

Előterjesztés száma:


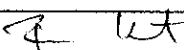
TUL-14

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Tulajdonosi Bizottság**

2023. év május hónap 23. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés pályázat kiírásáról a Budapest XVIII. kerület, Baross utca 5. szám alatti épület (HRSZ: 150836) tetőterében található 88 m<sup>2</sup> nagyságú helyiség hasznosítása céljából

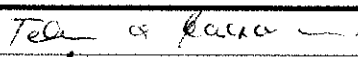
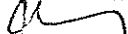
**Összeállító:**

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


**Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):**

Név	Tisztség	Aláírás
-----	----------	---------

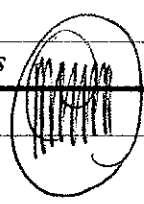
**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

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

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kékesi Mónika	főosztályvezető (GFO)	

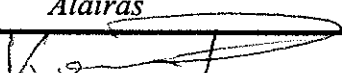
**Jegyzői törvényességi ellenőrzés:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

**Tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	

**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
Körös Péter	alpolgármester	

**Tárgyalja: -**

**Javasolt meghívott:-**

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

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-17.)	egyéb jogszabály:..... .....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés	egyéb jogszabály: Vagyonrendelet 30. § (6) bekezdés b) pontja	
* megfelelő rész aláhúzendó		

## Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat, Bérbeadó) kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XVIII. kerület, 150836 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben az 1181 Budapest, Baross utca 5. szám alatti „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan tetőterében található műterem megnevezésű, 88 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (a továbbiakban: Műterem) az Önkormányzat a Műterem hasznosítására kiírt nyilvános pályázati eljárás eredményeként, a Tulajdonosi Bizottság 412/2017.(XII.07.) számú TUL-határozata alapján bérbe adta Kottek Péter Kornél (a továbbiakban: Bérelő) részére 5 (öt) éves időtartamra, festőművészeti és festő-restaurátori célra.

Az Önkormányzat és Bérelő között létrejött Bérleti szerződés (a továbbiakban: Szerződés) 2018. január 4. napjától 2023. január 3. napjáig volt hatályban. A Műterem bérleti díja 46.200,- Ft/hó, azaz negyvenhatezer-kétszáz forint/hó összegben került meghatározásra, azzal, hogy a bérleti díj mértéke minden év január 1. napján az előző évi inflációs ráta mértékével korrigálásra került.

A Szerződés 6. pontja értelmében a Bérelő a bérleti díjat havi rendszerességgel, a bérleti díjról kiállított számla kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül volt köteles Bérbeadó részére megfizetni.

A Szerződés 9. pontja értelmében Bérbeadó jogosult volt a Műterem rendeltetészerű használatát és állagát félévente ellenőrizni. A Szerződés 13. pontja értelmében Bérbeadó jogosult lett volna továbbá a Szerződés azonnali felmondására 6 (hat) havi bérleti díj elmaradása esetén.

A Bérelő a Szerződés megszűnését követően a mai napig használja a Műtermet, jelenleg jogcím nélküli használóként. A Bérelő 2023. március 6. napján kelt megkeresésében azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a Műtermet továbbra is használni kívánja, azonban kéri, hogy az új bérleti szerződésben az Önkormányzat tekintsen el attól a feltételtől, miszerint a bérleti díj mértéke minden év január 1. napján az előző évi inflációs ráta mértékével korrigálásra kerül. Indokolásul előadta, hogy több művésztsársa tájékoztatása szerint már egyes kerületekben

nem emelik a képzőművészek műteremlakásának bérleti díját, ezzel elismerve a művészeti életben való közreműködésüket.

A Műterem értékének megállapítása érdekében értékbecslés készült. A Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. által készített, 2023. május 8. napján kelt értékbecslés szerint a Műterem forgalmi értéke bruttó 47.546.000,- Ft, azaz negyvenhétmillió-ötszáznegyvenhatezer forint. Az értékbecslés szerint az Műterem hasznosítása bruttó 525,- Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjtól már optimális.

A Műterem bérbeadás útján történő hasznosítása kizárólag pályáztatással, új feltételekkel történhet, hasznosítására vonatkozóan az Önkormányzat vagyonáról, vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) tartalmaz előírásokat.

A Vagyonrendelet 35. § (3) bekezdése szerint:

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

Vagyonrendelet 30.§ (6) bekezdése szerint:

*„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 pályáztatással kapcsolatos további rendelkezései:

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

A döntés során lényeges szempont, hogy a Műterem lakásként nem használható, így jelen állapotában korlátozottan hasznosítható.

A fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Bizottság elé:

#### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 30. § (6) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Vagyonrendelet 35. § (3) bekezdésével összhangban nyilvános pályázatot ír ki a kizárólagos tulajdonában álló, Budapest XVIII. kerület 150836 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben az 1181 Budapest, Baross utca 5. szám alatti, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanon lévő lakóház tetőterében található, 88 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló Műterem (a továbbiakban: Műterem) legfeljebb 5 évi határozott időtartamú, bérbeadás útján történő hasznosítására, festőművészeti és festő-restaurátori célra, az alábbi feltételek szerint:

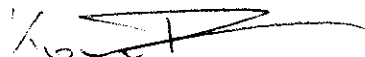
- a) A Pályázónak az alábbi minimális bérleti díjat kell megajánlania ajánlata érvényességéhez: 58.100,- Ft/hó,
- b) A bérleti szerződés határozott, legfeljebb 5 éves időtartamra jön létre,
- c) Pályázónak vállalnia kell a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseinek megfelelő kötelezettségek teljesítését, Pályázónak nyilatkoznia kell, hogy a csatolt Bérleti szerződés tartalmát megismerte és az abban foglaltakkal egyetért,
- d) Pályázónak nyilatkoznia kell, hogy megismerte a Pályázati felhívás, valamint az ahhoz kapcsolódó dokumentáció mellékleteinek tartalmát és a szerződéskötési feltételeket.
- e) Pályázó tudomásul veszi, hogy a bérleti díja évente a KSH által, a tárgyévvel megelőző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével megemelésre kerül.

A Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert a fenti feltételeknek megfelelő pályázat kiírására, a pályázati eljárás lebonyolítására, egyéb feltételeinek meghatározására, továbbá a szükséges intézkedések és jognyilatkozatok megtételére, valamint 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 16.

  
Kőrös Péter  
alpolgármester

#### Mellékletek:

1. számú: Kérelem
2. számú: Bérleti szerződés-tervezet
3. számú: Értékbecslés

Budapest Főváros XVIII. kerület

Budapest, 2023. március 6.

Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat

Szaniszló Sándor polgármester részére

Budapest,

Üllői út 400.

1184

Tisztelt Polgármester Úr!

Kézhez vettem 2023. február 23-án kelt, a Budapest, XVIII. ker. Baross utca 5. sz. alatti tetőtéri műteremlakás bérleti díjának 14,5%-os emelésére vonatkozó levelüket, melynek alapján a 2023. évi bérleti díj 58.086.-Ft-ra emelkedett.

Nyilatkozom, hogy az ingatlant továbbra is használni kívánom, ugyanakkor tisztelettel kérném, hogy a megkötésre kerülő bérleti szerződésben ne kerüljön bele az a klauzula, mely szerint a bérleti díj mértéke minden évben korrigálásra kerül az előző évi inflációs ráta mértékével. Ennek indokául előadom, hogy több művészársam tájékoztatása szerint más kerületekben egyáltalán nem emelik a képzőművészek műteremlakásának bérleti díját, ezzel is elismerve a művészeti életben való közreműködésüket.

Szeretném kérni továbbá, hogy amennyiben a 2022. évre vonatkozóan elmaradásom van, akkor arra a csekket küldjék meg részemre.

Tisztelettel,

Kottek Péter

1181 Budapest, Baross u.5.

Budapest XVIII. ker., Baross u. 5 szám  
(hrsz: 150836) alatti műterem (műteremlakás) forgalmi  
értékbecslése



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

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

Budapest, 2023. május 08.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Baross u. 5.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A.2022.03.08-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar
  - Helyrajzi szám: 150836
  - Telek területe: 544 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata 1/1
  - Teher: Vezetékjog 2 m<sup>2</sup> területre
  - Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.

4. **A megbízás tárgya:**  
Természetben Budapest XVIII., Baross u. 5. szám alatt fekvő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező tetőtéri, 88 m<sup>2</sup> alapterületű műterem (műteremlakás) forgalmi értékbecslése. Az értékbecslés célja az ingatlan bérbeadása.

5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**
- Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
  - Bérleti díj megállapítására vonatkozó értékbecslés.

6. **Beépített alapterületek:**  
Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült épület tetőtérében kb. 18 éve kialakított műterem.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Műterem	Faburkolat	elhasználódott	Festés + fa lambéria	Elhasználódott + közepes
Stúdió konyha	Faburkolat	elhasználódott	Festés + csempe	elhasználódott + jó
Fürdőszoba + WC	Kerámia lap	Jó	Festés + csempe	elhasználódott + jó

A műterem alapterülete: 88m<sup>2</sup>.

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

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg csömöszölt beton vagy kő sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek is észlelhetők. A pincefalak szigetelése tönkrement, ezért a pincefalak teljes magasságban feláztak, vakolata táskás, mállott.

Falazat:	Az épület hagyományos építési móddal készült tömör égetett téglából. A műterem kialakítása során az attika falakat hőszigetelték, eléjük 10 cm vastag YTONG fal épült. A válaszfalak 10 cm vastag válaszfal téglából épültek.
Födém:	A teherhordó falakra a földszint fölött acélgerendás, az emelet fölött pedig borított gerendás fafödém épült. A műterem kialakítása során nem került sor a zárófödém (borított gerendás fafödém) cseréjére, azonban a válaszfalak alá a teherhordó falakra támaszkodó melegen hengerelt I 180-as acélgerendákat helyeztek el.
Tetőszerkezet:	Az épület tetőszerkezete manzárdos sátoertő. A műterem kialakítása során a tetőszerkezet átalakítására nem került sor, azonban a sík múpala héjazatot lecserélték. A tető több helyen beázik

#### 8. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüemi vízellátás.
- Közüemi szennyvízelvezetés.
- Közüemi gázellátás.
- A műterem fűtését és meleg víz ellátását kombi gázkészülék biztosítja.
- Elektromos energiaellátás.

#### 9. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel, családi házas övezet szélén, forgalmas főútvonal mentén, a Baross utca és a Kossuth Lajos utca sarkán helyezkedik el.

#### 10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: 93-as jelű autóbusz, valamint az 50-es villamos a Baross utcában, illetve az Üllői úton közlekedik, amely közvetlen csatlakozást biztosít az M3-as jelű METRÓ állomásával. Szintén a Baross utcában közlekednek a 36-os autóbuszok (Csepel, illetve a Pestszentlőrinc vasútállomás között).

#### 11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan társasházzá történő alapítása nem történt meg (osztatlan közös tulajdon). Az ingatlanrészek értékesítése csak a társasházzá történő alapítást követően lehetséges.
- A műterembe való feljárást biztosító lépcsőn történő közlekedés balesetveszélyes (figyelmetlen használatakor az ember könnyen beverheti a fejét).
- A műterem több helyen beázik (ablakok körül, valamint a kúppalák hiánya miatt).
- A műteremben főzési lehetőség nincs biztosítva (sem a gáz-, sem a villanytűzhely elhelyezését nem engedélyezték).

#### 12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjának szomszédságában helyezkedik el, infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége jó.
- Az ingatlan összkomfortos, alapközművekkal ellátott.
- Az ingatlanra a gépkocsival történő beállítás biztosított.



- Ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen helyezkedik el.

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

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő, ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Bókay Árpád utca	Újszerű	2 +2x1/2 szobás, összkomfortos, klimatizált, kertkapcsolatos lakás, 2019-ben épült szigetelt épületben. 12 m <sup>2</sup> terasz, udvari beálló, gázkazán.	95	736800
Kossuth Lajos utca	Jó	1 +2x1/2 szobás, összkomfortos, klimatizált, tetőtéri lakás, 2017-ben épült szigetelt épületben. 4 m <sup>2</sup> erkély, udvari beálló, gáz kombi cirkó.	61	684400
Kossuth Lajos utca	Jó	1 szobás, összkomfortos, földszintes, klimatizált, kertkapcsolatos lakás, 2017-ben cserélték a nyílászárókat, a külső homlokzatot újra vakolták, 2021-ben új Tondach tetőcserepet kapott. 13 m <sup>2</sup> terasz, udvari beálló, gázkazán.	39	801300
Margó Tivadar u. 66.	Jó	4+1/2 szobás, duplakomfortos, 2 szintes, 2001-ben épült sorházi lakás, 14 m <sup>2</sup> terasz, árnyékoló, 60 m <sup>2</sup> kert, 4 m <sup>2</sup> tároló, gépkocsi beálló, a teljes lakás klimatizált BOSCH kondenzációs kazán, új elektromos hálóza.	103	804900
Széchenyi István utca	Felújított	3 szobás belső kétszintes összkomfortos, erkélyes lakás 4 lakásos társasházban, MIKA kazán fűtéssel, délnyugati tájolás, 200 m <sup>2</sup> saját használatú kert. A felújítás során az összes vezetékét kicserélték, minden felületet újra burkozták, a tetőteret beépítették.	78	832100
				3859500
Átlagos m <sup>2</sup> ár:				771.900 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2023. május hó.
- Az ingatlan felhasználásából eredően a befektetett tőke megtérülése szélsőséges. Átlagos piaci megtérülés mellett a bérleti díjakból történő számítás esetén 8-12 éves időszakra tehető, míg az átlagostól eltérő felhasználás (jelen esetben – műterem) esetén a bérleti díjak szerinti megtérülés elérheti a 20 éves bérleti díjat, illetve azt meg is haladhatja.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~30 %-kal csökkentettük, tekintettel a műterem és az épület műszaki állapotára, valamint az átlagostól eltérő használatára is.

Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:  
47.546.000 Ft, azaz  
negyvenhétmillió-ötszáznegyvenhatezer forint

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

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

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

A városközpontban piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díja az elhelyezkedéstől, műszaki állapottól függően piaci viszonylatban: ~ 30.000-40.000 Ft/m<sup>2</sup>/év, iroda esetében 24.000-40.000 Ft/m<sup>2</sup>/év, üzlethelyiségek esetén: ~30.000-54.000 Ft/m<sup>2</sup>/év. Az önkormányzati lakások költség alapon történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 6.300 Ft/m<sup>2</sup>/év, piaci alapon történő bérbeadásnál a minimális bérleti díj 12.600 Ft/m<sup>2</sup>/év.

A műterem bruttó bérleti díja költség alapú bérbeadás esetén:  
46.200.000 Ft/hó, azaz Negyvenhatezer-kétszáz forint/hó.

A műterem bruttó bérleti díja piaci alapú bérbeadás esetén:  
92.400.000 Ft/hó, azaz Kilencvenkettőezer-négyszáz forint/hó.

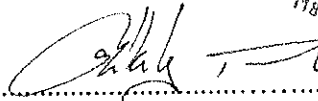
Megjegyzés:

- A fentiekben meghatározott bérleti díj az önkormányzati lakások költség alapú bérbeadásánál alkalmazott 6.300 Ft/m<sup>2</sup>/év, illetve az önkormányzati lakások költség alapú bérbeadásánál alkalmazott 12.600 Ft/m<sup>2</sup>/év fajlagos értékkel lett megállapítva.
- Átlagos piaci megtérülés mellett a bérleti díjakból történő számítás esetén 8-12 éves időszakra tehető, míg az átlagostól eltérő felhasználás (jelen esetben – műterem) esetén a bérleti díjak szerinti megtérülés elérheti a 20 éves bérleti díjat, illetve azt meg is haladhatja.
- Mint műterem, ahol lakhatásnak nincs kialakított feltétele, a szűk kereslet alapján bérbeadása korlátozott.
- A bruttó 47.546.000 Ft forgalmi értéket, valamint a 6.300 Ft/m<sup>2</sup>/év (költség alapú) bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 85,76 év, illetve 12.600 Ft/m<sup>2</sup>/év (piaci alapú) bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő: 42,88 év.

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

16. A forgalmi értékbecslés érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2023. május 08.

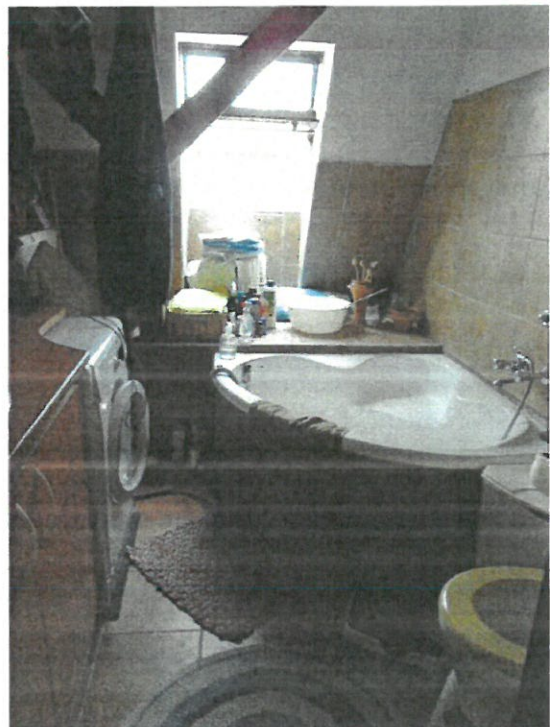
  
Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Elidegenítés  
1181 Budapest, Barossa u. 7.  
Tel: 290-3165  
13.  
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)  
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.  
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Műterem



Műhely terület, ablak körüli beázások



Fürdőszoba + WC





A műterem több helyen beázik







Stúdió konyha (tűzhely nélkül)



Feljárati a műterembe (balesetveszélyes)



Mennyezetig felázott falak a pincében





Udvari homlokzat



Kert



Tetőtéri műterem

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/118400/2022

2022.03.08

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 150836 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII. KER. Baross utca 5.  
1181 BUDAPEST XVIII. KER. Kossuth Lajos utca 50.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alozttálya	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar

II. RÉSZ

544

0,000

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 63525/1/2021/21.02.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 223447/1/1998/98.11.20

jogcím: - név kijavítás

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER Üllői út 400.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59233/1/2011/10.09.12

Vezetékgjog

2 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata** (székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400., törzskönyvi azonosító: 735814, adószám: 15735818-2-43, képviseli: Szaniszló Sándor polgármester) **mint Bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

természetes személy esetén:

- ..... (szül.név:....., anyja neve:....., szül.:....., lakcím:....., személyi ig.sz.: ....., személyi azonosító jel: ....., adóazonosító jel:.....)

jogi személy esetén:

- ..... (székhely:....., cégjegyzékszám: ....., adószám: ....., statisztikai számjel: ....., képviseli: .....) **mint Bérelő** (továbbiakban: Bérelő)

továbbiakban együtt: Felek – között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

### Előzmények

Bérbeadó Tulajdonosi Bizottsága ...../2023. (V.....) számú határozatában nyilvános pályázatot hirdetett a Budapest XVIII. kerület, Baross utca 5. szám alatti épület tetőterében található 88 m<sup>2</sup> nagyságú helyiség festőművészeti és festőrestaurátori célra történő, legfeljebb 5 éves bérbeadás útján történő hasznosítására.

Felek rögzítik, hogy a **Bérelő** érvényes és eredményes pályázatot nyújtott be, melynek alapján jelen Bérleti szerződést (a továbbiakban: szerződés) kötik.

Felek rögzítik, hogy a **Bérelő** a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.). 3. § (1) bekezdés 1./ pontjának a) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, vagy Bérelő természetes személy, így a Nvtv. 11. § (10) bekezdése szerint a jelen bérleti szerződés megkötésének akadálya nincs.

1./ Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest, XVIII. ker. Baross utca 5. szám alatti épület (hrsz. 150836) tetőterében található műterem megnevezésű, összesen 88 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: **Bérlemény**).

2./ A Bérbeadó az 1./ pontban körülírt Bérleményt bérbe adja a Bérló részére festőművészeti és festőrestaurátori célra. A Bérló vállalja, hogy a Bérleményt a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

3./ A bérleti szerződés határozott időre, jelen szerződés aláírásától számított ..... (azaz .....)  
évre jön létre.

4./ A bérleti díj összege az 1./ pontban meghatározott Bérleményre 46.200,- Ft/hó, azaz negyvenhatezer-kétszáz forint/hó.

5./ Bérbeadó saját tevékenységén belül nem tette adókötelessé a bérbeadást, így a bérleti díjra nem számít fel ÁFA-t.

6./ A Bérló vállalja, hogy a 4. pontban meghatározott bérleti díjat jelen szerződés aláírását követően havi rendszerességgel, a bérleti díjról kiállított számla kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül a Bérbeadó 10401024-00031172-00000008 számú bankszámlájára átutalással megfizeti. Az átutalással történő teljesítés napja az összeg Bérbeadó bankszámláján történő jóváírásának a napja. A Bérló a jelen pontban meghatározott fizetési határidő elmulasztásától a késedelem minden napjára a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155 § szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

7./ A bérleti díj mértéke minden év január 1. napjáig visszamenőleg az infláció mértékével korrigálásra kerül.

8./ A Bérlemény birtokba adására a szerződés aláírását követő 15 napon belül kerül sor. A birtokba adási jegyzőkönyv az aláírását követően a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét fogja képezni.

9./ A Bérbeadó jogosult a Bérlemény rendeltetésszerű használatát és állagát félévenként ellenőrizni.

10./ A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés időtartama alatt viseli a helyiség közüzemi díjait (víz, csatorna, gáz, elektromos áram).

11./ A Bérló tudomásul veszi, hogy a rendszeres használattal együtt járó karbantartási munkák kivételével a Bérleményen felújítást, átalakítást, bármilyen arculati elemet módosító beruházást csak a Bérbeadó előzetes írásos jóváhagyásával végezhet.

12./ A Bérló tudomásul veszi, hogy az 1./ pontban megjelölt Bérleményt nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, a Bérleményen végzett bármely felújítás, beruházás, átalakítás, elvégzése nem eredményezi a Bérló ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzését. Felek megállapodnak tehát,

hogy sem a Bérbeadó engedélyével, sem az engedélye nélkül végzett építési, beruházási, átalakítási, felújítási tevékenység nem eredményezi a Bérlemény tulajdonjogának, illetve tulajdoni hányadának Bérló általi megszerzését. Felek a közös tulajdon keletkezését kifejezetten kizárják.

13./ Felek rögzítik, hogy a szerződés közös megegyezéssel bármely időpontban megszüntethető.

14./ A Bérbeadó jogosult a szerződés kártalanítás nélkül és azonnali felmondására, ha a Bérló

- a szerződés 6./ pontja szerinti fizetési kötelezettségét a fizetési határidőre nem, és írásbeli fizetési felszólítást követően sem teljesíti,
- jelen szerződésben foglaltakat nem tartja be.

15./ A bérleti jogviszony megszűnése esetén Bérló cserhelyiségre nem tarthat igényt. A határozott idő leteltét követően előbérleti jog illeti meg, illetve közös megegyezéssel a lejárat előtt a szerződés meghosszabbítható.

16./ Jelen szerződés megszűnésekor Bérló köteles a helyiséget eredeti állapotában a Bérbeadónak visszaadni.

17./ A szerződés csak írásban módosítható. Nem minősül szerződés-módosításnak a Felek cégjegyzékben nyilvántartott adataiban, így különösen a székhelyében, számlavezető bankjában, bankszámlaszámában bekövetkező változás, továbbá a szerződéskötés és teljesítés során eljáró szervezet és a kapcsolattartók adataiban bekövetkező változás. Az említett változásokról az érintett fél a másik felet – az eset körülményeitől függően – vagy előzetesen írásban 10 napos határidővel vagy a változás bekövetkezését (bejegyzését) követő 10 napon belül köteles értesíteni.

18./ Bérló vállalja, hogy az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak megfelelően használja.

19./ 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 szerződésekhez elnevezésű dokumentumban, továbbá az Adatkezelési tájékoztatóban érhetőek el. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a fenti dokumentumokban foglaltakat megismerték, tudomásul veszik és elfogadják.

19./ A Felek tudomásul veszik, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.) 27. § (3) bekezdése szerint közérdekből nyilvános adatként nem minősül üzleti titoknak a központi és a helyi önkormányzati költségvetés, felhasználásával, költségvetést érintő juttatással, kedvezményvel, az állami és önkormányzati vagyon kezelésével, birtoklásával, használatával, hasznosításával, az azzal való rendelkezéssel, annak megterhelésével, az ilyen vagyont érintő bármilyen jog megszerzésével

kapcsolatos adat, valamint az az adat, amelynek megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát külön törvény közérdekből elrendeli. A nyilvánosságra hozatal azonban nem eredményezheti az olyan adatokhoz – így különösen a védett ismerethez – való hozzáférést, amelyek megismerése az üzleti tevékenység végzése szempontjából aránytalan sérelmet okozna feltéve, hogy ez nem akadályozza meg a közérdekből nyilvános adat megismerésének lehetőségét.

20./ A Felek tudomásul veszik, hogy az Infotv. 27. § (3a) bekezdése szerint az a természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki vagy amely az államháztartás alrendszerébe tartozó valamely személlyel pénzügyi vagy üzleti kapcsolatot létesít, köteles e jogviszonnyal összefüggő és a (3) bekezdés alapján közérdekből nyilvános adatra vonatkozóan – erre irányuló igény esetén – bárki számára tájékoztatást adni. A tájékoztatási kötelezettség a közérdekből nyilvános adatok nyilvánosságra hozatalával vagy a korábban már elektronikus formában nyilvánosságra hozott adatot tartalmazó nyilvános forrás megjelölésével is teljesíthető.

21./ A Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., az Nvtv. és a vonatkozó jogszabályok – beleértve 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 - előírásait tartják irányadónak.

22./ Felek a teljesítés során felmerült vitás kérdéseket elsősorban egyeztetéssel kötelesek rendezni. Jogvita esetére a Felek a Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki. Törvényszéki hatáskör esetére Felek nem kívánnak illetékességet kikötni.

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

Melléklet:

1. számú: Birtokbaadási jegyzőkönyv

Budapest,.....

Budapest,.....

.....  
**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-  
Pestszentimre Önkormányzata**  
**Bérbeadó**

.....  
**Bérlő**

**képviseli: Szaniszló Sándor polgármester**

Főosztályi ellenjegyzés	
Jogi ellenjegyzés	
Pénzügyi ellenjegyzés	