

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest Főváros XV. Kerületi Horvát Önkormányzat részére önkormányzati tulajdonú helyiség kedvezményes bérbeadásáról

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Jóváhagyott előterjesztés

2022. NOV. 9.

Átvette: 

A Budapest Főváros XV. kerületi Horvát Önkormányzat (a továbbiakban: Horvát Önkormányzat) kérelemmel fordult Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat), az általuk 2017. március 01. óta kedvezményes bérleti díjon bérelt, Budapest XV. kerület, Szilas park 1-3. B. lph. fsz. 1. szám alatti, 43 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, további 5 évre történő kedvezményes bérlete érdekében. A Horvát Önkormányzat által kért helyiség felújított műszaki állapotban került átadásra 2017-ben, melyet a Horvát Önkormányzat tart karban, illetve használ mind a Horvát Önkormányzat működéséhez, mind egyéb programokhoz, rendezvényekhez.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 9. § (1) bekezdés b) pontja szerint a kerületi nemzetiségi önkormányzat számára nem lakás célú helyiség pályázaton kívül, legfeljebb öt évre adható bérbe. Ebben az esetben a bérleti díj kedvezményesen is megállapítható.

1156 Budapest, Szilas park 1-3. B. lph. fsz. 1. sz. helyiség kedvezményes bérleti díjának számítása

| Bérleti díj | | |
|---|---|-----------------------------------|
| | PALOTA-HOLDING Zrt. alkalmazott piaci bérleti díj | Kedvezményes bérleti díj (90%) |
| Bérleti díj (nettó Ft/m ² /hó) | 3.836 Ft | 385 Ft |
| Minimum bérleti díj (nettó Ft/m ² /hó) | 3.400 Ft | - |
| Közüzemi díjak (Ft/hó) | fogyasztás szerint | fogyasztás szerint |
| Közös költség (Ft/hó) | 0 Ft | 0 Ft |
| Igénybevételi díj (Ft) | 0 Ft | 0 Ft |
| Közjegyzői okiratba foglalás költsége (Ft) | 30.000 Ft | 0 Ft |

A Rendelet alapján a bérleti jogviszony létesítésekor a bérlő igénybevételi díjat, óvadékot és a bérlői kötelezettségeket magába foglaló közjegyzői okiratba foglalási díjat fizet bérbeadóknak, ha a bérbeadó ezt kikötötte. A Rendelet 12. § (3) bekezdésében foglalt eset fennállása esetén a bérleti szerződésbe foglalt bérlői kötelezettségek teljesítésére vonatkozó egyoldalú bérlői kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalásától el lehet térni. A Horvát Önkormányzat megfelel ennek a feltételnek, így ezen kötelezettség teljesítése alóli mentesítésüket javaslom.

A Horvát Önkormányzat számára történő bérbeadás feltételeinek meghatározására javaslom, hogy

1. A bérleti időszak határozott időre, 2023. január 1. napjától 2025. január 31. napjáig, de legfeljebb a Horvát Önkormányzat megszűnése napjáig szóljon.
2. A tárgyi helyiség bérbeadására a jogszabályi előírásokon túl a többi nemzetiségi önkormányzat részére biztosított paraméterek alapján kerüljön sor:
 - a) 2023-ban a kedvezményes bérleti díj összege a bruttó piaci bérleti díj 10%-a,
 - b) a bérleti díj összege 2023-tól évente egyszer, a KSH által közzétett mindenkori inflációs rátával módosítva kerüljön megállapításra,
 - c) a bérlő kötelezettsége a bérlemény használata után fizetendő közüzemi díjak megfizetése,
 - d) a bérlő mentesül a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalása alól,
 - e) a bérlő mentesül az egyszeri igénybevételi díj és az óvadék fizetése alól,
 - f) a bérlő kötelezettsége a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartása,
 - g) a bérlő a bérleményt önkormányzati tevékenységének ellátásával kapcsolatban használja.

A jogügylet tárgyát képező vagyoni értékű jog (hasznosítás) a jogügylet időpontjában 25 hónapra fizetendő piaci bérleti díj (forgalmi érték) összege, 4.123.700 Ft, így a tulajdonosi jogokat a Rendelet 3. § (2) bekezdése alapján a Pénzügyi Bizottság gyakorolja.

Amennyiben a Pénzügyi Bizottság a határozati javaslatot elfogadja, akkor a Horvát Önkormányzattal a PALOTA-HOLDING Zrt. köti meg a bérleti szerződést, tekintettel arra, hogy a helyiség a gazdasági társaság vagyonkezelésében van.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2022. november „09.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. sz. melléklet: Horvát Önkormányzat HU-9383/A/01/17 sz. bérleti szerződése
2. sz. melléklet: Horvát Önkormányzat kérelme
3. sz. melléklet: Budapest XV. kerület, Szilas park 1-3. B. lph. fsz. 1. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
4. sz. melléklet: PALOTA-HOLDING Zrt. bérleti díj-javaslat

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. november 08.

Aláírás:



3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. november 08.

Aláírás:



4. Jegyzői láttamozás:

2022. november 08.

Aláírás:



5. Meghívandók:

Palota-Holding Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag: a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy Budapest Főváros XV. Kerületi Horvát Nemzetiségi Önkormányzat (székhely: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., törzskönyvi nyilvántartási szám: 784582) részére az ingatlan-nyilvántartásban 91096/14/A/20 hrsz.-ú, természetben a Budapest XV. kerület Szilas park 1-3. lp: B. fsz. 1. szám alatti, 43 m² területű 1/1 önkormányzati tulajdonú, per-, teher- és igénymentes nem lakás célú helyiséget a helyi nemzetiségi önkormányzati tevékenységének ellátásához pályázaton kívül bérbe adja az alábbi feltételekkel:

- a) a bérleti időszak határozott időre, 2023. január 1. napjától 2025. január 31. napjáig, de legfeljebb a Horvát Önkormányzat megszűnése napjáig szól,
- b) 2022-ben a kedvezményes bérleti díj nettó 385 Ft/m²/hó, 16 555 Ft/hó, azaz tizenhatezer ötszázötvenöt forint/hó, mely 90%-os mértékű közvetett önkormányzati támogatást foglal magában,
- c) a bérleti díj összege 2023-tól évente egyszer, a KSH által közzétett mindenkori inflációs rátával módosítva kerül megállapításra,
- d) a bérlő kötelezettsége a bérlemény használata után fizetendő közüzemi díjak megfizetése,
- e) a bérlő mentesül a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalása alól,
- f) a bérlő mentesül az egyszeri igénybevételi díj és az óvadék fizetése alól,
- g) a bérlő kötelezettsége a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartása,
- h) a bérlő köteles az Önkormányzat számára a bérleményben végzett szakmai tevékenységéről tárgyév december 31-ig beszámolót készíteni.

Felhatalmazza a polgármestert a fenti feltételeket magában foglaló bérleti szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. november 16. (döntésre)

2022. december 15. (a bérleti szerződés aláírására)

Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja;
- a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 2. § 2. és 3. pontja, 3. § (2) bekezdése, 9. § (1) bekezdés b) pontja és (2)-(3) bekezdése, 10. § (2) bekezdése, 12. § (3) bekezdése;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdés a) pontja.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 NOV 8.
Átvette: 

örvényességi
felülvizsgálatra érkezett: 
2022 NOV 08.
.....hó-n

Szerződés száma: HU-9383/A/ 01/17

Palota Holding Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Helyiségbérleti szerződés

amely szerződés létrejött egyrészről a **Palota Holding Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zrt.** (székhely: 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6., cégjegyzékszám: 01-10-041768, képviseli: **Földi Tamás vezérigazgató**, bankszámlaszám: OTP 11715007-20409346, adószám: 10706996-2-42), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről

- **Budapest Főváros XV. kerületi Horvát Nemzetiségi Önkormányzat**

Székhely: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.

Törzskönyvi nyilvántartási száma: 784582

Adószáma: 15784009-1-42

Számlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11784009-15784582

Képviseli: **Kuzma István elnök**

mint Bérelő (a továbbiakban: **Bérelő**)

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

(Bérbeadó és Bérelő, a továbbiakban együttesen **Szerződő felek**)

Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan **Tulajdonosa** a Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata (1153 Bp., Bocskai u. 1-3.), vagyongazdálkodója a **Bérbeadó**, így a **Bérbeadót** illetik jelen bérleti szerződésből eredő Bérbeadói jogok, és terhelik a Bérbeadói kötelezettségek.

A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs az ingatlanra vonatkozólag olyan joga, amely a **Bérelőt** zavartalan használatában akadályozza, vagy korlátozza.

1. Előzmény

Szerződő felek rögzítik, hogy a **Tulajdonos** önkormányzat a **PTB 73/2017.(II. 22.)** sz. határozatával az Önkormányzat 25/2015. (VI.1.) Önkormányzati rendelet 3.§ (2) bekezdés, valamint a 9.§ (1) bekezdés b) pontja és (2) bekezdése alapján arról határozott, hogy a **Budapest XV. ker. 91096/14/A/20. hrsz-ú, természetben a Budapest XV. ker. Szilas park 1-3. lp:B. fsz. 1 szám** alatti ingatlan földszintjén található, nem lakás céljára szolgáló **43 m²** alapterületű üzlethelyiséget kedvezményesen, pályázaton kívül bérbe adja a **Budapest Főváros XV. kerületi Horvát Nemzetiségi Önkormányzat** részére a Horvát Önkormányzat közfeladat ellátása céljából.

2. Szerződés tárgya

Bérbeadó bérbe adja, a **Bérelő** pedig bérbe veszi a **Budapest, XV. 91096/14/A/20.** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest, XV. Szilas park 1-3. lp:B. fsz. 1. szám** alatti ingatlan földszintjén található, **43 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiséget (továbbiakban: Bérlemény) a Horvát Önkormányzat közfeladat ellátása céljából.

3. Bérleti jogviszony időtartama, bérleti és közüzemi díjak, közös költség:

A bérleti jogviszony időtartama: **határozott idő**

A bérleti jogviszony kezdete: **2017. március 1.**

A bérleti jogviszony vége: **2022. február 28.**

A bérleti díj fizetés kezdő időpontja: a tényleges birtokba adás napja, illetve ha a helyiség rendeltetésszerű használatba vétele későbbi időpont, akkor az a nap.

A birtokba adás napja: a szerződés aláírását követő 15. nap, amennyiben a közjegyzői okirat Bérbeadó részére a jelen szerződés 28. pontja alapján átadásra került,
A **Bérlő** a birtokba adás napjától kezdheti meg a nem értéknövelő munkák kivitelezését.

Bérleti díj: 5.590,-Ft (130,-Ft/ m²/hó) + 27% ÁFA /hó

Szemétszállítás: Szolgáltató felé fizetendő

Áramdíj: Szolgáltató felé fizetendő

Víz- Csatorna díj: Szolgáltató felé fizetendő

Fűtés: Szolgáltató felé fizetendő

A közüzemi díjak fizetésének kezdete: A birtokba adás napjától kezdve.

A **Bérlő** a fenti összegek – esedékességkor történő - megfizetését vállalja.

5.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj ez okból történő emelkedésének első időpontja - 2018. január hónap. A január havi emelés összegét minden évben a február havi fizetési kötelezettséggel együtt kell a **Bérlőnek** megfizetnie.

6.

A **Bérlő** a havi bérleti díjat köteles a tárgyhónap 20. napjáig megfizetni, a **Bérbeadó** által legkésőbb a hónap 15. napjáig kiállított számla alapján. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleti díjról szóló számlát valamilyen okból nem kapja meg köteles a **Bérbeadót** haladéktalanul írásban tájékoztatni. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** jogosult a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot felszámítani.

7.

A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a **Bérlő** a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a **Bérbeadó** a **Bérlő** jelen szerződésben szereplő személyes adatait követeléskezelő cégnek kiadja.

8.

A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a **Bérlő** a **Bérbeadó** részére az – esetleges – első tört havi bérleti- és közüzemi díjat jelen bérleti szerződés megkötését követő tárgyhavi bérleti díjjal egyidejűleg köteles megfizetni.

9.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a legrégebbi bérleti díj vagy egyéb tartozásra számolja el.

10.

A **Bérlő** a bérleményt az átadás – átvételi eljárás napjától veszi birtokba, amennyiben a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A **szerződő felek** az átadás-átvételtől tételes leltárt vesznek fel, amelyben feltüntetik a bérlemény, valamint a berendezési tárgyak állapotát, valamint a közüzemi mérőórák állását.

11.

A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a

Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** ezen munkálatok elvégzését a **Bérbeadóval** történt megállapodás alapján átvállalhatja.

12.

A **Bérlő** kijelenti, hogy a bérleményt kizárólag a 2. pontban megjelölt tevékenységének végzése céljából veszi igénybe, és kizárólag saját maga használhatja.

A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a Bérleménynek **Bérlő** általi további használatba adásához, albérletbe adásához, a bérleti jog átruházásához, valamint jelen szerződésben foglalt tevékenységtől eltérő célra való használatához, a helyiség – a **Bérlő** vagy más cég székhelyként bejelentéséhez **Bérbeadó** nem járul hozzá.

13.

A **Bérlő** vállalja, hogy a jelen szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül megköti valamennyi, a bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződést (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Díjbeszedő Zrt-vel, az ELMŰ Nyrt-vel, és egyéb közüzemi szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával, illetve ennek hiányában az első számlalevél bemutatásával igazolja.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 10 munkanapon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.

A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 3. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

14.

A **Bérlő** a helyiség bérbevitelével kapcsolatos fizetési kötelezettségek teljesítésének biztosítékeként a szerződéskötést megelőzően köteles háromhavi nettó bérleti díjnak megfelelő óvadékot fizetni, melynek összege **16.770,- Ft** (azaz: tizenhatezerhétszázhetven forint).

A **Bérbeadó** az óvadékot a bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a bérleti díjra, a közüzemi díjra és a kártérítésre (kártalanításra), valamint ezek kamataira és a jogérvényesítés költségeire szabadon, a **Bérlő** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérlő** köteles az óvadékot az eredeti összegre - a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül - kiegészíteni.

A befizetett óvadék összeg nem kamatozik és a bérleti szerződés megszűnésekor – a fentiek szerinti esetleges levonások után – visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka, és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak**.

15.

Bérlő köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakra, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékben, épület-felszerelési tárgyakra - mind kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben és területeken a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák - szakember igénybevitelével történő - kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről. **Bérlő** kötelezettséget vállal a másokkal közösen használt helyiségek és területek (társasházi közös helyiségek és területek, illetve osztatlan közös tulajdon esetén a tulajdonostársak és bérlők/használók által közösen használt helyiségek és területek) saját költségén történő tisztán és rendezetten tartására.

Bérlő kötelezettsége a bérlemény állagmegóvása, így felek rögzítik, hogy Bérlő köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén

elvégezni. A bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a **Bérlő** köteles. Ettől a felek külön megállapodásban eltérhetnek.

Bérlő a bérleményben a többi bérlő, a szomszédok, valamint a **Bérbeadó** nyugalmát és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a bérbeadó nyugalmát vagy munkáját zavarja.

A **Bérlő** a bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati mód változtatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg a tevékenységét. A bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

Bérbeadó, illetve az által megbízott személyek előzetes bejelentés vagy külön tájékoztatás nélkül, bármikor jogosult a bérlemény rendeltetésszerű, szerződészerű használatát ellenőrizni, és a **Bérlő** jelenlétében a Bérleménybe e célból belépni.

Bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati mód megváltoztatásához a **Bérbeadó** beleegyező nyilatkozata szükséges.

Bérlő tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt nem használja a 2. pontban meghatározott célra, (minimum 6 hónapig egyáltalán nem, illetve nem rendeltetésszerűen) a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani.

Bérlő a szerződés megkötését követően legkésőbb május és november hónapok utolsó napjáig köteles bemutatni a **Bérbeadónak** a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolást arról, hogy a helyiségre áll-e fenn tartozás.

16.

A **Bérlő** a saját tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységből eredő károokra a **Bérlő** köteles biztosítást kötni (ingóságra vonatkozó vagyonbiztosítás, illetve felelősségbiztosítás).

17.

A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

- a./ a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b./ az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c./ a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról, a helyiség előtti utcaszakasz (járda, terület, stb.) takarításáról,
- d./ az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e./ a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f./ a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- g./ működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint
- h./ a 48/1994. (VIII.1.) Fővárosi Közgyűlés rendeletének 3.§- 8.§ -aiban foglaltakról,
- i./ a **Bérbeadó** előzetes hozzájárulásának beszerzése a feltétel, minden hatósági engedélyhez kötött építési, átalakítási és felújítási munkák elvégzéséhez.

18.

A **Bérlő** a bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és engedélyek beszerzése a **Bérlő** kötelessége.

Bérlő üzleti profiljához igazodó speciális beruházási igényeinek költségeit a Bérlő saját maga köteles viselni. Ezek megtérítésére vagy bérleti díjba történő beszámítására sem most, sem a későbbiekben nincs lehetőség.

A **Bérlő** értéknövelő beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, ha ahhoz a beruházás megkezdése előtt hozzájárult és abban, illetve a felek írásban megállapodtak. A **Bérlő** ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** ehhez előzőleg hozzájárult.

19.

A **Bérlő** az épület homlokzatán 1 nm-nél nagyobb emblémáját, reklámját a **Bérbeadó** által engedélyezett helyen és kivitelben helyezheti el, a **Bérbeadóval** külön szerződésben történő megállapodás alapján. A **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti. Az elhelyezéshez szükséges engedélyeztetési eljárás és kivitelezési költség a **Bérlőt** terheli.

20.

Bérlő a székhelyében, a telephelyében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a változást követően **15** napon belül a **Bérbeadónak** bejelenteni. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel.

Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A felek rögzítik, amennyiben a **Bérlő** a székhelyében és levelezési címében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be, a **Bérbeadó** által az utolsó ismert címre küldött leveleket a **Bérlő** által kézhezvettnek kell tekinteni.

A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át /az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jellel érkezett vissza/ az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő 5. /ötödik/ napon kell kézbesítettnek tekinteni.

21.

A bérleti jogviszony a 3. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a **Felek** azt csak a **Bérbeadó** jóváhagyásával, egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.

22.

A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult hat havi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha a bérleti jogviszony megszüntetésére városrendezés okából van szükség, és emiatt a bérleti jogviszony fenntartása nem lehetséges.

23.

A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.

24.

A **Bérbeadó** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt, ha a **Bérlő**

a./ A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet,

- b./ A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
- c./ A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
- d./ A bérleti szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja, továbbá amennyiben meghússítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- e./ A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
- f./ A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g./ A bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a **Bérbeadónak**.
- h./ A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i./ A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést.
- j./ A bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, vagy a **Bérbeadót** a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k./ A bérleményt legalább 6 hónapig egyáltalán nem, ill. nem rendeltetésszerűen használja.
- l./ A bérleti szerződés megkötését követően minden év május és november hónapokban a **Bérbeadónak** (Vagyongazdálkodónak) a közüzemi szolgáltatók számláit, vagy igazolásait arról, hogy a bérleményre fennáll-e tartozása, nem mutatja be.
- m./ Nem köt biztosítást a bérleményben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károokra, ezt a **Bérbeadó** felhívása ellenére 8 napon belül nem pótolja.
- n./ Az épület homlokzatán a **Bérbeadó** előzetes hozzájárulása nélkül helyez el emblémát, reklámot, és azt a **Bérbeadó** felszólítása ellenére, a felszólításban meghatározott időpontig nem távolítja el.
- o./ A székhelyében vagy képviselőjében bekövetkezett változást a változást követően 15 napon belül nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
- p./ A nemzetiségek jogairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvényben foglalt alapján megszűnik.
- q./ Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadót** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében
- r./ A **Bérbeadó** által megszabott tartalommal a jelen szerződésben foglalt (fizetési, kiköltözési és egyéb) kötelezettségeire közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot három eredeti példányban határidőre nem adja át a **Bérbeadó** részére.
- s./ A szerződésben vagy jogszabályban foglalt lényeges kötelezettségét megszegi.

25.

A bérleti jogviszony egyebekben a jelen szerződésben hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

26.

A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Szerződő felek** az átadott bérleményről állapotfelvételt és helységleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságától kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a **Bérbeadó** jogosulttá válik arra, hogy a

helyiséget felnyissa, az ingóságokat a bérlő költségére elszállítsa és a bérleményt birtokba vegye. A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bér és járulékaik erejéig.

27.

A **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a **Bérbeadó** szerződésszegése miatt került sor.

28.

Bérlő köteles a **Bérbeadó** által megszabott tartalommal a jelen szerződésben foglalt (fizetési, kiköltözési és egyéb) kötelezettségeikre közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni és a közjegyzői okirat hiteles kiadmányát három eredeti példányban – legkésőbb a szerződés aláírását követő **5 napon** belül – **Bérbeadó** részére átadni. A közjegyzői okirat elkészítésének költségei a **Bérlőt** terhelik. **Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés érvényességének feltétele a közjegyzői okirat hiteles kiadmányának három eredeti példányban Bérbeadó részére történő átadása.**

29.

A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI.1.) Önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

30.

Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

31.

A **Szerződő Felek** kijelentik, és kötelezik magukat arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor-fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei igazolják, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

32.

A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha az óvadék összege a **Bérbeadó** bankszámlájára beérkezett.

33.

A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

34.

A jelen szerződés 7 (hét) számozott oldalból áll és 3 (három) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2017.....^{11.24.}..... napján

Bérbeadó
Palota Holding Zrt.
Képviseli:
Földi Tamás vezérigazgató



Bérlő
Horvát Önkormányzat
Képviseli:
Kuzma István elnök



2017.04.03.

Pénzügyileg ellenjegyzem

Budapest, 2017.03.29.

Közgazdasági vezető



Hrvatska samouprava XV. okruga Budimpešte
Budapest Főváros XV. kerületi Horvát Önkormányzat
1153 Budapest, Boescai u. 1-3.

E-mail: hsbpxv@gmail.com

Tel: +36-30-245-7628



Iktatószám: HÖ 1/2.-2022.

Ügyintéző: Kuzma István elnök

Válaszában hivatkozzon az iktatószámra!

2022.10.21. Cs. d. d.

Tárgy: Irodabérlés hosszabbítási kérelem

Budapest, Főváros XV. kerületi Önkormányzat

Polgármesteri Hivatala

1153 Budapest, Boescai u. 1-3.

| | | |
|---|--------------|-----------|
| Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal | | |
| Ikt. sz. | 21/15-6/2022 | |
| 2022 OKT 27. | | |
| Elj. sz. | db | Ugyintéző |
| | - | J. J. |

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

| | |
|-------------------|--------------|
| Szervezeti egység | PK |
| Érk. szám | 45352/2022 |
| Érk. dátum | 2022 OKT 25. |

Tisztelt Polgármester Asszony!

A XV. kerületi Horvát Önkormányzat a XV. kerület Szilas park 1 – 3. lp: B. fsz. 1. szám alatti 43 nm területű nem lakás céljára használható bérleményt, irodahelységet tovább szeretné bérelni.

A Horvát Önkormányzat a bérleményt közfeladatainak ellátása céljából használja.

Heti rendszerességgel, több alkalommal használjuk a kapott irodát. Az irodánkban látjuk el a működésünkhöz szükséges adminisztrációs munkáinkat, a testületi üléseinket, közmeghallgatásunkat, és kisebb rendezvényeinket, mint pl. gyerekek részére a húsvéti tojásfestés, nőnap rendezvény, horvát nyugdíjasok rendszeres találkozóját, és karácsonyi díszek készítését.

Itt fogadjuk a kerületi kosárlabda turnéra érkező horvát gyerekeket és kísérőiket, és itt rakták le a magukkal, hozott csomagjaikat, a Bernecebaráti gyermektáborba érkező horvátországi Donji Kraljevecből és Tótszentmártonból érkező táborozókat is itt láttuk el, az általunk külön megszervezett városnézések előtt.

A kerületi rendezvényeken fellépő kultúrcsoportokat is az irodahelyiségünkben fogadjuk és látjuk vendégül. Az általunk szervezet kiállítások anyagának összeállítása és elkészítése is az irodahelyiségben történik.

A fent leírtakon kívül az iroda használata nagyban segíti a kerületben élő horvátjainkkal való kapcsolattartást és megkönnyíti a személyes találkozásokat.

A Horvát Önkormányzat a bérlési időszak alatt, a keletkező rezsi költségeket rendszeresen fizeti, a bérlemény állagát megóvjá, a bérleményt karbantartja. A helyiség állagát és rendeltetés szerinti használatát a Palota Holding munkatársai ellenőrzik.

Tisztelt Polgármester Asszony, azzal a kéréssel fordulok, Önhöz, hogy a XV. kerületi Horvát Önkormányzat részére, a fent leírtakat figyelembe véve a Szilas park 1 – 3. lp: B. fsz. 1. szám alatti 43 nm területű nem lakás céljára használható bérlemény, irodahelység kedvezményes bérlési szerződését az eddigi feltételek megtartása mellett, újabb 5 évre meghosszabbítani szíveskedjen.

Budapest, 2022. október 13.

Köszönettel


Kuzma István
elnöke



a(z)/.....-...../2022. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/354896/2022

2022.11.08

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91096/14/A/20 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Szilas park 1-3. lh:B. földszint. ajtó:l. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|----------------------------------|----|-----|---------|---------------|
| üzlethelyiség | 43 | 1 1 | 43/1416 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 999983/1999/ | | | | |

2. bejegyző határozat: 158769/1995/1995.08.16

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 158769/1995/1995.08.16

jogcím: adásvétel 49077/2/1995/

jogcím: megosztás 121060/1995/1995.06.23

jogcím: eredeti felvétel 158769/1995/1995.08.16

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 41

Helyrajzi szám:

91096/14

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

| | | | | |
|------|--|-------------------------------|------------------------|--------------|
| I 01 | Az ingatlan megnevezése: | Társasház | | |
| I 02 | Az ingatlan címe | Megye: | 01 Budapest | Kerület: 15. |
| I 03 | | Helység azonosító törzsszáma: | 11314 Bp., XV. kerület | |
| I 04 | | Út, utca, házszám: | Szilas park 1-3 | |
| I 05 | | Út, utca, házszám: | | |
| I 06 | | Az ingatlan országa: | Magyarország | |
| I 07 | Az ingatlan fekvése: | Belterület | | 1 |
| I 08 | A földrészlet nagysága: | ha : | m ² : | 602 |
| I 09 | A földrészlet tulajdonjoga: | | | |
| I 10 | A vagyon jellege: | Egyéb vagyon | | 2 |
| I 11 | Az ingatlan forgalomképessége: | Forgalomképes | | 5 |
| | Vagyon típusa: | | | |
| I 12 | Az ingatlanon levő épületek, építmények: | | db : | 1 |
| I 13 | Műemléki és természeti védettség: | Nincs védettség | | 1 |

Tulajdoni adatok

| | | | |
|------|---------------------------------|--|-----------|
| I 14 | A tulajdonszerzés jogcíme: | | |
| I 15 | A tulajdonba kerülés időpontja: | | |
| I 16 | A tulajdoni hányad jelzése: | | 1416/1416 |

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 41

Helyrajzi szám:

91096/14

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

| | | | | | |
|------|-----------------------------------|------|---------------------------------|---|--|
| I 28 | Vagyonkezelő | kód: | Gazdasági társaság | 5 | |
| | | név: | Palota Holding ZRt. | | |
| | | cím: | 1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6. | | |
| I 29 | Üzemeltetési szolgáltatást ellátó | kód: | Gazdasági társaság | 5 | |
| | | név: | Palota Holding ZRt. | | |
| | | cím: | 1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6. | | |

Az ingatlan értékadatai

| | Megnevezés | év | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------------|------|------------------------|--------------------------|
| I 31.0 | Könyv szerinti bruttó érték | | | |
| | Forgalomképtelen | | | |
| | Korl. forgalomképes | | | |
| | Forgalomképes | 2021 | | 72 765 421 |
| I 32.0 | Becsült érték | | | |
| | Forgalomképtelen | | | |
| | Korl. forgalomképes | | | |
| | Forgalomképes | 2021 | | 298 012 707 |
| I 33.0 | Állagmutató | 5 | 60-79% - megfelelő, | 70 |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 41

Helyrajzi szám: 91096/14

Sorszám: 1

A földterület alapadatai

| | | | |
|------|---|---|------|
| F 01 | A földrészlet rendeltetése: | Lakóépülettel beépíthető építési | 2 |
| F 02 | A művelési ág jellege: | | |
| F 03 | A földrészlet nagysága: | ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/> | 602 |
| F 04 | A terület aranykorona értéke: | | .00 |
| F 05 | A művelés alól kivett egyéb földterület jellege: | | |
| F 06 | A telek jellege: | | |
| F 07 | Beépítettség: | a tulajdonos önk. által beépített | 2 |
| F 08 | Beépítési mód: | | |
| F 09 | A telek beépítettségi foka: | | 40.0 |
| F 10 | OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet: | | |

A földterület közművesítettsége

| | | | |
|------|------------------------|--|--|
| F 11 | Villany ellátottság: | | |
| F 12 | Ivóvíz ellátottság: | | |
| F 13 | Szennyvíz elvezetés: | | |
| F 14 | Csapadékvíz elvezetés: | | |
| F 15 | Tűzvíz vezeték: | | |
| F 16 | Gáz ellátás: | | |

A földterület értékadatai

| | Megnevezés | év | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| F 17 | Könyv szerinti bruttó érték | 2019 | 15 887 714 |
| F 18 | Becsült érték | 2019 | 15 887 714 |

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 41

Helyrajzi szám: 91096/14

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

| | Megnevezés | év | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| F 17.1 | Bruttó érték változás | 2002 | + 17 458 000 | 17 458 000 |
| F 17.2 | Bruttó érték változás | 2019 | - 1 570 286 | 15 887 714 |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 41

Helyrajzi szám: 91096/14

Sorszám: 2

A földterület alapadatai

| | | | |
|------|---|---|-------|
| F 01 | A földrészlet rendeltetése: | Lakóépülettel beépíthető építési | 2 |
| F 02 | A művelési ág jellege: | | |
| F 03 | A földrészlet nagysága: | ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/> | |
| F 04 | A terület aranykorona értéke: | | .00 |
| F 05 | A művelés alól kivett egyéb földterület jellege: | | |
| F 06 | A telek jellege: | | |
| F 07 | Beépítettség: | a tulajdonos önk. által beépített | 2 |
| F 08 | Beépítési mód: | | |
| F 09 | A telek beépítettségi foka: | | %: .0 |
| F 10 | OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet: | | |

A földterület közművesítettsége

| | | | |
|------|------------------------|--|--|
| F 11 | Villany ellátottság: | | |
| F 12 | Ivóvíz ellátottság: | | |
| F 13 | Szennyvíz elvezetés: | | |
| F 14 | Csapadékvíz elvezetés: | | |
| F 15 | Tűzvíz vezeték: | | |
| F 16 | Gáz ellátás: | | |

A földterület értékadatai

| | Megnevezés | év | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| F 17 | Könyv szerinti bruttó érték | 2019 | 1 570 286 |
| F 18 | Becsült érték | 2019 | 1 570 286 |

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11221 - 41

Helyrajzi szám: 91096/14

Sorszám: 2

A földterület értékváltozásai

| | Megnevezés | év | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| F 17.1 | Bruttó érték változás | 2019 | + 1 570 286 | 1 570 286 |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.NOV.08.

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 41

Helyrajzi szám: 91096/14

A/20

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

| | | | | |
|------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------|
| B 01 | A helyiség postai címe: | | Szilas park 1-3 | |
| B 02 | Ingatlanon belül: | | épület jele: A lépcsőház: B | Földszint ajtó: |
| B 03 | A helyiség megnevezése: | | fodrászat | |
| B 04 | A helyiség rendeltetése: | | Önálló üzletek és butikok | 12313 |
| B 05 | A társasházi alapító okirat szerint | a helyiség alapterülete: | m ² : | |
| B 06 | | közös tulajdoni hányada: | 43 / 1416 | |
| B 07 | Helyiség(csoportból) résztulajdon: | | 43 / 1416 | |
| B 08 | A helyiség forgalomképessége: | | Forgalomképes | 5 |
| B 09 | A fő funkció helyisége | helyiség: | db : | 1 |
| B 10 | | alapterülete: | m ² : | 28 |
| B 11 | Kiszolgáló helyiségek | helyiségek: | db : | 2 |
| B 12 | | alapterülete: | m ² : | 15 |
| | Kiegészítő helyiségek | helyiségek: | db : | |
| | | alapterülete: | m ² : | |
| B 13 | Alapterület összesen*: | | m ² : | 43 |
| B 14 | Közműellátottság: | | villany-víz | 6 |
| B 15 | Víz mérővel való ellátottság: | | Van | 2 |
| B 16 | Fűtési mód: | | táv fűtés | 2 |
| B 17 | Melegvíz ellátottság: | | Központi | 3 |

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

| | Megnevezés | év | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| B 18 | Könyv szerinti bruttó érték | 2017 | 3 061 335 |
| B 19 | Becsült érték | 2017 | 9 856 776 |
| B 20 | Állagmutató | 5 | 60-79% - megfelelő, 68 |

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 41

Helyrajzi szám: 91096/14

A/20

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

| | Megnevezés | év | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| B 18.1 | Bruttó érték változás | 2003 | + 969 655 | 969 655 |
| B 18.2 | Bruttó érték változás | 2006 | + 15 759 | 985 414 |
| B 18.3 | Bruttó érték változás | 2009 | + 4 727 | 990 141 |
| B 18.4 | Bruttó érték változás | 2016 | + 40 000 | 1 030 141 |
| B 18.5 | Bruttó érték változás | 2017 | + 2 031 194 | 3 061 335 |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Bérleti díj árkalkuláció javaslat

a

**Budapest XV. kerület, Szilas park 1-3 B lépcsőház földszint alatti,
91096/14/A/20 helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő földszinti „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlanról**

Az árkalkuláció javaslat készítésének célja:

A Bp. XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, a Palota-Holding Zrt. vagyonkezelésében levő ingatlan bérleti díj értékének megállapítása.

Az ingatlan környezetének leírása:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Újpalota részének szélén, az 1970-es években paneles technológiával épült lakótelep és a Pólus center szomszédságában, a Szentmihályi út városszélhez közeli oldalán helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A telek úszótelek, minden oldalról nyitott. A terület infrastrukturális ellátottsága átlag feletti. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt parkoló lett kialakítva, korlátozott mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Nyírpalota úti végállomáson az autóbusz járatok (7, 7E, 8E, 46, 108E, 130, 133E, 146) pár perc alatt elérhetők. A környező utcák (Szentmihályi út, Nyírpalota út) nagyforgalmú főutak, ezen szakaszon jelentős közúti, és a Pólus center miatt átlag feletti gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett.

Az üzlethelyiség bemutatása:

Az üzlethelyiség épülete vélhetően az 1970-es években épült földszint + 3 emeletes 2 lépcsőházas 29 lakást és 5 helyiséget magába foglaló sávház, kerítetlen úszótelken fekszik, vb. blokkos szerkezetű lakóház. Az épület társasházi formában működik, az egész épület az Önkormányzat tulajdonában van. Az üzlethelyiség az épület földszintjén található, utcáról nyíló bejáratú 21 m²-es, egy helyiségből álló, vezetékes víz és elektromos áram közművel rendelkező ingatlan. Az üzlethelyiség az épület parkos környezetre néző oldalán helyezkedik el, közvetlen közelében 10 emeletes panel szerkezetű társasházak, bevásárlóközpont, lakópark található. Az ingatlan állapota funkciójának megfelelő.

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

Az elemzés tárgyát képező „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan utcai bejáratú földszinti helyiség megfelelő alaprajzi elrendezéssel, forgalmas főút melletti elhelyezkedéssel. Hasonló ingatlanok kínálati bérleti árait kerestem a tágabb környezetből. Földszinti, lehetőleg hasonló méretű üzlethelyiségeket választottam a XV. kerületből és a környező kerületekből.

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából

| <i>Ingatlan helye</i> | <i>hasznos alapterület</i> | <i>Fajlagos ár</i> | <i>Egyéb korrekció</i> | <i>Kínálati ár korrekció</i> | <i>Korrigált fajlagos ár</i> |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | <i>m²</i> | <i>Ft/m²/hó</i> | <i>%</i> | <i>%</i> | <i>eFt/m²</i> |
| Bp. XV. Nyírpalota út | 32 | 5620 | 0 | -10 | 5058 |
| Bp. XV. Illyés Gyula utca | 35 | 4280 | 0 | -10 | 3852 |
| Bp. XV. Tompa Mihály utca | 65 | 2300 | 0 | -10 | 2070 |
| Bp. IV. Váci út | 60 | 4980 | 0 | -10 | 4482 |
| Bp. IV. Árpád út | 23 | 4130 | 0 | -10 | 3717 |
| <i>Átlag:</i> | | | | | 3836 |

A kínálati ár miatti korrekciót -10 %-ban állapítottam meg. A magyarországi ingatlanforgalomban régóta gyökeret vert tapasztalat a kínálati árak 10 % arányú korrekciója.

A javasolt bérleti díj: 3.836,- Ft/m²/hó

Az üzlethelyiség javasolt bérleti díja:

43 m² X 3.836 = 164.948,-Ft/hó kerekítve: **165.000,-Ft/hó + ÁFA**

Budapest, 2022. január 6.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992