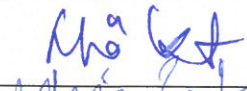
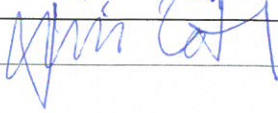


**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselő-testület**

2023. év április hónap 27. napján tartandó rendkívüli ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés pályázat kiírásáról az 1184 Budapest, Lakatos út 30. szám alatti 232 m<sup>2</sup> alapterületű főzőkonyha hasznosítása céljából



**Összeállító:**

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
<b>Horváth Klaudia</b>	<b>vagyongazdálkodási ügyintéző (FFF) h.</b>	
<b>Pórfia Katalin</b>	<b>főosztályvezető (FFF) h.</b>	


**Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):**

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
------------	-----------------	----------------


**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
<b>Telekné dr. Baczoni Rita</b> h	<b>osztályvezető (JTP)</b>	
<b>dr. Kóródi-Juhász Zsolt</b>	<b>főosztályvezető (JTP)</b>	


**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
<b>Kékesi Mónika</b>	<b>főosztályvezető (GFO)</b>	


**Jegyzői törvényességi ellenőrzés:**

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
<b>dr. Ronyecz Róbert</b>	<b>jegyző</b>	

**Tájékoztatva:**

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
<b>Kassai Dániel</b>	<b>tanácsnok</b>	

**Előterjesztő:**

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
<b>Körös Péter</b>	<b>alpolgármester</b>	

**Tárgyalja: -****Javasolt meghívott:-**

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges\*.

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*.

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
<b>Mötv.46. § (2) bekezdés a)</b>	<b>46. § (2) bekezdés b)</b>	<b>46. § (2) bekezdés c)</b>
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
<b>Kt. SZMSZ 49. § (1-17.)</b>	egyéb jogszabály:..... .....	
hatáskör jogalapja		
<b>Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés</b>	egyéb jogszabály: <b>Vagyonrendelet 26. § (3) bekezdés c) pontja</b>	
<b>* megfelelő rész aláhúzandó</b>		

## Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XVIII. kerület, 152194/18 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben az 1184 Budapest, Lakatos út 30. szám alatti, „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlan területén található 232 m<sup>2</sup> alapterületű főzőkonyha és a hozzá tartozó kb. 450 m<sup>2</sup> alapterületű, az Eötvös Lóránd Általános Iskola területétől kerítéssel elválasztott terület (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan évek óta használaton kívül áll, a korábbi bérlő végzett ugyan felújításokat, azonban főzőkonyhaként az Ingatlant nem üzemeltette, a konyha üresen áll. Az Ingatlanban jelenleg áram,- és gázszolgáltatás sincs. Korábban gázszivárgás miatt a gázt elzárták, újrainyítása kizárólag a rendszer felújítása, cseréje és tervezetése esetén lehetséges.

A Városgazda XVIII. terület Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Városgazda Zrt.) által készített árajánlat szerint ezen munkálatok költsége ~6.300.000,- Ft, a területhez tartozó kerítés felújítási költsége pedig ~880.000,- Ft.

Melegvíz-szolgáltatás és fűtés jelenleg a szomszédos iskola FÖTÁV Zrt. által üzemeltetett rendszerén keresztül működik, a leválasztás további jelentős költséggel járna. A főzőkonyha légtechnikai berendezésének működőképessége áram hiányában nem ismert.

A 2022. évben a Képviselő-testület 171/2022. (V.26.) számú határozata alapján pályázat került kiírásra az Ingatlan hasznosítására, de a pályázati eljárást a Tulajdonosi Bizottság a 103/2022. (IX.30.) számú TUL-határozatával indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánította.

A Városgazda Zrt. által 2023. április 6. napján készített, aktualizált értékbecslés szerint az épület a 60-as évek közepén épült, alapincézetlen, a földszint és 3 emeletből, illetve földszint és emeletből álló felépítmények vasbeton vázas szerkezeti rendszerűek.



Az Ingatlan értékelése során a Városgazda Zrt. nem vizsgálta a helyiségben kiépített szellőzőcsatorna, gépészeti vezetékek és az ételhordó lift működőképességét. Ezen kívül az Ingatlan értékelése során, az Ingatlant, mint teljes közművel ellátott területet vette figyelembe.

Az Ingatlan a városközpont közelében, a Lakatos lakótelep közepén helyezkedik el, jól megközelíthető. Az Ingatlan teljes közművel ellátott, az épület teherhordó szerkezeteinek állapota megfelelő. Az Ingatlan műszaki értékét negatívan befolyásoló tényező azonban, hogy a korábban konyhának kialakított helyiség felszereléseit (gázüzemű főzőüstöket, ipari sütőket, gázszámolyokat, mosogatókat, a hűtőkamrák gépészeteit, stb.) leszerelték.

Az Ingatlan hasznosítására vonatkozóan az Önkormányzat vagyonáról, vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) tartalmaz előírásokat.

A Vagyonrendelet 26. § (3) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

*„A korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak tulajdonjogot nem érintő – hasznosítása tárgyában – amennyiben jogszabály, alapító okirat, vagyonkezelésre, hasznosításra, üzemeltetésre vonatkozó szerződés másként nem rendelkezik:*

- a) ha a hasznosítás időtartama 1 évnél nem hosszabb, vagy a szerződéses érték a bruttó 5 millió forintot nem haladja meg, a tulajdonosi jogok gyakorlója a polgármester,*
- b) ha a hasznosítás időtartama az 1 évet vagy a szerződéses érték a bruttó 5 millió forintot meghaladja, a tulajdonosi jogok gyakorlója a vagyontárgy szerint illetékes önkormányzati bizottság,*
- c) ha a hasznosítás időtartama a 10 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 20 millió forintot meghaladja, a tulajdonosi jogok gyakorlója a Képviselő-testület.”*

A Vagyonrendelet 35. § (1)-(3) bekezdése szerint:

*„35. § (1) Bérbe adni üres vagy üresnek minősülő és kiürített helyiséget lehet.*

*(2) Üres helyiségnek minősül az*

- a) a határozott időre bérbe adott helyiség, amelyre a bérleti szerződés két hónapon belül megszűnik és a helyiségre a bérlővel újabb szerződés megkötésére nem kerül sor, továbbá*
- b) az a határozatlan időre bérbe adott helyiség, amelyre a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntették, és a bérleti jogviszony megszűnéséig 2 hónapnál rövidebb idő van hátra.*

***(3) Helyiség jogszabály eltérő rendelkezése hiányában nyilvános pályázat útján adható bérbe. Bruttó 25 millió forint forgalmi értéket meghaladó helyiséget csak nyilvános pályázat (indokolt esetben zártkörű pályázat, egyszerűsített zártkörű pályázat vagy kétszakaszos pályázat) útján lehet bérbe adni. A pályázati eljárást az VI. fejezetben foglalt versenyszabályok betartásával kell lebonyolítani.”***

A Vagyonrendelet pályáztatással kapcsolatos további rendelkezései:

*„49. § A pályáztatást – a jelen rendeletben vagy egyéb jogszabályokban meghatározott kivételektől eltekintve – nyilvános eljárással kell lebonyolítani.”*

A döntés előkészítése érdekében a Városgazda Zrt. által 2021. augusztus 30. napján elkészített értékbecslési szakvélemény aktualizálásra került. A 2023. április 6. napján (érvényességi ideje 6 hónap) készített, aktualizált értékbecslésben az alábbi értékek kerültek megállapításra:

- **a felépítmény (konyha) nettó műszaki értéke: 46.400.000,- Ft,** azaz negyvenhatmillió-négyszázezer forint;
- **a konyhához elkerített beépítetlen telek nettó értéke: 18.225.000,- Ft,** azaz tizennyolcmillió-kétszázhuszonezer forint;

- az Ingatlan nettó értéke összesen: 64.625.000,- Ft, azaz hatvannégymillió-hatszázhuszonötezer forint;
- javasolt nettó bérleti díj: 270.000,- Ft/hó, azaz kettőszázhetvenezer forint/hó;
- javasolt nettó területhasználati díj: 22.500,- Ft/hó, azaz huszonkettőezer-ötszáz forint/hó.

A fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé elfogadásra:

### **Határozati javaslat:**

A Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 26. § (3) bekezdése alapján **úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Vagyonrendelet 35. § (3) bekezdésével összhangban nyilvános pályázatot ír ki a kizárólagos tulajdonában álló, Budapest XVIII. kerület 152194/18 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben az 1184 Budapest, Lakatos út 30. szám alatti, „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlan területén található 232 m<sup>2</sup> alapterületű főzőkonyha és a hozzá tartozó kb. 450 m<sup>2</sup> alapterületű, - az iskola területéről kerítéssel elválasztott – terület (a továbbiakban: Ingatlan) **10 (tíz) év időtartamú, főzőkonyhaként történő üzemeltetésére az alábbiak szerint:****

- A hasznosítás esetén a Pályázónak az alábbi minimális bérleti díjat kell megajánlania ajánlata érvényességéhez: összesen legalább nettó 292.500,- Ft/hó (amely tartalmazza a bérleti és területhasználati díjat is),
- A bérleti szerződés határozott – 10 (tíz) – éves időtartamra jön létre,
- A hasznosítás során az Ingatlan állapotát figyelembe véve a Pályázónak az Ingatlan felújítási munkáit, az udvarrész rendezését saját költségén kell elvégez(tet)nie,
- A felújítás költségeit a Pályázó az általa megajánlott és az Önkormányzat által elfogadott bérleti díj összegébe beszámíthatja, amely összeg elfogadásáról a Pályázat elbírálója a Pályázó által benyújtott költségvetés ismeretében dönt,
- Pályázó köteles részletes anyagot benyújtani, melyben bemutatja, hogy az Ingatlant milyen célra kívánja használni, milyen felújításokat kíván elvégezni (a beszámolóban tartalmaznia kell a tervezett felújítási munkálatok és a beépíteni kívánt anyagok leírását, azok minőségi kategóriáját és a felújítás várható időtartamát és költségvetési tervezetét),
- Pályázó köteles részletes beszámolót benyújtani, melyben bemutatja, hogy az Ingatlan üzemeltetése során milyen szolgáltatásokat kíván nyújtani,
- Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy a felújításra fordított összegből a bérleti díjba kizárólag azon tételek számíthatók be, amelyekre az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:
  - az Ingatlan értékét hosszútávon növelik, és
  - amelyeket az előzetes egyeztetés során a felek jegyzőkönyvbe foglaltak, és
  - amelyeket a Pályázó tételes számlával, költségvetési kiírással, műszaki leírással, az elvégzett munkákról szóló műszaki ellenőr vagy felelős műszaki vezető által kiállított nyilatkozattal igazol,
- Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy az Ingatlanon végzett bármely felújítási, beruházási, átalakítási, bővítési munkálatok nem eredményezik a Pályázó ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzését,
- Pályázónak vállalnia kell a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseinek megfelelő kötelezettségek teljesítését,
- Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy az Önkormányzat az Ingatlanra sem bérleti opciót, sem előbérleti jogot nem biztosít,



- k) Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy az Ingatlan fűtését, melegvíz ellátását távhő biztosítja, Pályázónak a vízfogyasztás mérésére almérőket kell kiépíttetnie,
- l) Pályázónak nyilatkoznia kell, hogy az Ingatlant megtekintette, annak állapotával, felszereltségével, a rendelkezésre álló eszközök működőképességével megismerkedett,
- m) Pályázónak vállalnia kell, hogy az Ingatlan általa történő felújítása esetén a felújítás részletes műszaki és kivitelezési dokumentációját (terveket, műszaki leírást, árajánlat stb.) az Önkormányzattal előzetesen egyeztetni,
- n) Pályázónak nyilatkoznia kell, hogy megismerte az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok felújítása esetére vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás kiadásának feltételeit,
- o) Pályázónak vállalnia kell a gáz bekötővezeték cseréjét és beüzemelését, gázóra felszereltetését, a különböző almérők kiépíttetését és a kerítés javíttatását, amely költségek a bérleti díj összegébe beszámíthatóak,
- p) Pályázónak vállalnia kell, hogy az Ingatlan felújítása során biztosítja az Önkormányzat részére a helyszíni megtekintés lehetőségét,
- q) Pályázó nyilatkoznia kell, hogy a pályázati felhíváshoz kapcsolódó dokumentációhoz csatolt Bérleti szerződés tartalmát megismerte,
- r) Pályázónak igazolnia kell, hogy legalább 3 (három) éve vendéglátóipari tevékenységet végez/vendéglátóipari tevékenységben jártas.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert a fenti feltételeknek megfelelő pályázat kiírására, a pályázati eljárás lebonyolítására, egyéb feltételeinek meghatározására, továbbá az egyéb szükséges intézkedések és jognyilatkozatok megtételére.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a Tulajdonosi Bizottságot a beérkezett pályázatok elbírálására, továbbá felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy eredményes pályázati eljárás esetén készítsen előterjesztést a Tulajdonosi Bizottság elé a pályázatok elbírálása érdekében.

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest,

2023 ÁPR 25.

Kőrös Péter  
alpolgármester

Mellékletek:

1. számú: Értékbecslés
2. számú: Bérleti szerződés-tervezet
3. számú: Határozat kivonatok

Budapest XVIII., Lakatos út 30. sz. alatti (Hrsz:  
152194/18) általános iskola konyhájának műszaki  
értékbecslésének aktualizálása



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

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

Budapest, 2023. április 06.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.



## Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Lakatos út 30.
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:** Önkormányzati tulajdon  
A 2022.05.25-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
  - Ingatlan megnevezése: Kivett általános iskola
  - Helyrajzi szám: 152194/18
  - Telek területe: 11.132 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
  - Vagyonkezelő: Külső-Pesti Tankerületi Központ 0/0
  - Teher: Vezetékjog 4 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.  
Vezetékjog 97 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  
1184 Budapest Üllői út 400.
4. **A becslés tárgya:**
  - A XVIII. kerület Lakatos úton, a Lakatos lakótelep közepén, az Eötvös Lóránd Általános Iskola földszintjén elhelyezkedő, 232 m<sup>2</sup> alapterületű, korábban konyhaként funkcionáló épületrész 2021. augusztus 30-án kelt műszaki érték megállapításának aktualizálása.
  - Piaci alapú bérleti díj megállapítására vonatkozó értékbecslés.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Épület műszaki értékének megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket.  
Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az értékelendő ingatlan jellegénél fogva korlátozottan forgalomképes.
6. **Az épület szerkezeti leírása, állapota:**

A 60-as évek közepén épült, alapincézetlen, földszint + 3 emeletből és földszint + emeletből álló felépítmények vasbeton vázas szerkezeti rendszerűek.

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

*Felmenő falak:* a vázkitöltő falak égetett agyagtéglából épültek. A felmenő falakon szerkezeti károsodás nem látható.

*Földémszerkezet:* Feltárás nem történt, valószínűleg monolit vasbeton födém épült.

*Tetőszerkezet:* megközelíthetőségének hiánya miatt nem ismert. Az épület szerkezeti rendszerét figyelembe véve bitumenes lemezszigetelésű lapos tető feltételezhető.
7. **Közlekedési adottság:**

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

Az ingatlan értékelése során, mint teljes közművel ellátott területet vettünk figyelembe:

- Elektromos energiaellátás.
- Közüzemi vízellátás kiépítve.
- Közüzemi szennyvízelvezetés kiépítve.
- Közüzemi gázellátás.
- A helyiségben kiépített szellőzőcsatorna, gépészeti vezetékek és az ételhordó lift működőképességét nem vizsgáltuk. A konyhából korábban ételhordó lift szállította az ételt az emeleti részen kialakított étkezdébe.

#### 9. A felépítmény helyiségei, állapotuk:

Helyiségek	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Konyha	66,78	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
Hús előkészítő	11,53	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes
Fekete mosogató	11,43	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes
Étellift előtere	3,01	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes
Zöldség előkészítő	15,46	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes
Iroda	7,00	Laminált lap	Közepes	Festett tapéta	Közepes + elhasználódott
Átvevő	7,92	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
Lépcsőház	15,11	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
Közlekedő	21,87	Kerámia	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
Agregátor helyiség	2,03	Beton	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Takarító szertár	2,38	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Raktár	7,52	Kerámia lap	Közepes	Festés	Elhasználódott
Raktár	1,49	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
Előtér	1,16	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
WC	1,41	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
Mosdó	8,20	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
Zuhanyzó	1,54	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
Előtér	1,20	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
WC	1,17	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
Férfi öltöző	4,02	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
Zuhanyzó	1,39	Kerámia lap	Közepes	Csempe +	Közepes +



Raktár	22,86	Kerámia lap	Közepes	festés Csempe + festés	elhasználódott Közepes + elhasználódott
Tojás előkészítő	3,13	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
Raktár	3,39	Kerámia lap	Közepes	Festés	Közepes
Raktár	2,30	Kerámia lap	Közepes	Festés	Közepes
Hűtőkamra előtér	1,67	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Elhasználódott
Hűtőkamra	1,82			Rozsdam entes acél	Jó
Hűtőkamra előtér	1,69	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Elhasználódott
Hűtőkamra	1,77			Rozsdam entes acél	Jó
Összesen	232,25				

A konyha alapterülete összesen:  $232,25 \text{ m}^2 \approx 232 \text{ m}^2$ .

#### 10. Műszaki értéket befolyásoló pozitív tényezők:

- Az ingatlan a városközpont közelében, a Lakatos lakótelep közepén helyezkedik el.
- Az ingatlan teljes közművel ellátott, megközelíthetősége jó.
- Az épület teherhordó szerkezeteinek állapota megfelelő.

#### 11. Műszaki értéket befolyásoló negatív tényezők:

- A korábban konyhának kialakított helyiség felszereléseit (gázüzemű főzőüstöket, ipari sütőket, gázszámolyokat, mosogatókat, a hűtőkamrák gépészeteit stb.) leszerelték.

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

**A felépítmény nettó műszaki értéke:**

$$232 \text{ m}^2 \times 200.000 \text{ Ft/m}^2 = 46.400.000 \text{ Ft, azaz}$$

**Negyvenhatmillió-négyszázezer forint.**

Megjegyzés: A felépítmény műszaki értékének megállapítása az újraelállítási érték ( $400.000 \text{ Ft/m}^2$ ) és 50%-os avultság figyelembevételével történt.

A konyhához elkerített beépítetlen telek értéke:

Az iskolához tartozó telek egy jelentéktelen részének használata szükséges a tárgyi ingatlanrész megközelítéséhez. Jelenleg a konyha megközelítéséhez  $\sim 450 \text{ m}^2$  területet kerítették el.

**A konyhához elkerített terület forgalmi értéke:**

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő  $\text{m}^2$ -enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, jellemzők	Területe ( $\text{m}^2$ )	Kínálati bruttó fajlagos $\text{m}^2$ ár
Babits Mihály u.	lakóövezeti	Villany, víz, gáz telken belül, az csatorna utcában, ipari áram	721	76000

	telek	bevezetve. Utcafront 18,9 m, 1933- ban épült alápincézetlen felújítandó, vagy bontandó épülettel, elektromos kapu.		
Bókay Árpád utca	L4-XVIII/AT-E	Villany, víz, gáz, csatorna telken belül, 2 db (957 m <sup>2</sup> és 1097 m <sup>2</sup> ) önálló fejlesztési terület kerül értékesítésre projektcéggel. 5 db lakás építhető, nem lakóingatlan esetén 6 db egység hozható létre lakóterület építhető.	2054	106100
Gloriett telep	L4-XVIII/AT-E	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 35% beépíthetőség, 50 m <sup>2</sup> -es 1 szobás felújítandó vagy bontandó épület.	807	70600
Kosztolányi Dezső utca	Lakóövezeti telek	Villany, víz, gáz telken belül, csatorna az utcában, osztatlan közös tulajdon része, ügyvédi megosztással. Kb. 140 m <sup>2</sup> -es épület építhető. Van rajta egy 60 m <sup>2</sup> -es épület.	420	71200
Széchenyi István utca	Lke-1/NT	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 25% beépíthetőség, 18,8 m utcafront. Az 1900-as évek elején épült bruttó 130 m <sup>2</sup> felújítandó vagy bontandó épülettel.	869	71900
Bruttó kínálati átlag:				79.200 Ft/m <sup>2</sup>

**Megjegyzés:**

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2023. március hó.
- A konyhához lekerített telek forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagát ~35%-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan övezeti besorolására, elhelyezkedésére, valamint hasznosíthatóságára is.

**A konyhához elkerített beépítetlen telek nettó értéke:**

**450 m<sup>2</sup> x 40.500 Ft/m<sup>2</sup> = 18.225.000 Ft, azaz**

**Tizennyolcmillió-kétszázhuszonötezer forint**

**Az ingatlan nettó értéke összesen:**

**64.625.000 Ft, azaz Hatvannégymillió-hatszázhuszonötezer forint**

**Megjegyzés:** Az ingatlan korlátozottan forgalom képes, a kialakított érték a műszaki tulajdonságokat és a jelenlegi állapotot veszi figyelembe.

**13. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti



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

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

A kerületben a hasonló hasznosításra bérebe adott helyiségek bérelti díja: ~ 14.000-25.000 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA + rezszi, területhasználat 600-2.000 Ft/m<sup>2</sup>/év.

**Javasolt nettó bérelti díj:**

**270.000 Ft/hó, azaz Kettőszázhetvenezer forint/hó**

**Javasolt nettó területhasználati díj:**

**22.500 Ft/hó, azaz Huszonkettőezer-ötszáz forint/hó**

**A fenti értékek nettó értékek, ÁFA-t nem tartalmaznak.**


**Megjegyzés:**

- Az ingatlan javasolt bérelti díj mértékének megállapítása nettó 14.000 Ft/m<sup>2</sup>/év, tekintettel a helyiség méretére, elhelyezkedésére (iskola területén) és hasznosíthatóságára (a helyiség évek óta nincs hasznosítva, üres). A felépítmény nettó 46.400.000 Ft műszaki értékét és a javasolt 270.000 Ft/hó nettó bérelti díjat figyelembevéve a megtérülési idő 14,32 év.
- A javasolt területhasználati díj mértékét 600 Ft/m<sup>2</sup>/év, tekintettel arra, hogy a konyha megközelíthetőségéhez, működtetéséhez nem szükséges ekkora terület.

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

15. Az értékelés érvényessége a kelteztől számított 6 hónap.

Budapest, 2023. április 06.

  
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.



Konyha



Ételszállító lift





Raktár



Húselőkészítő

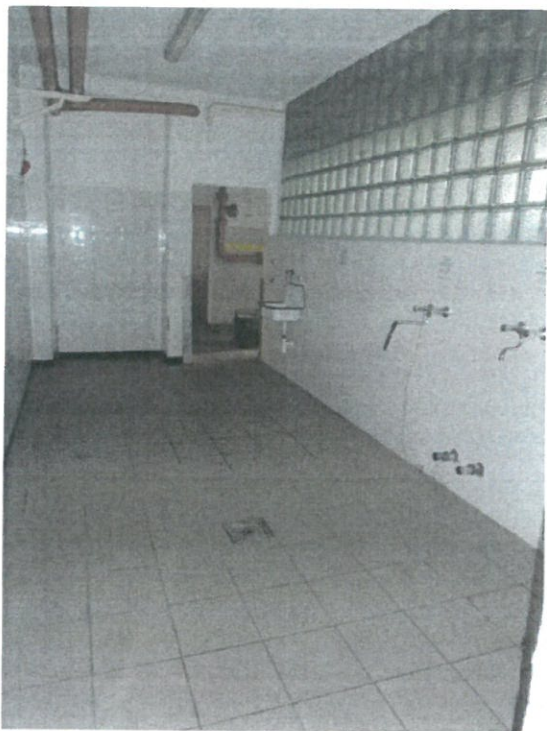


Mosogató



Fekete mosogató

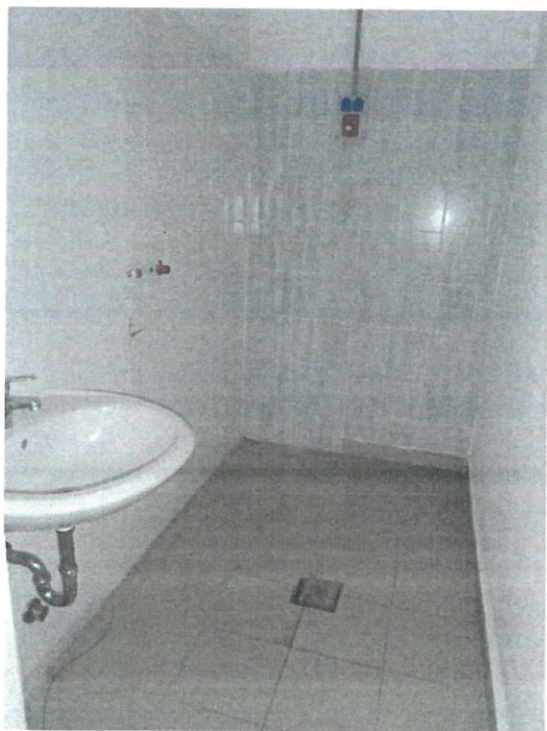




Zöldség-előkészítő



Közlekedő



Tojás-előkészítő



Raktár





Raktár



Hűtőkamra



Női WC



Női öltöző-mosdó



Női zuhanyzó



Férfi öltöző



Lépcsőház





Átvevő



Iroda

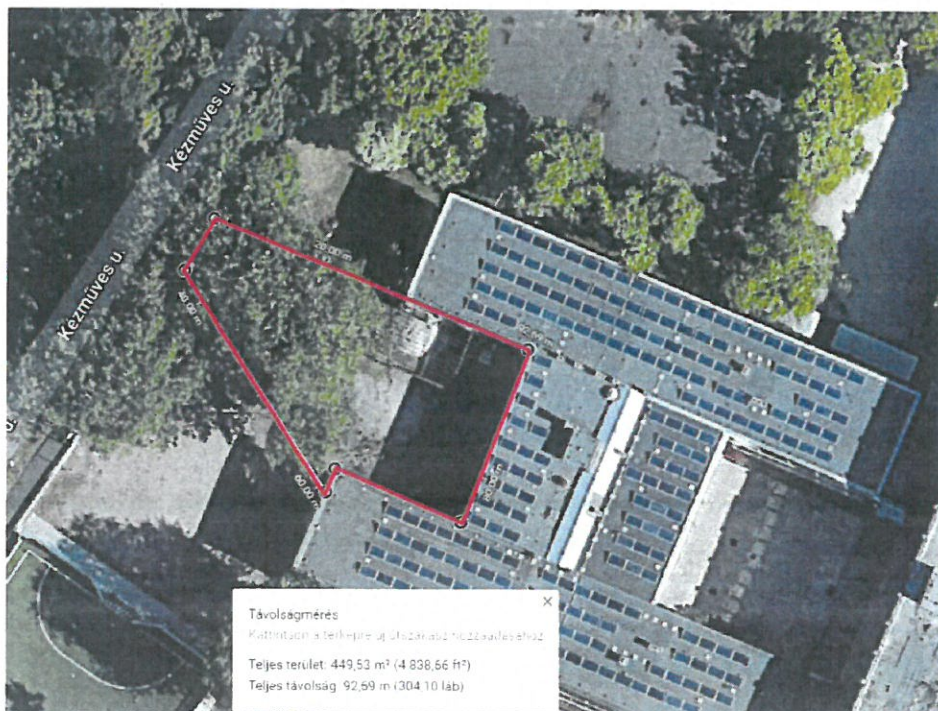


Aszfaltozott udvar, leválasztott terület





Leválasztott terület





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XI., Budzfoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/34999/2012

2012. 01. 19

Szektor : 53

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 152194/18 helyrajzi szám

1180 BUDAPEST XVIII. KER. Lakatos út 152194/18 HRSZ.  
I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alválték adatok  
ha m2 k.fill. ha m2 kat.jöv  
k.fill.

- Kivett általános iskola

0  
H.RÉSZ

1.1132

0.00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 207061/1/2000/00.08.22

jogcím: 1990. évi LKV. tv

jogállás: tulajdonos

név: PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 72371/1/2011/11.03.29

Vezetékjog

4 m2 területre.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI. KER. Kalotaszeg utca 31.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

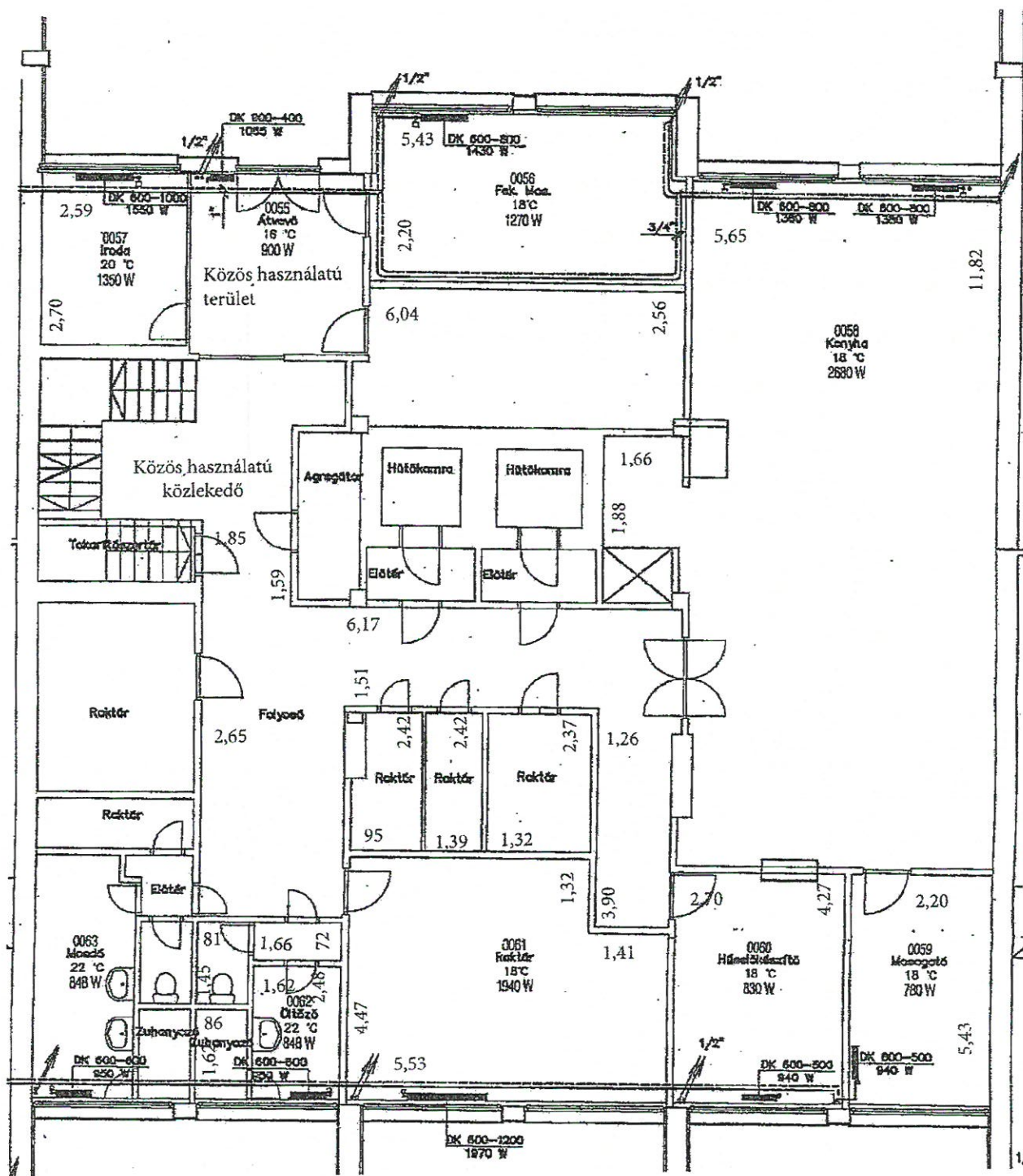
lap

20





17



22



30



23





24

Ln-T		A	B	C		D	E		F	G	H	I
Építési övezet jele	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	parko lásra fordít ható többli et			
1	Ln-T/K	500 m <sup>2</sup>	K	K	K	K	K	K	K	-		
2	Ln-T/KER	2000 m <sup>2</sup>	Z	50%	60%	-	10,5 m	35%	1,5	0,5		
3	Ln-T/A1	5000 m <sup>2</sup>	Z	30%	45 %	-	7,5 m	40%	0,5	0,5		
4	Ln-T/A2	1000 m <sup>2</sup>	SZ	50%	50%	-	10,5 m	40%	1,4	0,5		
5	Ln-T/G	1000 m <sup>2</sup>	SZ	40%	40%	-	6,0 m	10%	0,8	0,5		
6	Ln-T/Km	-	SZ	80%	100%	-	-	10%	0,8	-		



b) a gépkocsitárolót legalább 0,5 méter vastag földtakaróval fedetten, növényekkel betelepítve kell kialakítani;

c) a b) pont szerint kialakított dombgarázsok zöldfelületén pihenő- és játszókert kialakítható.

(4) Az Ln-3/A építési övezetben kizárólag oktatási, művelődési és kulturális, egészségügyi, igazgatási, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(5) Az Ln-3/V építési övezetben

a) lakó, oktatási, művelődési és kulturális, egészségügyi, igazgatási, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek helyezhetők el,

b) a 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 padlószinttel rendelkező magasszinten kialakítható huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség is.

### 30. Nagyvárosias, jellemzően telepszerű lakóterület (Ln-T)

39. § (1) Az Ln-T/K építési övezetben:

a) az épületek úszótelkeinek beépítési paraméterei kialakulnak tekintendők, amely a 2. mellékletben „K” betűjellel szerepel. Az övezetben a beépítési mérték és az épületek szintterülete a kialakult állapothoz képest kizárólag a hőszigeteléshez, a hulladékártató helyiségek és kerékpártárolók kialakításához szükséges mértékben növelhető.

b) meglévő többszintes épületek földszintjén új lakó rendeltetés nem alakítható ki, lakó rendeltetés céljára rendeltetési mód nem változtatható.

(2) Az Ln-T/KER építési övezetben:

a) kizárólag a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és intézményi funkciójú épületek helyezhetők el;

b) szolgálati lakás kivételével lakó rendeltetés nem alakítható ki.

(3) Az Ln-T/A1 és az Ln-T/A2 építési övezetekben kizárólag oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális, hitéleti, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató és sport funkciójú épületek helyezhetők el.

(4) Az Ln-T/G építési övezetben kizárólag gépkocsi-tárolásra szolgáló építmény helyezhető el az alábbiak szerint:

a) a Jármutárolás célját szolgáló önálló építmény kizárólag több járműtároló egységet magába foglalóan létesíthető;

b) új gépkocsitároló építmény építése esetén a gépkocsitárolót kizárólag zöldtetővel lehet létesíteni,

c) kialakult úszótelkes garázssor esetében a megengedett beépítettség legfeljebb 80%-ig emelhető a zöldfelületi arány legalább 10%-os biztosítása mellett.

(5) Az Ln-T/Km építési övezetben kizárólag közműépítmények helyezhetők el.

## Bérleti 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, képviseli: Szaniszló Sándor polgármester) mint **Bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

..... (székhely: ....., cégjegyzékszám: ....., adószám: ....., KSH statisztikai számjel: ....., képviseli: .....), mint **Bérlő** (továbbiakban: Bérlő)

- a továbbiakban: **Bérlő és Bérbeadó** együttesen: **Felek** – között alulírott napon és helyen, az alábbiak szerint.

### PREAMBULUM

Bérbeadó Képviselő-testületének ...../2023. (IV.27.) számú határozatában (a továbbiakban: **Határozat**) foglaltak alapján nyilvános pályázat került kiírásra a Bérbeadó tulajdonában álló, a Budapest XVIII. kerület, 152194/18 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben az 1184 Budapest, Lakatos út 30. szám alatti, „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlan területén található 232 m<sup>2</sup> alapterületű főzőkonyha és a hozzá tartozó kb. 450 m<sup>2</sup> alapterületű, az iskola területétől kerítéssel elválasztott terület 10 (tíz) év időtartamú főzőkonyhaként történő hasznosítására. Felek rögzítik, hogy Bérlő eredményes és érvényes pályázatot nyújtott be, melynek alapján jelen Bérleti szerződést (a továbbiakban: **Szerződés**) kötik.

#### I. A Szerződés tárgya

1. Felek megállapítják, hogy Bérbeadó tulajdonában áll a Budapest XVIII. kerület, 152194/18 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben az 1184 Budapest, Lakatos út 30. szám alatti, „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlan területén található 232 m<sup>2</sup> alapterületű főzőkonyha és a hozzá tartozó kb. 450 m<sup>2</sup> alapterületű, elkerített terület (a továbbiakban: **Bérlemény**).
2. Bérbeadó az I.1. pontban körülírt Bérleményt bérbe adja Bérlő részére .....
3. Bérlő pályázatában az alábbi szolgáltatások nyújtását vállalta:  
.....  
.....  
.....

#### II. A szerződés hatálya

1. Szerződés határozott időre, annak aláírásától számított 10 (azaz tíz) évre jön létre.



2. Szerződés a határozott idő elteltével megszűnik, illetve Bérő kérelmére abban az esetben meghosszabbítható, ha a meghosszabbítását lehetővé tevő nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) szerinti, illetve a Felek jogviszonyára irányadó egyéb jogszabályok szerinti feltételek maradéktalanul fennállnak, és Bérő a Szerződés lejártá előtt 2 (két) hónappal jelzi hosszabbítási szándékát.
3. Amennyiben Bérő a Szerződés lejártát megelőzően jelzi Bérbeadó felé szándékát a bérleti jogviszony folytatására, úgy a Bérbeadó a Bérő kérelmét az elbíráláskor hatályos jogszabályi rendelkezések figyelembevételével bírálja el.
4. Felek rögzítik, hogy a Szerződés az Nvtv. 11. § (10) bekezdése szerint kizárólag abban az esetben hosszabbítható meg legfeljebb 5 (öt) évvel, ha jelen Szerződés fennállása alatt Bérő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesíti.

### III. A bérleti díj megállapítása

1. A Bérő a Bérlemény használatáért bérleti díjat köteles fizetni. A bérleti díj összege megegyezik a Bérő által benyújtott pályázatában megajánlott ..., -Ft/hó, azaz .....forint/hó összeggel.
2. Bérbeadó saját tevékenységén belül nem tette adókötelessé a bérbeadást, így a bérleti díjra nem számít fel ÁFA-t.
3. A bérleti díj összegét Bérbeadó minden év január első napjáig visszamenőlegesen az infláció (fogyasztói árindex) mértékével korrigálja, melyről Bérőt értesíti.
4. Bérő vállalja, hogy a Szerződés III.1. pontjában meghatározott, majd az évente a Szerződés III.3. pontja alapján korrigált bérleti díj összegét a bérleti díj összegéről kiállított számlán szereplő határnapig a Bérbeadó 10401024-00031172-00000008 számú költségvetési számlájára megfizeti. Az átutalással történő teljesítés napja az összeg Bérbeadó számláján történő jóváírásának napja.
5. Amennyiben Bérő a fizetési határidőt elmulasztja, úgy Bérbeadó a késedelem minden napjára a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. § szerinti késedelmi kamatot számíthat fel.
6. Felek megállapodnak abban, hogy Bérő a pályázati ajánlatában meghatározott felújítási munkákat saját költségén elvégzi. Az elvégzett felújítási munkák költségét nettó .....,- Ft összegig a fizetendő bérleti díj összegébe Bérbeadó beszámítja, és Felek a Szerződés IV.10. pontjában szabályozottak szerint elszámolnak.
7. A bérleti díjat a Bérbeadó a bérbeszámítás idején ...../egyszer számlázza, első alkalommal jelen Szerződés aláírását követő hónapban időarányosan. A Bérbeadó a számlán feltünteti, hogy a számla kiegyenlítése pénzügyi teljesítést nem igényel. Az igazolt felújítási költségek elszámolását követően a bérleti díjat Bérő havi részletekben előre köteles fizetni.

### IV. Felek jogai, kötelezettségei

1. Bérő vállalja, hogy a Bérleményt rendeltetésszerűen, jelen Szerződés előírásainak, a bérbeadói rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
2. A bérleti jogviszony tartama alatt Bérő viseli a Bérlemény fenntartásával és üzemeltetésével kapcsolatos valamennyi költséget, köteles a Bérleményhez tartozó közüzemi mérőórák saját névre történő átírásáról gondoskodni a birtokba adást követő 30 (harminc) napon belül.
3. Bérő vállalja, hogy
  - a vízfogyasztás mérésére almérők kiépítését jelen Szerződés aláírását követő ... hónapon belül,
  - gáz bekötővezeték cseréjét és beüzemelését, gázóra felszerelését,



– a kerítés javíttatását

elvégzi.

4. Bérelőnek tudomása van arról, hogy az Önkormányzat a Külső-Pesti Tankerületi Központtal (a továbbiakban: **KPTK**) kötött szerződés alapján a KPTK az általa kiegyenlített közüzemi díjak közül a Távhő és vízdíjak szerződésben megállapított részét továbbszámlazza Bérelő felé évente két alkalommal.
5. A Bérlemény birtokbaadására a Szerződés aláírását követő 15 (tizenöt) napon belül kerül sor, melyről Felek birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel.
6. Bérelő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a Bérlemény vonatkozásában Bérelő részére sem előbérleti jogot, sem bérleti opciót nem biztosít.
7. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleményt nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, a Bérleményen végzett bármely felújítás, beruházás, átalakítás elvégzése nem eredményezi Bérelő ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzését.  
Szerződő Felek megállapodnak tehát, hogy sem a Bérbeadó engedélyével, sem az engedélye nélkül végzett építési, beruházási, átalakítási, felújítási tevékenység nem eredményezi az Bérlemény tulajdonjogának, illetve tulajdoni hányadának Bérelő általi megszerzését. Felek a közös tulajdon keletkezését kifejezetten kizárják.
8. A felújítási-átalakítási munkálatok pályázati anyag szerinti elvégzéséhez a Bérbeadó az irányadó rendeleteiben foglalt hatásköri szabályok figyelembevételével adja meg a tulajdonosi hozzájárulást, mely nem helyettesíti a szükséges hatósági engedélyezési eljárás Bérelő általi kezdeményezését és lefolytatását.
9. Bérelő a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül a Szerződés III.6. pontjában foglalt munkálatokon kívül a Bérleményben átalakítást és a rendszeres használattal együtt járó karbantartási, felújítási munkák kivételével értéknövelő beruházást nem végezhet. A rendszeres karbantartási, felújítási, valamint a hozzájárulással elvégzett munkálatok elvégzése és azok valamennyi költsége megtérítési igény nélkül Bérelőt terheli. Bérelő az értéknövelő beruházásokról és felújításokról hivatalos tájékoztatást ad Bérbeadónak.
10. Bérelő tudomásul veszi, hogy csak azon munkálatok értéke kerül beszámításra, amelyek a Bérlemény értékét hosszútávon növelik és amelyek az előzetes egyeztetés során jegyzőkönyvbe kerültek. Bérelő ezúton nyilatkozik, hogy az általa beépített, elszámolás tárgyát képező eszközöket, építőanyagokat stb., a Szerződés lejártakor nem szállíthatja el, nem szerelheti le.
11. Felek a felújítási munkálatok elkészültét követően – a Szerződés III.6 pontjában hivatkozott elszámolás részét is képező – jegyzőkönyvet vesznek fel. A jegyzőkönyv mellékletét képezik a Bérleményről készült fényképfelvételek is.
12. A Bérelő vállalja, hogy a birtokbavételt követő 5 (öt) napon belül a Bérleményre vagyombiztosítást köt. Bérbeadót a bérlet fennállása alatt kellékszavatosság nem terheli.
13. Bérelő vállalja, hogy a felújítási munkálatokat .....-ig végzi el.
14. Bérelő az elvégzett felújítási, átalakítási munkákról azok befejezését követő 60 (hatvan) napon belül köteles Bérbeadó felé elszámolni. Az elszámolható költségeket Bérelő tételes számlával, költségvetési kiírással, műszaki leírással, az elvégzett munkákról szóló műszaki ellenőr vagy felelős műszaki vezető által kiállított nyilatkozattal igazolja. Bérbeadó és Bérelő a Bérbeadó által véglegesen elfogadott tételekről (továbbiakban: Elszámolható összeg) közösen jegyzőkönyvet vesznek fel, mely alapján a jövőbeni bérleti díjakból a felújításra fordított összeg elszámolása megtörténik. Az elszámolásig a bérleti díj összegéről Bérbeadó havonta számlát állít ki, melyeket Bérelő a számla kiállításától számított 15 (tizenöt) napon belül kiegyenlít. Az elszámolást követően az Elszámolható összeg bérleti díjba történő teljes beszámításáig Bérbeadó évente egy alkalommal olyan számlát állít ki, amely nem igényel pénzügyi teljesítést. A teljes Elszámolható összeg beszámítását követően Bérbeadó havonta állít ki fizetési teljesítést igénylő számlát.



15. Bérló a Szerződés megszűnésekor a Bérleményt legalább a felújítással létrehozott műszaki színvonalon (az amortizáció figyelembevételével) adja vissza Bérbeadónak.
16. Bérló vállalja, hogy
- a Bérleményben a szükséges állagmegóvási és karbantartási munkákat elvégzi,
  - amikor a tevékenysége egyéb, más jogszabályok által előírt engedélyek birtoklását tesz szükségessé, illetve a tevékenység folytatása létesítési engedélyhez kötött, úgy azok megszerzése a tevékenység megkezdésének előfeltétele, amelyek beszerzése a kötelezettsége,
  - a felújítás ideje alatt Bérbeadó részére, előzetes időpont egyeztetés alapján személyes megtekintést biztosít,
  - a felújítás részletes műszaki és kivitelezési dokumentációját (terveket, műszaki leírást, árajánlat stb.) a Bérbeadóval előzetesen egyezteti.

#### V. Megszűnési okok

1. Felek rögzítik, hogy a Szerződés közös megegyezéssel bármely időpontban megszüntethető.
2. Jelen Szerződést a Bérbeadó jogosult kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondani, ha a Bérló
  - a Szerződés III.4 pontja szerinti fizetési kötelezettségét a fizetési határidőre nem, és kétszeri felszólítást követően sem teljesíti,
  - jelen Szerződésben foglaltakat nem tartja be.

#### VI. Vegyes rendelkezések

1. A Felek a Szerződés teljesítésével kapcsolatban minden nyilatkozatot, értesítést írásban kötelesek közölni. A Felek a szerződéses nyilatkozataikat egymással személyes átadással, vagy a Szerződésben rögzített címre feladott könyvelt postai küldeményben kötelesek közölni. A Felek a Szerződésben rögzített adataikban bekövetkezett változásokról egymást haladéktalanul írásban kötelesek tájékoztatni. A tájékoztatás elmulasztásából származó bármilyen jogkövetkezmény a mulasztó Felet terheli.

A kapcsolattartásra kijelölt személyek:

A Bérbeadó részéről:

cégnév	Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata
kontakt személy:	
cím:	1184 Budapest, Üllői út 400.
telefon:	
e-mail:	

Bérló részéről:

cégnév	
kontakt személy:	
cím:	
telefon:	
e-mail:	



2. Bérbeadó, mint magyarországi önkormányzat, Bérló, mint Magyarországon bejegyzett, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság külön-külön kijelentik, hogy minden további nélkül jogosultak jelen Szerződés joghatályos megkötésére, annak sem jogi, sem egyéb akadálya nincs.
3. Bérló jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül és vállalja, hogy ezen nyilatkozatban foglaltak változása esetén a változásról haladéktalanul tájékoztatja Bérbeadót. Felek rögzítik, hogy Bérbeadót azonnali hatályú felmondási jog illeti meg, ha Bérló a jelen pontban meghatározott nyilatkozatot valótlan tartalommal tette meg vagy a nyilatkozatban foglaltak változására vonatkozó tájékoztatási kötelezettségét elmulasztja.
4. Bérló vállalja, hogy az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak megfelelően használja, továbbá, hogy a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
5. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy a 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 a Bérbeadó részéről az Önkormányzat honlapján a közérdekű/ adatvédelmi (GDPR) Információk 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.
6. A Felek tudomásul veszik, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: **Infotv.**) 27. § (3) bekezdése szerint közérdekből nyilvános adatként nem minősül üzleti titoknak a központi és a helyi önkormányzati költségvetés, felhasználásával, költségvetést érintő juttatással, kedvezménnyel, az állami és önkormányzati vagyon kezelésével, birtoklásával, használatával, hasznosításával, az azzal való rendelkezéssel, annak megterhelésével, az ilyen vagyont érintő bármilyen jog megszerzésével kapcsolatos adat, valamint az az adat, amelynek megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát külön törvény közérdekből elrendeli. A nyilvánosságra hozatal azonban nem eredményezheti az olyan adatokhoz – így különösen a védett ismerethez – való hozzáférést, amelyek megismerése az üzleti tevékenység végzése szempontjából aránytalan sérelmet okozna feltéve, hogy ez nem akadályozza meg a közérdekből nyilvános adat megismerésének lehetőségét.
7. A Felek tudomásul veszik, hogy az Infotv. 27. § (3a) bekezdése szerint az a természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki vagy amely az államháztartás alrendszerébe tartozó valamely személlyel pénzügyi vagy üzleti kapcsolatot létesít, köteles e jogviszonnyal összefüggő és a (3) bekezdés alapján közérdekből nyilvános adatra vonatkozóan – erre irányuló igény esetén – bárki számára tájékoztatást adni. A tájékoztatási kötelezettség a közérdekből nyilvános adatok nyilvánosságra hozatalával vagy a korábban már elektronikus formában nyilvánosságra hozott adatot tartalmazó nyilvános forrás megjelölésével is teljesíthető.
8. A Szerződés csak írásban módosítható. Nem minősül szerződés módosításnak, ha Felek cégjegyzékben nyilvántartott adataiban, kapcsolattartók adataiban következik be változás. Ez esetben Felek a változásokról egymást írásban értesítik.
9. A Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., az Nvtv. és a vonatkozó hatályos jogszabályok - ideértve különösen, de nem kizárólagosan a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc- Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének az



Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendeletét is – egyéb rendelkezései az irányadók.

10. A Felek a Szerződésből eredő minden vitás kérdésben megkísérlik az egyeztetést, szóban és írásos formában. A Felek amennyiben köztük a Szerződésből eredően bármiféle jogvita alakulna ki, a jogviszony rendezésére a Budapest XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

11. Jelen Szerződés a mindkét fél által történő aláírásának napján lép hatályba.

Jelen Szerződés egymással megegyező 3 (három) eredeti példányban készült, amelyből 2 (két) példány a Bérbeadót, míg 1 (egy) példány a Bérlőt illeti meg. A Felek a Szerződésben foglalt feltételekkel egyetértenek, azokat elfogadják és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Budapest,

---

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

---

...  
képviseli:  
...  
*Bérlő*

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

**15. Döntés pályázat kiírásáról a 1184 Budapest, Lakatos út 30. szám alatti 232 m<sup>2</sup> alapterületű főzőkonyha hasznosítása céljából**  
***(KT-89) rendkívüli eljárással!***

**171/2022. (V.26.) sz. határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete 16 igen szavazattal egyhangúlag az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 26. § (3) bekezdés c) pontja alapján **úgy dönt**, hogy az Önkormányzat a Vagyonrendelet 35. § (3) bekezdésével összhangban **nyilvános pályázatot ír ki** a tulajdonában álló, Budapest XVIII. kerület, 152194/18 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1184 Budapest, Lakatos út 30. szám alatt található, „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlan területén található 232 m<sup>2</sup> alapterületű főzőkonyha és a hozzá tartozó kb. 450 m<sup>2</sup> alapterületű – az iskola területétől kerítéssel elválasztott - terület **10 (tíz) év** időtartamú, főzőkonyhaként történő **üzemeltetésére az alábbi feltételek szerint:**

- a) A hasznosítás esetén a Pályázónak az alábbi minimális bérleti díjat kell megajánlania ajánlata érvényességéhez: összesen legalább nettó 292.500,- Ft/hó (amely tartalmazza a bérleti és területhasználati díjat is),
- b) A bérleti szerződés határozott- 10 (tíz)- éves időtartamra jön létre,
- c) A hasznosítás során az Ingatlan állapotát figyelembe véve a Pályázónak az Ingatlan felújítási munkáit, az udvarrész rendezését saját költségén kell elvégez(tet)nie,
- d) A felújítás költségeit a Pályázó az általa megajánlott és az Önkormányzat által elfogadott bérleti díj összegébe beszámíthatja, amely összeg elfogadásáról a Pályázat elbírálója a Pályázó által benyújtott költségvetés ismeretében dönt.
- e) Pályázó köteles részletes anyagot benyújtani, melyben bemutatja, hogy az Ingatlant milyen célra kívánja használni, milyen felújításokat kíván elvégezni (a beszámolóban tartalmaznia kell a tervezett felújítási munkálatok és a beépíteni kívánt anyagok leírását, azok minőségi kategóriáját és a felújítás várható időtartamát és költségvetési tervezetét),
- f) Pályázó köteles részletes beszámolót benyújtani, melyben bemutatja, hogy az Ingatlan üzemeltetése során milyen szolgáltatásokat kíván nyújtani,
- g) Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy a felújításra fordított összegből a bérleti díjba kizárólag azon tételek számíthatók be, amelyekre az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:
  - ga) az Ingatlan értékét hosszútávon növelik, és
  - gb) amelyeket az előzetes egyeztetés során a felek jegyzőkönyvbe foglaltak,és
  - gc) amelyeket a Pályázó tételes számlával, költségvetési kiírással, műszaki leírással, az elvégzett munkákról szóló műszaki ellenőr vagy felelős műszaki vezető által kiállított nyilatkozattal igazol,
- h) Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy az Ingatlanon végzett bármely felújítási, beruházási, átalakítási, bővítési munkálatok nem eredményezik a Pályázó ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzését,
- i) Pályázónak vállalnia kell a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseinek megfelelő kötelezettségek teljesítését,
- j) Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy az Önkormányzat az Ingatlanra sem bérleti opciót, sem előbérleti jogot nem biztosít,



- k) Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy az Ingatlan fűtését, melegvíz ellátását távhő biztosítja, Pályázónak a vízfogyasztás mérésére almérőket kell kiépíttetnie,
- l) Pályázónak nyilatkoznia kell, hogy az Ingatlant megtekintette, annak állapotával, felszereltségével, a rendelkezésre álló eszközök működőképességével megismerkedett,
- m) Pályázónak vállalnia kell, hogy az Ingatlan általa történő felújítása esetén a felújítás részletes műszaki és kivitelezési dokumentációját (terveket, műszaki leírást, árajánlat stb.) az Önkormányzattal előzetesen egyeztetni,
- n) Pályázónak nyilatkoznia kell, hogy megismerte az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok felújítása esetére vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás kiadásának feltételeit,
- o) Pályázónak vállalnia kell a gáz bekötővezeték cseréjét és beüzemelését, gázóra felszereltetését, a különböző almérők kiépíttetését és a kerítés javíttatását, amely költségek a bérleti díj összegébe beszámíthatóak,
- p) Pályázónak vállalnia kell, hogy az Ingatlan felújítása során biztosítja az Önkormányzat részére a helyszíni megtekintés lehetőségét,
- q) Pályázó nyilatkozik, hogy a pályázati felhíváshoz csatolt Bérleti szerződés tartalmát megismerte,
- r) Pályázónak igazolnia, hogy legalább 3 (három) éve vendéglátóipari tevékenységet végez/vendéglátóipari tevékenységben jártas.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert a fenti feltételeknek megfelelő pályázat kiírására, lebonyolítására, egyéb feltételeinek meghatározására, továbbá az egyéb szükséges intézkedések és jognyilatkozatok megtételére.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a Tulajdonosi Bizottságot a beérkezett pályázatok elbírálására, továbbá felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy eredményes pályázati eljárás esetén készítsen előterjesztést a bizottság elé a pályázatok elbírálása érdekében.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: polgármester

### **103/2022. (IX.30.) sz. TUL-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 5 egyhangú igen szavazattal – figyelemmel a Képviselő-testület 171/2022. (V.26.) számú határozatában kapott felhatalmazásra – a 152194/18 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben az 1184 Budapest, Lakatos út 30. szám alatt található, „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlan területén található 232 m<sup>2</sup> alapterületű főzőkonyha és a hozzá tartozó kb. 450 m<sup>2</sup> alapterületű – az iskola területéről kerítéssel elválasztott – terület 10 (tíz) év időtartamú, főzőkonyhaként történő üzemeltetésére vonatkozóan lefolytatott pályázati eljárást az Önkormányzat vagyongáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 52. § mb) pontjában és a pályázati dokumentáció 10. pontjában foglaltak alapján indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítja.

A Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés és a jelen határozat alapján készült bírálati jegyzőkönyv aláírására, a pályázati eljárás eredményének kihirdetésére és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: polgármester