

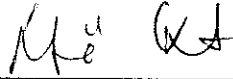
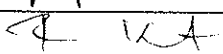
Előterjesztés száma:

KT-153

**ELŐTERJESZTÉS**  
a Képviselő-testület / Bizottság  
2022. év október hónap 27. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés helyiség térítésmentes használatba adásáról Budapest Főváros XVIII. kerületi Német Nemzetiségi Önkormányzat részére

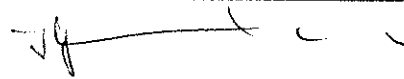
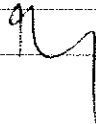
**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Lality-Szegő Krisztina	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 (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><u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u></b>		
<b>Mötv. 46. § (2) bekezdés a)</b>	<b>46. § (2) bekezdés b)</b>	<b>46. § (2) bekezdés c)</b>
<b><u>egyszerű többség / minősített többség*</u></b>		
<b>Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) .....</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 aláhúzendő</b>		

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest XVIII. kerület, 152174 helyrajzi számú, természetben a 1184 Budapest, Üllői út 380-382. szám alatt található, a tulajdoni lap tanúsága szerint 7591 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett, általános iskola” megnevezésű belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

A fent körülírt Ingatlanon működik a Pestszentlőrinci Német Nemzetiségi Általános Iskola (a továbbiakban: Iskola). Az Ingatlan a Külső-Pesti Tankerületi Központ vagyonkezelésben van, kivéve az Ingatlanon található 15 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű helyiséget (a továbbiakban: Helyiség), mely korábban magántulajdonban volt és amelyet az Önkormányzat a 121/2018. (XI.05.) számú polgármesteri határozata alapján vett ingyenesen tulajdonba. A tulajdonba vételhez a Külső-Pesti Tankerületi Központ is hozzájárulását adta.

A Helyiség a tulajdonba vétel óta üresen, használaton kívül áll.

Budapest Főváros XVIII. kerületi Német Nemzetiségi Önkormányzat (a továbbiakban: Nemzetiségi Önkormányzat) elnöke, Sági Zoltán kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, a Helyiség térítésmentes használatba vétele érdekében.

A Nemzetiségi Önkormányzat főbb feladatai közé tartozik a nemzetiséghez tartozó gyermekek nevelésének, oktatásának segítése, valamint a német kultúra ápolása. Az Iskolában német nemzetiségi osztályok működnek, melyekben különösen nagy figyelmet fordítanak a nemzetiség nyelvének és kultúrájának megismerésére, elsajátítására. A Nemzetiségi Önkormányzat igyekszik különféle programok, rendezvények szervezésével is segíteni a hagyományok átörökítését.

Ezen feladatok ellátása érdekében a Nemzetiségi Önkormányzat a Helyiségben kiscsoportos német nyelvoktatást, valamint nemzetiségi történeti oktató anyagok kiállítását kívánja

megszervezni.

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

*„(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 Nemzetiségi Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 23. § (5) bekezdés 19. pontja szerinti közfeladat ellátásában működik közre, azt segíti elő.

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

*...*

*19. nemzetiségi ügyek;*

*...”*

A Vagyontörvény 11. § (10) és (11) bekezdései szerint nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető:

*„(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.”*

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

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

a) más önkormányzatoknak feladat és hatáskör átruházásával, ...”

A Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdése alapján:

„(2) 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 a) pontja és 20. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Budapest Főváros XVIII. kerületi Német Nemzetiségi Önkormányzat (a továbbiakban: Nemzetiségi Önkormányzat) részére 2022. .... napjától határozatlan időtartamra térítésmentes használatba adja a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése 19. pontja szerinti közfeladat ellátásában való közreműködés céljából – a nemzetiségi ügyek ellátásának elősegítése érdekében – az Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest XVIII. kerület, 152174 helyrajzi számú, természetben az 1184 Budapest, Üllői út 380-382. szám alatti ingatlanon található 15 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti „Haszonkölcsön szerződés és együttműködési megállapodás” megnevezésű tervezet véglegesítést követő megkötésére, valamint az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2022 OKT 18.



**Kőrös Péter**  
alpolgármester

A circular official stamp of the Budapest XVIII. District German Nationality Council is visible behind the signature. The stamp contains the text: 'XVIII. KERÜLETI NEMZETISÉGI ÖNKORMÁNYZAT', 'Pestszentlőrinc-Pestszentimre', and 'Alpolgármesteri Hivatal'.

#### Mellékletek:

1.számú melléklet: Kérelem

2.számú melléklet: Haszonkölcsön szerződés és együttműködési megállapodás tervezete

3. számú melléklet: Értékbecslés

1 nívui melléklet

## Lality-Szegő Krisztina

---

**Feladó:** Pórfia Katalin  
**Küldve:** 2022. szeptember 14. 13:30  
**Címzett:** Lality-Szegő Krisztina  
**Másolatot kap:** Pagony Mónika  
**Tárgy:** FW: FW: Fw:tájékoztatás ("pékség")  
**Mellékletek:** S28BW-420102211560.pdf

**Nyomon követés jelölője:** Elintézendő  
**Jelölő állapota:** Megjelölt


Kedves Kriszti!


Kérek rendelj értébecslést és készíts előterjesztést, melyben a KT dönt az épület ingyenes használatáról. Előzmény ügyirat Móninál van.

Üdvözlettel:

**PÓRFIA KATALIN**  
-----  
főosztályvezető  
Fenntartható Fejlődés Főosztály  
  
Budapest Főváros XVIII. kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal  
H-1184 Budapest, Üllői út 400.  
Mobil: +36 30 111 11 17  
Tel: +36 1 461 11 17  
E-mail: katalin.porfia@bp18.hu

Figyelem! Az e-mail címem megváltozott! Kérem levelezésében a továbbiakban az új e-mail címet használja!

 Mielőtt kinyomtatná ezt az e-mailt, gondolja meg, valóban szükséges-e. Napról napra kevesebb fa lesz a világon.

 Before you print this e-mail, please consider whether it is really necessary. Each day there are fewer trees on Earth.

**From:** Dr. Ronyecz Róbert [mailto:ronyecr@gmail.com]

**Sent:** Monday, September 12, 2022 1:09 PM

**To:** Pórfia Katalin <katalin.porfia@bp18.hu>

**Cc:** Valcsák Liliána <liliانا.valcsak@bp18.hu>

**Subject:** Fwd: FW: Fw:tájékoztatás ("pékség")

**From:** Dr. Sági Zoltán [mailto:zsagi.zoltan@bp18.hu]

**Sent:** Monday, September 5, 2022 9:57 AM

**To:** Szaniszló Sándor polgármester <polgarmester@bp18.hu>; Jegyző <jegyzo@bp18.hu>

**Cc:** Lality-Szegő Krisztina <kristina.lality@bp18.hu>; Pórfia Katalin <katalin.porfia@bp18.hu>

**Subject:** Fw:tájékoztatás ("pékség")

Tisztelt Szaniszló Sándor Polgármester Úr!

Tisztelt dr.Ronyecz Róbert Jegyző Úr!

A két évvel ezelőtti megkeresésem kapcsán , hivatkozva a mellékelt , részemre megküldött válaszra, azzal az ismételt kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a megkeresésben szereplő ingatlan használatát a Német Nemzetiségi Önkormányzat részére átengedni szíveskedjenek. Mint a két év alatt kiderülhetett, az ingatlan fennmaradásának akadálya nincs, ellenkező esetben vélem az Önkormányzat azt elbontotta volna, hogy saját maga ne kövessen el jogsérelmet. A Tankerülettel történt rendszeres Önkormányzati vagy NNÖ egyeztetések során sem merült fel az átadás jogi akadálya ezidáig. Időközben sajnos szemmel láthatólag nem történt állagmegóvási munka az érintett ingatlanon, amire két évvel ezelőtt a magunk és együttműködő partnerünk, az ingatlan címén székhelyei rendelkező Piros Iskola Alapítvánnyal nevében ajánlatot tettünk, a térítésmentes hasznosításra történő átvételt követően.

Remélve, hogy az elmúlt két évben sikerült minden felmerülő kérdésre a számunkra kedvező válaszokat megkapni, kérem Önöket a szükséges döntés meghozatalára.

Tisztelettel, dr.Sági Zoltán NNÖ elnök

-- Eredeti üzenet --

**Feladó:** \_\_\_\_\_

**Címzett:** s\_\_\_\_\_

**Elküldve:** 2020. október 22. 12:58

**Tárgy :** tájékoztatás ("pékség")

Tisztelt Elnök Úr!

Kérelmével kapcsolatos tájékoztatásunkat a csatolt a mellékletben találja.

Üdvözlettel:

PAGONY MÓNIKA

vagyongazdálkodási ügyintéző

Vagyongazdálkodási Osztály

Fenntartható Fejlődés Főosztály

Budapest Főváros XVIII. kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal  
H-1184 Budapest, Üllői út 400.


Mobil:

Tel: +

E-mail: \_\_\_\_\_

Figyelem! Az e-mail címem megváltozott! Kérem levelezésében a továbbiakban az új e-mail címet használja!

 Mielőtt kinyomtatózná ezt az e-mailt, gondolja meg, valóban szükséges-e. Napról napra kevesebb fa lesz a világon.

 Before you print this e-mail, please consider whether it is really necessary. Each day there are fewer trees on Earth.

**From:** \_\_\_\_\_

**Sent:** Thursday, October 22, 2020 12:57 PM

**To:** Pagony Mónika <\_\_\_\_\_>

**Subject:** Message from 28BW-4

--

Üdvözlettel:

dr. Ronyecz Róbert

**HASZONKÖLCSÖN SZERZŐDÉS  
ÉS  
EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS**

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

másfelől

**Budapest Főváros XVIII. kerületi Német Nemzetiségi Önkormányzat** (székhely: 1181 Budapest, Kondor Béla sétány 10., adószám: 15518462-1-43 KSH statisztikai számjel: 15518462-8411-371-01, képviseli: Dr. Sági Zoltán elnök), mint **Kölcsönvevő vagy Nemzetiségi Önkormányzat**

a továbbiakban együtt **Felek** között alulírott napon és időben az alábbi feltételekkel:

**I. A szerződés tárgya**

1. Kölcsönadó haszonkölcsönbe adja, Kölcsönvevő pedig haszonkölcsönbe veszi a Kölcsönadó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban 152174 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1184 Budapest, Üllői út 380-382. szám alatt található ingatlanon elhelyezkedő épület 15 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségét (a továbbiakban: **Helyiség**) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése 19. pontja szerinti közfeladat ellátásában való közreműködés, nemzetiségi ügyek ellátásának elősegítése céljából.

**II. A Felek együttműködése**

- 1.) Nemzetiségi Önkormányzat vállalja, hogy a Helyiségben a német nemzetiséghez tartozó gyermekek nevelésének, oktatásának segítése, valamint a német kultúra ápolása érdekében különféle programok, rendezvények szervezésével, továbbá kiscsoportos német nyelvoktatás, valamint nemzetiségi történeti oktató anyagok kiállításával segíti a hagyományok átörökítését.
- 2.) Mindezen tevékenységért cserébe a Nemzetiségi Önkormányzat semmilyen díjazásra vagy költségtérítésre nem tart igényt. Önkormányzat vállalja ugyanakkor, hogy a feladat elvégzésének idejére, 2022. .... napjától határozatlan időtartamra a Nemzetiségi Önkormányzat részére a kerületben ingyenes helyiséghasználatot biztosít a jelen megállapodásban rögzítetteknek megfelelően.
- 3.) Nemzetiségi Önkormányzat 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 I.1. pontban megjelölt Helyiséget az Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2022. (X.....) számú határozata alapján tehát 2022. .... napjától határozatlan időtartamra haszonkölcsönbe adja Kölcsönvevőnek, Kölcsönvevő pedig azt a már ismert állapotban haszonkölcsönbe veszi.
2. Felek rögzítik, hogy a Helyiséget a Kölcsönvevő alábbiak szerint használja és üzemelteti:
  - a) a Helyiséget más személy részére nem engedi át az Önkormányzat hozzájárulása nélkül még bérleti, üzemeltetési formában sem;
  - b) kizárólag a jóváhagyott, a Szerződés I.1. pontjában meghatározott tevékenység folytatására.
2. A Helyiség birtokbaadása jelen szerződés aláírását követő 5 napon belül előre egyeztetett időpontban, birtokba adási jegyzőkönyv aláírásával történik.

### IV. A 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 Helyiségre nincsen olyan joga, amely a Kölcsönvevő jogszerzését, vagy a zavartalan használatot korlátozná vagy kizárná.
2. A Kölcsönadó jogosult a Helyiség rendeltetésszerű használatát, valamint a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a Szerződés időtartama alatt legalább egyszer, Kölcsönvevő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizni.

### 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, telefon, internet stb.) és a fenntartással, használattal járó költségeit viselni és a közüzemi órákat a haszonkölcsön időtartam alatt a saját nevére átíratni vagy saját nevében tartani.
3. A Kölcsönvevő a Helyiségen átalakítást, felújítást, értéknövelő beruházást kizárólag Kölcsönadó előzetes írásbeli hozzájárulásának birtokában, az abban foglaltakat betartva végezhet.
4. A Kölcsönvevő a Szerződés megszűnésekor köteles a Helyiséget berendezési és felszerelési tárgyival együtt legalább az eredeti állapotban a Kölcsönadónak visszaadni.
5. A Kölcsönvevő köteles évente az önkormányzati vagyon használatáról írásban beszámolót készíteni, melyet a megjelölt kapcsolattartó személyhez kell benyújtani a tárgyévét követő év 15. napjáig.
6. Kölcsönvevő a nemzeti Vagyonról 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.

7. 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.
8. Szerződés teljesítése érdekében Felek a következő kapcsolattartókat jelölik meg:

Kölcsönadó részéről:

Lality-Szegő Krisztina  
vagyongazdálkodási ügyintéző

Kölcsönvevő részéről:

## VI. A közös tulajdon keletkezésének kizárása

1. A Felek a Szerződés aláírásával – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:68. §-ban foglaltak szabályokra figyelemmel – a Helyiség vonatkozásában minden további feltétel kikötése nélkül végérvényesen és visszavonhatatlanul, a Ptk. 5:68. § (1) bekezdése alapján úgy állapodnak meg, hogy
  - a) a Szerződés fennállása alatt a Kölcsönvevő által végzett értéknövelő beruházással, felújítással közös tulajdon nem keletkezik, a közös tulajdon keletkezését kifejezetten kizárják, és a Helyiség felújításával létrejövő vagyonnövekmény külön térítés nélkül a megvalósítással egyidejűleg – bármely egyéb jogcselekmény nélkül – a Kölcsönadó kizárólagos – 1/1 arányú – tulajdonába kerül,
  - b) az értéknövelő beruházás, felújítás tehát nem eredményez a Helyiségen közös tulajdont, a felújítás révén Kölcsönvevőnek semminemű tulajdoni igénye nem keletkezik a beépítésre kerülő anyagok, dolgok, tárgyi eszközök az Ingtalan alkotórészévé, illetve tartozékává válnak, így Kölcsönvevő tudomásul veszi, hogy a Helyiségen az általa elvégzett munka eredménye osztja a Helyiség jogi sorsát,
  - c) a Helyiséget érintő beruházással, felújítással összefüggésben felmerülő költségek ellenértékének megtérítéséről a Kölcsönvevő kifejezetten lemond, a Kölcsönadóval szemben sem most, sem a jövőre nézve nem támaszt semmiféle igényt.

## VII. A Szerződés megszűnése

1. A Szerződést mindkét fél rendes felmondással, írásban, 60 (hatvan) napos felmondási idővel felmondhatja.
2. A Szerződés a Ptk.-ban szabályozott esetekben is megszűnik.

3. A Szerződés megszűnése esetén Kölcsönvevő cserehelyiségre nem tarthat igényt.

### VIII. Záró rendelkezések

1. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy az alkalmazottaik és teljesítési segédek a 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 szerződésekhez elnevezésű dokumentumban, továbbá az Adatkezelési tájékoztatóban érhetőek el. Felek a Szerződés aláírásával kijelentik, hogy a fenti dokumentumokban foglaltakat megismerték, tudomásul veszik és elfogadják.
2. 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 szerződésszerű 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.
3. A tárgyalások eredménytelensége esetére a keletkezett jogviták tekintetében a Felek a Budapest XVIII. és XIX. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
4. 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 Ptk., valamint az egyéb jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.

A Felek a Szerződést elolvasták, közösen értelmezték majd, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag és sajátkezüleg írták alá, amelyből 2 (két) példány az Kölcsönadót és 1 (egy) példány a Kölcsönvevőt illeti meg.

Budapest,

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

.....  
**Budapest Főváros XVIII. kerületi Német**  
**Nemzetiségi Önkormányzat**  
képviseli:  
dr. Sági Zoltán  
elnök  
Kölcsönvevő

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

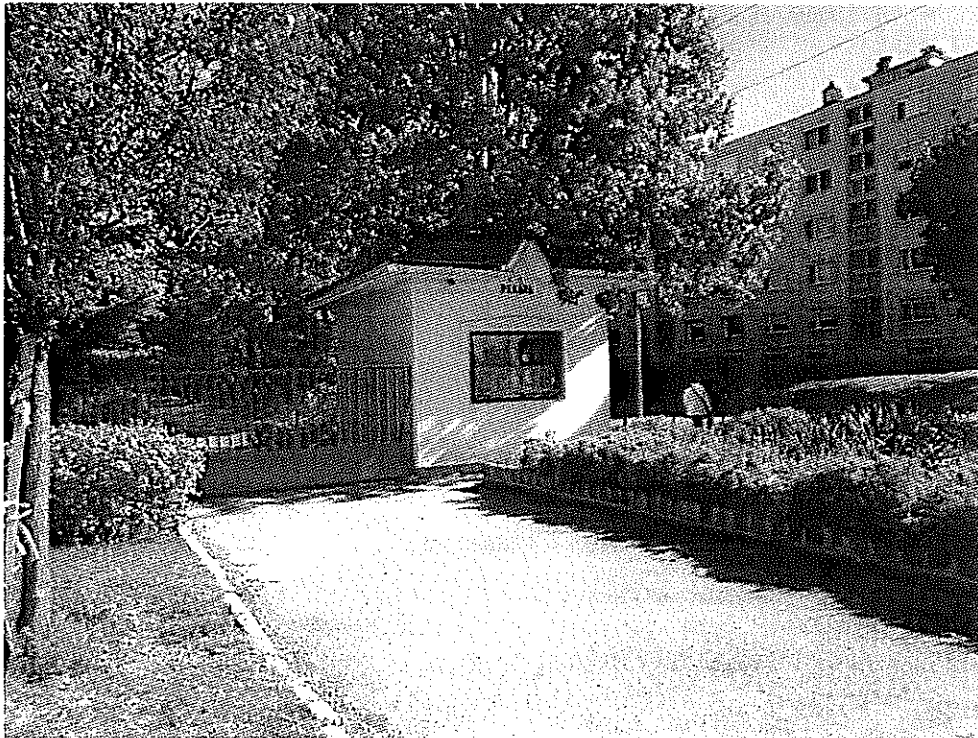
### **Záradék**

Alulírott Rábel Krisztina, mint a Külső-Pesti Tankerületi Központ tankerületi igazgatója Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2022. (X.27) számú határozat alapján tudomásul veszi a fent leírtakat.

.....  
Rábel Krisztina  
Külső-Pesti Tankerületi Központ  
tankerületi igazgató

Budapest XVIII. ker. Üllői út 380-382. sz. alatti  
ingatlanon elhelyezkedő pavilon forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 152174



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

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

Budapest, 2022. szeptember 20.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 380-382.
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2019.01.15-én kelt Tulajdoni lap másolat szerint:

  - Az ingatlan megnevezése: Kivett általános iskola
  - Helyrajzi szám: 152174
  - A telek területe: 7591 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: XVIII. Ker. Önkormányzat 1/1
  - Vagyonkezelő: Külső-Pesti Tankerületi Központ 1/1
  - Teher: Vezetékjog 1301 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.  
Vezetékjog 36 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: FŐTÁV Zrt.  
Vezetékjog 22 m<sup>2</sup> nagyságú területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII. kerületben az Üllői út 380-382. sz. alatt, a Pestszentlőrinci Német Nemzetiségi Általános iskola területén elhelyezkedő 15 m<sup>2</sup> alapterületű büfé által elfoglalt terület rész forgalmi értékbecslése. Az értékbecslés kizárólag a felépítmény értékének meghatározására korlátozódik, és nem vettük figyelembe a földterület értékét.
4. **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.
5. **Beépített alapterületek:**

Az egy helyiségből álló üzlethelyiség alapterülete 17 m<sup>2</sup>
6. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton sávalap.  
Falazat: Könnyűszerkezetes épület, falazata faanyagú vázszerkezetre szerelt betonyp lapokból (belső oldalon gipszkarton) készült. Az épületet kívülről hőszigetelték.  
Födém: Az épület nem rendelkezik járható födém szerkezettel, a helyiséget felülről gipszkartonnal zárták le.  
Tetőszerkezet: Fa anyagú sátozott, a tető héjazat Bramac betoncserép.  
Megjegyzés: Az épületbe nem tudunk bejutni.
7. **Közmű ellátottság, gépészeti felszereltség:**
  - Vízellátás: Közüzem vízhálózat bevezetve.
  - Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
  - A gázt az üzlethelyiségbe nem vezették be.
  - A helyiség fűtése mobil fűtőtestekkel oldható meg, fixen kialakított fűtés nincs. A meleg vízellátást elektromos fali vízmelegítő biztosítja.

- Elektromos áram bekötve. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

#### 8. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjához közel, a Lakatos úti lakótelep szélén Ln-T/A2 építési övezetben, a Piros Iskola területén helyezkedik el.

#### 9. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközök: a 36-os autóbusz a lakatos úton, az 50-es villamos az Üllői úton közlekedik, amely közvetlen csatlakozást biztosít az M3-as metró megállójával.

#### 10. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az üzlethelyiségbe a gáz nincs bevezetve, fűtését jelenleg csak mobil készülékkel lehet biztosítani.
- Egy helyiségből álló épület, mellékhelyiség nincs kialakítva.
- Az ingatlanrész adottságai miatt korlátozottan forgalomképes, méretét tekintve önálló ingatlanként nem értékesíthető.

#### 11. Általános értéknövelő tényezők:

- Az épület karbantartott, fal- és padlóburkolata jó állapotú, az épület tulajdonosa a közelmúltban kicserélte hőszigetelt üvegezésű ablakokra.
- Az ingatlan a település központjához közel helyezkedik el, infrastrukturális ellátása jó.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.
- Az ingatlan műúton megközelíthető.

#### 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:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Bruttó kínálati fajlagos ár
Szent Lőrinc sétány	Felújított	Hét vezér lakóparkban újszerű állapotú, nagy kirakatos klimatizált üzlethelyiség. 3 éve teljesen fel lett újítva, minden vezeték, burkolat cserélve lett, új hűtő-fűtő klíma, radiátorok, mosdó, kombi cirkó.	41	778000
Gulner Gyula utca	Jó	Gesztenyés lakóparkban belső udvari, üzlethelyiségnek alkalmas földszinti tároló.	21	757100

Balassa Bálint utca	Nincs megadva	Lőrinci piacon, a Haladás utcai buszmegállóhoz közeli galériázott üzlethelyiség. Vízfűtés, áram, mosdó, WC van,	17	882400
Szent Lőrinc sétány	Jó	A szakorvosi rendelőhöz közel, földszinti, egy légtérű üzlethelyiség, WC, mosdó van.	27	918500
Nemes utca	Újszerű	Zaragóza lakóparkban földszinti, utcafronti üzlethelyiség. Új építésű, jó minőségű burkolatokkal, nyílászárókkal, klímával felszerelt.	65	675400
XIX. kerület, Üllői út	Nincs megadva	Kispesti lakótelepen, frekventált helyen, utcai bejáratos, 2 évig üzemelő kifőzde.	55	461800
				4473200
Átlagos bruttó m <sup>2</sup> ár:				745.500 Ft/m <sup>2</sup>

#### Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2022. szeptember hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~60 %-kal csökkentettük, tekintettel a helyiség és az épület műszaki állapotára, elhelyezkedésére, valamint az udvar használatára is.
- A pavilon kerthasználattal nem rendelkezik.

Az értékebecslés tárgyát képező ingatlan bruttó forgalmi értéke:

$298.200 \text{ Ft/m}^2 * 15 \text{ m}^2 = 4.473.000 \text{ Ft}$ , azaz

Négymillió-négy százhetvenháromezer forint

### 13. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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



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

A kerületben a hasonló helyen (városrész központja, Üllői út) bérbe adott ingatlanok bérleti díja: ~ 20.000 – 25.000 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA + rezsi.

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:  
2.250.000 Ft, azaz Kétmillió-kétszázötvenezer forint.**

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

Megjegyzés:

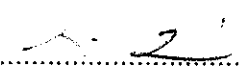
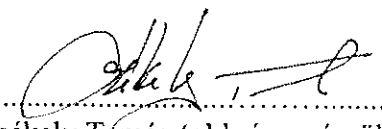
- Városmagterületen elhelyezkedő ingatlanok bérbeadásánál 20.000 – 25.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díj az elvárható. Esetünkben az ingatlan településen és épületen belüli elhelyezkedése, alaprajzi kialakítása (mellékhelyiség hiánya) miatt 15.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díj a reálisan elvárható.
- 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 3.522.047 Ft (bruttó 4.473.000 Ft) forgalmi értéket, valamint a nettó 15.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 15,65 év.

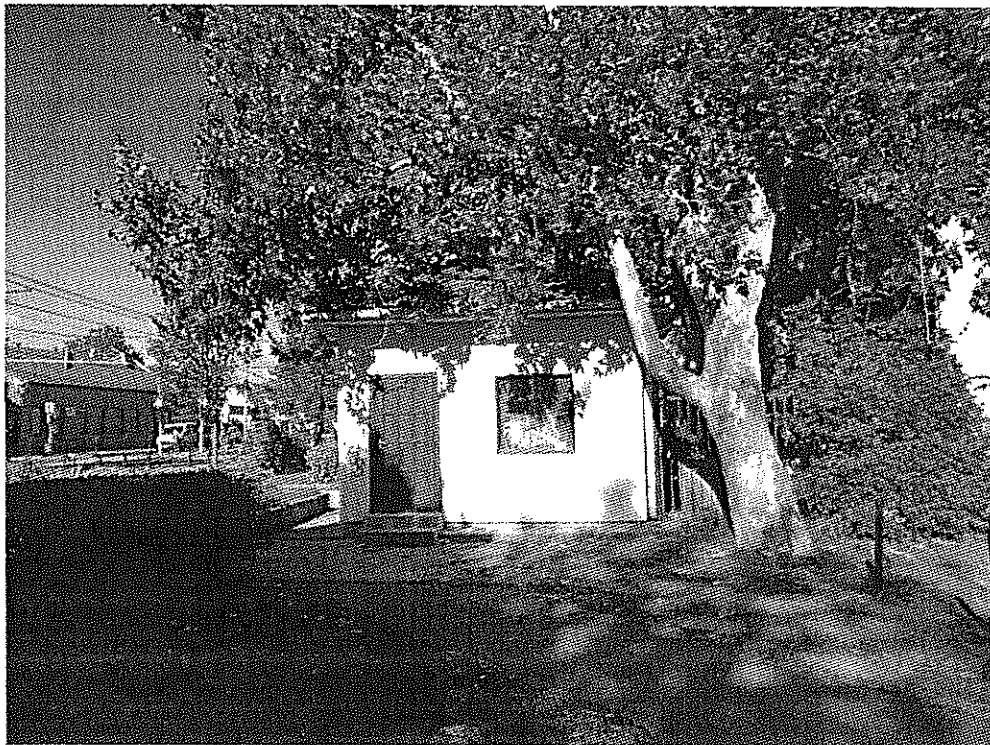
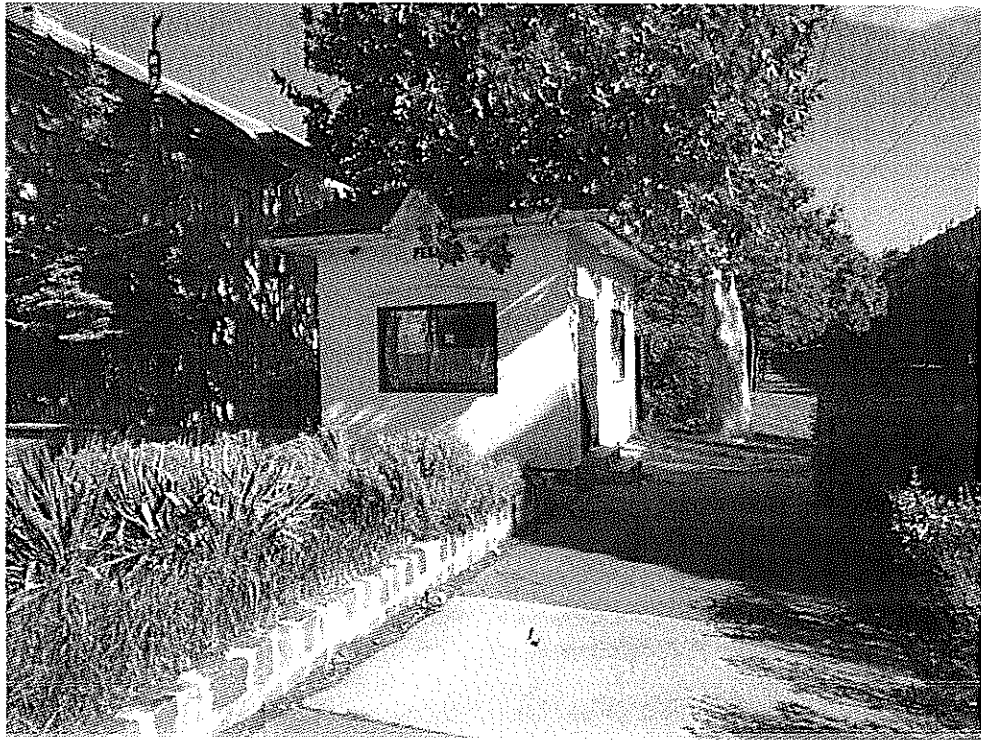
**A javasolt nettó bérleti díj:  
18.750 Ft/hó, azaz Tizennyolcezer-hétszázötven forint/hó.**

14. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

15. A forgalmi érték becslésének érvényessége a kelezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2022. szeptember 20.

	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1181 Budapest, Baross út 7. Tel: 296-3165 13.	
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.		Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8006004/21951/2019

2019.01.15

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 152174 helyrajzi szám

1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 380.  
1185 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 382.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	előttaly adatok Per. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett általános iskola	0	7591	0,00	

## II. RÉSZ

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 95687/1/2001/01.03.20  
jogcím: 1990. évi LKV. tv  
jogállás: tulajdonos  
név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

## 4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 149787/2/2017/17.09.13  
jogcím:  
utalás: II /3.  
jogállás: vagyonkezelő  
név: KÜLSŐ-PESTI TANKERÜLETI KÖZPONT  
cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 453.

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 93752/3/2010/10.04.08

Vezetékjog  
1301 m2 nagyságú területre vonatkozóan  
jogosult:  
név: ELMŰ HALÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

Vezetékjog  
36 m2 területre, 7103/313/2010, 7103-F-18/2010.  
jogosult:  
név: FŐTÁV ZRT  
cím : 1116 BUDAPEST Kalotaszeg utca 31

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

Vezetékjog  
22 m2 területre, VME-37/2012, 7103/605/2011.  
jogosult:  
név: ELMŰ HALÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VEGE



- 20 -