

31/2010

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Kérelem bérleti jog átadásáért fizetendő összeg
részletfizetéssel történő megtérítésére (XVI.
kerület, Centenáriumi ltp. N. épület hrsz:
106904/7/A/84)

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVI. kerület, Centenáriumi ltp. N. épület 106904/7/A/84 hrsz. alatti nem lakáscélú helyiség a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában áll, melyre vonatkozóan az Önkormányzat Huszár Lajosnéval határozatlan idejű bérleti szerződést kötött. (1. számú melléklet)

A bérelő kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben a helyiség bérleti jogának átadásához kéri az Önkormányzat hozzájárulását a Nagy Joker Kft. (1165 Budapest, Centenáriumi sétány 20. cg. 01-09-927611, képviseli: Huszár Lajosné és Nagy Sándor) részére. (2. számú melléklet)

A nem lakáscélú helyiség bérleti jogának átadását a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és helyiség bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 42/2004. (XI.18.) rendelet 25. §-a szabályozza. A hivatkozott jogszabály (1) bekezdése az alábbiakat mondja ki:

- "25. § (1) A helyiség bérleti jogának átruházásához az alábbi feltételekkel lehet hozzájárulni:*
- a) a bérleti jog átvétele vállalja, hogy a bérbeadó által meghatározott időben és módon az előprivatizációs törvény hatálya alá eső helyiségek tekintetében a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 10 %-át, minden más esetben a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 25 %-át a bérbeadó részére megfizeti és*
 - b) a bérleti jog átvétele által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ütközik a hatályos jogszabályokba."*

Az ingatlanra vonatkozóan elkészült forgalmi értékbecslés szerint a 106904/7/A/84 hrsz. alatti nem lakáscélú helyiség forgalmi értéke: 5.985.000,- Ft +Áfa, így a rendelet alapján a bérleti jog átadása esetén fizetendő összeg: 1.496.250,- Ft+Áfa. (3. sz. melléklet)

A Nagy Joker Kft. képviseletében Huszár Lajosné és Nagy Sándor nyilatkoztak arról, hogy vállalják a fenti feltételekkel a bérleti jog átvételét, ezzel egyidejűleg az Önkormányzat hozzájárulását kéri az 1.496.250,- Ft+Áfa összeg részletfizetéssel történő megfizetéséhez. (4. sz. melléklet)

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) számú rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 15. § (16) bekezdése alapján „Az Önkormányzatot megillető követelésre részletfizetés, vagy fizetési halasztás engedélyezhető, legalább a részletfizetés engedélyezésekor érvényes jegybanki alapkamat megfizetési mellett. A követelés részletekben történő megfizetésére vagy halasztására vonatkozó feltételeket külön megállapodásban kell rögzí-

teni, a megállapodásról szóló döntés meghozatala során a (7)-(10) bekezdésben foglalt értékhatárokat és hatásköröket kel alkalmazni.”

A Rendelet hivatkozott bekezdése alapján az Önkormányzat a fenti döntést a mindenkori költségvetési törvényben megállapított kis összegű követelés értékének figyelembe vételével hozhatja meg. A költségvetési törvényben a kisösszegű követelés összege 100.000,-Ft. A követelés részletekben történő megfizetésének engedélyezése ügyében a Rendelet a kisösszegű követelés ötszöröseig rendelkezik a hatáskörök átruházásáról, az azt meghaladó összegű engedélyezések esetében a Képviselő-testületnek kell a döntést meghozni.

Fentiekre vonatkozóan a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) 2010. január 13-i ülésén a 18/2010. (I. 13.) GTB valamint a 19/2010. (I. 13.) GTB határozatokat fogadta el, melyek alapján a Bizottság hozzájárult a bérleti jog átadásához a Nagy Joker Kft. részére, valamint javasolja a Képviselő-testületnek a helyiség bérleti jogának átadásáért fizetendő 1.496.250,-Ft+Áfa összeg részletfizetéssel történő kiegyenlítésének engedélyezését. (5. és 6. számú melléklet)

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a részletfizetés engedélyezése tárgyában dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat:


Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete engedélyezi a Nagy Joker Kft. (1165 Budapest, Centenárius sétány 20. cg. 01-09-927611; képviseli: Huszár Lajosné és Nagy Sándor) részére a Budapest XVI. kerület, Centenárius ltp. N. ép. 106904/7/A/84 hrsz-ú nem lakáscélú helyiség bérleti jogának átadásáért fizetendő 1.496.250,-Ft+Áfa összeghavi egyenlő részletben történő kiegyenlítését. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a részletfizetésről szóló megállapodás aláírására.

Határidő: 2010. március 16.

Felelős: Kovács Péter

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2010. január 21.


Kovács Péter
polgármester

Láttam:

Ancsin László

Jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. sz. bérleti szerződés (+tulajdoni lap, térképmásolat)

2. sz. kérelem

3. sz. értébecslés

4. sz. nyilatkozat, és részletfizetési kérelem

5-6. sz. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 018/2010. (I. 13.) sz. valamint a 019/2010. (I. 13.) sz. határozatai

1. A. melléklet
10/369/01/2007.
Meggyan
10/684/2006

Bérleti szerződés
módosítás és egységes szerkezetbe foglalás

midy létrejött egyrészről a Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat (1163. Budapest Havashalom u. 43.) képviseli Kovács Péter polgármester, mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó), másrészről Huszár Lajosné (l. neve: Csont Mária 1165. Budapest Miklós u.16. sz. alatti lakos vállalkozó ig. sz.: EV-092372 mint bérlő (továbbiakban: Bérlő) között az alábbi feltételek szerint.

Előzmény

Felek rögzítik, hogy Huszár Lajosné 2000.április 1-től bérli a XVI. ker. Centenáriumi lkt. „N” épületében lévő 106904/7/A/84 hrsz. alatti 20 m² hasznos alapterületű nem lakáscélú helyiséget, a felek között létrejött bérleti szerződés alapján.

Felek rögzítik, hogy bérleti szerződésüket - a közüzemi költségek elszámolásának változása miatt-, közös megegyezéssel módosítják, és a módosításokkal egységes szerkezetben az alábbiakban állapítják meg.

- 1.) Jelen szerződés alapján Bérbeadó bérbe adja a Budapest XVI. ker. 106904/7/A/84 hrsz. Centenáriumi ltp. „N” épületében lévő, 20 m² alapterületű helyiséget, határozatlan időtartamra.
- 2.) Bérlő a helyiség használatáért bérleti díjként, 2006. január 1-től 2006. december 31-ig 6.435 Ft/m²/év + ÁFA bérleti díjat fizet.
A bérleti díj nem tartalmazza a bérlemény működésével kapcsolatos közüzemi költségeket.
- 3.) A Bérlő a bérleti díjat havonta egyenlő részletekben a Bérbeadó által kiállított számla ellenében a számlán jelzett esedékességi időpontig fizeti meg az Önkormányzat egyszámlájára.
Felek megállapodnak abban, hogy 15 napot meghaladó fizetési késedelem esetén Bérlő a lejárt tartozását a Ptk. szerinti kamat meghatározott mértékű késedelmi kamattal köteles megfizetni. A késedelmi kamat érvényesítése nem szünteti meg bérbeadó-szerződésszegés esetén szóló azonnali hatályú felmondási jogát.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- 4.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérő külön hozzájárulása nélkül és jelen szerződés módosítása nélkül az éves bérleti díjat minden évben –a tárgyév január 1. napjától kezdődő hatállyal- Bérbeadó felülvizsgálja és megemeli legfeljebb a tárgyévet megelőző évre a KSH által közzétett inflációs árindex értékével. Első ízben erre 2007. évben kerül sor.
Fentieknek megfelelően a KSH árindex közzétételét követően bérbeadó haladéktalanul írásban közli Bérővel az árindex alapján korrigált éves bérleti díjat.
Amennyiben a Bérbeadó fentiek szerinti közlésére a tárgyévben került sor, s a Bérő a közlés időpontjáig már teljesített e szerződés szerint – havonta esedékes- bérleti díj átutalást, erre az esetre felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó az így fennálló bérleti díj tartozás különbözetét a közlést követő hónapra eső első számlában érvényesíti és számolja fel, visszamenőlegesen.
- 5.) Felek rögzítik, hogy Bérő a szerződés aláírásakor birtokon belül van, nincs szükség külön birtokbaadási eljárás lefolytatására.
Bérő ismeri a helyiség műszaki állapotát.
Felek rögzítik, hogy 2000. január 6-án történt tetőbeázás következtében leszakadt vakolat kijavítása a mai napig nem történt meg.
- 6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérő a 20 m² alapterületű helyiség bérleti díjára vonatkozóan az Önkormányzat 11784009-15516006-10210004 számú számlájára óvadékot fizet.

Az óvadék kamata letétbe helyezőt illeti meg.

A szerződéskötés időpontjáig letétbe helyezendő óvadék

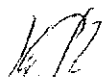
30.000,-Ft

Bérő 30.000,- Ft óvadékot az Önkormányzat egyszámlájára 2004.03.29.-én befizetett, melynek továbbiakban óvadékként kezeléséhez Bérő jelen szerződés aláírásával hozzájárul.

Az óvadék összegét a Bérő a bérleti jogviszony fennállása alatt a kamatok kivételével nem veheti igénybe.

Az óvadék összegét Bérbeadó kizárólag az alábbi célokra veheti igénybe:

- elmaradt (lejárt esedékességű) bérleti és közüzemi díj kiegyenlítésére,



után.

- 11.) A Bérő az épület homlokzatán a Bérbeadóval előzetesen egyeztetett kivitelű cégtáblát helyezhet el saját költségén.
- 12.) A Bérő köteles gondoskodni a folyamatos használatból eredő esetleges megrongálások helyreállításáról a vonatkozó szabályok szerint ennek keretében különösen:
 - a.) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, a nyílászárók javításáról, pótlásáról
 - b.) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő elhasználódás következményekénti felújításról,
- 13.) A felek jelen szerződést rendes felmondással három hónapos felmondási idővel a mindenkori jogszabályi előírások szerint mondhatják fel.

A Bérbeadó a rendkívüli (azonnali hatályú) felmondás jogával élhet a Ptk-ban, a Lakástörvényben és az Önkormányzat mindenkor hatályos rendeleteiben előírtakon túl az alábbiakban meghatározott esetekben:

- ha a Bérő ismételt felszólításra sem fizeti a bérleti díjat, vagy 30 napon túli késedelembe esik,
- ha a Bérő a bérleményt nem rendeltetésszerűen használja,
- a szerződés 17.) pontjában foglaltak megsértése esetén,
- a Bérő a Bérbeadó hozzájárulása nélkül végez, illetve végeztet beruházást, illetve felújítást, átalakítást.

Az azonnali hatályú felmondás esetén bérő köteles a helyiséget 15 napon belül kiüríteni a területet és tiszta állapotban átadni, amelyért kártérítést nem igényelhet.

- 14.) Bérleti jogviszony megszűnése esetén – jogszabály eltérő rendelkezését kivéve – bérő cserehelyiségekre nem tarthat igényt.

A bérő a bérleményt bérbeadó külön felszólítása nélkül is, az 1.pontban rögzítettek szerint, köteles önként a bérbeadónak átadni.

- 15.) Bérő a bérleti jogviszony megszűnése esetén az általa – a bérbeadó előzetes engedélye alapján – beépített tárgyakat állagsérelem nélkül leszerelheti, illetve a bérbeadó egyezség alapján annak ellenértékét megtérítheti, és köteles a helyiséget kiürítetten bérbeadó rendelkezésére bocsátani oly módon, hogy az alkalmas legyen a rendeltetésszerű használat hasznosítás folytatására.



- 16.) Amennyiben a Bérő a bérleti jogviszony megszüntetésének napján a bérleményt nem ürítené ki, köteles használati díjat fizetni a Bérbeadó részére arra az időre, amíg azt jogcím nélkül használja.

Ezen rendelkezéssel a bérleti szerződés nem alakul át határozatlan idejűvé.

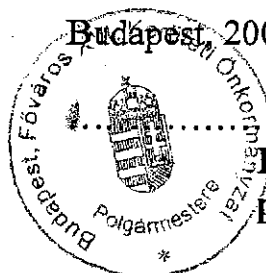
A használati díj mértéke a mindenkor hatályos rendeletben foglaltak szerint alakul. Jelen szerződés aláírásakor hatályos rendelet: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 42/2004.(XI.18.) rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és helyiség bérletére vonatkozó egyes szabályokról (29 §)

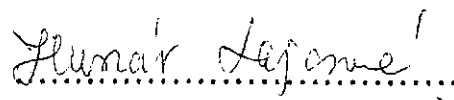
- 17.) A Bérő a helyiség egy részét a Bérbeadó hozzájárulásával albérletbe adhatja. Erre vonatkozó szerződés érvényességéhez annak írásba foglalása szükséges.
A bérleti jog átruházása a Bérbeadó írásbeli engedélyével történhet a mindenkor hatályos önkormányzati rendelet előírásai szerint.

- 18.) Szerződő felek, megállapodnak abban, hogy bérleti jogviszonyból eredő vitáik eldöntésére értékhatártól függően a Pesti Központi Kerületi Bíróság illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét ismerik el.


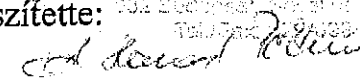
- 19.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. az 1993. évi LXXVIII. tv. és az Önkormányzat mindenkor hatályos rendeleteiben foglalt rendelkezések az irányadók.

Szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2007. január 15.

Kovács Péter
polgármester
bérbeadó


Huszár Lajosné
vállalkozó
bérő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Budapest, 2007.

01.15.-án.  ügyvéd
A szerződést előkészítette:
Dr. Horváth Péterné 
Vagyongazdálkodási Irodavezető

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

Munkapéldány
Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!
2009.07.29

BUDAPEST XVI.KER.
Beterület 106904/7/A/84 helyrajzi szám

1160 BUDAPEST XVI.KER. Centenárium lakótelep . ép:N. földszint.

I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
- | megnevezés | terület
m2 | szobák száma
egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni fo |
|----------------------------------|---------------|---------------------------|---------------|--------------|
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| egyéb helyiség | 20 | 0 0 | | önkormányza |
| Bejegyző határozat: 999996/1999/ | | | | |
2. bejegyző határozat: 23565/2/1985/1984.09.03
Szövetkezeti ház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak a köz gyűlési jegyzőkönyvben meghatározott he

II. rész

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 118348/1993/1992.08.10
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

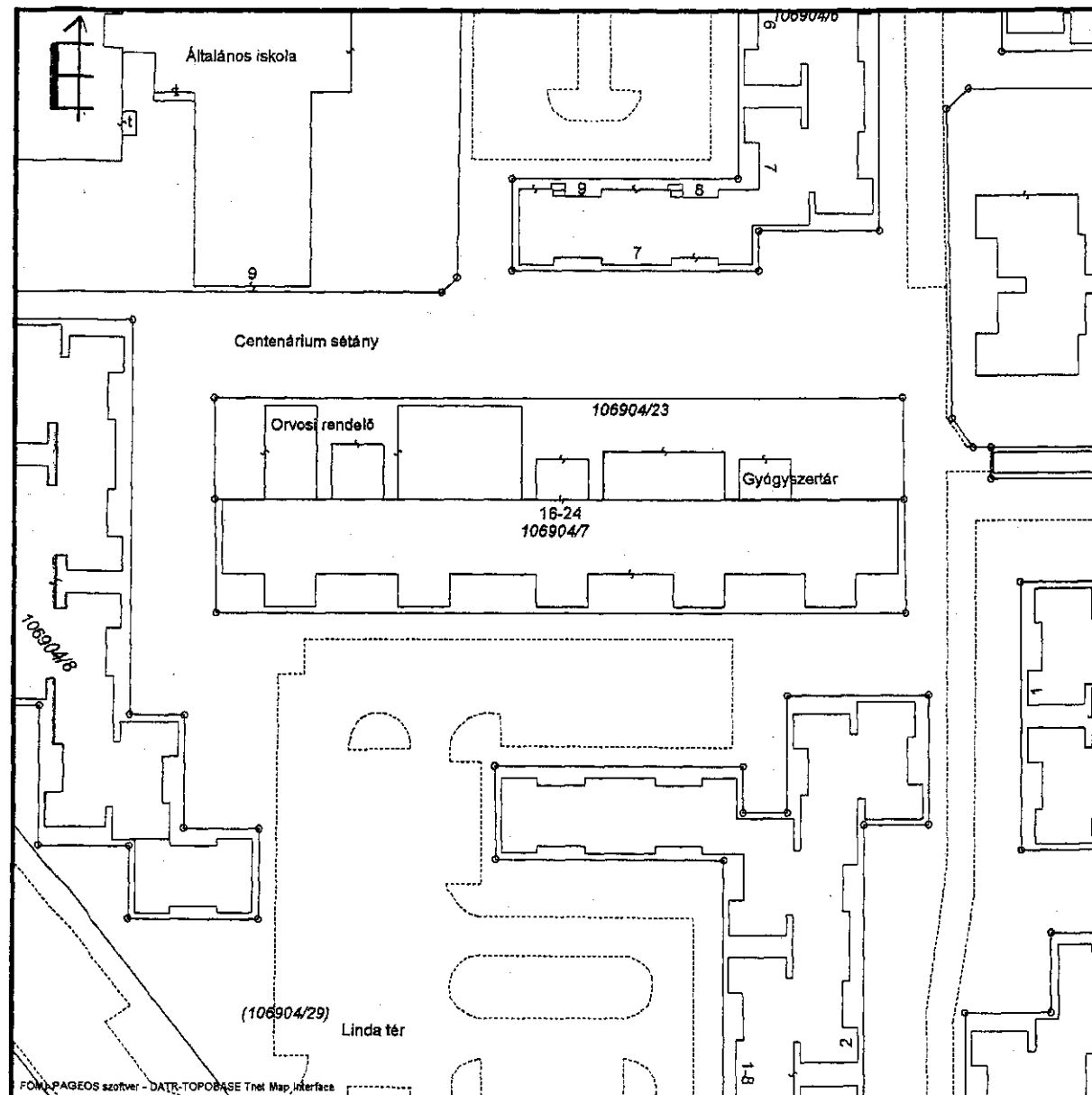
Tulajdoni lap vége

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVIKER. bekerület 106904/7
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 9000/2141/2009



2009.07.29 10:22:12

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Vagyonhasznosítási Iroda

Dr. Lukács Titanilla
Irodavezető részére

XVI. ker. Polgármesteri Hivatala	
2009. NOV 04	
Szám:	10/12595/04/2009
Tárgy:	Kérelem
Eldöntö:	Nagy 10/12595/2009

Bejelentési kötelezettségemnek tesztek eleget, egyben kérem szíves hozzájárulását, hogy az általam bérelt üzlethelyiségben (Cent.s.20. „N”-ép 106904/7/84hrs) 1984 óta folytatott egyéni kisvállalkozásomat (szűcs kisiparos) Nagy Joker Kft.-ként átalakulva működtethessem tovább büféként funkcionálva.

Indoklás:

Sajnos nincs elegendő kereslet a szűcs kisiparosi munkára, ezért a további megélhetésem biztosítása érdekében változtatásra kényszerültem.

Bp. 2009. október 28.

Tisztelettel:

Húszár Lajosné

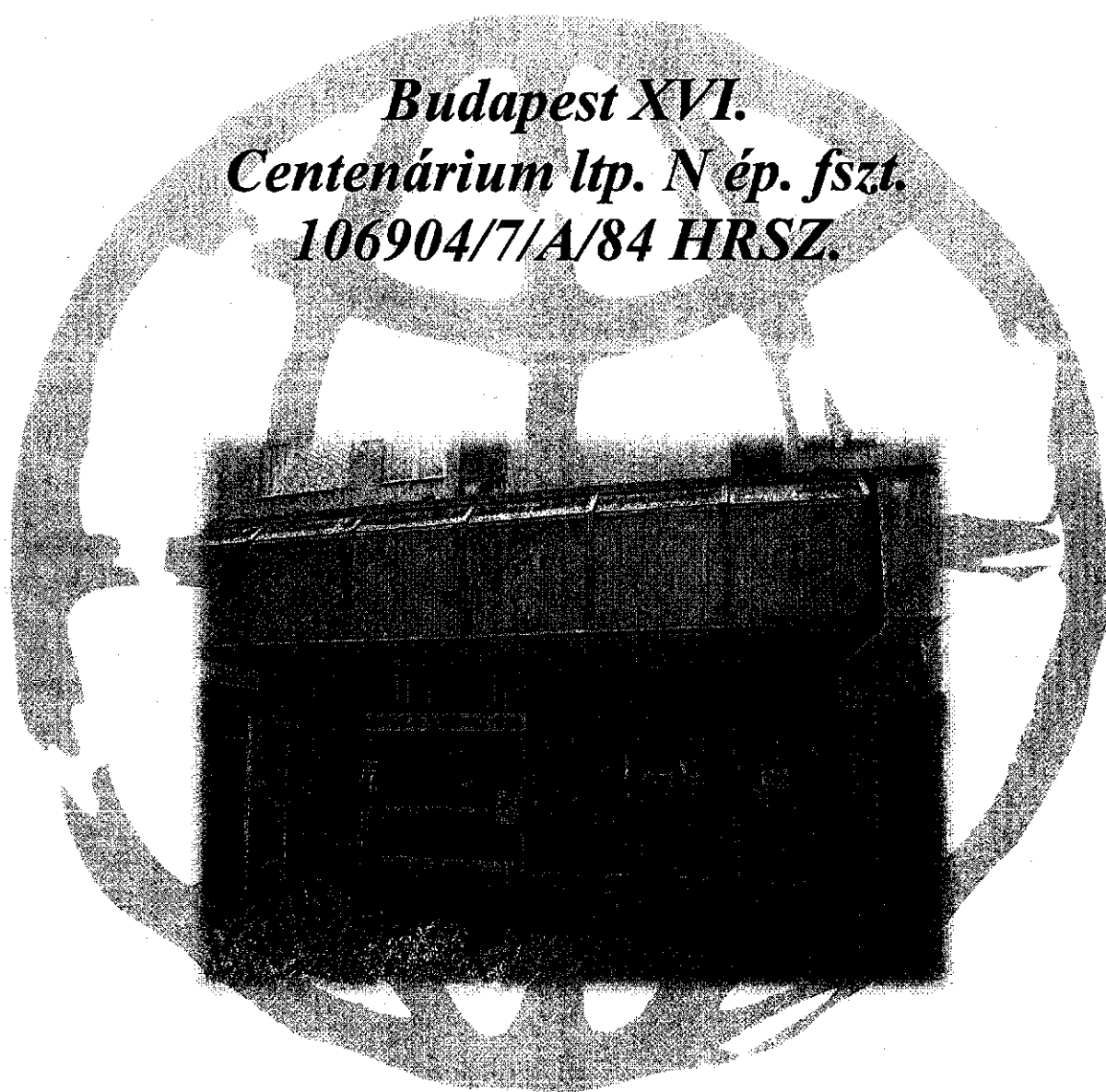
Húszár Lajosné

C.: Bp. 1165 Miklós u 16.

Melléklet: Cégbejegyzési okirat eredetijének a másolata (1 lap)
Cégbejegyzési végzés (3 lap)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**Budapest XVI.
Centenárium ltp. N ép. fszt.
106904/7/A/84 HRSZ.**



ÉRTÉKEKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : egyéb helyiség (üzlet)

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület) : Budapest XVI. kerület
Utca, házszám : Centenárium lakótelep N ép. fszt.
Irányítószám : 1160
Hrsz. : 106904/7/A/84

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad : 1/1 tul. hányad XVI. KER. Önkormányzat
1163 Budapest, Havashalom u. 43.
A tulajdoni helyzet/forgalomkép. értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : egyéb helyiség
Közmű-ellátottság : villany, víz, gáz, csatorna
Építési év : 1983
Építési technológia : hagyományos
Alapterület : 20 m²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító értékelés, műszaki értékelés
Értékelés fordulónapja : 2009. augusztus 26.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Forgalmi érték : **5.985.000.-Ft + ÁFA**
azaz ötmillió-kilencszáznolcvanötezer forint

Budapest, 2009. augusztus 26.

Készítette:

IMMOBA LAND Kft.
9400 Sopron, Erzsébet u. 18.
Szám. sz. 106904/7/A/84
Acs Balázs
értékelő
Budapest 47/45/1998 sz.
Gy-M-S M. Névjegyzék 205.

1. ELŐZMÉNY

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízta az IMMOBA LAND Kft-t. a Budapest, XVI. ker. Centenárium ltp. 106904/7/A/84 hrsz-ú egyéb helyiség megnevezésű ingatlan forgalmi érték meghatározásával.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Az értékelés tárgyát képezi XVI. KER. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) 1/1 tulajdoni arányban tulajdonát képező Budapest, XVI. ker. Centenárium ltp. 106904/7/A/84 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint forgalmi érték meghatározás céljára történő felhasználással összefüggésben vált szükségessé. Ennek megfelelően Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Térképmásolat (2009.07.29.)
- Tulajdoni lap (2009.07.29.)

Az ingatlanon 2009. augusztus 6.-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az épületről fénykép-felvételeket készítettünk, amelyeket szakvéleményünkhöz mellékelünk.

Az értékeléshez a helyszíni szemlén jelenlévő bérlő által szóban közölt információkat is hasznosítottuk.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Telekkönyvi adatok

Cím : Budapest XVI. ker. Centenárium ltp. N ép. fszt.
Besorolás : belterület
Helyrajzi szám : 106904/7A/84
Megnevezése : egyéb helyiség
Területe : 20 m²
Tulajdonos bejegyzetten : tulajdoni lap alapján – XVI. ker. Önkormányzat
Szeljegyek : tulajdoni lap alapján - nincs
Terhei : tulajdoni lap alapján - nincs

4.2. Általános leírás

Az értékelendő ingatlan Budapest XVI. kerületében Mátyásföldön, Centenárium lakótelep szívében, csendes, nyugodt sétányán fekszik. Környezetében ötszintes blokkos, ill. nagypaneles építéstechnikával épült épületek helyezkednek el. Tömegközlekedés 1-2 perc sétával elérhető.

4.3. Közműellátottság

Az ingatlan víz, csatorna, villany, gáz közművel, ill. külön mérőórákkal ellátott.

4.4. Építmény műszaki jellemzői

A tárgyi ingatlan 1983-ban, ötszintes lakóház földszintes, lapos tetős toldalékepületeként, nagypaneles technikával készült. A lakóházak átjárói közt kialakított üzletsor közbenő része, melyek közt gyógyszerár, orvosi rendelő és egyéb kereskedelmi üzletek találhatóak. Megközelíthetőségük felújítás alatt lévő sétányon keresztül történhet, parkolás a közelben kialakított elegendő számú parkolókkal megoldott.

Az üzlet egy az utcáfrontról nyíló üzlethelyiség, raktár és WC helyiségekből áll. Fűtése gázkazánnal – kiépített radiátorokkal – megoldott. padlóburkolatai kerámia lap és mozaiklap, valamint vizes helyiségben csempe burkolat. Biztonsági berendezései minden ablakon, ill. ajtón megtalálható vasrács. Nyílászárói fémkeretes tüvegezésű ablakok, valamint biztonsági ajtó.

Az értékelő helyiségek:

üzlettér	kerámialap	14
raktár	mozaiklap	5
WC	mozaiklap	1
		20 (m ²)

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Figyelemmel az értékelendő ingatlanok sajátosságára, az egyéb helyiség esetében az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül az ingatlan forgalmi értékének megállapításához a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszer alkalmazásával közelítettük. A felépítmény értékének meghatározása összehasonlító módszer alkalmazásával végeztük.

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állapot,
- alternatív hasznosíthatóság.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adatainak felhasználásával határoztuk meg.

Az értékbecsítő tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

- ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése;
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság;
- további fejlesztési, beépítési lehetőségek, hatósági előírások, övezeti besorolás;
- telek alakja, méretei;
- felépítményi funkciók és adottságok összhangja;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi részek figyelembevételével határozható meg:

- Felépítmény értéke
- Korrekciós tényezők

5.2. Érték meghatározás

Felépítmény:

A módszer a piaci értékelés, amely a valódi piaci környezet tanulmányozása, feltérképezése a közelmúltban megtörtént adásvételek alapján. A halmaz vizsgálatából az általános állapotra meghatározott alapárból, vagy fajlagos árból az értékmódosító tényezők számbavételével kell meghatározni a tárgyi ingatlanra vonatkozó m² árat. A felépítmény értékét alapvetően az elhelyezkedése és infrastrukturális ellátottsága határozza meg.

Az érték-meghatározásánál az alábbi megfontolások alapján jártunk el:

A forgalmi érték meghatározása során a vagyontárgyaknak csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlanmal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

Az ingatlan jellegére tekintettel a 3 hónapos értékesítési időszakiglete alapul véve a piaci érték megállapítása során alkalmazott feltételekhez képest az alábbi kockázati tényezőkkel számoltunk:

- a jelenlegi használat és hasznosítás iránti tényleges és potenciális keresletváltozás;
- a felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek (pl. állag- és vagyonvédelem)

Ennek megfelelően a fentiek figyelembevételével, valamint elhelyezkedését, megközelíthetőségét, funkcióját figyelembe véve, egyéb értékbefolyásoló tényezők mérlegelésével, az ingatlan hasznos alapterületre számított fajlagos értékét a következőkben határoztuk meg.

Összehasonlító adatok:

	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím:	106904/7/A/84	Centenárium ltp.	Centenárium ltp.	Centenárium ltp.
ingatlan megnevezése	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet
alapterülete (m ²)	20	19	50	44
kínálat K / tényleges adásvétel T megjelölése		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		6.270.000	15.550.000	14.960.000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2009.05.	2009.07.	2009.07.
fajlagos alapár (Ft/m ²)		330.000	311.000	340.000
kínálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kínálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		297.000	279.900	306.000
Értékmódosító tényezők				
telekadottságok				
telek nagysága				
telek alakja				
építési lehetőség				
infrastruktúra				
közművesítettség				
közlekedés, megközelíthetőség		+5,0%		
ellátás táv, alap és középszintű központból				
környezeti szempontok				
szomszédok, szomszédos létesítmények				
övezet				
eltérő környezeti állapot				
alternatív hasznosítás szempontjai				
funkcióváltásra való alkalmasság				
bontandó épületek				
jogi szempontok, hatósági szabályozás				
tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védettség, vízbázis védelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
összes korrekció		+5,0%	0%	0%
korrigált fajlagos alapár		311.850	279.900	306.000
fajlagos alapár:		299.250		
ingatlan értéke kerekítve:		5.985.000		

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett **Budapest, XVI. ker. Centenárium ltp. 106904/7/A/84 hrsz-ú** a fenti pontokban meghatározott ingatlan - 2009. augusztus 26.-i fordulónapra - **forgalmi értékét:**

5.985.000.-Ft – ban,

azaz **ötmillió-kilencszáznyolcvanötezer** forintban határozzuk meg.

A forgalmi érték per- teher- és igénymentes állapotra vonatkozik, ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Jelen értékbecslés 3 hónapig érvényes!

Budapest, 2009. augusztus 26.

Mellékletek:

- térkép
- tulajdoni lap
- alaprajz
- fotók

IMMOBILIA LAND KFT.
9400 Sopron, Erzsébet u. 18.
Adószám: 14270282-2-08
Szám.l.sz.: 10/0247/554065
Acs Balázs
értékbecslő
Budapest 47/45/1998.sz.
Gy-M-S M. Névjegyzék 205.

TAKARNET v5.1.1

Felhasználó:

HIV52 (Kilépés)

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!
2009.07.29

BUDAPEST XVI.KER.
Belterület 106904/7/A/84 helyrajzi szám

1160 BUDAPEST XVI.KER. Centenárium lakótelep . ép:N. földszint.

I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
- | megnevezés | terület
m2 | szobák száma
egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni fo |
|----------------------------------|---------------|---------------------------|---------------|--------------|
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| egyéb helyiség | 20 | 0 0 | | önkormányza |
| Bejegyző határozat: 999996/1999/ | | | | |
2. bejegyző határozat: 23565/2/1985/1984.09.03
Szövetkezeti ház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak a köz gyűlési jegyzőkönyvben meghatározott he

II. rész

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 118348/1993/1992.08.10
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

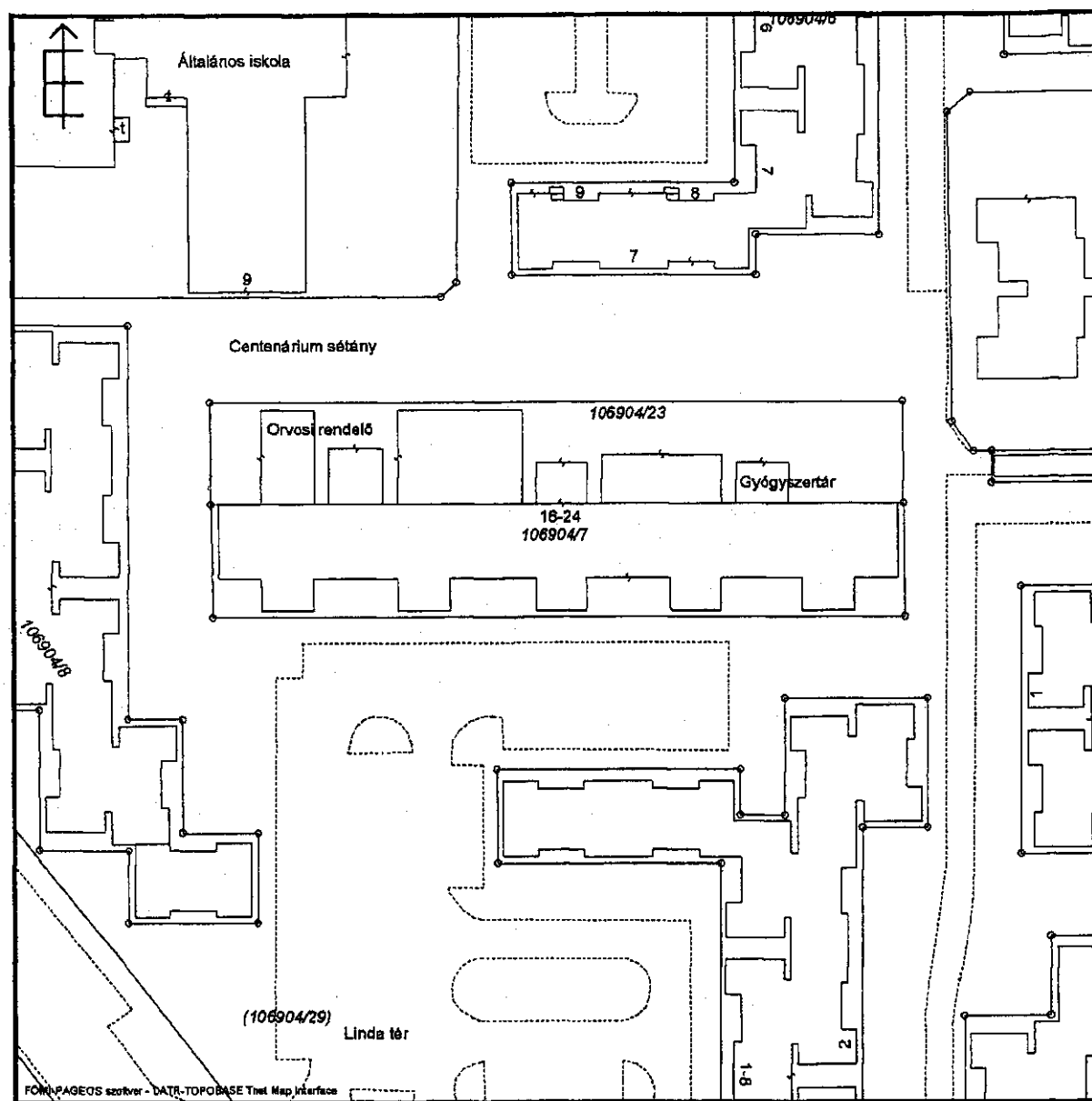
Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal
Budapest,XIV.,Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

Térképmásolat

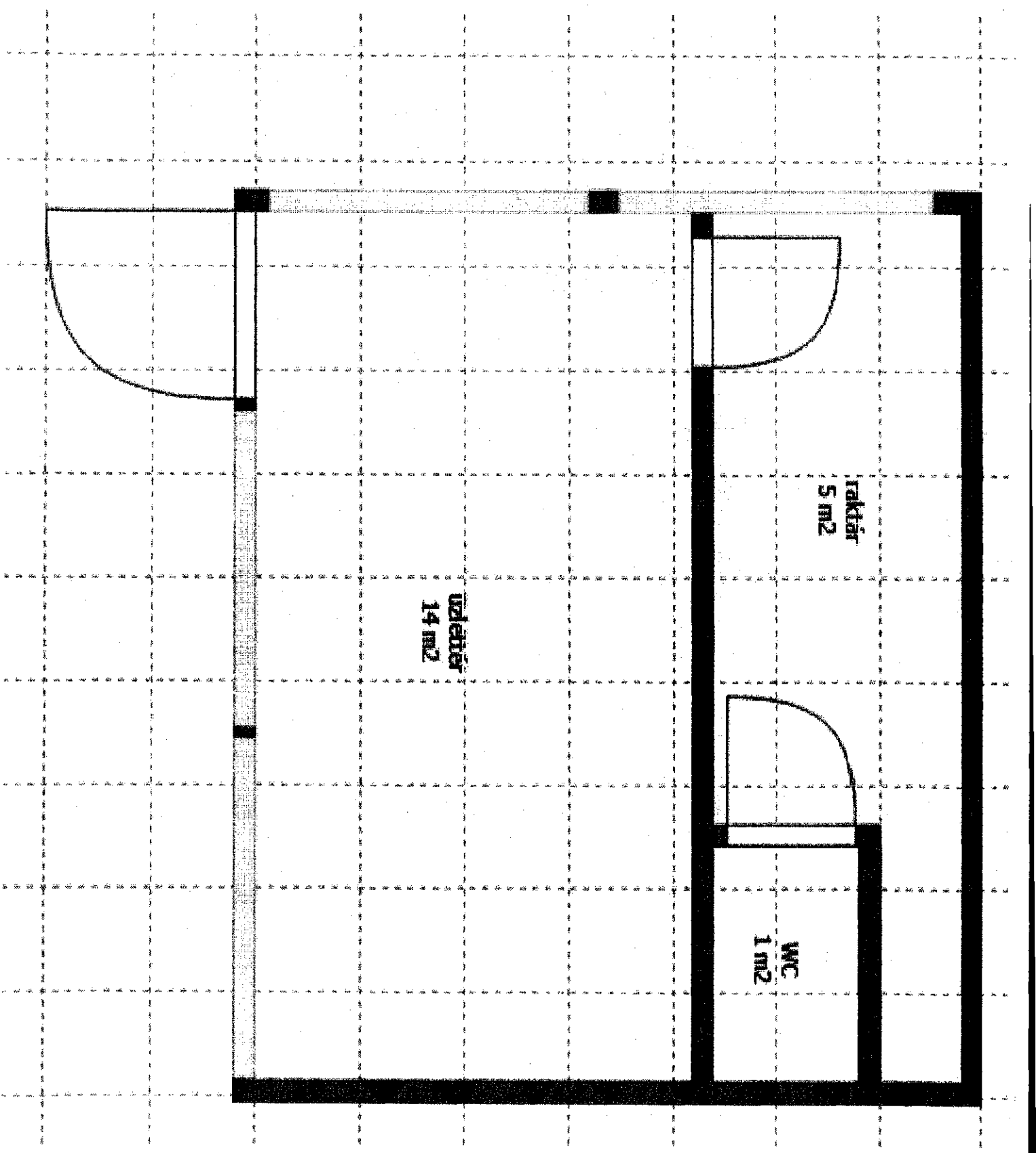
Helyrajzi szám: BUDAPEST XVIKER. belterület 106904/7

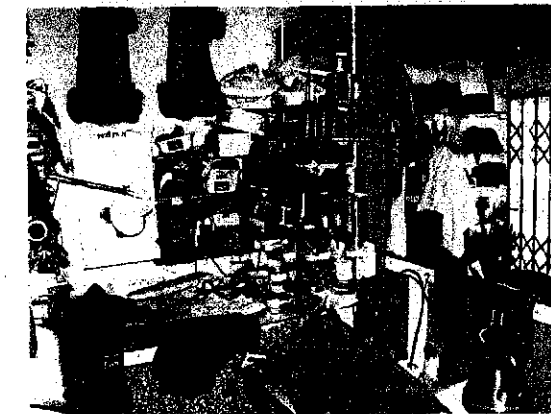
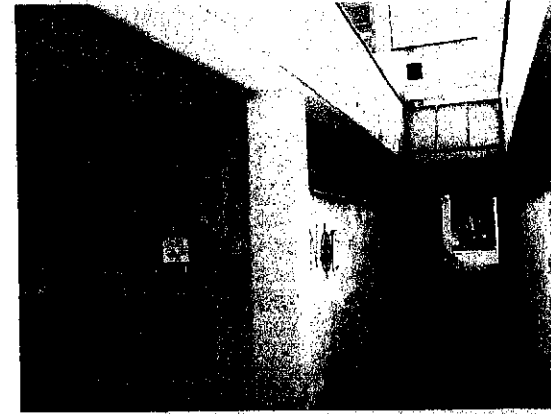
Megrendelés szám: 9000/2141/2009

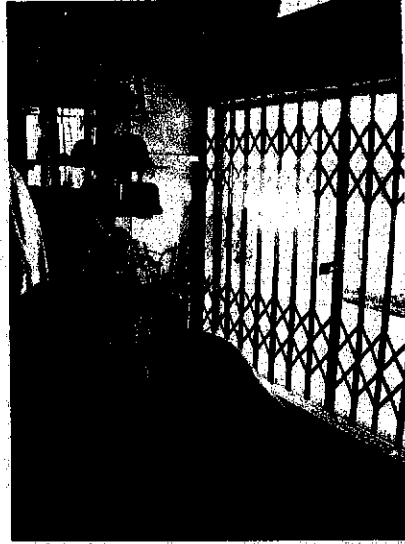
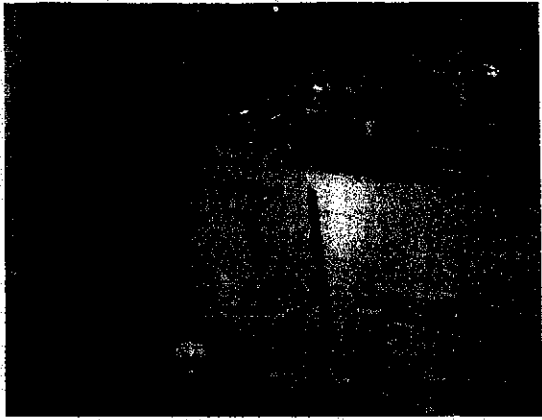
Méretarány: 1 : 1000



2009.07.29 10:22:12









XVI_ker_Centenáriumi
ltp_átjáró_1



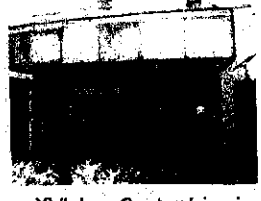
XVI_ker_Centenáriumi
ltp_átjáró_2



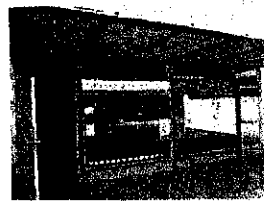
XVI_ker_Centenáriumi
ltp_kazán



XVI_ker_Centenáriumi
ltp_kézmósó



XVI_ker_Centenáriumi
ltp_utcafront_1



XVI_ker_Centenáriumi
ltp_utcafront_2



XVI_ker_Centenáriumi
ltp_utcafront_3



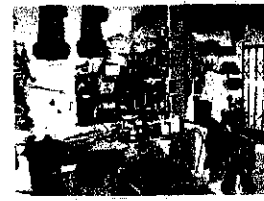
XVI_ker_Centenáriumi
ltp_utcafront_4



XVI_ker_Centenáriumi
ltp_utcafront_51



XVI_ker_Centenáriumi
ltp_üzlet_1



XVI_ker_Centenáriumi
ltp_üzlet_2



XVI_ker_Centenáriumi
ltp_üzlet_3



XVI_ker_Centenáriumi
ltp_WC

L7-XVI/L1**Alacsony intenzitású telepszerű lakóterület**

43. § (1) Az építési övezet az L7 keretövezet azon építési övezete, amely alacsony intenzitású, legfeljebb ötszintes épületekkel beépített illetőleg beépíthető területe.
- (2)¹ Hatályon kívül
- (3) A KSZT készítés során vizsgálni kell a magastető ráépítés lehetőségeit az együttkezelendő területre egységes építészeti koncepció alapján.
- (4) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 15. sz. táblázat határozza meg.

15. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
L7-XVI/L1	2500	telepszerű	40	3,5	16,5	35	45	2,2

L7-XVI/L2**Magas intenzitású telepszerű lakóterület**

44. § (1) Az építési övezet az L7 keretövezet azon építési övezete, amely magas intenzitással, jellemzően ötszintesnél magasabb lakóépületekkel telepszerűen beépült területe.
- (2)² Hatályon kívül
- (3) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 16. sz. táblázat határozza meg.

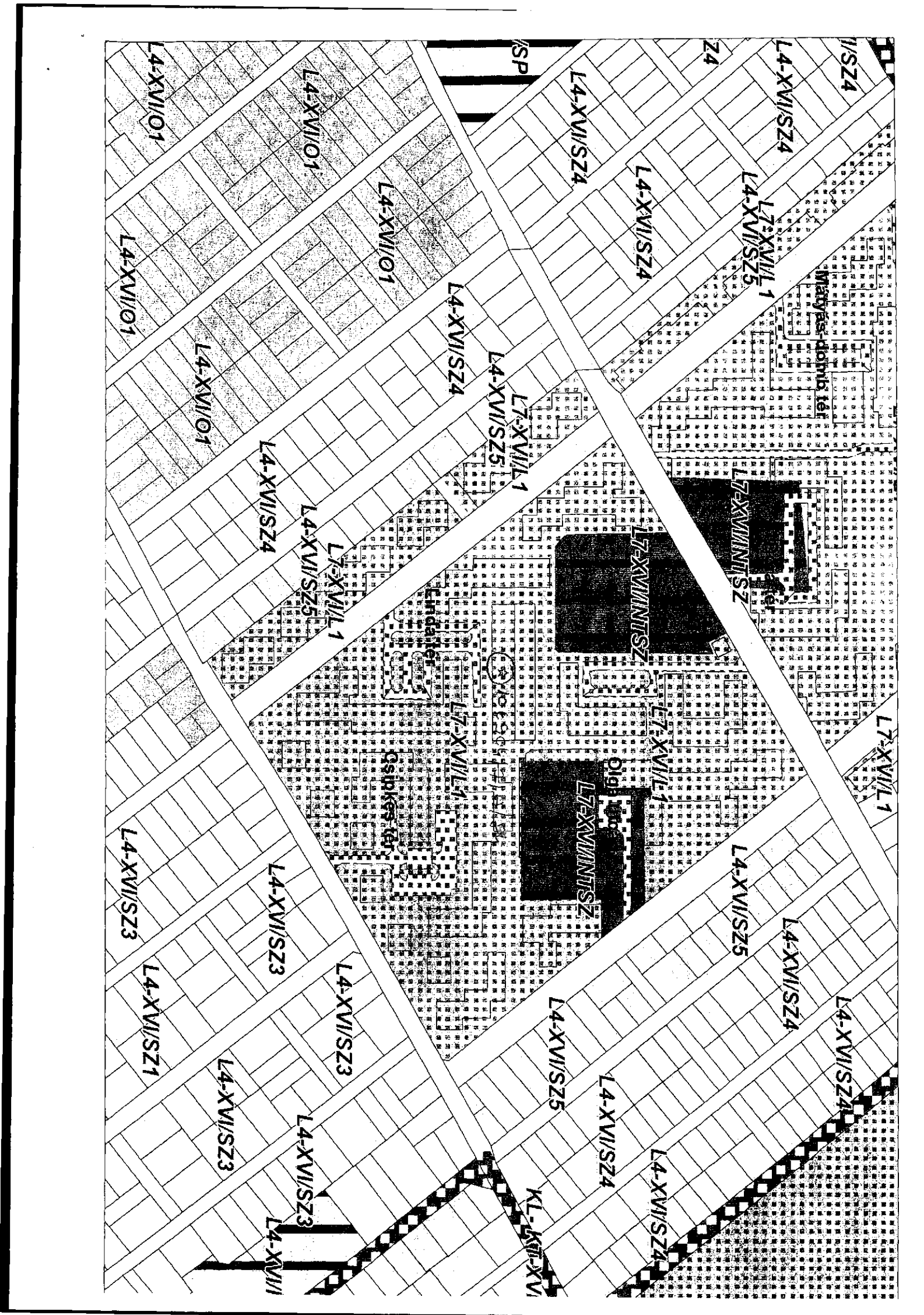
16. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
L7-XVI/2	2500	telepszerű	40	3,5	30,0	50 ³	45	4,0

L7-XVI/INTSZ**Telepszerű lakóterület szabadonálló beépítésű intézmény területe**

45. § (1) Az építési övezet az L7 keretövezet azon építési övezete, amely beépítés módjában szabadonálló, az alapfokú ellátást biztosító intézmények területe.
- (2) Az építési övezet területén csak a kereskedelmi, szolgáltatás - vendéglátás és az alapellátás létesítményei helyezhetők el.

¹ Hatályon kívül helyezte: 1/2005. (II. 11.) Ör. 41. §² Hatályon kívül helyezte: 1/2005. (II. 11.) Ör. 42. § (1)³ Módosította: 1/2005. (II. 11.) Ör. 42. § (2)



Előzetesre ártározott

2009 DEC 01

4. a. melléklet

Tisztelt Polgármester Hivatal!

Ügyintéző: Lovas Attiláné
Ügyirat szám: 10/12595/04/2009

Nagy J. Polgármester Hivatal	
2009 DEC 02	
10/12595/04/2009	d. mell.
Előadó: Lovas Attiláné	Előadó: 10/12595/04/2009

2009 november 05 kelt levelükre nyilatkozva természetesen vállalja a Nagy Joker Kft
A bérleti jog átruházásához önök által megadott feltételeket.
Ugyanakkor avval a kéréssel fordulok önökhöz, hogy amennyiben ez lehetséges részletfizetést
engedélyezzenek számunkra.

Budapest 2009-11-26

Tisztelettel

Nagy Joker Kft

Huszar Lajosné
Huszar Lajosné
Ügyvezető

Nagy Sándor
Nagy Sándor
Ügyvezető

3019448-426

5-6. melléklet

K I V O N A T

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2010. január 13-i (szerda) 1. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből

NAPIREND: 3. Kérelem bérleti jog átadása iránt (XVI. ker. Centenáriumi ltp. N. ép. hrsz: 106904/7/A/84)

Előadó: Kovács Balázs bizottsági elnök

Határozat:

019/2010. (I. 13.) GTB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Nagy Joker Kft. (1165 Budapest, Centenárius sétány 20. cg. 01-09-927611; képviseli: Huszár Lajosné és Nagy Sándor) részére a Budapest, XVI. kerület, Centenáriumi lakótelep, N. épület, 106904/7/A/84 hrsz-ú, nem lakáscélú helyiség bérleti jogának átadásáért fizetendő 1.496.250 Ft + áfa összeg részletfizetéssel történő kiegyenlítését engedélyezze.

Határidő: 2010. január 13.

Felelős: Kovács Balázs GTB elnök

(Szavazás: 7 igen 0 nem 0 tartózkodás)

k.m.f.

Zsinka László sk.
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:
Budapest, 2010. január 19.


Dr. Lukács Titanilla

Vagyonhasznosítási irodavezető

5-G. n.
műút

K I V O N A T

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2010. január 13-i (szerda) 1. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből

NAPIREND: 3. Kérelem bérleti jog átadása iránt (XVI. ker. Centenáriumi ltp. N. ép. hrsz: 106904/7/A/84)

Előadó: Kovács Balázs bizottsági elnök

Határozat:
018/2010. (I. 13.) GTB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest, XVI. kerület, Centenárium lakótelep, N. épület, 106904/7/A/84 hrsz-ú, nem lakáscélú helyiség bérleti jogának átadásához a Nagy Joker Kft. (1165 Budapest, Centenárium sétány 20. cg. 01-09-927611; képviseli: Huszár Lajosné és Nagy Sándor) részére, 2010. február 1-jétől.

Bérleti szerződés feltételei:

A helyiség területe: 20 m²

Az Önkormányzat a bérleti díjat évenként megemeli legfeljebb az infláció mértékével, első alkalommal 2011. január 1-jétől.

Óvadék elhelyezése: 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg

Bérlet időtartama: határozatlan idő, 3 hónapos felmondási idővel

Bérleti jog átadásáért fizetendő összeg: 1.496.250 Ft + áfa

A Bizottság felkéri a Polgármestert az előterjesztésben szereplő feltételekkel a bérleti szerződés megkötésére.

Határidő: 2010. február 28.

Felelős: Kovács Balázs bizottsági elnök


(Szavazás: 7 igen 0 nem 0 tartózkodás)

k.m.f.

Zsinka László sk.
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:
Budapest, 2010. január 19.


Dr. Lukács Titanilla
Vagyonhasznosítási irodavezető