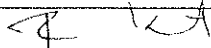


**ELŐTERJESZTÉS****a Képviselő-testület**

2023. év június hónap 28. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés a Budapest XVIII. kerület, Üllői út 337. földszint 2. szám alatti, 151938 helyrajzi számú ingatlanban található 48 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség térítésmentes használatba adásáról

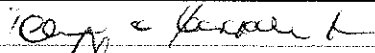
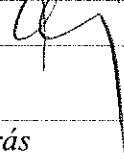
**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Horváth Klaudia	vagyongazdálkodási ügyintéző (FFF)	
Pórfia Katalin	főosztályvezető (FFF)	


**Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):**

Név	Tisztség	Aláírás

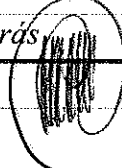
**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

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

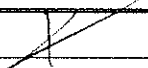
**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kékesi Mónika	főosztályvezető (GFO)	

**Jegyzői törvényességi ellenőrzés:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

**Tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	

**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
Körös Péter	alpolgármester	

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

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

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest XVIII. kerület, 151938 helyrajzi számú, természetben az 1184 Budapest, Üllői út 337. földszint 2. szám alatti, „kivett udvar, épület és irodaépület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi.

Az Önkormányzat a Képviselő-testület 333/2021. (VII.08.) számú határozata alapján térítésmentesen haszonkölcsönbe adta az Ingatlanon lévő 52 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget (továbbiakban: Helyiség) a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet (a továbbiakban: Magyar Vöröskereszt) számára. Felek között 2021. július 29. napján Haszonkölcsön szerződés (továbbiakban: Szerződés) jött létre a Helyiség használatára vonatkozóan, 2021. július 9. napjától 2023. július 8. napjáig terjedő, határozott időtartamra. A Szerződés I./1. pontja szerint a Magyar Vöröskereszt a Helyiséget Budapest XVIII. kerületi operatív feladatainak optimális elvégzése érdekében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése 11a. pontja szerinti közfeladat ellátásában való közreműködés, a XVIII. kerületi lakosság számára szociális szolgáltatások nyújtása és a segélyezési feladatok ellátása, valamint irodai adminisztratív tevékenység végzése céljából használja.

A Magyar Vöröskereszt a Szerződésben vállalt és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (továbbiakban: Vagyontörvény) előírt, a vagyon használatára vonatkozó beszámolási kötelezettségének eleget tett.

Az elmúlt évek beszámolóit alapján a Magyar Vöröskereszt az alábbi fő tevékenységeket végezte:

- Kenyéradományok osztása

- Beérkező adományok tárolása, osztása rászorulóknak részére
- Egészségügyi szűrések megszervezése
- Mikulás gyári adományok kiosztása
- Adományokból óvoda, bölcsőde, szociális szolgálat támogatása
- Nyári életmód tábor szervezése
- Szociális vásárok, ingyen ruhaosztás
- Iskolakezdési támogatások nyújtása
- Rendezvények alkalmával elsősegélynyújtás
- Vértadások szervezése.

A Magyar Vöröskereszt igazgatója, Buncsik Ildikó 2023. május 11. napján kelt kérelmében jelezte, hogy a Helyiség használatára szóló Szerződés meghosszabbítását kéri.

Megállapítható, hogy a Magyar Vöröskereszt szociális szolgáltatások nyújtása révén a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése 11a. pontja szerinti közfeladat ellátásában működik közre:

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

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban Vagyontörvény) 11. § (10) és (13) bekezdése alapján:

*„(10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés - a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel - határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.”*

*„(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 Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 19. § (1) bekezdés c) pontja alapján:

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

*....*

*c) közfeladatot ellátó egyházak és civil szervezetek részére történő átadással,*

*....”*

A Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdése szerint:

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

Fentieket figyelembe véve kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

## Határozati javaslat:

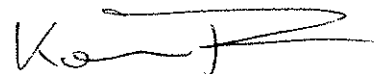
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés c) pontja és 20. § (2) bekezdése alapján – figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdésében foglaltakra – úgy dönt, hogy az Önkormányzat és a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet között 2021. július 29. napján létrejött, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 11a. pontja szerinti közfeladat ellátásában való közreműködés céljából a Budapest XVIII. kerületi lakosság számára szociális szolgáltatások nyújtása és a segélyezési feladatok ellátása, valamint irodai adminisztratív tevékenység végzése céljából térítésmentes használatba adott, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 151938 helyrajzi számú, természetben 1184 Budapest XVIII. kerület, Üllői út 337. földszint 2. szám alatti Ingatlanon lévő 48 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség használatára vonatkozó Haszonkölcsön szerződés időbeli hatályát ..... napjáig meghosszabbítja.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés 3. számú mellékletét képező Haszonkölcsön szerződés módosítás véglegesítést követő megkötésére és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2023. július 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2023 JÚN 14.



Kőrös Péter  
alpolgármester

### Mellékletek:

1. számú melléklet: Haszonkölcsön szerződés
2. számú melléklet: Kérelem
3. számú melléklet: Haszonkölcsön szerződés módosítás-tervezet
4. számú melléklet: Értékbecslés

## HASZONKÖLCSON SZERZŐDÉS

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

Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet (1051 Budapest, Arany János utca 31., adószama: 19003056-2-41, KSH száma: 19003056-9499-529-01, számlaszám: 11786001-20157324, képviseli: Buncsik Ildikó igazgató), mint Kölcsönvevő

együttesen Felek között a mai napon az alábbi feltételekkel.

### I. A szerződés tárgya

1. Kölcsönadó haszonkölcsönbe adja, Kölcsönvevő pedig haszonkölcsönbe veszi a Kölcsönadó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában levő, az ingatlan-nyilvántartásban 151938 hrsz. alatt felvett, természetben a 1184 Budapest, Üllői út 337. fszt. 2. szám alatt található 52 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget Kölcsönvevő Budapest XVIII. kerületi operatív feladatainak optimális elvégzése érdekében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdése 11a. pontja szerinti közfeladat ellátásában való közreműködés, a XVIII. kerületi lakosság számára szociális szolgáltatások nyújtása és a segélyezési feladatok ellátása, valamint irodai adminisztratív tevékenység végzése céljából.

### II. A szerződés tartalma

1. A Kölcsönadó a tulajdonát képező I.1. pontban megjelölt helyiséget a Képviselő-testület 333/2021. (VII.08.) számú határozata alapján 2021. július 9. napjától 2023. július 8. napjáig terjedő határozott időtartamra haszonkölcsönbe adja Kölcsönvevőnek, Kölcsönvevő pedig azt a már ismert állapotban haszonkölcsönbe veszi.
2. A helyiség korábban is Kölcsönvevő használatában volt, ezért felek birtokba adási eljárást nem folytatnak le.

### III. Kölcsönadó jogai és kötelezettségei

1. A Kölcsönadó szavatol azért, hogy az ingatlan a szerződés teljes időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá azért, hogy harmadik személynek az ingatlanra nincsen olyan joga, amely a Kölcsönvevő megszerzését, vagy a zavartalan használatot korlátozná vagy kizárná.
2. Kölcsönadó jogosult az ingatlan rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését jelen szerződés időtartama alatt legalább egyszer, kölcsönvevő sürgősen háborítása nélkül ellenőrizni.
3. A Kölcsönvevő köteles évente az önkormányzati vagyon használatáról írásban beszámolót készíteni, melyet a megjelölt kapcsolattartó személyhez kell benyújtani a tárgyévet követő év 15. napjáig.

4. Kölesönvevő a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 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.
5. Kölesönvevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül, és vállalja, hogy ezen nyilatkozatban foglaltak változása esetén a változásról haladéktalanul tájékoztatja Kölesönadót. Felek rögzítik, hogy Kölesönadót azonnali hatályú felmondási vagy – amennyiben a szerződés teljesítésére még nem került sor – elállási jog illeti meg, ha Kölesönvevő a jelen pontban meghatározott nyilatkozatot valótlan tartalommal tette meg vagy a nyilatkozatban foglaltak változására vonatkozó tájékoztatási kötelezettségét elmulasztja.
6. Szerződés teljesítése érdekében Felek a következő kapcsolattartókat jelölik meg:

Kölesönadó részéről:

Simon Adrienn vagyongazdálkodási ügyintéző

Kölesönvevő részéről:

Számlázási, könyvelési ügyekben: Vargáné Kaiser Veronika gazdasági vezető +36 ..... ;  
 email cím: .....@voroskeresztbp.hu, vagy Székelyhidi Sándorné gazdasági  
 ügyintéző +36 ..... email cím: .....@voroskeresztbp.hu.  
 ingatlankezelési ügyekben: Párniczkiné Kalocsai Dóra kerületi szervező +36 .....  
 email cím: .....@voroskeresztbp.hu

#### IV. A Kölesönvevő jogai és kötelezettségei

1. Kölesönvevő köteles az ingatlant rendeltetésszerűen, az I.1. pontban meghatározott célra, állagának megóvása mellett használni, felelős minden olyan kárért, amely a nem rendeltetésszerű használat következménye.
2. Kölesönvevő köteles az ingatlan közüzemi díjait (pl: víz, villany, gáz, csatorna, szemétszállítás, telefon, internet stb.) és a fenntartással, használattal járó költségeit viselni és a közüzemi órákat a saját nevére átíratni vagy saját nevében tartani.
3. A Kölesönvevő az ingatlanon átalakítást, felújítást, értéknövelő beruházást kizárólag kölesönadó előzetes írásbeli hozzájárulását követően, az abban foglaltakat betartva végezhet.
4. A Kölesönvevő a haszonkölesön szerződés megszűnésekor köteles az ingatlant berendezési és felszerelési tárgyait eredeti állapotban a kölesönadónak visszaadni. A szerződés fennállása alatt a Kölesönvevő által a IV/3. pontnak megfelelően végzett értéknövelő beruházások értékéről a Felek a szerződés megszűnésekor számolnak el vagy azokról külön megállapodást kötnek.

#### V. A szerződés meghosszabbítása és megszűnése

1. Határozott időtartamra kötött szerződés esetén a szerződő felek a szerződést közös megegyezéssel annak lejáta előtt meghosszabbíthatják, különös tekintettel a Nemzeti vagyronról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdésében foglaltakra.
2. A szerződést mindkét fél rendes felmondással, írásban, 60 napos felmondási idővel felmondhatja.
3. A szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben szabályozott esetekben

is megszűnik.

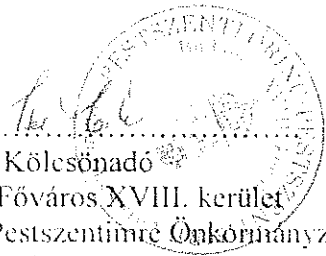
4. A szerződés megszűnése esetén Kölcsönvevő eserehelyiségekre nem tarthat igényt.

#### VI. Záró rendelkezések

1. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy az alkalmazottaik és teljesítési segédek jelen szerződésben rögzített és annak teljesítése során egymás tudomására jutott kapcsolattartási adatait kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódóan, annak teljesítéséhez szükséges mértékben, az adatvédelmi jogszabályoknak és elvárásoknak megfelelően kezelik. Az adatkezelés részletei Kölcsönadó részéről az Önkormányzat honlapján a [www.bp18.hu/kozerdeku/adatvedelmi-informaciok](http://www.bp18.hu/kozerdeku/adatvedelmi-informaciok) oldalon, az Adatkezelési függelék szerződésekhöz elnevezésű dokumentumban, továbbá az Adatkezelési tájékoztatóban érhetőek el. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a fenti dokumentumokban foglaltakat megismerték, tudomásul veszik és elfogadják.
2. Jelen szerződés a mindkét fél által történő aláírásának napján lép hatályba.
3. Felek a szerződés teljesülése során és érdekében egymással együttműködnek, esetleges vitáikat közvetlen tárgyalás útján rendezik. A tárgyalások eredménytelensége esetére a keletkezett jogviták tekintetében a felek a Budapest XVIII-XIX. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
4. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelete, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
5. A felek a jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték majd mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

2021. JÚL. 29.

Budapest, .....



Kölcsönadó

Budapest Főváros XVIII. kerület

Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata

Szaniszló Sándor

polgármester



Kölcsönvevő

Magyar Vöröskereszt Budapest

Fővárosi Szervezet

Bunésik Ildikó

igazgató

Főosztályi  
ellenjegyzés

Jogi  
ellenjegyzés

Pénzügyi  
ellenjegyzés

258/12303

2. sz. melléklet



MAGYAR VÖRÖSKERESZT  
HUNGARIAN RED CROSS  
BUDAPEST FŐVÁROSI SZERVEZET

Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
Szaniszló Sándor Pármester Úr részére  
Budapest  
Üllői út 400.  
1181

Tárgy: Kérelem az iroda helyiség  
bérleti szerződésének  
meghosszabbítására

Tisztelt Szaniszló Sándor Polgármester Úr!

A Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet XVIII. kerületi irodája évtizedek óta végzi tevékenységét a rászoruló emberek helyzetének javítása érdekében. Ezen tevékenységünket a XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata minden lehetséges formában támogatja.

Az Önök támogatásának köszönhetően jelenleg a 1184. Budapest Üllői út 337. szám alatt működtetjük irodánkat. Ezt a helységet 2012 szeptemberében boesátották térítésmentesen a rendelkezésünkre. Jelenlegi szerződésünk 2021. július 9. – 2023. július 08. közötti időszakra szól. Szeretnénk kérni az iroda helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítását.

Segítségében és együttműködésében bízva!

Tisztelettel:



*Pámiczkiné Kaloecsi Dóra*  
Pámiczkiné Kaloecsi Dóra  
Magyar Vöröskereszt Budapest  
Fővárosi Szervezet  
XVIII. kerületi szervező

Budapest, 2023. május 11.



Cím: H-1051 Budapest, Arany János utca 31  
Telefon: +36 (1) 311 3660  
e-mail: [ntkarsag@voroskeresztbp.hu](mailto:ntkarsag@voroskeresztbp.hu)  
Bankszámlaszám: OTP Bank NyRt. 11786001-20157324

Levél cím: H-1367 Budapest, Pf. 120.  
Fax: +36 (1) 311 5670  
web: [www.voroskeresztbp.hu](http://www.voroskeresztbp.hu)  
Adószám: 19003056-2-41



## HASZONKÖLCSÖN SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

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

másfelől a **Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet** (székhely: 1051 Budapest, Arany János utca 31., adószám: 19003056-2-41, KSH szám: 19003056-9499-529-01, bankszámlaszám: 11786001-20157324, képviseli: Buncsik Ildikó igazgató), mint Kölcsönvevő

együttesen Felek között a mai napon az alábbi feltételekkel.

### I. Előzmények

Felek 2021. július 29. napján Haszonkölcsön szerződést kötöttek (a továbbiakban: Szerződés) a Kölcsönadó kizárólagos tulajdonában lévő, az ingatlan-nyilvántartásban 151938 hrsz. alatt felvett, természetben az 1184 Budapest, Üllői út 337. fszt. 2. szám alatt található 52 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség (a továbbiakban: Helyiség) tárgyában. Kölcsönvevő Budapest XVIII. kerületi operatív feladatainak optimális elvégzése érdekében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 11a. pontja szerinti közfeladat ellátásában való közreműködés, a XVIII. kerületi lakosság számára szociális szolgáltatások nyújtása és a segélyezési feladatok ellátása, valamint irodai adminisztratív tevékenység végzése céljából használja a Helyiséget.

A Szerződés időbeli hatálya 2023. július 8. napjáig szól.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete – tekintettel arra, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdésében foglalt feltételek fennálltak – a ...../2023. (VI.28.) számú határozatával hozzájárult a Szerződés időbeli hatályának ..... napjáig történő meghosszabbításához.

Fentiek alapján a Felek közös megegyezéssel a Szerződést az alábbiak szerint módosítják:

### II. Módosítás tárgya

1. A Szerződés I.1. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„1. Kölcsönadó haszonkölcsönbe adja, Kölcsönvevő pedig haszonkölcsönbe veszi a Kölcsönadó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában levő, az ingatlan-nyilvántartásban 151938 hrsz. alatt felvett, természetben a 1184 Budapest, Üllői út 337. fszt. 2. szám alatt található 48 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget Kölcsönvevő Budapest XVIII. kerületi operatív feladatainak optimális elvégzése érdekében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 11a. pontja szerinti közfeladat ellátásában való közreműködés, a XVIII. kerületi lakosság számára szociális szolgáltatások nyújtása és a segélyezési feladatok ellátása, valamint irodai adminisztratív tevékenység végzése céljából.”*

2. A Szerződés II.1. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„1. Kölcsönadó a tulajdonát képező 1.1. pontban megjelölt helyiséget – a Kölcsönadó Képviselő-testületének 333/2021. (VII.08.) és .../2023. (VI.28.) számú határozata alapján – 2021. július 9. napjától ..... napjáig tartó határozott időre haszonkölcsönbe adja Kölcsönvevőnek, Kölcsönvevő pedig azt haszonkölcsönbe veszi.”

3. A Szerződés III.6. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„6. A Szerződés teljesítése érdekében Felek a következő kapcsolattartókat jelölik meg:

Kölcsönadó részéről:

..... vagyongazdálkodási ügyintéző

Kölcsönvevő részéről:

Számlázási, könyvelési ügyekben: .....gazdasági vezető +36 .....,  
 email cím: .....@voroskeresztbp.hu, vagy ..... gazdasági  
 ügyintéző +36 ....., email cím: .....@voroskeresztbp.hu,  
 ingatlankezelési ügyekben: ..... kerületi szervező +36 .....,  
 email cím: .....@voroskeresztbp.hu.”

4. A Szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

5. Jelen Szerződés módosítás a 2021. július 29. napján megkötött Szerződés elválaszthatatlan részét képezi és azzal együtt érvényes. Jelen Szerződés módosítás annak mindkét Fél általi aláírásának napján lép hatályba.

6. A Szerződés jelen módosítását Felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

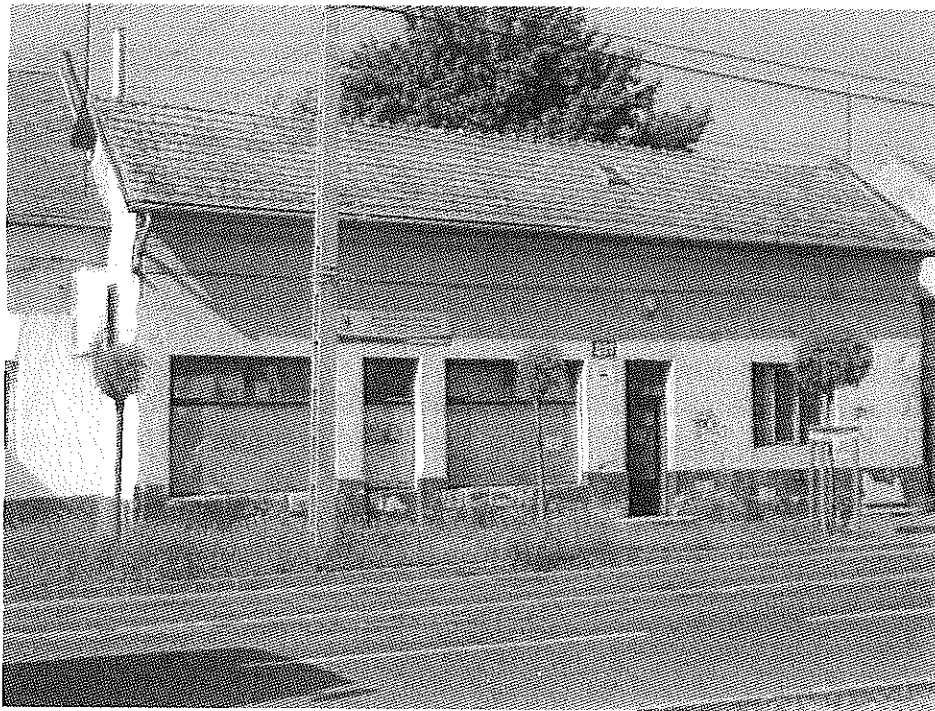
Budapest, .....

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

.....  
 Kölcsönvevő  
 Magyar Vöröskereszt Budapest  
 Fővárosi Szervezet  
 Buncsik Ildikó  
 igazgató

Főosztályi ellenjegyzés	
Jogi ellenjegyzés	
Pénzügyi ellenjegyzés	

Budapest XVIII. ker., Üllői út 337. fszt. 2. szám  
(hrsz: 151938) alatti üzlethelyiség forgalmi  
értékbecslése



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

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

Budapest, 2023. május 23.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingyan forgalmi értékebeclése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 337. fszt. 2.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A 2020.02.17-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: kivett udvar, épület és irodaépület
  - Helyrajzi szám: 151938
  - Területe: 875 m<sup>2</sup>
  - Tulajdoni hányad: 1/1
  - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
  - Teher: Vezetékjog az ingatlan 656 m<sup>2</sup> területű részére. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.  
Vezetékjog 30 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  
Bp. XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**  
Természetben Budapest XVIII., Üllői út 337. fszt. 2. szám alatt fekvő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, 48 m<sup>2</sup> alapterületű, a Vöröskereszt használatában lévő iroda forgalmi értékebeclése.
5. **Az igényelt vagyoneértékelési forma:**
- Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékebeclés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
  - A terület hozam alapú értékének meghatározása, piaci alapú bérleti díj megállapítására vonatkozó értékebeclés.
6. **Beépített alapterületek:**  
Az értékebeclés tárgya egy, a múlt század első felében épült épület földszintjén kialakított, utcai bejárattal rendelkező üzlet.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	m <sup>2</sup>	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Fogadó tér	21,88	Kerámia lap	Közepes	Festés	Elhasználódott
Előtér	1,64	Mettlachi	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Közlekedő	2,34	Kerámia lap	Közepes	Festés	Elhasználódott
Mosdó	0,93	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
WC	1,21	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Tusoló/tároló	1,49	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Teakonyha	3,73	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Kenyérosztó	4,82	Kerámia lap	Közepes	Festés	Elhasználódott
Iroda	10,23	Kerámia lap	Közepes	Festés	Elhasználódott
Alapterülete:	48,27 m <sup>2</sup>				

## 7. A lakóingatlan jellemzése:

Az Üllői út 337. sz. alatti épületben működik az udvaron keresztül megközelíthető MSZP XVIII. kerületi szervezete, valamint az utcára nyíló Vöröskereszt helyisége. A Vöröskereszt az udvart nem használja.

### **Közműellátottság:**

- Közmű ellátottság: Közüzemi vízellátás  
Közüzemi elektromos energiaellátás  
Közüzemi gázellátás  
Közüzemi szennyvízelvezetés
- Az üzlethelyiség fűtésének és meleg víz ellátásának módja:
  - fűtés: központi (gáz cirkó)
  - meleg vízellátás: hőtárolós elektromos bojler

### **Tartószerkezeteinek anyaga:**

Az épület építési módja: hagyományos.

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg kő vagy téglalap.
- Falazat: A teherhordó kisméretű égetett agyagtégla falak, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak. Vakolata néhány helyen mállott.
- Födém szerkezetének anyaga: Feltárás nem történt, az épület korát tekintve a zárófödém valószínűleg borított gerendás fafödém.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú nyeregtető, égetett agyagcserép fedéssel.

## 8. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Liptáktelepen, Pestszentlőrinc központjától ~1-1,5 km-re, forgalmas főútvonal mellett helyezkedik el.

## 9. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: az 50-es villamosok és a 182-es, 184-es autóbuszok (Tinódi utcai megálló ~70 - 100 m-re) az Üllői úton közlekednek, valamint a 93-as, 93A jelzésű autóbuszok (Hengersor utcai megálló ~ 250 m-re) melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRO állomásaival.

## 10. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az iroda (üzlet) egy osztatlan közös tulajdon részét képezi, esetleges értékesítés előtt az ingatlan társasházzá történő alapítása javasolt.
- Az ingatlan falazata hőtechnikai szempontból a mai előírásoknak nem felel meg, falazata néhol salétromos.
- A helyiség padló- és falburkolatai felújításra szorul, falazata a mosdóban az elektromos bojler mögött és a közlekedőben ázott, salétromos.
- A helyiség a városrész központjától távolabb helyezkedik el, bejárata közvetlenül az utcára nyílik, udvarhasználat nincs biztosítva.
- A helyiséghez vendégparkoló nem került kialakításra, parkolási lehetőség az Endrődi Sándor utcában, közterületen lehetséges.

## 11. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan megközelíthetősége jó.
- A helyiség teljes közművel ellátott, központi fűtéssel és WC-vel rendelkezik.
- Az Üllői út mentén forgalmas, üzleti tevékenységre alkalmas területen helyezkedik el.

## 12. Az értékbécslés 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 m <sup>2</sup> ár (Ft/m <sup>2</sup> )
Thököly út	újszerű	Bejártott, 2021-ben teljesen felújított, modernizált, 3 utcai bejáratos, földszintes üzlethelyiség, esztétikus, távirányítóval nyitható acél ráncsozás, új riasztórendszer és gázkazán, inverteres klíma.	175	508600
Ganztelep, Üllői út	Felújított	Üllői úti üzletsoron három üzlethelyiség egybenyitva (40, 41 és 85 m <sup>2</sup> -es) Az egyik kisebb üzlet külön mérőórával rendelkezik (ez külön is megvásárolható). Az ingatlan felújított, jó elosztású	166	511400
Üllői út	Jó	3 szintes, téglá építésű, önálló hrsz-el rendelkező jó állapotú üzlethelyiség. 180 m <sup>2</sup> pincészet, 250 m <sup>2</sup> földszint és 210 m <sup>2</sup> emeleti rész. A fűtés központi klímával és gázkazánal működik. Önálló közműórák, 2010-ben teljes felújításon esett át.	470	636200
Üllői út	felújított	A szakorvosi rendelővel szemben, utcai bejáratos, belső kétszintes üzlethelyiség zuhanyzóval, WC-vel, beépített konyhabútor, 2 hűtő-fűtő klíma.	60	715000
Üllői út 433.	Jó	Utcai bejárattal, földszinti, széles utcaportálos üzlethelyiség. Gáz cirkó. motoros biztonsági redőny, tágas üzlettér, mögötte raktár.	70	757100
				3128300
Bruttó átlagos m <sup>2</sup> ár:				625.700 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2023. május 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 használati rendjére is.

**Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:  
48 m<sup>2</sup> x 438.000 Ft/m<sup>2</sup> ≈ 21.024.000 Ft, azaz  
Huszonegymillió-huszonnégyezer forint**

Megjegyzések:

- A forgalmi érték megállapításánál telekértéket nem vettünk figyelembe, mivel az iroda kerthasználattal nem rendelkezik.

### 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 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 városközpontban piaci alapon bérbe adott iroda bruttó bérleti díja az elhelyezkedéstől, műszaki állapottól függően piaci viszonylatban: 24.000-40.000 Ft/m<sup>2</sup>/év, üzlethelyiségek esetén bruttó: ~30.000-54.000 Ft/m<sup>2</sup>/év.

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:  
11.040.000 Ft, azaz Tizenegymillió-negyvenezer forint.**

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

Megjegyzés:

- Üllői út mentén elhelyezkedő ingatlanok bérbeadásánál nettó 20.000 – 25.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díj az elvárható. Esetünkben az ingatlan településen és épületen belüli elhelyezkedése, alaprajzi kialakítása, műszaki állapota, valamint a helyiség jelenlegi hasznosítását figyelembe véve nettó 23.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díj a reálisan elvárható.
- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 23.000 Ft/m<sup>2</sup>/év nettó bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembevételével történt.
- A nettó 16.554.331 Ft (bruttó 21.024.000 Ft) forgalmi értéket, valamint a nettó 23.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 14,99

év. Az ingatlan hasznosítása nettó 2.395 Ft/m<sup>2</sup>/hó (28.740 Ft/év) bérleti díjtól már optimális (a megtérülés ebben az esetben ~12 év).

A javasolt bérleti díj:

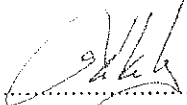
$48 \text{ m}^2 \times 23.000 \text{ Ft/m}^2/\text{év} / 12 = 92.000 \text{ Ft/hó}$ , azaz kilencvenkétezer forint/hó.

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

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

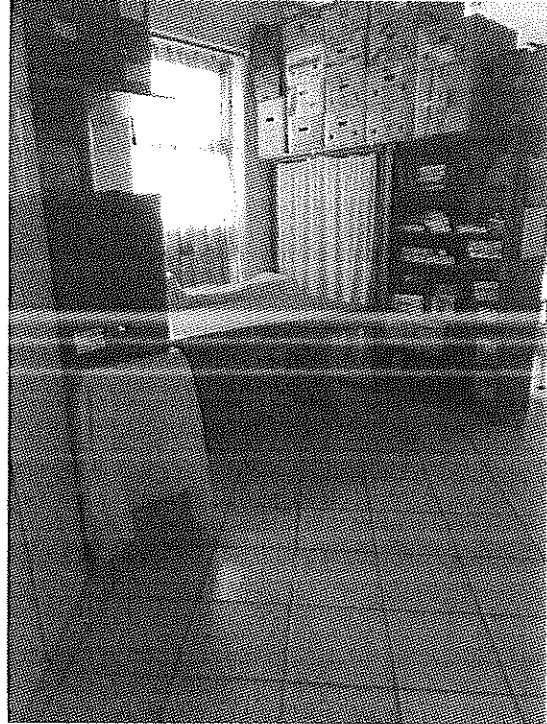
15. A forgalmi érték becsülésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2023. május 25.

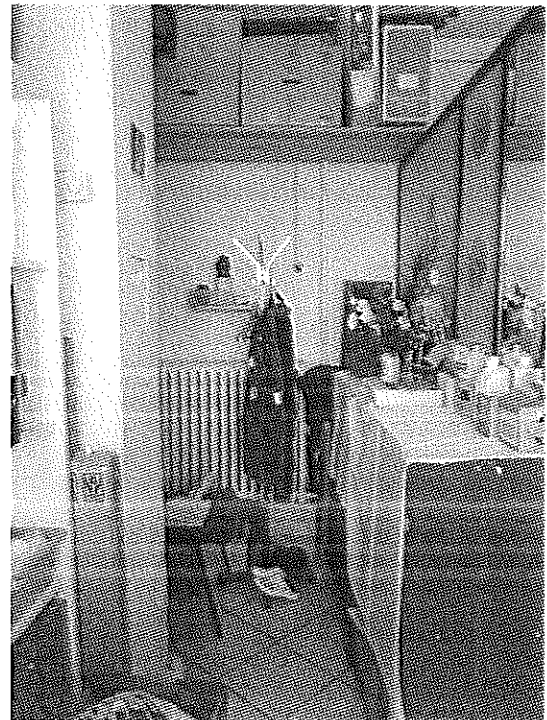
  
Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Előjegyzés  
1181 Budapest, Baross u. 7.  
Tel: 293-3155  
13

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





Fogadó tér



Iroda



Konyha



Élelmiszer osztó



Előtér



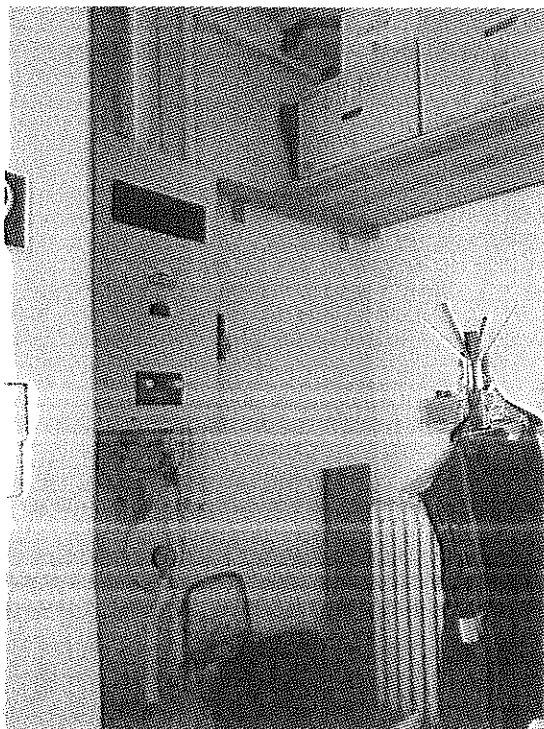
Közlekedő



Mosdó



WC



Fűtést biztosító cirkó



Melegvzellátást biztosító villany bojler

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI. Badányfalva út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 5090004/76469/2020

2020.03.17

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 151938 helyrajzi szám

1184 BUDAPEST XVIII KER. Endrédi Sándor utca 1  
1184 BUDAPEST XVIII KER. 01161 út 300

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll	előz.faly adatai ter kat.jöv ha m2 k.fíll
--	-------	------------------	----------------------	---

1. Fűvett udvar, épület és irodahelyiség

0 875 0,00

II RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

befeljegyző határozat, érkezési idő: 224111/1/1998/98 11.23  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
jogállás: tulajdonos  
név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1184 BUDAPEST XVIII KER. 01161 út 400.

III RÉSZ

1. befeljegyző határozat, érkezési idő: 48996/2/7010/10 02.05

Vezetékjog  
az ingatlan 636 m<sup>2</sup> területű részére.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI ÉFT.  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. befeljegyző határozat, érkezési idő: 174216/2/2010/10.09 09

Vezetékjog  
30 m<sup>2</sup> területre.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI ÉFT.  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



331

151934

333

151935

335

151937

337

151938

151936

335

151939

143/2

151943/1

151940

151942

28a

151941

28b

(152378)

152377

306

152376

308

310

312

152371

152370

314

316

152367

318

152366

320

152375

152374

152369

152368

339

152059

4b

152058

6a

152057

6b

152050

341

345

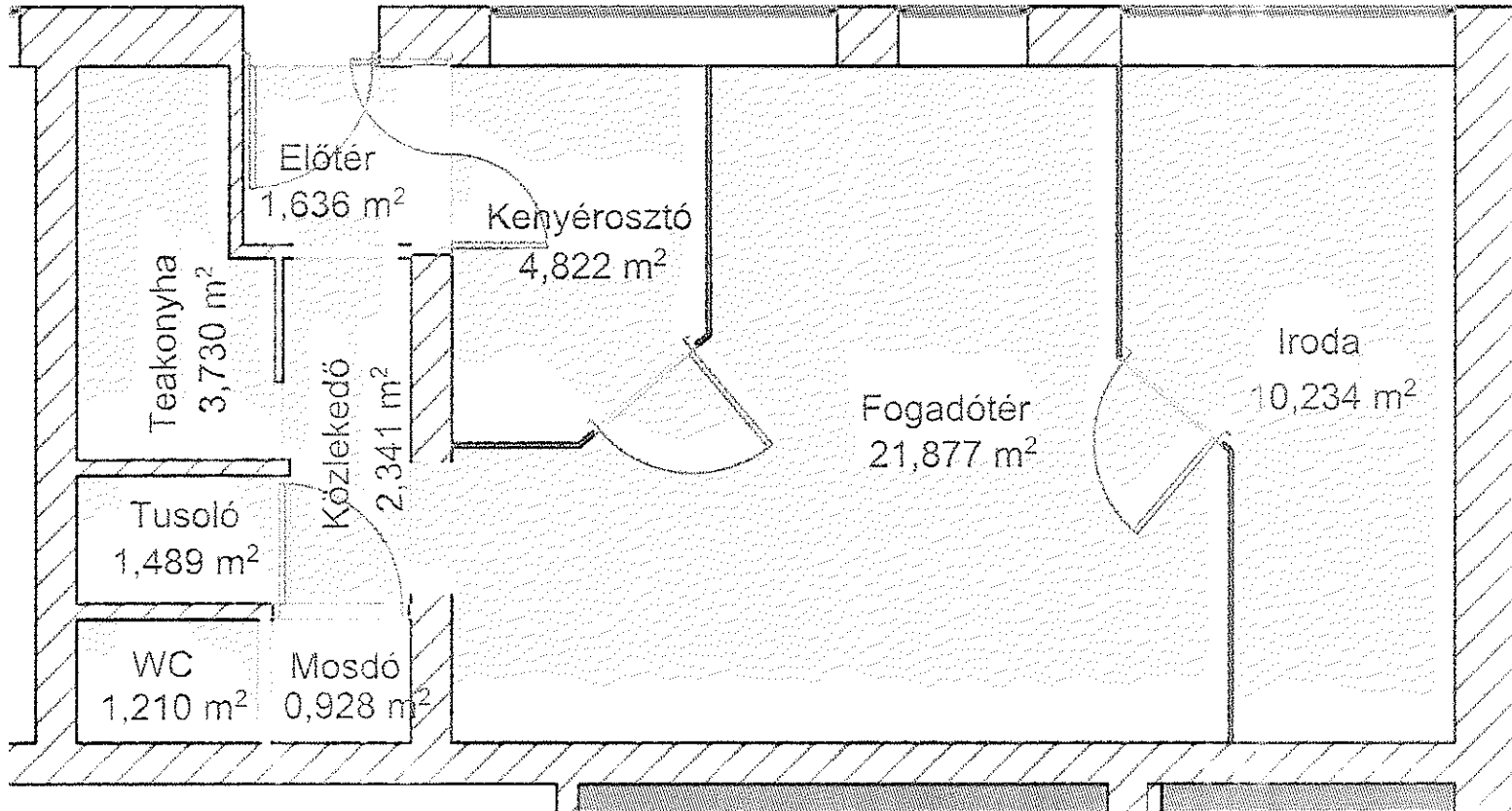
347

(152)

16

17

22





151934

151935

151937

151938

151936

151939

151940

151942

151941

152377

152376

152374

152371

152372

15236

152370

152

151944

151943

152059

152060

152058

152057

331

333

335

337

339

341

343

306

308

310

312

314

316

3

4/A

6/A  
4/B

28/A

B

5