:
Hivatkozási szám:

Budapest,
Üllői út 400.
1184

Kapcsolattartó: I
Telefon:

Tárgy: haszonkölcsön bérleti szerződés meghosszabbítása

Tisztelt Szaniszló Sándor!
Tisztelt Simon Adrienn!

A Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete a kerület, és a főváros egyik legnagyobb, 300 nagycsalád több mint 1200 tagját összefogó civil szervezete. Társadalmilag elismert tevékenységének elősegítésére az önkormányzattal 2003. június 26. napján kötött Együttműködési Megállapodás alapján a Budapest, XVIII. kerület 159557/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 1185 Budapest, Üllői út 648. fszt. 3. szám alatti 73 m2 alapterületű helyiséget haszonkölcsönbe kapta.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 956/2006. (VII.25) számú határozata alapján a helyiséget 2006. szeptember 1-jétől 5 év időtartamra, majd a 713/2011. (IX.15) számú határozata alapján 2011. szeptember 1-jétől további 5 illetve újabb 5 év időtartamra az Egyesületünk részére térítésmentes használatba adta.

Haszonkölcsön szerződésünk 2022. 06. 30-án lejárt, azonban tevékenységünket folyamatosan tovább végezzük, amihez Egyesületünk továbbra is szeretné térítésmentesen haszonkölcsönbe kapni fent nevezett helyiséget.

Tekintettel a fentiekre kérem a Képviselő-testületet, hogy haszonkölcsön szerződésünket a tervezettség miatt a következő 5 évre meghosszabbítani szíveskedjenek.

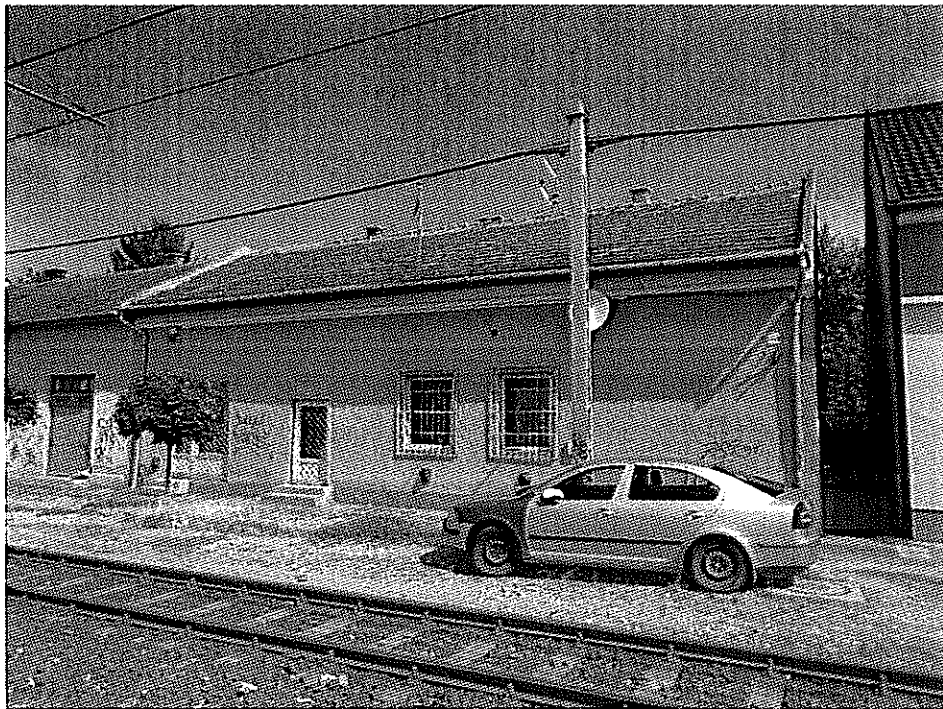
Intézkedésüket, pozitív döntésüket előre is megköszönve,

Tisztelettel:

Halászné Barna Krisztina
elnök
Nagycsaládosok
Szent Lőrinc Egyesülete

Nagycsaládosok
Szent Lőrinc Egyesülete
1182 Bp., Vajdahunyad u. 7.
Asz.: 18249451-1-43

Budapest XVIII. ker., Üllői út 648. fszt. 3. szám
(hrsz: 159557/0/A/3) alatti iroda forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2022. augusztus 22.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 648. fszt. 3.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
A 2022.08.05-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: iroda
 - Helyrajzi szám: 159557/0/A/3
 - Területe: 73 m²
 - Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre-Önkormányzat 1/1
 - Teher: A tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
 - Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**
Természetben Budapest XVIII., Üllői út 648. fszt. 3. szám alatt fekvő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, 73 m² alapterületű, a Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete használatában lévő iroda forgalmi értékbecslése.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**
- Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
 - A terület hozam alapú értékének meghatározása.
6. **Beépített alapterületek:**
Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült épület földszintjén kialakított, 2 utcai bejáráttal rendelkező iroda.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Tárgyaló	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Iroda	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Mosdó-zuhanyzó	PVC	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
Előtér	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Férfi WC	PVC	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
Mosdó-zuhanyzó	Műkö	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
Előtér	Műkö	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Női WC	Műkö	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
Alapterülete:	73 m ²			

7. **A lakóingatlan jellemzése:**
A társasházban 2 lakás és a Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete használatában lévő irodahelyiség található A Nagycsaládosok Szent Lőrinc Egyesülete az udvart nem használja.

Közműellátottság:

- Közmű ellátottság: Közüemi vízellátás
Közüemi elektromos energiaellátás
Közüemi gázellátás
Közüemi szennyvízelvezetés
- Az üzlethelyiség fűtésének és meleg víz ellátásának módja:
 - fűtés: gázkonvektorokkal
 - meleg vízellátás: hőtárolós elektromos bojler

Tartószerkezeteinek anyaga:

Az épület építési módja: hagyományos.

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg csömöszölt beton vagy kő sávalap.
- Falazat: A teherhordó falak 30 ill. 38 cm vastag égetett agyagtégla falak, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak. Vakolata néhány helyen mállott. A válaszfalak 6-10 cm vtg. válaszfaltéglából készültek.
- Födém szerkezetének anyaga: A teherhordó falakra a pince fölött acélgerendák közötti téglalabozat, ún. poroszsüveg födém épült, az épület korát tekintve a zárófödém valószínűleg borított gerendás vagy csapos gerendás fafödém.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú nyeregtető, égetett agyagcserép fedéssel.

8. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjában, forgalmas főútvonal mellett helyezkedik el.

9. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRO állomásával, valamint a 236-os és a 236A jelzésű autóbuszok (Vecsés Market Central és a Havanna utcai lakótelep között).

10. Az ingatlan fekvése:

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

11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az épület közvetlen utcafrontra épült, a villamos pályától néhány méterre (magas zaj- és porszennyezés).
- Az ingatlan falazata hőtechnikai szempontból a mai előírásoknak nem felel meg.
- A helyiség padló- és falburkolatai felújításra szorulnak, mennyezete a tárgyalóban beázott.
- A helyiség a városrész központjától távolabb helyezkedik el, bejárata közvetlenül az utcára nyílik, udvarhasználat, gépkocsival történő beállítás nincs biztosítva.
- Az irodához vendégparkoló nem került kialakításra, parkolási lehetőség az Ungvár és a Gömbakác utcában biztosított.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az iroda egy társasház külön tulajdona.
- Az ingatlan megközelíthetősége jó.

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

13. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

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

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Bruttó kínálati fajlagos ár
Bókaytelep, Üllői út	Nincs adat	Pestszentlőrinc központi részén utcai bejáratos pince (180 m ²) + földszint (250 m ²) + emelet (220 m ²), klimatizált ingatlan. Földszinten utcai bejárátú üzlet, emeleten udvari bejárátú iroda, szintenként külön mérőórák, külön gázkazán, külön villanybojler. A pinceszint raktározásra kiváló, száraz, vizesblokk is van benne. 2003-ban teljeskörű felújítás volt.	550	636400
Üllői út	Jó	Szarvascsárda téren 2008-ban épült 4 lakásos társasház emeletén lévő lakásnak is alkalmas iroda. Gáz cirkó, riasztó, klíma.	67	625400
Királyhágó utca	Újszerű	Utcai bejáratos üzlethelyiség ház központi fűtés és hűtésrendszer, két felszíni parkolóval. Jelenleg az egyik részében élelmiszerbolt működik, a másik részében lakást alakítottak ki (az ingatlan egy hrsz-on van).	138	579000
Szent Lőrinc sétány	Felújított	A Hét vezér lakóparkban utcai bejáratos, nagy kirakatos üzlethelyiség. 3 éve teljes felújításon esett át, minden vezeték, burkolat cserélve lett, új hűtő-fűtő klíma, radiátorok. Egyedi mérőórás, kombi cirkó.	45	775600
Ganztelep, Üllői út	Felújított	Üllői úti üzletsoron három, különálló üzlethelyiség egybenyitva (40, illetve 41 és 85	166	511400

		m ² -es), az egyik kisebb üzlet külön órákkal. Nagy belmagasság, galériázható.		
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	584700
Szemeretelep	Jó	Béke tér egyik legrégebben működő üzlete (pékárúbolt) és ipari létesítménye (péküzem) 600 m ² telken, főútról nyíló széles utcafronttal, saját parkolórésszel.	283	455800
Átlagos bruttó m ² ár:				595.500 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2022. augusztus hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~30 %-kal csökkentettük, tekintettel a helyiség és az épület műszaki állapotára, elhelyezkedésére, valamint az udvar használatára is.
- Az iroda kerthasználattal nem rendelkezik.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan bruttó forgalmi értéke:

416.800 Ft/m² * 73 m² = 30.426.000 Ft, azaz

Harmincmillió-négyszázhuszonhatezer forint

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

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:
14.600.000 Ft, azaz Tizennégymillió-hatszáz ezer forint.**

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

Megjegyzés:

- Városközponti területen elhelyezkedő ingatlanok bérbeadásánál 20.000 – 25.000 Ft/m²/év bérleti díj az elvárható. Esetünkben az ingatlan településen és épületen belüli elhelyezkedése, alaprajzi kialakítása miatt 20.000 Ft/m²/év bérleti díj a reálisan elvárható.
- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 20.000 Ft/m²/év nettó bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembevételével történt.
- A nettó 23.957.480 Ft (bruttó 30.426.000 FT) forgalmi értéket, valamint a nettó 20.000 Ft/m²/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 16,41 év.

A javasolt bérleti díj:


121.700 Ft/hó, azaz Százhuszonegyezer-hétszáz forint/hó.

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

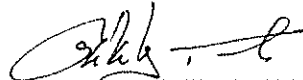
15. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2022. augusztus 22.


.....
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.

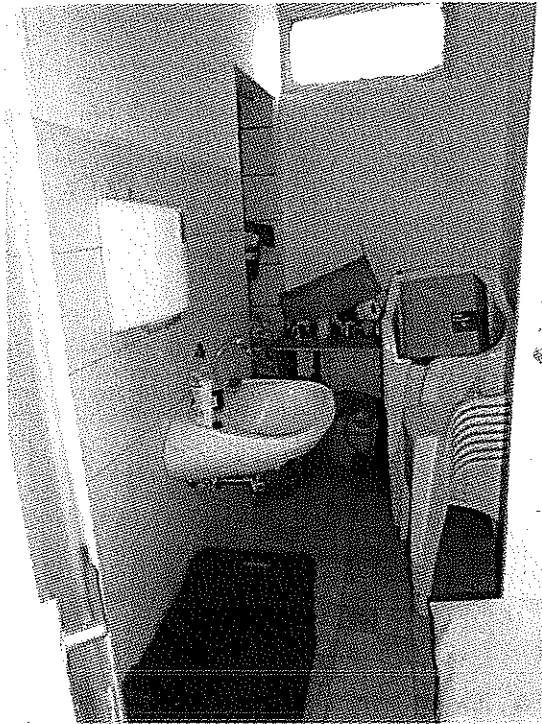

.....
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Tárgyaló



Iroda



Mosdó-zuhanyzó



WC



Zuhanyzó



Mosdó-zuhanyzó (raktár)

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: 8000004/367659/2022

2022.08.05

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 159557/0/A/3 helyrajzi szám

1185 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 648. földszint. ajtó:3. *felülvizsgálat alatt

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	-----------------	-----------------

iroda	73	0 0	549/1000	önkormányzat
-------	----	-----	----------	--------------

Bejegyző határozat: 140743/1/2000/00.05.12

1. bejegyző határozat: 140743/1/2000/00.05.12

Tárhely:

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 140743/1/2000/00.05.12

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII. KERÜLETI PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTINÉMETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



