

Előterjesztés száma:

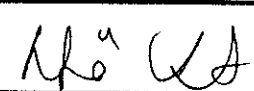
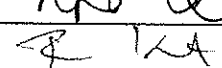
KT-97

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

2023. év május hónap 30. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés a Budapest XVIII. kerület Üllői út 521. szám alatti, 149914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett lakóház, udvar, üzem megnevezésű 975 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan hasznosításáról

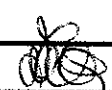

**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Lality-Szegő Krisztina	vagyongazdálkodási osztályvezető (FFF)	
Pórfia Katalin	főosztályvezető (FFF)	

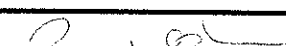
**Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):**

Név	Tisztség	Aláírás
--		

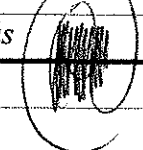
**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

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


**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kékesi Mónika	főosztályvezető (GFO)	


**Jegyzői törvényességi ellenőrzés:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

**Tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	

**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
Körös Péter	alpolgármester	

**Tárgyalja:** TUL

**Javasolt meghívott:** -

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

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük / **nem kérjük\***.

<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>	<b>egyéb jogszabály:</b>	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
<b>Kt. SZMSZ ..... § ..... bekezdés</b>	<b>egyéb jogszabály: Vagyonrendelet 30. § (6) bekezdés c) pontja</b>	
<b>* megfelelő rész aláhúzandó</b>		

## Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest XVIII. kerület Üllői út 521. szám alatti, 149914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett lakóház, udvar, üzem megnevezésű 975 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlanon található egy kétszintes főépület, egy melléképület és két romos raktárépület.

**Főépület:** A főépületben egy kétszintes lakás/iroda, egy üzlethelyiség, egy raktárhelyiség és pince került kialakításra összesen ~220 m<sup>2</sup> alapterületen.

Falazata néhány helyiségben repedezett, beázás nyoma is látható. Hagyományos építési móddal épült téglából, azonban jelenlegi állapota romos. Vakolata hullik, több helyen hiányos. Teherhordó falak vastagsága 30-38 cm, válaszfalak vastagsága 10 cm. Födém: Bélése borított gerendás fafödém, amely több helyiségben hiányos egy korábbi feltárás miatt. **Felújítás előtt statikai vizsgálata szükséges.** Tető: Fa szerkezetű, összetett kontyolt nyeregtető. Héjazata sík műpala fedés, beázás miatt a tetőszerkezet faanyaga is károsodhatott. **Gépészet teljes körűen felújítandó.**

**Melléképület:** 53 m<sup>2</sup> alapterületű betonyp építési rendszerű melléképület, melynek felújítása vagy bontása időszerű. Vázszerkezetre szerelt betonyp lapokból és téglából épült, a tető szintén vázszerkezetre szerelt betonyp lapokból készült. Tető héjazata hullámpala. Födém szerkezettel nem rendelkezik.

Az Ingatlanon két másik romos raktárépület található, melyek állapota romos, használhatatlan. Az épületek elektromos hálózata nem ismert, **érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges.** Az Ingatlan társasházzá alapítása nem történt meg. Autóval történő beállítás jelenleg nem megoldott, de a terület rendezésével parkolóhelyek kialakíthatóak.

2016-ban egy tanulmányterv (a továbbiakban: Tanulmányterv) készült az Ingatlan hasznosítása és felújítása érdekében.

A Tanulmányterv szerint:

A főépület elhelyezkedése a rendezési tervnek megfelel, akár bővítése is lehetséges. A telken jelenleg álló épületek közül egyedül a főépület rendelkezik olyan tényleges anyagi és funkcionális értékkel, amely indokolja felújítását és további fenntartását.

A melléképületek rendezetlenek, egy korábbi, egyes részeiben visszabontott beépítés maradványai. Fenntartásuk, felújításuk nem célszerű, a terület rendezése érdekében a melléképületek teljes bontása javasolt.

A főépület bővítése lehetséges zártosítással, a melléképületek esetében viszont bontás javasolt. Az épület kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és iroda funkciókkal önálló szolgáltatóházként működtethető, az emeleti rész akadálymentesítése azonban nehézkesen oldható meg. Komplex korszerűsítés szükséges, melyben a tartószerkezeti, épületszerkezeti, épületfizikai és épületenergetikai szempontok megfelelő mértékben érvényesülnek.

A szükséges parkolószám - bizonyos mennyiségig - az oldal- és hátsókertben biztosítható. A parkolószám nagymértékben függ a betelepülő funkcióktól, illetve a betelepülő egységek számától és alapterületétől.

A kertet is rendezni szükséges. A belső autó- és gyalogút burkolata beton térkő, az autóparkoló állások és a kerékpártároló felülete beton gyeprács (30%-a zöldfelület) burkolatot kaphat. A belső gyalogjárdák szintje és a zöldfelületek az autóparkoló burkolatból 5 cm-rel kiemelendők, „K” szegély alkalmazásával.

A kert közép- és nagy lombkoronájú fák védelme javasolt, új fák ültetése és a kert parkosítása mellett. A takaratlan tűzfalak előtt magasra növő, zárt zöld falat alkotó tujasor ültethető. A zöldfelületeken háromszintes növényállomány kialakítása javasolt.

Az Önkormányzat korábbi elképzelései az épület hasznosítására vonatkozóan nem kerültek megvalósításra. Az Ingatlan állapota folyamatosan romlik, az udvaron sok szemét található.

A Képviselő-testület a 165/2022. (V.26.) számú határozattal elrendelte a tárgyi Ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését. Ennek megfelelően az Ingatlanon található épületek, építmények helyreállítása, bontása csak a településképző védelméről szóló 33/2022. (XII.01.) önkormányzati rendeletben foglaltak betartásával történhet.

Az Ingatlan földszintjét régebben bérlő Nagy Zoltánné kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, miszerint szeretné bérelni az Ingatlanban található két üzlethelyiséget és az udvart is azzal, hogy vállalná ezen helyiségek rendbetételét.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 164/2022. (V.26.) számú határozata alapján nyilvános pályázat (a továbbiakban: Pályázati felhívás) került kiírásra a teljes Ingatlan hasznosítására vonatkozóan. A Pályázati felhívásra 1 db pályázat érkezett, Nagy Zoltánnétól (a továbbiakban: Kérelmező). A benyújtott pályázatot a Képviselő-testület Tulajdonosi Bizottsága a 102/2022. (IX.30.) számú határozatával érvénytelennek és eredménytelennek nyilvánította.

Kérelmező 2023. márciusában ismételten jelezte, hogy korábbi szándéknyilatkozatát fenntartja, miszerint szeretné bérelni az Ingatlanban található két üzlethelyiséget és az udvart is azzal, hogy vállalná ezen helyiségek rendbetételét.

**Tekintettel az Ingatlan műszaki állapotára, a részleges bérbeadás és az Ingatlan egy részének felújítása nem javasolt.**

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

„30. §

*(6) A forgalomképes ingatlan vagyon megszerzése, vagyonkezelésbe adása, megterhelése, valamint a tulajdonjogot nem érintő hasznosítása tárgyában – amennyiben vagyonkezelési szerződés másként nem rendelkezik – a tulajdonosi jogok gyakorlója:*

- a) ha a hasznosítás időtartama az 1 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 10 millió forintot nem haladja meg a polgármester,*
- b) ha a hasznosítás időtartama az 1 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 10 millió forintot meghaladja a vagyontárgy szerint illetékes önkormányzati bizottság,*
- c) ha a hasznosítás időtartama a 10 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 50 millió forintot meghaladja a Képviselő-testület.”*

A Vagyonrendelet 11. § (2) bekezdés a) pontja szerint:

*„(2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítése, cseréje, más jellegű hasznosítása, megterhelése, zálogba adása esetén, a döntést megelőzően az adott vagyontárgy (piaci) forgalmi értékét:*

*a) Ingatlan és ingó vagyon esetében minimum a hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár alapján kell meghatározni...”*

A Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. által 2023. május 4. napján készített értékbecslés szerint:

A főépületben lévő lakás romos állapotú, az utcafronti üzlethelyiség pedig elhasználódott állapotú. Az Ingatlanon található udvari két melléképület romos, használhatatlan állapotú. Utcafronti bejárattal rendelkező külön 53 m<sup>2</sup> alapterületű épület hátsó része téglából, többi része beton lapokból épült.

Az Ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés szerint:

- Lakás forgalmi értéke: bruttó. 54.013.000,- Ft
- Földszinti raktár forgalmi értéke: bruttó. 4.600.000,- Ft
- Földszinti üzlethelyiség forgalmi értéke: bruttó. 19.173.000,- Ft
- Melléképületben található üzlet forgalmi értéke: bruttó. 14.199.000,- Ft

**Az Ingatlan forgalmi értéke összesítve: bruttó 91.985.000,- Ft.**

**Az értékbecslés szerint a javasolt bérleti díj a helyiségek megfelelő műszaki állapota esetén a Főépület vonatkozásában: 454.000,- Ft/hó.**

A Vagyonrendelet 43. § (1) bekezdése alapján:

*„(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő bruttó 25 millió Ft értékhatár feletti vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz – csak nyilvános, indokolt esetben zártkörű vagy kétszakaszos versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.”*

A Vagyonrendelet 49. §-ának pályáztatással kapcsolatos rendelkezése szerint:

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

A fentieket figyelembe véve kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatok közül az egyiket elfogadni szíveskedjen.

### **1/A 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 30. § (6) bekezdése alapján úgy dönt, hogy az Önkormányzat nyilvános pályázatot ír ki a tulajdonában álló, Budapest XVIII. kerület, 149914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XVIII. kerület Üllői út 521. szám alatti kivett lakóház, udvar, üzem megnevezésű 975 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) hosszútávú, 15 év határozott időtartamú bérbeadás útján történő hasznosítására az alábbi feltételek szerint:

- a) A Pályázónak az alábbi minimális bérleti díjat kell megajánlania ajánlata érvényességéhez: 454.000,- Ft/hó,
- b) A bérleti szerződés határozott 15 éves időtartamra jön létre,
- c) A hasznosítás során az Ingatlan állapotát figyelembe véve a bérlőnek az épületek bontási, felújítási munkáit, a kert rendezését saját költségén kell elvégez(t)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 beszámolót benyújtani, melyben bemutatja, hogy az Ingatlan 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 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) Pályázó tudomással bír arról, hogy az Ingatlan helyi védelem alatt áll,
- j) Pályázónak vállalnia kell a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseinek megfelelő kötelezettségek teljesítését,
- k) Pályázónak nyilatkoznia kell, hogy az Ingatlan megtekintette, annak állapotát megismerte,
- l) Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy az Önkormányzat az Ingatlanra sem bérleti opciót, sem előbérleti jogot nem biztosít,
- 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 egyezteti,
- n) Pályázónak nyilatkoznia kell, hogy megismerte az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok felújítása esetére vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás kiadásának feltételeit,

- o) Pályázónak vállalnia kell, hogy az Ingatlan felújítása során biztosítja az Önkormányzat részére a helyszíni megtekintés és ellenőrzés lehetőségét,
- p) Pályázónak nyilatkoznia kell, hogy a pályázati felhíváshoz kapcsolódó dokumentációhoz csatolt Bérleti szerződés tartalmát megismerte.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a fenti feltételeknek megfelelő pályázat kiírására, a pályázati eljárás lebonyolítására, egyéb feltételeinek meghatározására, továbbá a 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 készítse előterjesztést a Tulajdonosi Bizottság elé a pályázatok elbírálása érdekében.

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: polgármester

### **1/B 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 30. § (6) bekezdése alapján úgy dönt, hogy az Önkormányzat nyilvános pályázatot ír ki a tulajdonában álló, Budapest XVIII. kerület, 149914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XVIII. kerület Üllői út 521. szám alatti kivett lakóház, udvar, üzem megnevezésű 975 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) található 46 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség, 23 m<sup>2</sup> alapterületű raktár (a továbbiakban: Helyiségek) és az ingatlan udvarának hosszútávú, 10 év határozott időtartamú bérbeadás útján történő hasznosítására az alábbi feltételek szerint:

- a) A Pályázónak az alábbi minimális bérleti díjat kell megajánlania ajánlata érvényességéhez: 145.000,- Ft/hó,
- b) A bérleti szerződés határozott 10 éves időtartamra jön létre,
- c) A hasznosítás során a Helyiségek állapotát figyelembe véve a bérlőnek az épületek bontási, felújítási munkáit, a kert rendezését saját költségén kell elvégez(t)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 beszámolót benyújtani, melyben bemutatja, hogy a Helyiségeket milyen célra kívánja használni, milyen felújításokat kíván elvégezni. A beszámolónak 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 a Helyiségek 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) a Helyiségek értékét hosszútávon növelik, és
  - gb) amelyeket az előzetes egyeztetés során a felek jegyzőkönyvbe foglaltak, és
  - gc) amelyeket 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 Helyiségekben és az Ingatlanon végzett bármely felújítási, beruházási, átalakítási, bővítési munkálatok nem eredményezik a Pályázó ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzését,

- i) Pályázó tudomással bír arról, hogy az Ingatlan helyi védelem alatt áll,
- j) Pályázónak vállalnia kell a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseinek megfelelő kötelezettségek teljesítését,
- k) Pályázónak nyilatkoznia kell, hogy a Helyiségeket és az udvart megtekintette, annak állapotát megismerte,
- l) Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy az Önkormányzat a Helyiségekre sem bérleti opciót, sem előbérleti jogot nem biztosít,
- m) Pályázónak vállalnia kell, hogy a Helyiségek általa történő felújítása esetén a felújítás részletes műszaki és kivitelezési dokumentációját (terveket, műszaki leírást, árajánlat stb.) az Önkormányzattal előzetesen egyezteti,
- n) Pályázónak nyilatkoznia kell, hogy megismerte az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok felújítása esetére vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás kiadásának feltételeit,
- o) Pályázónak vállalnia kell, hogy a Helyiségek felújítása során biztosítja az Önkormányzat részére a helyszíni megtekintés és ellenőrzés lehetőségét,
- p) Pályázónak nyilatkoznia kell, hogy a pályázati felhíváshoz kapcsolódó dokumentációhoz csatolt Bérleti szerződés tartalmát megismerte.


A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a fenti feltételeknek megfelelő pályázat kiírására, a pályázati eljárás lebonyolítására, egyéb feltételeinek meghatározására, továbbá a 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 MÁJ 15.



Kőrös Péter  
alpolgármester

#### Melléklet

1. számú melléklet: Nagy Zoltánné kérelme
2. számú melléklet: Tanulmányterv
3. számú melléklet: Értékbecslés
4. számú melléklet: Bérleti szerződés tervezete

A. Nagyú mellélet

**Lality-Szegő Krisztina**

---

Tárgy:

FW: Szarvascsarda ter uzlethelyseg

**From:** Zoltánné Nagy [<mailto:gizellekovi@gmail.com>]

**Sent:** Wednesday, March 8, 2023 3:57 PM

**To:** Pórfia Katalin <[Porfia.Katalin@bpl8.hu](mailto:Porfia.Katalin@bpl8.hu)>

**Subject:** Re: Szarvascsarda ter uzlethelyseg

Tisztelt holgyem ! Kerek szepen visszajelzést hogy fogadtak szandeknyilatkozatomat ! Köszönöm üdv Nagyne

Az iPhone-omról küldve

> 2023. márc. 6. dátummal, 10:30 időpontban Zoltánné Nagy <[gizellekovi@gmail.com](mailto:gizellekovi@gmail.com)> írta:

>

> Tisztelt Pórfia Katalin ! Előzetes telefon beszélgetésünkben említettem Önnek Körös Peter úrral való találkozóm és megbeszelésünket. Miszerint ismét az eredeti szándéknyilatkozatom szerint pályáztatni fogjak a két uzlethelyseget és udvart . Kérem szepen ennek előkészítését a következő ülésre köszönettel Nagy Zoltanne

>



**Kőrös Péter alpolgármester**

**Üllői út 400**

**Tisztelt Alpolgármester Úr!**

**Szándéknyilatkozat**

Alulírott Nagy Zoltánné szül: Budapest 1958.03.02. Anyja neve: Nagy Gizella, Cím: Budapest 1182 Flór Ferenc u. 27, egyik céggemmel hosszú évekig béreltem a 18.ker Üllői út 521. alatti üzlethelységet. Akkor teljesen felújítottam, mára a helység és a hozzá tartozó udvar teljesen tönkrement, használhatatlan. Szándékomban áll ismét bérelni a fent nevezett üzlethelységet valamint a volt villanyszerelő üzlethelységet is, az udvarral mint parkolóval. Vállalom ezen helységek és az udvar rendbetételét, felújítását. Az erre fordított anyagiakat kérem a bérleti díjba beszámítani.

Hasonló feltételekkel kibérelném az Üllői út 425. szám alatti ingatlant is.

**Budapest 2021.11.28.**

**Nagy Zoltánné**

---

## II. INGATLANHASZNOSÍTÁSI JAVASLAT

LAKÓHÁZ ÜZLETEKKEL  
1182 Budapest, Üllői út 521. hrsz.: 149914.

Ingatlanhasznosítási tanulmányterv dokumentációjához

---

### TARTALOM

1. A HASZNOSÍTÁSI JAVASLAT CÉLJA
2. HELYSZÍNRAJZI BEÉPÍTÉS  
Meglévő épületállomány hasznosítása  
Új épületszárnyak elhelyezésének lehetősége  
Utcai kerítés  
Parkolás  
Kertrendezés
3. ÉPÜLET  
Javasolt funkcionális tartalom  
Helyiséglista
4. JAVASOLT INTÉZKEDÉSEK, ÉPÍTŐANYAGOK ÉS SZERKEZETEK
5. ÉPÜLETGÉPÉSZETI JAVASLAT  
Vízellátás-csatornázás  
Gázellátás-fűtés  
Hűtés  
Szellőzés
6. ÉPÜLETVILLAMOSSÁGI JAVASLAT  
Energia ellátás  
Gyengeáramú rendszerek
7. JAVASLATI TERVDOKUMENTÁCIÓ  
E-1. Javasolt helyszínrajzi beépítés I. M=1:500  
E-2. Javasolt helyszínrajzi beépítés II. M=1:500  
E-3. Javasolt pince alaprajz M=1:200  
E-4. Javasolt földszinti alaprajz M=1:200  
E-5. Javasolt emeleti alaprajz M=1:200

## I. A HASZNOSÍTÁSI JAVASLAT CÉLJA

Budapest Főváros XVIII. kerület, Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal a tulajdonában lévő, jelenleg üresen álló ingatlant bérbeadással hasznosítani kívánja. Az ingatlanon álló épületek kora, állaga, valamint a rendezési tervben meghatározott és elvárt funkciók kialakítása műszaki átalakításokat, felújításokat tesz szükségessé.

Jelen tervdokumentáció célja az elvárt funkciók biztosításához szükséges és lehetséges műszaki megoldások elemzése funkcionális értékelés és műszaki állagfelmérés alapján, majd javaslattétel az ingatlan hasznosítására, végül a hasznosításhoz szükséges műszaki átalakítások költségeinek becslése.

## 2. HELYSZÍNRAJZI BEÉPÍTÉS

### Meglévő épületállomány hasznosítása

A főépület elhelyezkedése a rendezési tervnek megfelel, akár bővítése is lehetséges. A telken jelenleg álló épületek közül egyedül a főépület rendelkezik olyan tényleges anyagi és funkcionális értékkel, amely indokolja felújítását és további fenntartását.

A melléképületek rendezetlenek, egy korábbi, egyes részeiben visszabontott beépítés szlömös maradványai. Fenntartásuk, felújításuk nem célszerű, a terület rendezése érdekében a melléképületek teljes bontása javasolt.

A melléképületek bontásával a beépítési paraméterek az alábbiak szerint alakulnak:

	Kialakítható legkisebb telek (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb építmény-magasság (m)	Legnagyobb építmény-magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
<b>L2/A-XVIII/Ü-6 előírt</b>	1000	Zártsorú	75	65	7,5	9,0	25	2,0
<b>jelenlegi</b>	974,77	Zártsorú, épületközzel megszakítva	2,6	37	kb. 8,2	kb. 8,2	nem állapítható meg	0,51
<b>tervezett</b>	változatlan	változatlan	változatlan	14,8	változatlan	változatlan	45,5	0,32

Épület pince bruttó alapterület:	25,45 m <sup>2</sup>
Épület földszint bruttó alapterület:	144,15 m <sup>2</sup>
Épület emelet bruttó alapterület:	144,15 m <sup>2</sup>
Szintterület:	313,75 m <sup>2</sup>
Teljes értékű zöldfelület:	388,21 m <sup>2</sup>
Beton gyepács (30% zöldfelület):	183,70 m <sup>2</sup> (30%: 55,11 m <sup>2</sup> )
Összes zöldfelület:	443,32 m <sup>2</sup>
Szükséges parkolószám:	12 db (benne 1 db akadálymentes)
(a parkolási mérleget a Parkolás alfejezet részletezi)	

A javasolt helyszínrajzi beépítést az **E-I** tervlap mutatja be.

## Új épületszárnyak elhelyezésének lehetősége

Jelen tanulmány kifejezett célja a meglévő épületállomány gazdaságos hasznosíthatóságának vizsgálata. A telek paraméterei azonban további beépítést is lehetővé tesznek, ezért itt távolabbi célként szükséges röviden utalni ennek költséghatékonyan megvalósítható lehetőségeire.

Az utcáfronton a meglévő főépület bővíthető teljesen zárt sorú beépítéssel, a szomszédos tűzfal takarásával, így magasabb szintű utcakepi rendezettség alakul ki. Az utcai bővítésben kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, ill. ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el, földszint + emelet szintszámmal (HÉSZ szerint akár F+I+T szintszámmal is).

Az északnyugati oldalhatár mentén egy földszint + emelet szintszámú traktus (HÉSZ szerint akár F+I+T szintszámmal is) visszaépíthető lenne, a tűzfal magastetős takarásával, 9,0 m hátsó kert megtartásával. Az udvari bővítésben a földszinten a lakosság ellátását biztosító kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkciójú helyiségcsoport elhelyezésével, az emeleten iroda funkcióval.

A földszinten elhelyezett kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkció tárolási helyszükségletét pinceszinten lehet biztosítani, de pince építése a szomszédos telken álló érintett épületek alpmélyítését is magával vonja.

A bővítési alapterületekhez a telken további parkolóhelyek biztosítandók. Konkrét tervezés esetén probléma merülhet fel a megfelelő mennyiségű parkolóhely elhelyezésével, illetve az előírt zöldfelületi mutató betartásával. Terepszint alatti gépkocsi tároló építése gazdaságtalan lenne.

Kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkció: 52,00 m<sup>2</sup>  
Irodaterület növekmény: 190,00 m<sup>2</sup>

A melléképületek bontásával és az új épületszárnyak elhelyezésével a beépítési paraméterek az alábbiak szerint alakulnak:

	Kialakítható legkisebb telek (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb építmény-magasság (m)	Legnagyobb építmény-magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
L2/A-XVIII/Ü-6 előírt	1000	Zárt sorú	75	65	7,5	9,0	25	2,0
jelenlegi	974,77	Zárt sorú, épületközel megszakítva	2,6	37	kb. 8,2	kb. 8,2	nem állapítható meg	0,51
tervezett	változatlan	Zárt sorú	12,3	37,3	változatlan	változatlan	25,5	0,87

Épület pince bruttó alapterület: 120,00 m<sup>2</sup> (= 25,45+94,55 m<sup>2</sup>)  
Épület földszint bruttó alapterület: 363,33 m<sup>2</sup>  
Épület emelet bruttó alapterület: 363,33 m<sup>2</sup>  
Szintterület: 846,66 m<sup>2</sup>  
Teljes értékű zöldfelület: 189,52 m<sup>2</sup>  
Beton gyepács (30% zöldfelület): 199,52 m<sup>2</sup> (30%: 59,86 m<sup>2</sup>)

Összes zöldfelület:	249,38 m <sup>2</sup>
Szükséges parkolószám:	25 db (benne 1 db akadálymentes)
Udvarban elhelyezhető parkolószám:	14 db (benne 1 db akadálymentes)

A javasolt helyszínrajzi beépítést az **E-2** tervlap mutatja be.

### Utcai kerítés

A HÉSZ 28. § (7) szerint „az Üllői utat délről határoló, újonnan beépülő telkek utcai telekhatárán kerítés nem építhető, de az ingatlanhatárokat a burkolatban jelezni kell. A meglévő épület utcai traktusának kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó rendeltetésre való átalakításával egyidejűleg az utcai kerítést meg kell szüntetni.”

Tárgyi telkek nem újonnan épül be, de a beépítés rendezésével kerítés építése nem feltétlenül szükséges. A szomszéd felől épített kukatároló és kerékpártároló létesül tömör fallal. A tároló és az épület között igény esetén kapu létesíthető, így a telkek a bérlemények zárva tartási ideje alatt szintén lezárható.

### Parkolás

A szükséges parkolószám - bizonyos mennyiségig - az oldal- és hátsókertben biztosítható. A parkolószám nagymértékben függ a betelepülő funkcióktól, illetve a betelepülő egységek számától és alapterületétől, az OTÉK alapján az alábbiak szerint:

#### Járművek elhelyezése

(kivonat)

42. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével - legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.

(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken - a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában - a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(3) A (2) bekezdés szerint számított minden megkezdett 50 db várakozóhelyből legalább egyet a mozgásokban korlátozottak részére kell kialakítani, amelyekből legfeljebb négy helyezhető közvetlenül egymás mellé.

(6) A telken a gépjárműtárolókat - a 103. § előírásai szerint - elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani.

(7) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást - helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában - minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával, amely 1 m<sup>2</sup> alatti területei a telkek zöldfelületébe nem számíthatók be.

(8) Áru-rakodóhelyről kell gondoskodni minden olyan építmény részére, amelybe rendszeres áruszállítás történik. A rakodóhelyek nagyságát, számát és helyét a szállító jármű igénye szerint, továbbá úgy kell

meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.

(9) Felszíni gépjármű-várakozóhely (parkoló), rakodóhely és autóbusz megálló

a) huzamos tartózkodás céljára szolgáló földszinti helyiség homlokzati nyílászárójához - a saját tulajdonú gépjármű kivételével - 5,0 m-nél,

(...)

**4. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez**

**Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása**

(kivonat)

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

(...)

2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>, e fölött minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,

(...)

4. vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),

(...)

7. kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett 5 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,

(...)

14. iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,

(...)

**7. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez**

**Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása**

(kivonat)

2a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusító tér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
4.	Vendéglátó egység	A fogyasztó tér minden megkezdett 75 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
8.	Egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
10	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db

Parkolási mérleg a meglévő épületállomány hasznosításával; a földszinten 3 db önálló kereskedelmi egységet, a lakás területén bériroda funkciót feltételezve:

bérleményi terület	meghatározó alapterület (m <sup>2</sup> )	szükséges autóparkoló szám (db)
Földszinti üzlet	F01 Eladótér: 18,23	2
Földszinti üzlet	F03 Eladótér: 17,95	2
Földszinti üzlet	F05 Eladótér: 17,79	2
Bérelhető irodaterület	iroda összalapterület: 111,15	6
összesen:		12

A szükséges kerékpártároló szám: 8 db.

Parkolási mérleg új épületszárnyak elhelyezésével; a földszinten 3 db önálló kereskedelmi egységet, kispári szolgáltató és kézműipari funkciót feltételezve, az egykori lakás területén és az új épületszárnyak emeletén béroda funkciót feltételezve:

<i>bérleményi terület</i>	<i>meghatározó alapterület (m<sup>2</sup>)</i>	<i>szükséges autóparkoló szám (db)</i>
Földszinti üzlet	F01 Eladótér: 18,23	2
Földszinti üzlet	F03 Eladótér: 17,95	2
Földszinti üzlet	F05 Eladótér: 17,79	2
Kisip. szolg. és kézműip. funkció	műhely összalapterület: 52,00	6
Bérelhető irodaterület	iroda összalapterület: 247,15	13
összesen:		25

A szükséges kerékpártároló szám: 11 db.

A tervezett autóparkoló állások mérete 2,5 x 5,5 m, az akadálymentes állás 3,6 x 5,5, a közlekedő merőleges beállásnál 5,0 m, párhuzamos beállásnál 4,00 m (megforduláshoz, két személyautó egymás melletti elhaladásához).

### **Kertrendezés**

A belső autó- és gyalogút burkolata beton térkő, a az autóparkoló állások és a kerékpártároló felülete beton gyeprács (30%-a zöldfelület) burkolatot kap. A belső gyalogjárdák szintje és a zöldfelületek az autót út burkolatból 5 cm-rel kiemelendők, „K” szegély alkalmazásával.

A kert középső területén álló természetes, nagy lombkoronájú fák védelme javasolt, új fák ültetése és a kert parkosítása mellett. A takaratlan tűzfalak előtt magasra növény, zárt zöld falat alkotó tujasor ültethető. A zöldfelületeken háromszintes növényállomány kialakítása javasolt.

## **3. ÉPÜLET**

### **Javasolt funkcionális tartalom**

A meglévő épületek közül csak a főépület megtartása és felújítása javasolt, jelen fejezet ennek lehetőségeit részletezi.

#### **Pince**

Az oldalkertből nyíló pince legfeljebb tárolási funkcióra (pl. irattár, anyagraktár) javasolt, ehhez azonban a határoló szerkezetek korszerűsítése szükséges a következők szerint:

- teherhordó padozat építése, vízszigeteléssel, vasalt aljzattal,
- új lépcső beépítése,
- a falak belső felületének vízszigetelése
- a felmenő lábazati falaknál új vízszintes falszigetelés
- pince feletti földem hőszigetelése alulról.

A tárolási funkció létesítésekor a tűzvédelmi előírások betartása, valamint mesterséges szellőzés kiépítése szükséges.

A pince belső lépcső létesítésével közvetlenül kapcsolható a déli üzlet egységhez.

Földszint utca felől nyíló területei:

A felmérés folyamán erre a területre nem volt lehetőség bejutni.

A területen két különálló üzlet helyezkedik el, amelyek eredetileg is erre a célra készülhettek, és a felújított portálok tanúsága szerint a közelmúltig így is működtek. A kereskedelmi-szolgáltató funkció a rendezési tervnek teljesen megfelelő.

Megközelítésük közvetlenül az utcáról történik, az utca felé nagyméretű kirakatportálok is nyílnak. A belső elrendezés nem ismert, de nyilván egységenként rendelkezésre áll kézraktár, öltöző és WC. Ezek nem megfelelő elrendezése esetén újból kiépíthetők. A déli üzlet egységhez a pince közvetlenül is hozzárendelhető, új belső lépcső létesítésével (egy gerendaközben kialakított földemáttöréssel).

Földszint oldalkertből nyíló területe:

A felmérés folyamán erre a területre nem volt lehetőség bejutni, de az ablakon keresztül korlátozott betekintésre volt lehetőség.

Az utca felől önálló külső megközelítéssel elektromos kapcsoló helyiség található, amelynek belső megközelítése is adott. A fennmaradó területre az oldalkert felől önálló ajtó nyílik, itt két további helyiség terül el, ezek eredetileg valószínűleg cseléd- vagy gondnoklakás, esetleg porta céljára szolgálhattak.

Az elektromos kapcsolóhelyiség megszüntethető, kültéri elektromos kapcsolószekrény elhelyezhető a pinceajtó mellé. Így a válaszfalak bontásával a terület teljesen egyesíthető. Kiskereskedelmi vagy szolgáltató funkció helyezhető el benne, a szükséges öltöző és WC blokk kialakításával. Igény esetén a terület hozzákapcsolható akár az utcai, déli üzlet egységhez (új nyíláskiváltással), akár a hátsókert felől nyíló területhez (új nyíláskiváltással).

Földszint hátról nyíló területei és emelet:

A forgalmas és zajos Üllői út közvetlen közelében elhelyezkedő terület a továbbiakban lakás céljára kevésbé javasolható, de szolgáltató funkció (pl. rendelő, bemutatóterem), kulturális funkció (pl. kiállítóter), vagy iroda kialakítására kiváló, akár nagyobb ügyfélforgalom esetén is. Az emeleti válaszfalak kis részének áthelyezésével, az ajtónyílások megfelelő kialakításával több egység is kialakítható egymás mellett.

Az épület kiskereskedelmi, szolgáltató, kisebb vendéglátó, valamint iroda funkciókkal önálló szolgáltatóházként is megfelelően működtethető, de az emeleti rész akadálymentesítése nehézkesen oldható meg, lift beépítésével.

A javasolt alaprajzokat az **E-3, E-4, E-5** tervlapok mutatják be.

## Helyiséglista

### Főépület pince

Azonosító	Megnevezés	Alapterület	Padlóburkolat
P01	Pincei tároló	18,70 m <sup>2</sup>	gres



**Főépület földszint:**

Azonosító	Megnevezés	Alapterület	Padlóburkolat
F01	Eladótér	18,23 m <sup>2</sup>	gres
F02	Kéziraktár, öltöző, WC	3,62 m <sup>2</sup>	gres
F03	Eladótér	17,95 m <sup>2</sup>	gres
F04	Kéziraktár, öltöző, WC	4,38 m <sup>2</sup>	gres
F05	Eladótér	17,79 m <sup>2</sup>	gres
F06	Kéziraktár, öltöző, WC	5,36 m <sup>2</sup>	gres
F07	Előszoba	4,68 m <sup>2</sup>	gres
F08	Tárgyaló	11,41 m <sup>2</sup>	szőnyegpadló
F09	Váró előtér, közlekedő	15,49 m <sup>2</sup>	gres
F10	WC	3,54 m <sup>2</sup>	gres
F11	Tároló	5,65 m <sup>2</sup>	gres
Összesen:		<b>108,10 m<sup>2</sup></b>	

**Főépület emelet:**

Azonosító	Megnevezés	Alapterület	Padlóburkolat
E01	Irodaterület	99,74 m <sup>2</sup>	szőnyegpadló
E02	Teakonyha	11,17 m <sup>2</sup>	gres
E03	WC	1,43 m <sup>2</sup>	gres
E04	Padlásfeljáró	0,34 m <sup>2</sup>	cem. sim.
Összesen:		<b>112,68 m<sup>2</sup></b>	
E05	Erkély	5,61 m <sup>2</sup>	gres

**Főépület hasznos alapterület összesen:**

$$18,70 + 108,10 + 112,68 = 239,48 \text{ m}^2$$

$$+ 5,61 \text{ m}^2 \text{ erkély}$$

**4. JAVASOLT INTÉZKEDÉSEK, ÉPÍTŐANYAGOK ÉS SZERKEZETEK**

A rendeltetési egységben komolyabb mechanikai sérüléssel járó vizsgálatokra és helyszíni feltárásokra támaszkodó részletes állapot-ellenőrző szakvizsgálatokat nem folytattunk, egyes helyiségekbe a felmérés folyamán nem jutottunk be. Konkrét műszaki tervek készítésekor lesz indokolt a rétegrendek feltárása és a szerkezetek kisebb megbontása.

Az épület jelenlegi leromlott állapotában is megfelelő anyagi és funkcionális értéket képvisel, felújításra érdemes, de használatba csak teljeskörű felújítás után vehető. Olyan komplex korszerűsítés megvalósítása célszerű, amelyben a tartószerkezeti, épületszerkezeti, épületfizikai és épületenergetikai szempontok egyaránt megfelelő mértékben érvényesülnek. Hosszútávú üzemeltetésnél a tartószerkezeti és épületenergetikai szempontok különösen lényegesek, ezért ezeket a fejezet végén külön is összegezzük.

**Alapozás:**

Alapozási hibára, süllyedésre utaló károsodás nem látszik, ezért teendő nincs.

**Pincei padozat:**

Új teherhordó padozat építendő, vízszigeteléssel, vasalt aljzattal. A pince használati módja dönti el, hogy szükséges-e hőszigetelés beépítése. Ha a pincét a felette lévő üzlettel összenyitják, és lépcsőt alakítanak ki, abban az esetben a padozat hőszigetelése indokolt, egyéb esetben nem szükséges. A vízszigetelés felett elhelyezett hőszigetelés anyaga EPS, vastagsága beruházói döntés kérdése, melyet épületenergetikai vizsgálatra célszerű alapozni. 8-10 cm-nél vékonyabb hőszigetelés beépítése nem javasolt.

**Pincefalak:**

A falfelület kiegyenlítése után belső felületen vízszigetelés és hőszigetelés készítendő. A tervezés során vizsgálandó talajvíz szintje.

**Fallábazat:**

A lábazati falak pincei részénél új vízszintes falszigetelés készítendő (javasolt kézzel injektálható gél).

A jelenlegi lábazatvakolat leverése után új, külső lábazati vízszigetelés készítése szükséges, fagyhatárig levitt hőszigeteléssel. Ragasztott és dübeleztetett lábazati hőszigetelés (XPS, vagy formahabosított EPS), lábazati vékonyvakolattal. A hőszigetelés vastagsága beruházói döntés kérdése, melyet épületenergetikai vizsgálatra célszerű alapozni. 10 cm-nél vékonyabb hőszigetelés beépítése nem javasolt. A hőszigetelés elhelyezése az épület körüli kb. 1,00 m mélységű munkaárokkaal lehetséges.

**Pincefödém:**

Az acélgerendák korrózióvédelme szükséges.

A pince használati módja dönti el, hogy szükséges-e hőszigetelés beépítése. Ha a pincét a felette lévő üzlettel összenyitják, és lépcsőt alakítanak ki, abban az esetben a közbenső födém hőszigetelése szükségtelen. Önálló pince esetén azonban a födém alsó oldali közetgyapot hőszigetelése szükséges. A hőszigetelés vastagsága beruházói döntés kérdése, melyet épületenergetikai vizsgálatra célszerű alapozni. 10-12 cm-nél vékonyabb hőszigetelés beépítése nem javasolt.

A tervezésnél vizsgálni szükséges a födém tényleges teherbírását, szükség esetén a födém megerősítendő.

**Pincelépcső:**

A jelenlegi előregedett, bizonytalan fa lépcső helyett új pincelépcső építése szükséges. A pince használati módja dönti el a lépcső helyét.

Ha a pincét önállóan, csak külső megközelítéssel használják, akkor az új lépcső a jelenlegi lépcső helyére készül. Ha a pincét a felette lévő üzlettel összenyitják, a közvetlen belső összeköttetést biztosító új lépcső a födém egy részének bontásával, egy gerendaközben alakítható ki, a födémáttörés méretezett monolit vasbeton szerkezettel való szegélyezésével.

**Földszinti padozat:**

Az alapincézetlen részeken a meglévő padozat teljes bontása javasolt, majd új vízszigetelt (talajpára ellen) és hőszigetelt padozat kiépítése, gres hidegpadló és ragasztott parketta melegburkolattal. A vízszigetelés felett elhelyezett hőszigetelés anyaga EPS, vastagsága beruházói döntés, melyet épületenergetikai vizsgálatra célszerű alapozni. 8-10 cm-nél vékonyabb hőszigetelés beépítése nem javasolt.

**Felmenő homlokzati főfalak:**

A kifagyott fugák és téglaelemek pótlása, javítása szükséges. A feltáskásodott, károsodott vakolatrészek, az ablakok körüli kiugró síkú ablakkeretezés vakolatarchitektúra, valamint a kiugró könyöklőpárkány leverése után új alapvakolat készítendő. Az alapvakolaton ragasztott

és dübeleztetett EPS homlokzati hőszigetelés készül, vékonyvakolattal. Az ablakok körüli keretezés és könyöklőpárkány az eredeti architektúra szerint visszaállítható. A hőszigetelés vastagsága beruházói döntés, melyet épületenergetikai vizsgálatra célszerű alapozni. 10-12 cm-nél vékonyabb hőszigetelés beépítése nem javasolt.

**Felmenő belső főfalak:**

Az új padozat készítésekor az új vízszigeteléssel lehetőség szerint egy síkban új vízszintes falszigetelés készítenendő (javasolt kézzel injektálható gél, pl. Dryzone).

A tervezés során a szomszéd felőli fal részletes vizsgálata szükséges, helyenként feltárással.

**Földszint feletti földém:**

A földémen tartószerkezeti károsodás nem látszik, ezért az alsó vakolatjavításon és a padlóburkolatok cseréjén kívül egyéb karbantartás nem szükséges.

**Erkélylemez:**

A lefagyásoknál a vasalás korrózióvédelme és betonjavítás szükséges.

A további károsodások elkerülése érdekében a vasbeton lemez felső vízszigetelése indokolt.

A földszinti konyha feletti erkélyrész hőszigetetlen földémlemeze hatalmas fűtési energiavesztést okoz, emellett a homlokzatsíkból kinyúló konzolos erkélylemez még komoly, hűtőborda-szerű hőhidat is jelent. Megoldás az erkélylemez teljes külső körbehőszigetelése, ahol a hőszigetelési vastagság minimalizálása érdekében PIR hőszigeteléssel, legalább 8 cm vastagsággal.

Az új rétegek miatt az erkélykorlát magasztása szükséges.

**Padlásföldém:**

A földém szerkezeti bizonytalansága általános, ezért aládúcolás melletti teljes feltárása szükséges, a beépített faanyagok egyenkénti vizsgálatával. A fagerendák állagának általános károsodása valószínűsíthető, amely várhatóan teljes földémcserét tesz szükségessé.

Új vasbeton földém építése javasolt, a teherhordó falaknál koszorú kialakításával. Előregyártott földémrendszerek is számításba jöhetnek.

A hőszigetelés vastagsága beruházói döntés kérdése, melyet épületenergetikai vizsgálatra célszerű alapozni. 15-20 cm-nél vékonyabb hőszigetelés beépítése nem javasolt.

**Kémények:**

A meglévő kémények padlástéri szakasza teljesen elbontandó. A falazat megerősítésére az alsó kéménykürtő szakaszok vasalásával és kibetonozásával vasbeton pillér készíthető.

Az új kondenzációs gázkészülékhez saját, méretezett, könnyűszerkezetes kémény készül.

**Tető:**

A teljes tetőszerkezet tönkrement, bontandó, a kibillent téglát tűzfalal együtt.

A jelenlegi tetőidom visszaépítendő új ácsolt faszervezettel, új műpala fedéssel, alátéthéjazattal, szellőző elemekkel, az új kémény megközelítésére tetőkibúvóval és kéményseprőjárával. A tűzfal visszaépítendő tömör kisméretű téglafalazattal, merevítő pillérekkel.

A bádogosszerkezetek, ereszcatornák, lefolyók kiépítendőek.

**Lépcsők:**

Az emeletre vezető faszervezetű lépcső újraépítendő, a falazatok közé épített új tartószerkezetekkel és burkolattal.

A rossz állapotú fa pincélépcső és padláslépcső cseréje szintén szükséges.

Tűzvédelmi műszaki véleményben az új funkciók függvényében a lépcsők tűzállósági paraméterei is vizsgálандók.

#### Válaszfalak:

Az alaprajzok korszerűsítésével a válaszfalak kismértékű áthelyezése, új nyílászárók elhelyezése válhat szükségessé. Az új szerkezeteket célszerű a lehető legkisebb önsúllyal megépíteni, pl. Ytong válaszfallapokkal vagy acél vázszerkezetre épített gipszkarton lemezekkel.

#### Nyílászárók:

Új, korszerű hőszigetelt üvegezésű nyílászárók beépítése szükséges, a falazat külső síkjában, a homlokzati hőszigetelést lehetőség szerint körben a tokkeretre futtatva. Fa vagy műanyag nyílászárók egyaránt beépíthetők. Javaslatunk műanyag nyílászárók beépítése, mert a műanyag nyílászárók ára kedvezőbb, emellett felújítási igényük minimális, a fa tokok nem közelítik meg a korszerű műanyag tokok hőszigetelő képességét, a műanyag a mázolt fától csak közvetlen közlelről különböztethető meg.

A zajos utca felől, a nagyobb hangszigetelés érdekében mérlegelendő új kapcsolt gerébtokos ablakszerkezet visszaépítése, külső oldali hőszigetelő üvegezéssel.

A beépített Esslingeni típusú redőnyszekrények hatalmas hőhidakat jelentenek. A meglévő redőnyszekrények - az ablakszerkezetekkel együtt - bontásra kerülnek. Helyükre egyszerűen beépíthető új redőnyszekrény, de csak elégtelenül kismértékű hőszigeteléssel. A szerkezetek bontásakor vizsgálendő az ablakok fölötti kötényfalas kiváltás kialakítása, annak esetleges bonthatósága. Redőny helyett külső zsaluzia árnyékolószerkezet beépítése javasolt, amely elhelyezhető a homlokzati hőszigetelés vastagságában.

Az utcai portálok gördülő hullámos acéllemez biztonsági redőnyei működőképeseek, felújítottak, de távlati célként új sávredőny beépítésével érdemes számolni.

A belső ajtók nagyobb része felújítható, de koruknál fogva cserére érettek.

#### **Javasolt tartószerkezeti felújítási és korszerűsítési tevékenységek**

- teherbíró pincei padozat kiépítése
- új teherbíró földszinti padozat kiépítése
- pince feletti földem acélgerendáinak korrózióvédelme
- új pincelépcső beépítése
- emeletre vezető új lépcső építése
- új padlástlépcső
- emelet feletti földem teljes cseréje
- tetőszerkezet teljes cseréje
- erkélylemez acélbetéteinek korrózióvédelme, beton és műkő felületeinek javítása

#### **Javasolt energetikai korszerűsítési tevékenységek**

- pince határoló szerkezeteinek, vagy pince feletti földem hőszigetelése
- földszinti padozat hőszigetelése
- fallábazatok hőszigetelése lefelé a fagyhatárig
- homlokzatok hőszigetelése
- homlokzati nyílászárók cseréje korszerű, hőszigetelt szerkezetekre
- padlástföldem hőszigetelése

### Javasolt bontási és építési munkák összegzése

- teljes gépészeti bontás
- teljes elektromos bontás
- külső és belső nyílászárók bontása
- meglévő tető és tűzfal bontása
- meglévő emelet feletti födém bontása
- meglévő falazott kémények bontása padlástérben
- melléképületek bontása
- meglévő földszinti padozat bontása
- új padlásfödém építése statikai tervek szerint, hőszigeteléssel
- új tető építése statikai tervek szerint, héjalással
- tűzfal építése padláson
- teherbíró, vízszigetelt, igény szerint hőszigetelt pincei padozat kiépítése
- pincefalak vízszigetelése, igény szerint hőszigetelése
- pince feletti födém hőszigetelése igény szerint
- új vízszintes falszigetelés
- új víz- és hőszigetelt földszinti padozat építése
- új külső és belső nyílászárók beépítése
- homlokzati falak kifagyásainak és vésett hornyainak javítása
- lábazatok és homlokzati falak hőszigetelése, homlokzatképzés
- válaszfalak kismértékű áthelyezése szükség szerint
- új lépcsők építése (pince, földszint, padlás)
- teljes gépészeti szerelés (víz, csatorna, gáz, fűtés, használati melegvíz, szellőzés, hűtés)
- teljes elektromos szerelés
- belső felületképzések, burkolások
- útburkolatok és parkoló kiépítése
- kertrendezés, parkosítás, növénytelepítés

## 5. ÉPÜLETGÉPÉSZETI JAVASLAT

A felmérési épület gépészeti szempontból átalakítható a tervezett kisüzleteknek és irodáknak, vagy ehhez hasonló funkcióknak. Az épületbe becsatlakozó közművezetékek biztosítani tudják a szükséges igényeket (víz, szennyvíz, gáz).

A meglévő gépészeti rendszerek nagyon elavultak és rossz állapotban is vannak, ennek megfelelően szükséges a teljes épületgépészet elbontása (vizes berendezések, víz és szennyvíz vezetékek, teljes gázhálózat, konvektorok).

Az épület nyílászárói általában régiek, hőtechnikailag nem megfelelőek, javasolt azokat is cserélni vagy korszerűsíteni.

### Vizellátás-csatornázás

Az ivóvíz hálózat felújítását a pinceszinti becsatlakozástól szükséges elvégezni, a meglévő főmérő után. A belépések után visszamosható vízszűrőt, visszacsapó szelepet, elzárókat, szükség esetén

nyomáscsökkentőt kell beépíteni. A bekötési szerelvények után történik a vezetékek elosztása, melyet a pincében falon kívül vezetünk, egyéb területeken csak falban vagy padlóban.

Az épületen belüli alapvezetékek, ágvezetékek, falhoronyban, padlóban vezetett vezetékek ötrétegű PE csővezetékéből, előregyártott idomokkal, toldóhüvelyes kötéssel

A használati melegvíz termelésre a gázkazán mellett egy indirekt fűtésű tárolót helyezünk el. A tároló hőcserélőjét a kondenzációs gázkazán fűti.

Több bérló esetén az ivóvíz és melegvíz almérőkkel elosztható.

Szennyvíz elvezetése a meglévővel azonos módon valósítható meg. Szükséges a teljes vezetékhalózat cseréje a telekhatáron meglévő tisztítóaknáig.

A fekáliás csatornahálózat alapvezetékei, ágvezetékei MSZ 8000 szerinti PVC minőségű lefolyóvezetékek, előregyártott idomokkal és tokos - gumigyűrűs kötésekkel. A vezetékek falhoronyba, aknába vagy álmennyezetbe kerülnek,

Az épületen kívüli és padló alatti szakaszai KG-PVC minőségű műanyagvezetékek, előregyártott idomokkal, tokos kötésekkel, földbe fektetve

### **Gázellátás-fűtés**

Szükséges új, kondenzációs gázkazán telepítése az épületbe, célszerűen az emeletre, hogy könnyebben megoldható legyen a füstgáz elvezetése. Ehhez új gázvezeték kell kiépíteni a gázórától. A gázóráig tartó méretlen szakaszt az épület szigetelése miatt újra kellhet szerelni, ekkor lehet, hogy célszerűbb áttenni földbe, hogy ne jelenjen meg a homlokzaton.

Telken belül KPE vezeték készül földbe fektetve, illetve préskötéssel réz vezeték épületen belül, szabadon szerelve.

A gázkazántól három fűtési körrel indulunk el. Az egyikre radiátorok csatlakoznak, a másikra padlófűtési körök (elsősorban az üzletekre gondolunk, de lehet máshol is), a harmadikra a melegvíz tároló. Több bérló esetén a fűtési költségek hőmennyiségmérővel oszthatók lehetnek.

A tervezett fűtési vezetékek a falakban, padlóban vezetett ötrétegű fűtési csőből készülnek, előregyártott idomokkal, toldóhüvelyes kötéssel, hőszigeteléssel. A kazán környékén szerelt acél, vagy erősebb ötrétegű (PI: Rehau Rautitan stabil) vezetékek.

### **Hűtés**

Az épület alapterülete alapján bérleti egységenként egy-egy multisplit klímával lehet biztosítani a hűtési igényeket. A kültérik a kert felőli homlokzatra vagy járdára kerülhetnek kiépítésre. Beltéri egységek általában ajtók fölé kerülnek a kiszolgált szobákban.

Az összekötő vezetékek típusa: Tubolit duo split UV álló fóliavédelemmel.  $\varnothing 6,35/ 9,52$  mm. A kültéri egységtől a vezetékeket falban, illetve a földszigetelésben vezetjük a beltéri egységéig.

### **Szellőzés**

Az épületbe a bővítés során központi szellőztetést nem, csak helyi elszívásokat tervezünk. Ezen felül majdnem minden helyiség nyitható nyílászáróval rendelkezik, amik lehetővé teszik alkalmanként nagyobb, átöblítő szellőztetést is.

Elszívó ventilátorok kerülnek kiépítésre. Az elszívott levegő a homlokzaton, vagy tető fölött lesz kivezetve. A ventilátorok indítása helyiségenként kézikapcsolóról és időprogrammal automatikusan történik. A légutánpótlás szomszédos helyiségekből vagy ablakon keresztül biztosított.

## 6. ÉPÜLETVILLAMOSSÁGI JAVASLAT

### Energia ellátás

Az épület várható csatlakozási árama normál üzleteket és normál irodát feltételezve, továbbá mindegyik terület saját hűtés-fűtést feltételezve:

- iroda: 3x20A
- üzletek egyenként: 1x32A
- közös fogyasztók: 1x16A

Ha bármelyik üzletbe vendéglátó funkcióval jelentős teljesítmény várható, akkor annak megfelelően növelni kell a csatlakozási áramot.

Egy új bekötés szükséges az Elmű közcélú hálózatról. Természetesen a meglévő csatlakozási áramot is be kell számítani.

Javasolt egy központi helyen, így az épület udvari falán egy Elmű fogadó kiépítése. Itt elhelyezhető az öt elszámolási mérő. Innen egyenként lehet betáplálni az egyes területek saját elosztóit, illetve itt helyezhető el a közös fogyasztók elosztója.

Az iroda terület elosztó célszerűen a földszinten, az üzletek elosztója a hátsó területen helyezendő el.

Minden elosztóban kialakítandó egy állandó és egy nappali fogyasztócsoport. A nappali főkapcsoló távműködtetése a bejáratnál legyen.

Várhatóan nem lesz olyan tűzvédelmi biztonsági fogyasztó, mely nem rendelkezik saját akkumulátorral, így előreláthatóan nem lesz szükség külön normál fogyasztói tűzvédelmi főkapcsolóra.

A bérlemények általános felszereltséggel lettek figyelembe véve, Vagyis az irodai és eladói területeken 500 lux átlagos megvilágítással fénycsőes vagy LED világítással az egyéb területeken 100-200 luy megvilágítással.

Az udvar és a parkoló világítás a közös mérőről ellátott elosztóra csatlakozzon. Ugyancsak erről az elosztóról táplálandó a pince, amennyiben nem lesz meghatározva, hogy melyik bérleményhez tartozik. Ha a pince a közös elosztóról lesz táplálva, akkor javasolt egy belső mérőt a közös elosztóba elhelyezni, a pince elosztót pedig a pince lejárattal mellet a falra szerelni.

Az üzletek és az iroda alapkiépítéssel készüljön, ha nem lesz konkrét bérlő meghatározva a létesítés során.

### Gyengeáramú rendszerek

A telekre egy telefon-informatikai szolgáltatói csatlakozás kiépítése javasolt úgy, hogy minden bérlemény megválaszthassa a szolgáltatót. A csatlakozás helye azonos lehet az erősáramú csatlakozással az épület udvari falán.

Minden bérleménybe gyengeáramú tűzjelző javasolt abban az esetben is, ha azt a rendelet nem írja elő.

Vagyonvédelmi céllal riasztó rendszer alapkiépítése javasolt a bérleményekbe egymástól független központtal. Ha a tűzjelző nem előírt, akkor a vagyonvédelmi központra javasolt füstérzékelőket elhelyezni. A központok távfelügyeletre alkalmasak legyenek.



Budapest XVIII., Üllői út 521. sz. alatti ingatlan  
forgalmi értékbecslése  
Hrsz: 149914



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

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

Budapest, 2023. május 04.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingyatlan forgalmi értékebecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 521.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A 2022.02.15-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
  - Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar, üzem
  - Helyrajzi szám: 149914
  - Területe: 975 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: XVIII. Ker. Önkormányzat 1/1
  - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:**  
Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**
  - Budapest XVIII., Üllői út 521. fszt. 1. szám alatt elhelyezkedő 149 m<sup>2</sup> alapterületű lakás (iroda), a 46 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség, a 23 m<sup>2</sup> alapterületű raktár, valamint a melléképületben elhelyezkedő 53 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség forgalmi értékebecslése.
  - Piaci alapú bérleti díj megállapítására vonatkozó értékebecslés.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**  
Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Beépített alapterületek:**  
Az ingatlanon egy részben alapincézett főépület (benne 1 db lakással (irodával), 1 üzlethelyiséggel és raktárral), valamint egy melléképület helyezkedik el, melyben korábban villanszerelési szaküzlet működött. A főépület helyi védettségre javasolt épület.

### Lakás (iroda), földszint:

Helyiségek	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba - közlekedő	21,14	Parketta	Romos	Festés	Romos
Előszoba	4,68	Műkő	Romos	Festés	Romos
Konyha	11,41	Műkő	Romos	Csempe + festés	Romos
Kamra	1,84	Beton	Romos	Festés	Romos
WC	0,94	Műkő	Romos	Csempe + festés	Romos

Földszint alapterülete összesen: 40,01 m<sup>2</sup>

Lakás (iroda) emelet:

Helyiségek	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	27,32	Szőnyegpadló, alatta parketta	Romos	Tapéta + festés	Romos
Szoba	20,46	Szőnyegpadló, alatta parketta	Romos	Tapéta	Romos
Szoba	26,59	Szőnyegpadló, alatta parketta	Romos	Tapéta	Romos
Közlekedő-előtér	16,06	Szőnyegpadló, alatta parketta	Romos	Festés	Romos
Közlekedő	3,06	Műkő	Romos	Festés	Romos
Konyha + padlásfeljáró	6,75	PVC	Romos	Csempe + festés	Romos
Kamra	1,43	Beton	Romos	Festés	Romos
Fürdőszoba + WC	7,62	Műkő	Romos	Csempe + festés	Romos

Emelet alapterülete összesen: 109,29 m<sup>2</sup> + 5,61 m<sup>2</sup> erkély

A lakás (iroda) alapterülete összesen: 149,30 m<sup>2</sup> ≈ 149 m<sup>2</sup> + 5,61 m<sup>2</sup> erkély

Földszinti üzlethelyiség:

Helyiségek	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Eladótér	39,17	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + faburkolat	Elhasználódott
Zuhanyzó + WC	3,44	Kerámia lap	Elhasználódott	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
WC	1,07	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
Pincelejáró fölötti terület	2,10	Beton	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

Az üzlethelyiség alapterülete összesen: 45,78 m<sup>2</sup> ≈ 46 m<sup>2</sup>

Földszinti raktár:

A raktárba nem sikerült bejutni, egy korábbi, 2016-ban készült felmérés alapján:

Helyiségek	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Raktár	13,44	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Raktár	10,00	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

A raktár alapterülete összesen: 23,44 m<sup>2</sup> ≈ 23 m<sup>2</sup>.

A főépület alapterülete összesen 218,52 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> pince + 5,61 m<sup>2</sup> erkély.

Melléképület:

A melléképületbe nem sikerült bejutni, egy korábbi, 2016-ban készült felmérés alapján:

Helyiségek	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
------------	--------------------------	---------------	----------	-------------	----------

Eladóter	29,00	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Raktár	19,03	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Előtér	3,02	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Mosdó	0,87	PVC	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
WC	0,89	PVC	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott

A melléképület alapterülete összesen:  $52,81 \text{ m}^2 \approx 53 \text{ m}^2$

### 7. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

Főépület: hagyományos építési módban épült.

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton (vagy tömör tégl) sávalap.

Falazat: A teherhordó falak 30-38 cm vastag téglafalak, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak. A vakolat táskás, repedezett, hullik. A válaszfalak 10-12 cm vastag téglafalak.

Födém: A zárófödém acélgerendás fafödém (acélgerendákra felfekvő pallóborítás). A tető beázás miatt az emeleti konyha fölött egy gerendaközben az alsó pallóborítás beszakadt, a salakfeltöltés lehullott. Statikai vizsgálata szükséges. A pince fölött poroszszüveg, a földszint fölött felülbordás, acélgerendás monolit vasbetonlemez, illetve téglabetétes acélgerendás födém készült. Egy korábbi szakértői vizsgálat során a födém szerkezetet több helyen feltárták, átszakították.

Tetőszerkezet: Fa szerkezetű összetett kontyolt nyeregtető. A tető héjazat sík műpalafedés. A padlástérbe nem tudunk feljutni, a beázások miatt a tetőszerkezet fa anyaga is feltehetően károsodott.

A főépület állaga a lakatlanság és a karbantartás hiánya miatt folyamatosan romlik.

Melléképület:

Tetőszerkezet: Vázszerkezetre szerelt betonyp lapokból épült félnyereg tető épült. A tető héjazat anyaga hullámpala.

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton sávalap vagy lemezalap.

Falazat: Az épület hátsó falazata égetett téglából épült, a többi vázszerkezetre szerelt betonyp lapokból készült.

Födém: Az épület nem rendelkezik födém szerkezettel, az eladóteret felülről álmennyezettel zárták le.

Tetőszerkezet: Vázszerkezetre szerelt betonyp lapokból épült félnyereg tető épült. A tető héjazat hullámpalafedéssel megoldott.

### 8. Közmű ellátottság, gépészeti felszereltség:

Főépület:

- Vízellátás: Közüzem vízhálózat bevezetve.
- Szennyvízelvezetés szennyvíztárolóba történik.
- Közüzem gázellátás bevezetve.
- A lakás (iroda) fűtését korábban gázkonvektorok biztosították (működőképességük kétséges). A meleg vízellátást korábban elektromos bojlerrel, illetve fali gáz vízmelegítővel (melyet mára szétszereltek) oldották meg. A földszinti üzlethelyiségbe a gázt nem vezették be, a helyiség fűtését elektromos hőtárolós

kályha biztosítja, a melegvíz ellátását korábban biztosító elektromos bojlerrel leszerelték.

- Elektromos energiaellátás léghébeben bekötve. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt, érintésvédelmi felülvizsgálata javasolt).

#### Melléképület:

A melléképületbe nem jutottunk be, korábbi, 2016-ban történt felmérés szerint:

- Vízellátás: Közüemi vízálózat bevezetve.
- Szennyvízelvezetés.
- Közüemi gázellátás bevezetve.
- A helyiség fűtését a FÉG THERM típusú gázcirkó biztosította. A meleg vízellátást elektromos fali vízmelegítővel oldották meg.
- Elektromos energiaellátás léghébeben bekötve. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt, érintésvédelmi felülvizsgálata javasolt).

Megjegyzés: Az értébecslés nem vonatkozik a mérőórák meglétére, kizárólag a közművek ingatlanra történő bekötését tartalmazza.

#### **9. Az ingatlan elhelyezkedése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjához közel, forgalmas főútvonalak mentén, a Szarvascsárda téren helyezkedik el.

#### **10. Az ingatlan megközelítheósége:**

Az ingatlan megközelítheósége gépkocsival kedvező. Az ingatlan aszfaltozott úton közelítheó meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítheó: a 182-es és a 184-es autóbuszok a Petőfi utcában, a 217-es és 217E jelű autóbuszok a Szarvascsárda téren, az 50-es villamosok az Úllői úton közlekednek, mely közvetlen csatlakozást biztosít a M3 jelű METRO Határ úti megállójával.

#### **11. Általános értékcökkentő tényezők:**

- Az ingatlan társasházba történő alapítása nem történt meg, amennyiben az ingatlanrészek értékesítheó nem egyben történik, az ingatlant célszerű társasházba alapítani.
- A főépület falazata felnedvesedett, homlokzata mállott, vakolathiányos.
- A lakóépület forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el, magas a por- és zajszennyezés.
- Egy korábbi szakértői bejárás során a földemet több helyiségben átszakították, az alapozást épületen belül is és kívül is helyreállítás nélkül feltárták, a csapadékvíz az épület sarkánál a feltárást szolgáló gödörbe folyik.
- A beázás miatt a záróföldem alsó pallóborítása a konyhában beszakadt.
- A főépület jelenlegi állapotában használhatatlan, a szaniterek több helyiségben hiányoznak, mind esztétikai, mind gépészeti felújítása, újrabeépítése időszerű.
- Néhány helyiség falazata repedezett, valamint beázás nyoma is tapasztalható.
- A melléképület építési rendszere (betonyp), nyílászárói szimpla üvegezésű, hőtechnikai szempontból nem megfelelő. Feltehetően mind esztétikai, mind gépészeti felújítása időszerű.

### 12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan Vi-2/Ú2 építési övezetben helyezkedik el, kedvező beépítési lehetőséggel.
- Az ingatlanra gépkocsival történő beállítás, az üzlethelyiségekhez vendégparkoló kialakítása biztosítható.
- Az ingatlan megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.
- Az ingatlan Pestszentlőrinc infrastrukturális ellátása jó.
- A főépület alaprajzi kialakítása jó, az alapközművek elérhetőek.
- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjában, forgalmas főútvonalak mentén, üzleti tevékenység folytatásához kedvező környezetben helyezkedik el.

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

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő, illetve 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.

#### Lakás (iroda):

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Bókaytelep	felújítandó	4+2*1/1 szobás összkomfortos, több egységből álló, teljeskörűen felújítandó családi 526 m <sup>2</sup> -es telken, Lke-1/AT övezetben. A nettó 110 m <sup>2</sup> -es épület a 30-as években épült, a 40 m <sup>2</sup> -es tetőtér beépítésével 2 különálló lakórész lett kialakítva, külön mérőórákkal.	150	386600
Bókaytelep	felújítandó	1100 m <sup>2</sup> összközműves telken, 4 szobás összkomfortos, földszintes, nagypolgári családi ház. Gáz cirkó, csaphornyos parketta, fa nyílászárók, 26 m utcafront, 35% beépíthetőség.	130	684600
Kiss István utca	jó	729 m <sup>2</sup> telken, 6 szobás duplakomfortos, kétszintes, szigetelt családi ház. Gázkazán, hűtő-fűtő klíma és fa tüzelésű cserépkályha, kétállásos, fedett gépkocsi beálló, 10 m <sup>2</sup> pince. A telken van még egy 66 m <sup>2</sup> (+42 m <sup>2</sup> tetőtér) utcafrontos, 1998-as	197	654800

		építésű, szigetelt, üzleti tevékenységre alkalmas épület.		
Kossuth Lajos utca	közepes	532 m <sup>2</sup> telken 6 szobás, összkomfortos, beépített tetőterű, 1920-as években épült családi ház.	173	400000
Wlassics Gyula utca	felújítandó	550 m <sup>2</sup> telken 5+1/2 szobás összkomfortos, 2 szintes, 2 generációs családi ház. 10 m <sup>2</sup> pince, fedett terasz	180	388800
Wlassics Gyula utca	felújítandó	1091 m <sup>2</sup> telken 3+1/2 szobás, régi polgári jegyeket tartalmazó családi ház, fedett veranda, 12 m <sup>2</sup> -es száraz, boltíves pince. A telek kettéosztható, 35% -os beépíthetőséggel másik ház is építhető.	150	593300
				3108100
Átlagos m <sup>2</sup> ár:				518.000 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 az ingatlan elhelyezkedésére, az épület műszaki állapotára és a telek méretére is.

**A lakás (iroda) bruttó forgalmi értéke:**

$149 \text{ m}^2 * 362.500 \text{ Ft/m}^2 \approx 54.013.000 \text{ Ft}$ , azaz

**Ötvennégy millió-tizenháromezer forint**

**A földszinti raktár bruttó forgalmi értéke:**

$23 \text{ m}^2 * 200.000 \text{ Ft/m}^2 = 4.600.000 \text{ Ft}$ , azaz

**Négy millió-hatszáz ezer forint**

**Földszinti üzlethelyiség:**

**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> )
Gloriett-telep, Gilice tér	Jó	Utcai bejáráttal rendelkező 70 m <sup>2</sup> -es jó állapotú ételkészítési forgalmas helyen. Parkolás vevők részére biztosított.	70	748600
Ganztelep, Üllői út	Felújított	Üllői úti üzletsoron három üzlethelyiség egybenytva (40, 41	166	511400

		és 85 m <sup>2</sup> -es) Az egyik kisebb üzlet külön mérőórával rendelkezik (ez külön is megvásárolható). Az ingatlan felújított, jó elosztású		
Üllői út	felújított	A szakorvosi rendelővel szemben, utcai bejáratos, belső kétszintes üzlethelyiség zuhanyzóval, WC-vel, beépített konyhabútor, 2 hűtő-fűtő klíma.	60	715000
Gyömrői út	Felújítandó	Utcai bejárattal, saját, 300 m <sup>2</sup> telekkel rendelkező, családi ház jellegű üzlethelyiség, a Sárkány Centertől 2 km-re. Minden közművel ellátott.	140	400000
Üllői út	Jó	3 szintes, téglá építésű, önálló hrsz-el rendelkező jó állapotú üzlethelyiség. 180 m <sup>2</sup> pinceszint, 250 m <sup>2</sup> földszint és 210 m <sup>2</sup> emeleti rész. A fűtés központi klímával és gázkazánnal működik. Önálló közműórák, 2010-ben teljes felújításon esett át.	470	631900
Thököly út	újszerű	Bejáratos, 2021-ben teljesen felújított, modernizált, 3 utcai bejáratos, földszintes üzlethelyiség, esztétikus, távirányítóval nyitható acél rácsos, új riasztórendszer és gázkazán, inverteres klíma.	175	565700
				3572600
Bruttó átlagos m <sup>2</sup> ár:				595.400 Ft/m <sup>2</sup>

**Megjegyzés:**

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2022. február hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát a földszinti üzlethelyiség esetében ~30 %-kal, a melléképületben elhelyezkedő üzlethelyiség esetében -55%-kal csökkentettük, tekintettel az üzlethelyiségek elhelyezkedésére és műszaki állapotára is.

**A földszinti üzlethelyiség bruttó forgalmi értéke:**  
**46 m<sup>2</sup>\*416.800 Ft/m<sup>2</sup> ≈ 19.173.000 Ft, azaz**  
**Tizenkilencmillió-egyszázhetvenháromezer forint**

**A melléképületben elhelyezkedő üzlethelyiség bruttó forgalmi értéke:**  
**53 m<sup>2</sup>\*267.900 Ft/m<sup>2</sup> ≈ 14.199.000 Ft, azaz**  
**Tizennégy millió-egyszázkilencvenkilencezer forint**



**Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan bruttó forgalmi értéke:  
91.985.000 Ft, azaz Kilencvenegymillió-kilencszáznyolcvanötezer forint**

#### **14. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta 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, a legfontosabbak: 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 szokványos hasznosításra bérebe adott összkomfortos lakások bérelti díja: ~ 12.000-30.000 Ft/m<sup>2</sup>/év + rezsi (mely társasházak esetén tartalmazza a közös költséget is).

A kerületben bérebe adott üzlethelyiségek elvárható bérelti díja az elhelyezkedéstől és az állapottól függően: ~ 15.000 – 25.000 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA + rezsi, a raktározás céljára kiadott helyiségek bérelti díja: 8.000-10.000 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA + rezsi.

***A főépület hozamszámításon alapuló nettó értéke:  
54.500.000 Ft, azaz Ötvennégymillió-ötszázezer forint.***

***Javasolt nettó bérelti díj:  
25.000 Ft/m<sup>2</sup>/év\*218 m<sup>2</sup>/12≈ 454.000 Ft/hó, azaz  
Négyszázhuszonnégyezer forint/hó***

Megjegyzés:

- A 218 m<sup>2</sup> alapterületű főépület hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 25.000 Ft/m<sup>2</sup>/év nettó bérelti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembevételével történt.
- A nettó 61.248.819 Ft (bruttó 77.786.000 Ft) forgalmi értéket, valamint a nettó 25.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérelti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 11,24 év.
- A főépület jelenlegi állapotában használhatatlan, hasznosítása erősen korlátozott mind esztétikai, mind gépészeti felújítása korszerűsítése szükségyszerű. A fenti, javasolt bérelti díj használható, megfelelő műszaki állapotú felépítményre vonatkozik.

***A melléképületben elhelyezkedő üzlethelyiség hozamszámításon alapuló nettó értéke:***

***10.600.000 Ft, azaz Tízmillió-hatszázézer forint.***

**Javasolt nettó bérleti díj:**

**20.000 Ft/m<sup>2</sup>/év\*53 m<sup>2</sup>/12≈ 88.00.000 Ft/hó, azaz**

**Nyolcvannyolcezer forint/hó**

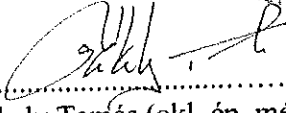
**Megjegyzés:**

- A melléképületben elhelyezkedő 53 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 20.000 Ft/m<sup>2</sup>/év nettó bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembevételével történt.
- A nettó 11.180.315 Ft (bruttó 14.199.000 Ft) forgalmi értéket, valamint a nettó 20.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 10,55 év.
- A fentiekben javasolt bérleti díj használható, megfelelő műszaki állapotú felépítményre vonatkozik.

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

**16. A forgalmi értékbecslés érvényessége a kelteztől számított 6 hónap.**

**Budapest, 2023. május 04.**

  
Városgazda XVIII. kerületi  
Nonprofit Zrt.  
Érdegenítés  
1181 Budapest, Baross u. 7.  
Tel: 290-3185  
13.

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

Lakás (iroda), földszint



Étkező – közlekedő (feljárát az emeletre)



Konyha





Előszoba



Gardrób

*Emelet*



Közlekedő





Szoba



Födémfeltárás



Szobák







Konyha – födémfeltárás, beszakadt zárófödém



Fürdőszoba + WC



**Földszinti üzlethelyiség:**



Eladótér







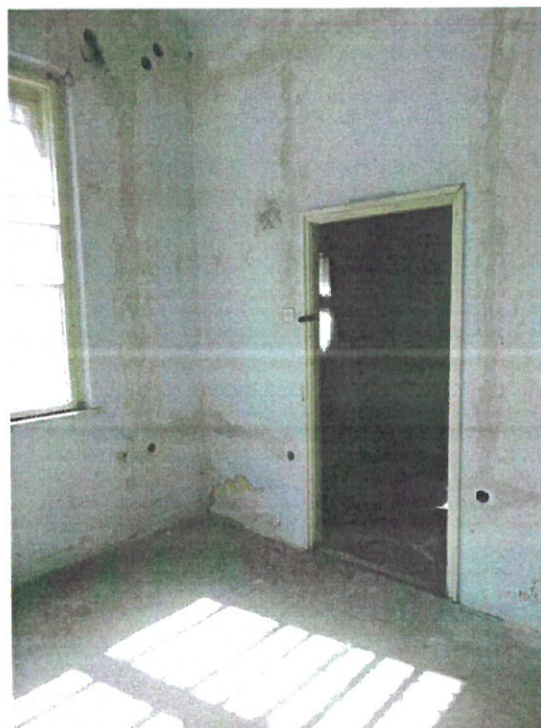
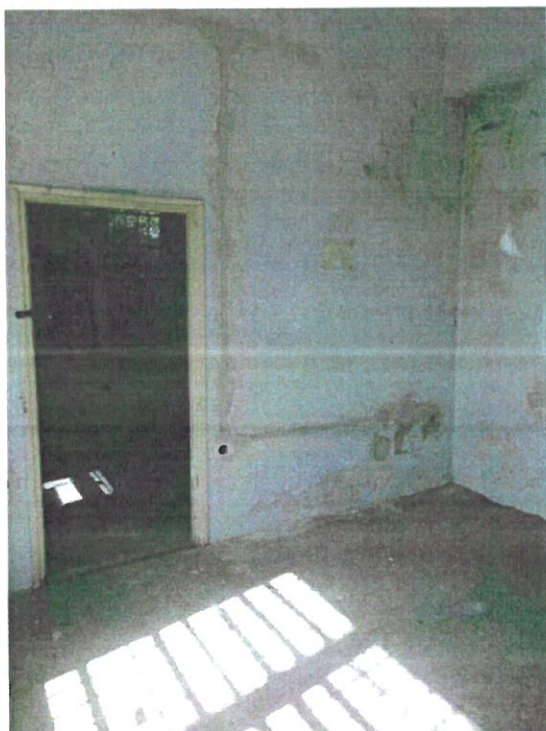
Zuhanyzó + WC



WC

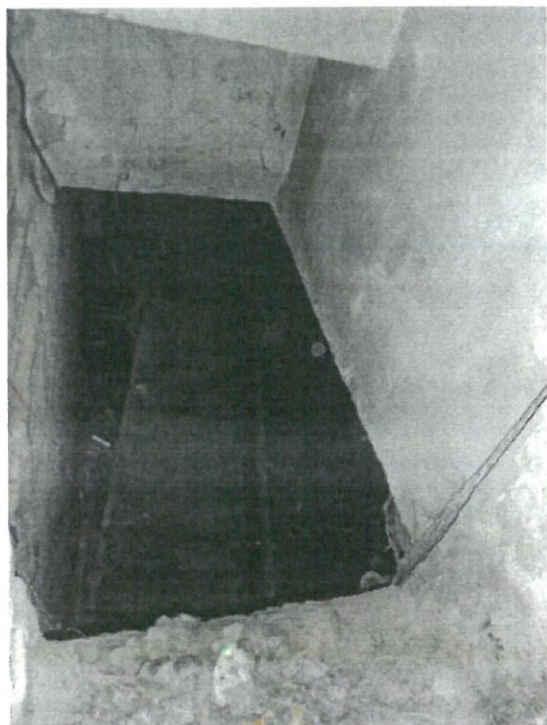
**Földszinti raktár:**

A földszinti raktárba nem jutottunk be, az alábbi felvételek 2016-ben készültek.

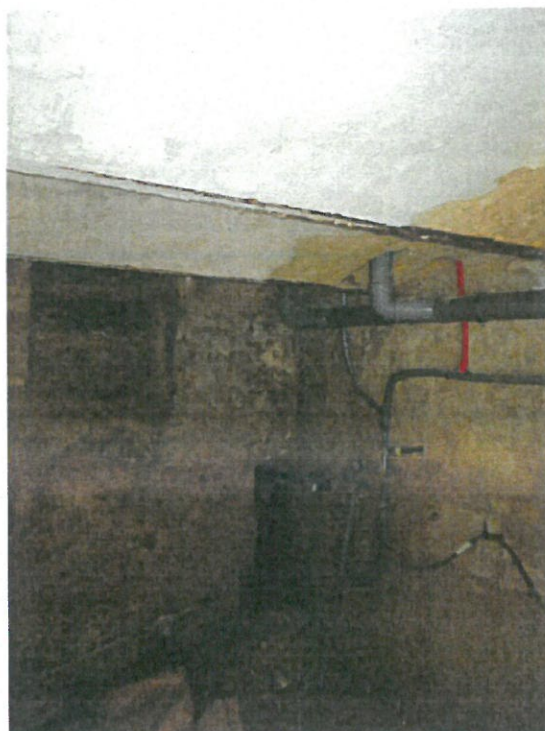




Pince:



Pincejáró – beesett létra (2022.)



2016-os felvétel



Homlokzatok





Gondozatlan kert

Melléképület



Belső felvételek nem készültek, a melléképületbe nem jutottunk be.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/79067/2022

2022.02.15

Szektor : 61

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 149914 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 521.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett magnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alóstatály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2

k.fill

- Kivett lakóház, udvar, dízem

0

975

0,00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 223451/1/1998/98.11.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP YÉSE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

43





Üllői út

Kossuth Lajos utca

Petőfi Sándor utca

Szolgáltatóház

115 Óvoda

Üzlet

Üzlet

Üzlet

hh

931

149924

149925

149929

149927

115

149880

149879

149878/2

149878/1

123

(149555)

440-442

155460

515

149922

149921

4

149919

149917

118

117

119a

119b

121

120

149916

149913

122

124

(149881)

519

Üzlet

521

149914

149912

149911

149908/2

149908/1

149907

126

128a

128b

130a

130b

517

149920

149915

523

149910

525

149906

149904

149905

149903

149902

444

446

448

529

28

7

116b

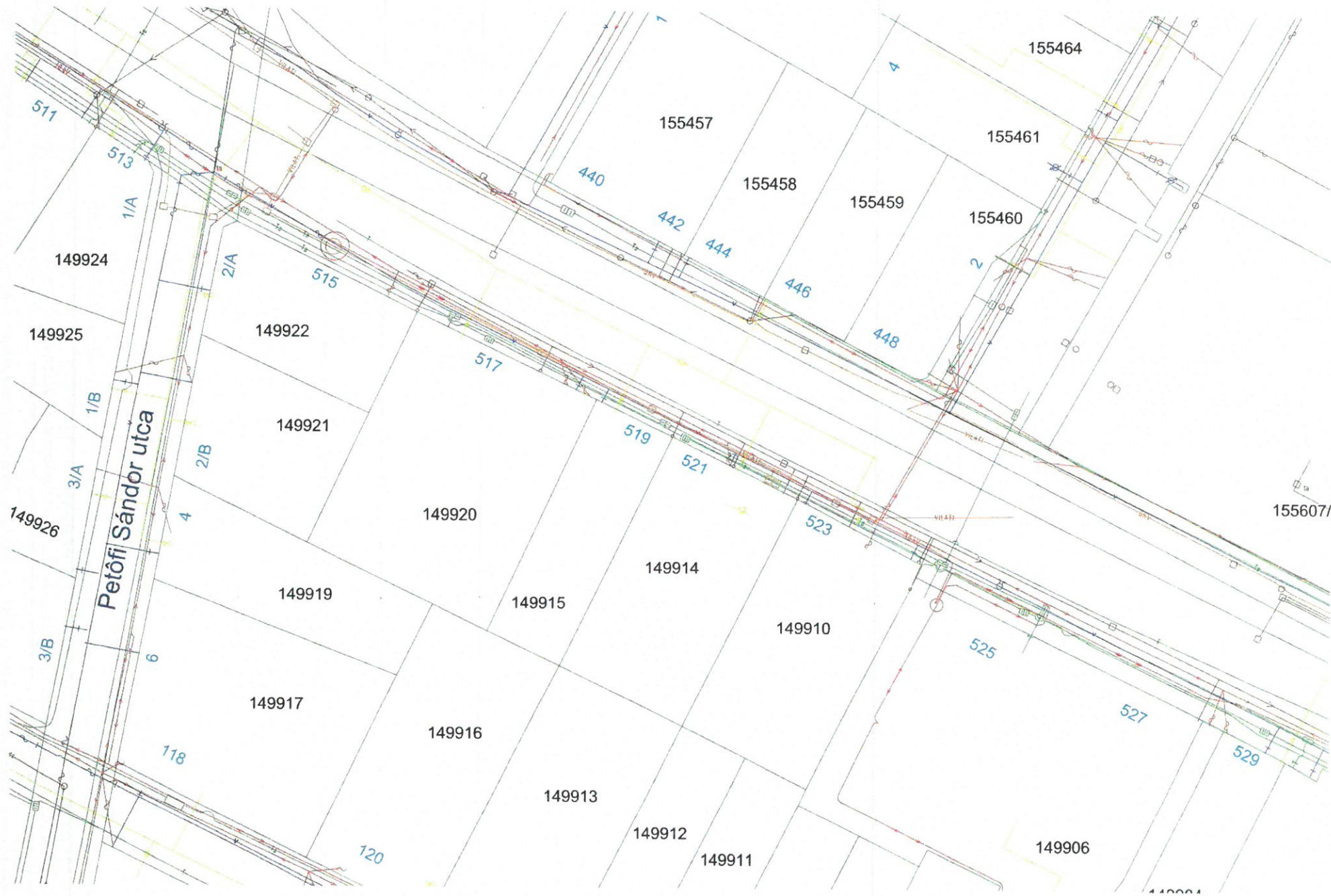
5

5

5

7a

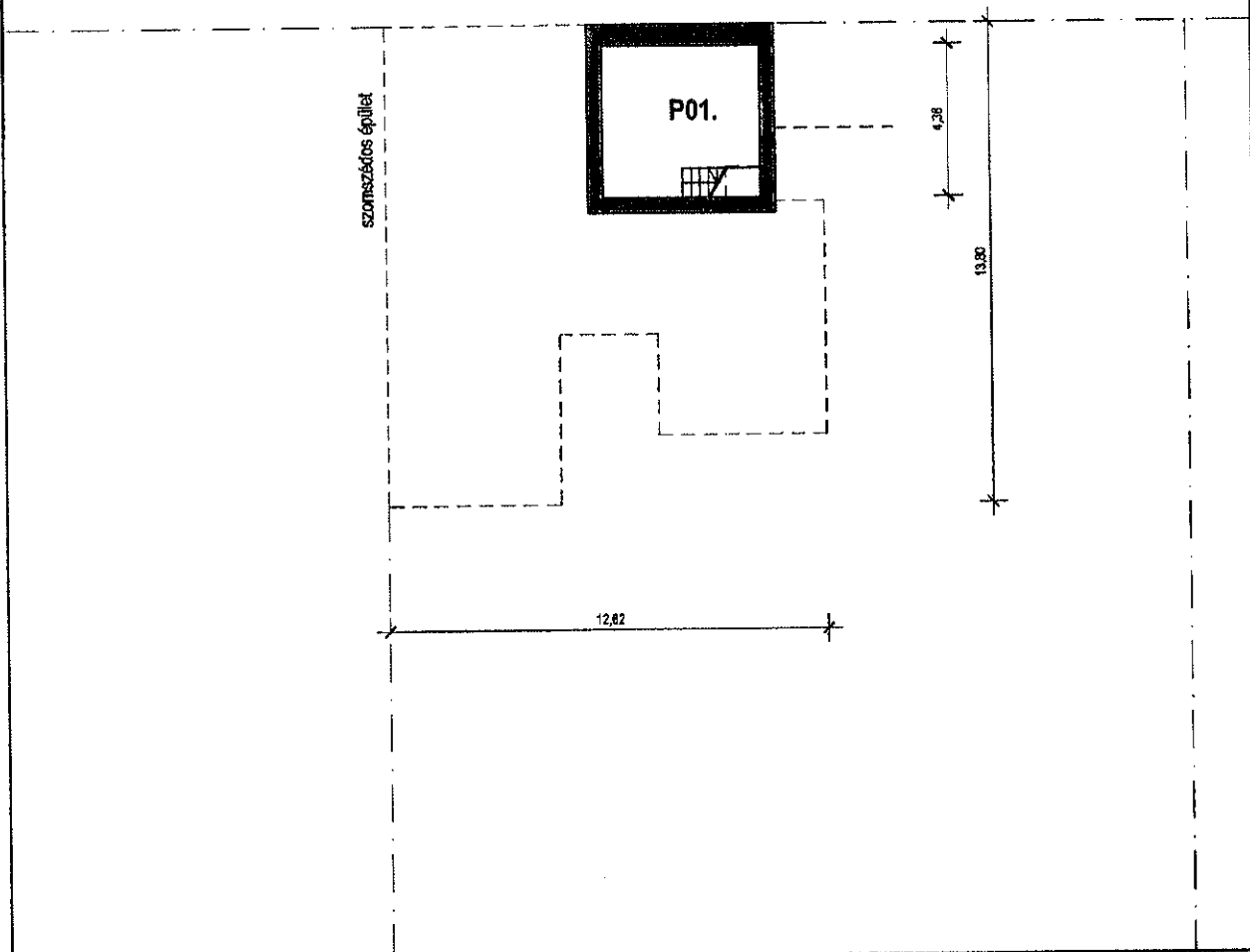
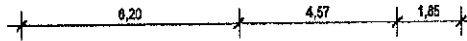
55



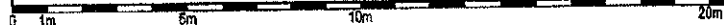
Azonosító Megnevezés  
P01 Pince tároló

Alapterület Felületburkolat  
20,02 m<sup>2</sup> homok

ÜLLŐI ÚT

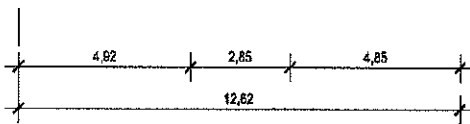
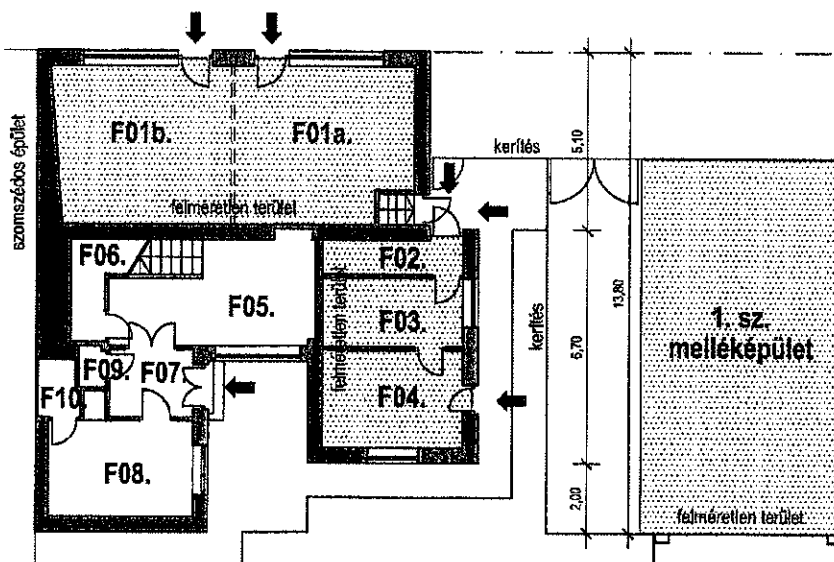
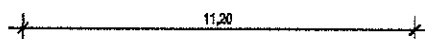


MEGRENDELŐ		TERVEZŐK		
Budapesti Főváros XVIII. kerület Postszentimrény-Postszentimrény Polgármesteri Hivatal Műszaki, Építéshatósági és Környezetvédelmi Iroda Műszaki Csoport 1184 Budapest, Üllői út 400. KORÓDI ZOLTÁN beruházással Gyártó		Generáltervező: CSIKÓS-ÉPÍTÉSZKÖR KFT. 1118 Budapest, Dayka Gébor u. 32/B, Tel/Fax: (06-1) 319-0722; Mobil: (06-20) 7735-126, E-mail: epiteszkor@t-online.hu Építészeti, építésztervezési, tartószerkezeti: CSIKÓS ISTVÁN MÉK 01-2729: É, SZÉB 2-4-8-10-11; MMK 01-11064: T-E, G-ÉF, SZÉS 1 CSIKÓS KRISTÓF okl. építészmérnök		
		Tartószerkezetek: ERDELYI PÉTER MMK 01-3008: T-1, SZÉS 1-2	Épületgépezés: SZŐLLŐSI CSABA MMK 10-0852: G, T, E, BRF, SZÉS-8	Építésvilágosítás: MAJOR PÉTER MMK 01-7512: VT, SZÉS-7
LÉTESÍTMÉNY		TERVLEP		
Épület: <b>Lakóház üzletekkel</b>		Tervfajta: Ingatlanhasznosítási tanulmányterv	Lépték: 1:200	
Helyszín: 1182 Budapest, Üllői út 521.		Rajznevő: <b>Jelenlegi pince alaprajz</b>	Rajzszám: <b>F-2</b>	
Helyrajzi szám: 149914.	Dátum: 2016.04.28.			



Azonosító	Megnevezés	Alapterület	Parkőburkolat
F01a	Üzlettér	22,25 m <sup>2</sup>	
F01b	Üzlettér	23,82 m <sup>2</sup>	
F02	Elektromos kapcsoló h.	3,91 m <sup>2</sup>	
F03	Szoba	7,86 m <sup>2</sup>	
F04	Szoba	11,17 m <sup>2</sup>	
F05	Étkező-hall	15,49 m <sup>2</sup>	parketta
F06	Gardrob	5,65 m <sup>2</sup>	cem. sim.
F07	Előszoba	4,68 m <sup>2</sup>	kerámia
F08	Konyha	11,41 m <sup>2</sup>	kerámia
F09	WC	0,94 m <sup>2</sup>	kerámia
F10	Kamra	1,84 m <sup>2</sup>	kerámia
Összesen:		108,02 m <sup>2</sup>	

ÜLLŐI ÚT



MEGRENDELŐ

Budapest Főváros XVII. kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal  
Műszaki, Építéshatósági és Környezetvédelmi Iroda  
Műszaki Csoport  
1184 Budapest, Üllői út 400.  
KORÓDI ZOLTÁN beruházási ügyintéző



TERVEZŐK

Generáltervező:  
CSIKÓS-ÉPÍTÉSZKÖR KFT. 1118 Budapest, Dayka Ödör u. 32/B.  
Tel/Fax: (06-1) 319-0722; Mob: (06-20) 7736-125, E-mail: epiteszkor@t-online.hu

Építész, építésztervezők, tartószerkezetek:  
CSIKÓS ISTVÁN MEK 01-2728: E, SZÉS 2-4-4-10-11; MMK 01-11064; T-É, G-ÉF, SZÉS 1  
CSIKÓS KRISTÓF old. építészmérnök

Tarkázkézvezető:  
ERDÉLYI PÉTER  
MMK 01-8008: T-1, SZÉS 1-2

Építésgépész:  
SZÖLLŐSI CSABA  
MMK 19-0852: G.TÉ.BRF.SZÉS-6

Építésvilágosság:  
MAJOR PÉTER  
MMK 01-7812: VI, SZÉS-7

LÉTESÍTMÉNY

Épület:  
**Lakóház üzletekkel**

Helyszín:  
1182 Budapest, Üllői út 521.

Helyrajzi szám:  
149914.

Dátum:  
2016.04.28.

TERVLAJ

Tervfajta:  
Ingatlanhasznosítási tanulmányterv

Lépték:  
1:200

Rajznr.:  
**Jelenlegi  
földszinti alaprajz**

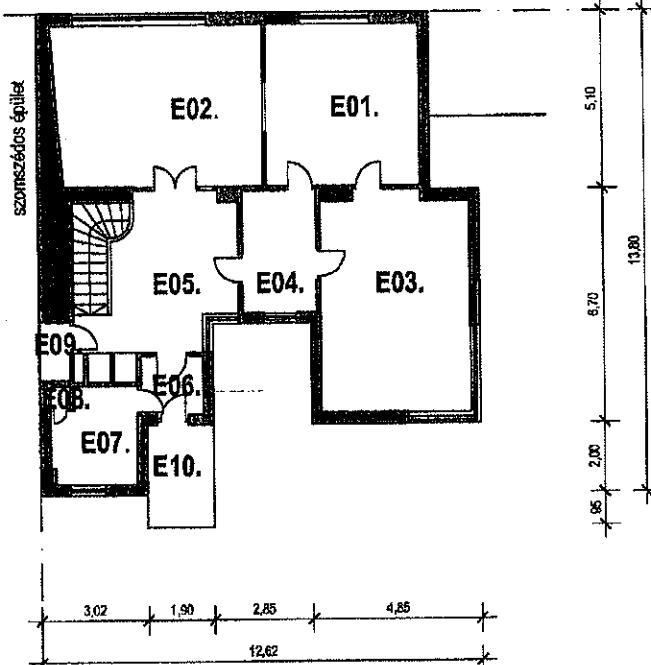
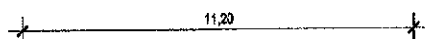
Rajzszám:  
**F-3**



47

Azonosító	Magnevezetés	Alapterület	Padlóburkolat
E01	Nappali szoba	27,32 m <sup>2</sup>	parketta
E02	Szoba	20,46 m <sup>2</sup>	szőnyegpadló
E03	Szoba	26,59 m <sup>2</sup>	parketta
E04	Fürdő-WC	7,62 m <sup>2</sup>	kerámia
E05	Közlekedő-hall	16,06 m <sup>2</sup>	szőnyegpadló
E06	Közlekedő	3,06 m <sup>2</sup>	kerámia
E07	Konyha	6,41 m <sup>2</sup>	PVC
E08	Padlófeljáró	0,34 m <sup>2</sup>	cem. sim.
E09	Gardrob	1,43 m <sup>2</sup>	cem. sim.
<b>Összesen:</b>		<b>109,29 m<sup>2</sup></b>	
E10	Erkély	5,61 m <sup>2</sup>	terrazzó lap

ÜLLŐI ÚT

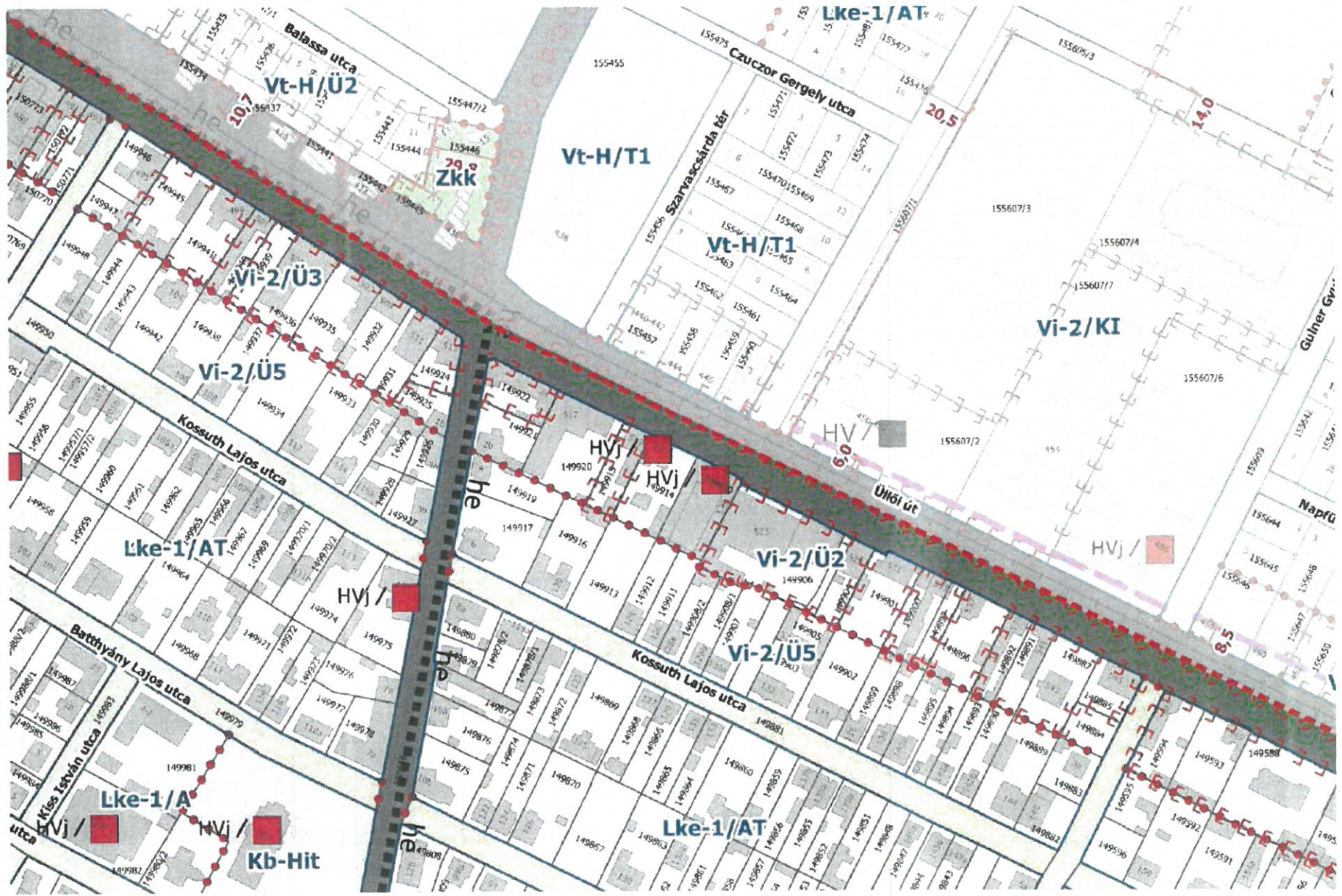


MEGRENDELŐ		TERVEZŐK		
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal Műszaki, Építéshatósági és Környezetvédelmi Iroda Műszaki Csoport 1184 Budapest, Üllői út 400. KORÓDI ZOLTÁN beruházási ügyintéző				
		Generáltervező: CSIKÓS-ÉPÍTÉSZKÖR KFT. 1118 Budapest, Dayka Gébor u. 32/B. Tel/Fax: (06-1) 319-0722; Mobil: (06-20) 7735-126. E-mail: epiteszkor@online.hu		
		Építészeti, építésszervezési, tanácsadói tevékenység: CSIKÓS ISTVÁN MÉK 01-2729; É. SZÉS 2-4-B-10-11; MMK 01-11084; T-É, G-ÉF, SZÉS 1 CSIKÓS KRISTÓF okl. építész-mérnök		
		Tanácsadói tevékenység: ERDÉLYI PÉTER MMK 01-3008; T-1, SZÉS 1-2	Építésszervezési: SZÖLLŐSI CSABA MMK 18-0852; G.TÉ.BRF.SZÉS-6	Építésmérnök: MAJOR PÉTER MMK 01-7612; VT, SZÉS-7
LEFÉJESÍTÉNY		TERVLEP		
Épület: <b>Lakóház üzletekkel</b>		Tervfajta: <b>Ingatlanhasznosítási tanulmányterv</b>		Lépték: <b>1:200</b>
Helyszín: <b>1182 Budapest, Üllői út 521.</b>		Rajznév: <b>Jelenlegi emeleti alaprajz</b>		<b>F-4</b>
Helyrajzi szám: <b>149914.</b>	Dátum: <b>2016.04.28.</b>			





6h





#### 4. VEGYES INTÉZMÉNYI TERÜLETEK

Vi-2 Építési övezet jele		A	B	C		D		E		F	G	H		I
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)		Legnagyobb szinterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		általános	parkolásra fordítható többlet	
				Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság							
1	Vi-2/AT	500 m <sup>2</sup>	SZ	35%, 25 % *	35%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7	0,2				
2	Vi-2/KER	1000 m <sup>2</sup>	SZ	50%	50%	3,5 m	12,5 m	35 %	1,5	0,5				
3	Vi-2/KI	1000 m <sup>2</sup>	SZ	50%	45%	4,5 m	12,0 m	40 %	1,5	0,75				
4	Vi-2/KI2	4000 m <sup>2</sup>	SZ	25%	50%	4,5 m	7,5 m	50 %	0,7	0,5				
5	Vi-2/N	500 m <sup>2</sup>	Z	65%	75%	5,0 m	12,5 m	25%	2,0	0,5				
6	Vi-2/Ü1	315 m <sup>2</sup>	Z	65%	75% 100% <sup>PH</sup>	5,0 m	10,5 m	25% 20% <sup>PH</sup>	2,0	0,5				
7	Vi-2/Ü2	500 m <sup>2</sup>	Z	65%	75%	5,0 m	12,5 m	25%	2,0	0,4				
8	Vi-2/Ü3	1000 m <sup>2</sup>	Z	65%	75%	5,0 m	12,5 m	25%	2,0	0,4				
9	Vi-2/Ü4	500 m <sup>2</sup>	IK	65%	75%	4,5 m	7,5 m	25%	1,2	0,4				
10	Vi-2/Ü5	500 m <sup>2</sup>	IK	35%, 25 % *	40%	3,5 m	7,5 m	50%	0,6	0,2				
11	Vi-2/VL	1000 m <sup>2</sup>	SZ	75%	65%	4,5 m	12,5 m	35%	2,0	0,75				
12	Vi-2/IZ	5000 m <sup>2</sup>	SZ	50%	50%	4,5 m	10,5 m	35 %	1,5	0,5				
13	Vi-2/E	3000 m <sup>2</sup>	Z	50%	65% 100% <sup>PH</sup>	12,5 m	15,0 m	35% 20% <sup>PH</sup>	1,75	0,75				
14	Vi-2/L	4000 m <sup>2</sup>	SZ	40%	40%	4,5 m	15,0 m	30%	1,3	1,0				
15	Vi-2/R	5000 m <sup>2</sup>	SZ	60%	70%	-	12,0 m	30%	1,0	0,5				

\* 800 m<sup>2</sup> -t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség maximális mértéke 800 m<sup>2</sup> területig 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után 25% lehet  
<sup>PH</sup> terepszint alatti parkolóhely létesítése esetén

e) kertvárosias lakóterületek felőli telekhatár mentén a telekhatárra merőlegesen mért 4 méteres sávon belül semmilyen épület, építmény vagy épületrész nem állhat, ott háromszintű növényállományt kell kialakítani és fenntartani,

f) új lakóépület építése esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő funkciójú melléképület önálló épületként nem helyezhető el,

g) új lakóépület építése vagy a meglévő lakóépület lakó rendeltetési egység szám növekedését eredményező átalakítása esetén a kötelezően elhelyezendő gépkocsitárolók legalább 2/3-át a főépülettel egy tömegben vagy terepszint alatt kell elhelyezni. A fennmaradó parkolókat telken belül a BP18 KÉSZ előírásainak megfelelő, burkolt, fásított parkolóban kell biztosítani.

**(4) A VI-2/Ü1 építési övezetben:**

a) új épület építése, az épület rendeltetésétől függően előkerttel vagy előkert nélkül is megvalósítható,

b) a hátsókert méretének legalább 10,5 méternek kell lennie,

c) kertvárosias lakóterületek és a VI-2/AT övezet felőli telekhatár mentén a telekhatárra merőlegesen mért 4 méteres sávon belül semmilyen épület, építmény vagy épületrész nem állhat, ott háromszintű növényállományt kell kialakítani és fenntartani,

d) új épület építése esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő funkciójú melléképület önálló épületként nem helyezhető el,

e) új épület építése vagy a meglévő lakóépület lakó rendeltetési egység szám növekedését eredményező átalakítása esetén a kötelezően elhelyezendő gépkocsitárolók legalább 2/3-át a főépülettel egy tömegben vagy terepszint alatt kell elhelyezni. A fennmaradó parkolókat telken belül a BP18 KÉSZ előírásainak megfelelő, burkolt, fásított parkolóban kell biztosítani.

**(5) A VI-2/Ü2 építési övezetben:**

a) az épületek főút vonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakó funkciójú helyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el. A járdaszinttől 1,5 méternél magasabb padlószinttel rendelkező magasföldszinten a főút vonal menti traktusban is kialakítható lakó funkciójú helyiség.

b) ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

ba) az előkert mérete: 0 méter lehet, az épület utcai homlokzata legalább 50%-ának a telek közterületi határán kell állnia;

bb) a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 méter lehet;

bc) az utcai traktuson kívül eső, a főútvonalra merőleges épületszárny az oldalsó telekhatárok mentén – az OTÉK telepítési távolságaira vonatkozó előírásainak betartásával – a hátsókerterterületi építési határvonalig húzódhat. Ezen hátsókerterterületi irányú épületrész legfeljebb 16 méter traktusmélységű lehet.

bd) a hátsókert méretének legalább 12,5 méternek kell lennie,

c) kertvárosias lakóterületek felőli telekhatár mentén a telekhatárra merőlegesen mért 5 méteres sávon belül háromszintű növényállományt kell kialakítani és fenntartani,

d) az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.

e) a fő rendeltetésű épületet kiszolgáló vagy kiegészítő funkciók önálló épületben nem helyezhetők el.

**(6) A VI-2/Ü3 építési övezetben:**

## Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc- Pestszentimre Önkormányzata** (székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400., adószám: 15735818-2-43, KSH száma:15735818-8411-321-01, képviseli: Szaniszló Sándor polgármester) mint **Bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről az

..... (székhely: ....., cégjegyzékszám: ....., adószám: ....., 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. (...) számú határozatában (továbbiakban: Határozat) nyilvános pályázatot írt ki a tulajdonában álló, Budapest XVIII. kerület, 149914 hrsz. alatt nyilvántartott kivett lakóház, udvar, üzem megnevezésű 975 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan/ 975 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanon található 46 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség, 23 m<sup>2</sup> alapterületű raktár és az ingatlan udvarának hosszútávú, legalább ... év időtartamú ..... történő hasznosítására. Felek rögzítik, hogy Bérlő eredményes és érvényes pályázatot nyújtott be, melynek alapján jelen Bérleti szerződést (továbbiakban: Szerződés) kötik.

#### I. A Szerződés tárgya

1. Felek megállapítják, hogy Bérbeadó tulajdonában áll a Budapest XVIII. kerület Üllői út 521. szám alatti, 149914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott kivett lakóház, udvar, üzem megnevezésű .....m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (továbbiakban: Bérlemény).
2. Bérbeadó az I.1. pontban körülírt Bérleményt bérbe adja Bérlő részére ..... céljára.

#### II. A szerződés hatálya

1. A bérleti szerződés határozott időre, jelen szerződés aláírásától számított .... (azaz ...) évre jön létre.
2. Jelen Szerződés a határozott idő elteltével megszűnik, illetve Bérlő kérelmére abban az esetben meghosszabbítható, ha a meghosszabbítását lehetővé tévő nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) szerinti, illetve a Felek jogviszonyára irányadó egyéb jogszabályok szerinti feltételek maradéktalanul fennállnak, és Bérlő a szerződés lejártá előtt 2 hónappal jelzi hosszabbítási szándékát.
3. Amennyiben Bérlő jelen Szerződés lejártát megelőzően jelzi Bérbeadó felé szándékát a bérleti jogviszony folytatására, úgy a Bérbeadó a Bérlő kérelmét az elbíráláskor hatályos jogszabályi rendelkezések figyelembevételével bírálja el.

4. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés az Nvtv. 11.§ (10) bekezdése szerint kizárólag abban az esetben hosszabbítható meg legfeljebb 5 évvel, ha jelen Szerződés fennállása alatt Bérló valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesíti.

### III. A bérleti díj megállapítása

1. A Bérló a Bérlemény használatáért bérleti díjat köteles fizetni. A bérleti díj összege megegyezik a Bérló 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 ÁFÁ-t.
3. A bérleti díj összegét Bérbeadó minden év január első napjáig visszamenőlegesen az infláció (fogyasztói árindex) mértékével korrigálja, melyről Bérlőt értesíti.
4. Bérló vállalja, hogy a III.1. pontban meghatározott, majd az évente a III.3. pont alapján korrigált bérleti díj összegét a bérleti díj összegéről kiállított számlán szereplő hatánapig a Bérbeadó 10401024-00031172-00000008 számú költségvetési számlájára megfizeti. Az átutalással történő teljesítés napja az összeg Bérbeadó számláján történő jóváírásának napja.
5. Amennyiben Bérló a fizetési határidőt elmulasztja, úgy Bérbeadó a késedelem minden napjára késedelmi kamatot számíthat fel.
6. Felek megállapodnak abban, hogy Bérló a pályázati ajánlatában meghatározott felújítási munkákat saját költségén elvégzi. Az elvégzett felújítási munkák költségét nettó .....- Ft összegig a fizetendő bérleti díj összegébe Bérbeadó beszámítja. A felújítási munkákra fordított költségeket Bérló számlával igazolja.
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 Bérló havi részletekben előre köteles fizetni.

### IV. Felek jogai, kötelezettségei

1. Bérló vállalja, hogy a Bérleményt rendeltetésszerűen, jelen szerződés előírásainak, a bérbeadói rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
2. A bérleti jogviszony tartama alatt Bérló 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 napon belül.
3. A Bérlemény birtokbaadására a Szerződés aláírását követő 15 napon belül kerül sor, melyről Felek birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel.
4. Bérló tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a Bérlemény vonatkozásában Bérló részére sem előbérleti jogot, sem bérleti opciót nem biztosít.
5. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérleményt nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, a Bérleményen végzett bármely felújítás, beruházás, átalakítás elvégzése nem eredményezi Bérló ingatlan-nyilvántartáson kívüli további tulajdonszerzését.
6. 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 Bérló általi megszerzését. Felek a közös tulajdon keletkezését kifejezetten kizárják.
7. A felújítási-átalakítási munkálatok pályázati anyag szerinti elvégzéséhez a Bérbeadó jelen szerződéssel tulajdonosi hozzájárulását adja, mely nem helyettesíti a szükséges hatósági engedélyezési eljárás Bérló általi kezdeményezését és lefolytatását.
8. Bérló a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül a III.6. pontban 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 elvégzetett munkálatok elvégzése és azok valamennyi költsége megtérítési igény nélkül Bérletet terheli. Bérlet az értéknövelő beruházásokról és felújításokról hivatalos tájékoztatást ad Bérbeadónak.
9. Bérlet tudomásul veszi, hogy csak azon munkálatok értéke kerül beszámításra, amelyek a Bérlemény értékét hosszútávon növelik és amelyek az előzetes egyeztetés során jegyzőkönyvbe kerültek. Bérlet ezúton nyilatkozik, hogy az általa beépített, elszámolás tárgyát képező eszközöket, építőanyagokat stb., a Szerződés lejártakor nem szállíthatja el, nem szerelheti le.
  10. Felek a felújítási munkálatok elkészültét követően – a III.6 pontban hivatkozott elszámolás részét is képező – jegyzőkönyvet vesznek fel. A jegyzőkönyv mellékletét képezik a Bérleményről készült fényképfelvételek is. A Bérlet vállalja, hogy a birtokbavételt követő 5 napon belül a Bérleményre vagyonszavatosságot köt. Bérbeadót a bérlet fennállása alatt kötelezettség nem terheli.
  11. Bérlet vállalja, hogy a felújítási munkálatokat elvégzi: .....-ig.
  12. Bérlet az elvégzett felújítási, átalakítási munkálatokról azok befejezését követő 60 napon belül köteles Bérbeadó felé elszámolni. Az elszámolható költségeket Bérlet tételes számlával, költségvetési kiírással, műszaki leírással igazolja. Bérbeadó és Bérlet 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, melyet Bérlet a számla kiállításától számított 15 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.
  13. Bérlet a bérleti szerződés megszűnésekor a Bérleményt legalább a felújítással létrehozott műszaki színvonalon (az amortizáció figyelembevételével) adja át Bérbeadónak.
  14. Bérlet vállalja, hogy
    - a Bérleményben a szükséges állagmegóvási és karbantartási munkákat elvégzi,
    - amikor a tevékenysége egyéb, más jogszabályok által előírt engedélyek birtoklását teszi szükségessé, illetve a tevékenység folytatása létesítési engedélyhez kötött, úgy azok megszerzése a tevékenység megkezdésének előfeltétele, amelyek megszerzése a kötelezettsége,
    - a felújítás ideje alatt Bérbeadó részére, előzetes időpont egyeztetés alapján személyes megtekintést biztosít.

## 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 Bérlet
  - a III.4. pont 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:	296-1300/1821
e-mail:	

Bérlő részéről:

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

- Bérbeadó, mint magyarországi önkormányzat, Bérlő, 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.
- Bérlő 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 Bérlő a jelen pontban meghatározott nyilatkozatot valótlan tartalommal tette meg vagy a nyilatkozatban foglaltak változására vonatkozó tájékoztatási kötelezettségét elmulasztja.
- Bérlő 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.
- 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.
- A Szerződés csak írásban módosítható. Nem minősül szerződésmódosításnak, ha Felek cégjegyzékben nyilvántartott adataiban, kapcsolattartók adataiban következik be változás. Ez esetben Felek a változásokról egymást írásban értesítik.
- A Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Nvtv. és a vonatkozó 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 - előírásai az irányadók.

8. A Szerződésből eredő jogvita esetére a Felek kölcsönösen kikötik a Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.
9. Jelen Szerződés a mindkét fél által történő aláírásának napján lép hatályba.

Jelen Szerződést a Felek elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal egyezőt helybenhagyólag aláírták.

Budapest,

Budapest,

---

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

Bérlő  
képviseli: