110/2016.

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE

Készült a 2016.július 13. napján tartandó Kt. ülésre!
Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyonhasznosítási ügyintéző

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105775 hrsz-ú ingatlan értékesítésére, a vagyonrendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVI. kerület, Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105775 hrsz-ú, 1041 m² telekterületű, kivett udvar és gazdasági épület megnevezésű ingatlan a Budapest XVI. kerületi Önkormányzat tulajdona. Az ingatlanon 575 m² területű felépítmény található. Az épület 90,25 m² területű pincéből, 260 m² nagyságú földszintből, 235 m² emeletből áll. Az Önkormányzat a pince és földszinti részt bérbeadás útján hasznosítja. A terület bérlője a Park Klinika Egészségvédelmi és Megőrző Kft. Az épületben a Kft. gyógyszertárat és állatorvosi rendelőt üzemeltet. Az Önkormányzat és a Kft. között a bérleti szerződés 2014. 07.08-án jött létre. Az ingatlant a Kft. 1994-től használja. (1. számú melléklet)
Az épület emeleti szintje jelenleg üres.

Az épület földszinti része jó állapotban van, a pince és az emelet felújításra szorul. Az épület az 1930-as évek végén épült, majd a háború után óvodát alakítottak ki benne. Az épület víz, villany, csatorna, gáz hálózatra rákötött. 20 évvel ezelőtt teljes körű közműfelújítás történt az épületben. A földszinti részen található az összes közmű mérőóra. az üres emeleti rész önálló mérőórákkal nem rendelkezik.
A Diósy Lajos utca 5. szám alatti ingatlan Ó-Mátyásföldön helyezkedik el, a szomszédos, magántulajdonú 105774 hrsz-ú telekkel egybekerített. Övezeti besorolása: L3-XVI/OM.

Az ingatlanrész bérlője vételi kérelmet nyújtott be a teljes ingatlan megvásárlására. A Park Klinika Egészségvédelmi és Megőrző Kft. vezetője, Kemecsey Ferenc jelezte, hogy a rendeletben foglalt feltételek mellett kívánja megvásárolni az ingatlant. (2. számú melléklet)

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) rendelete 12. § (3) bekezdése szerint az elővásárlásra jogosult bérlő az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár legalább 50%-át egy összegben fizeti meg. A fennmaradó vételárhátralékra, legfeljebb öt év részletfizetési kedvezmény adható.
A vételárhátralékot kamatfizetési kötelezettség terheli. A kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat.

Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés szerint: 58.748.000,- Ft. Az értékesítés Áfa mentes) (3. számú melléklet)

Dr. Jakab János ügyvéd állásfoglalása szerint:
„ A Ptk. 6:226. § szabályozza az elővásárlási jog intézményét, amelynek (3) bekezdése szerint, ha az elővásárlási jogot külön jogszabály szabályozza, akkor annak gyakorlására a külön jogszabályban foglaltakat kell alkalmazni.

Jelen esetben ezen külön jogszabály az 1993. évi LXXVIII. tv., amelynek 49. § (1) bek. a) pontja szerint az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.
Ezen törvényi hely nem tartalmaz külön rendelkezést arra az esetre, amennyiben a bérlő nem az ingatlan egészét bérli, így ezen eset vonatkozásában a jogszabály értelmezésével kapunk választ az elővásárlási jog gyakorlás szabályára.
Álláspontom szerint a bérlőt – ha annak egyedüli bérlője és nincsen bérlőtársa – akkor az elővásárlási jog az ingatlan egészére megilleti, melynek oka abban keresendő, hogy a törvény ettől eltérő szabályozást nem tartalmaz.
Nyilvánvalóan, ha az Önkormányzat az ingatlan egészét értékesíti, úgy a bérlőt az egészre vonatkozóan illeti meg az elővásárlási jog, mert ettől eltérő joggyakorlat ellentétes a jogalkotó azon szándékával, amely arra irányul, hogy egy ingatlan értékesítése esetén is biztosítsa bérlő részére azon lehetőséget, hogy a már megkezdett és gyakorolt tevékenységét a helyiségben tovább vihesse és ne kerüljön hátrányos helyzetbe." (4. számú melléklet)

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) rendelkezik arról, hogy törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.
Maga az Nvtv. teszi lehetővé, hogy a fent idézett versenyeztetési kötelezettséget előíró rendelkezése alól más törvény kivételi eseteket, esetköröket állapítson meg.

Az **Nvtv. IV. fejezet, 16.** § (1) bekezdés l) pontja rendelkezik a külön törvényben szabályozott vagyoni elemekről:
„l) az önkormányzati lakások, valamint nem lakáscélú helyiségek bérbeadására és elidegenítésére, továbbá az állami lakások és nem lakáscélú helyiségek bérbeadására vonatkozó részletes szabályokat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény állapítja meg."

A Nvtv. 16. §-a sorolja fel azokat a külön törvényeket, amelyek az egyes nemzeti vagyonba tartozó különös vagyonelemekre vonatkozóan tartalmaznak részletes szabályokat. Ezeket a törvényeket a Nvtv-ben megfogalmazott elvekkel együtt kell értelmezni, azonban ezek a törvények ezúttal az Nvtv. 13. §-ában foglaltak szerint akár kivételi eseteket is megfogalmazhatnak a versenyeztetés kötelezettsége alól, mint jelen ügyben.
A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv).
Ltv. 58. § (2) bekezdése, mint ilyen kivételi esetre, arra ad felhatalmazást az Önkormányzatnak, hogy – a Nvtv. 13. §-ban foglalt versenyeztetési kötelezettséggel szemben - rendeletében határozza meg a helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.

***Ltv. 58. §** (1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.*
(2) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.
(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben nem említett egyéb helyiségei eladásának feltételeit.

Az **Ltv. 60.** § alapján, ha a nem lakás céljára szolgáló helyiséget elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg. Tekintettel arra, hogy a törvény meghatározza a forgalmi érték kiszámításának módját, ezért ettől nem lehet eltérni pályáztatással.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló **24/2009. (VI. 25.) rendelet**

7. § (2)A tulajdonosi jogokat e rendeletben foglaltak szerint:

a) a Képviselő-testület,

b) a polgármester,

c) a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság a polgármester egyetértésével,

d) az Ügyrendi Bizottság a polgármester egyetértésével,

e) az Egészségügyi és Szociális Bizottság a polgármester egyetértésével

gyakorolja.

16. §

(3) A korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak elidegenítéséről, megterheléséről, gazdasági társaságba, nonprofit társaságba, egyesületbe történő beviteléről, illetve egyéb módon történő hasznosításáról – a (4) és (10) bekezdésekben valamint a 19. §-ban és a 22. § (5)-(8) bekezdésében, valamint a 26-26/B. §-ban foglaltak kivételével – értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló **49/2004. (XII. 29.) rendelete**

8. § *A vételárhátralékot kamatfizetési kötelezettség terheli. A kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat.*

9. §

(1) A helyiség elidegenítéséről a Vagyonrendelet 7. § (2) bekezdésében meghatározott hatáskörök szerinti tulajdonosi jogok gyakorlója dönt.

(2) Bérleti, illetve elővásárlási joggal nem terhelt önkormányzati tulajdonú üres helyiség elidegenítésére – a helyiség forgalmi értékének figyelembevételével, a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a Versenyrendeletet kell megfelelően alkalmazni.

12. §

(1) A vételár a beköltözhető forgalmi érték. A forgalmi érték meghatározásakor a 4. § (1) – (4) bekezdéseiben foglalt szempontokat kell alkalmazni.

(2) Az elővásárlásra jogosult bérlő a helyiséget a Vagyonrendelet 7. § (2) bekezdésben meghatározott hatáskörök szerinti tulajdonosi jogok gyakorlója által megállapított forgalmi értéknek megfelelő vételáron vásárolhatja meg.

(3) Az elővásárlásra jogosult bérlő az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár legalább 50%-át egy összegben fizeti meg. A fennmaradó vételárhátralékra, legfeljebb öt év részletfizetési kedvezmény adható.

(4) A helyiség vételárhátralékának kamatára az e rendelet 8. §-ában foglaltakat kell alkalmazni.

(5) E rendelet 9. § (2) bekezdése szerint elidegenített üres helyiség vételárát egy összegben kell megfizetni, vételárengedmény, részletfizetés nem adható.

13. §

(1) A Ltv.-ben, illetve e rendeletben meghatározott feladatok végrehajtását a Polgármesteri Hivatal látja el, amely egyes részfeladatok ellátására szakértőt vehet igénybe.

(2) Az elidegenített lakás vagy helyiség teljes vételárának megfizetéséig, a vételárhátralék erejéig jelzálogjogot, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

A **Ptk. 6:226.** § [Az elővásárlási, a visszavásárlási, a vételi és az eladási jog közös szabályai]
(3) Az elővásárlási, a visszavásárlási, a vételi és az eladási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási, visszavásárlási, vételi és eladási jogra is alkalmazni kell. A jogszabályon alapuló elővásárlási, visszavásárlási, vételi és eladási jog a szerződéses elővásárlási, visszavásárlási, vételi és eladási jogot megelőzi.

Az általános forgalmi adóról szóló **2007. évi CXXVII. törvény 86.** § (1) bekezdés szerint mentes az adó alól:
j) a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, kivéve annak a beépített ingatlannak (ingatlanrésznek) és az ehhez tartozó földrészletnek az értékesítését, amelynek
ja) első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy
jb) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése vagy használatbavétel tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év;
k) a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését;

Mint előterjesztő javasolom az ingatlan értékesítését a bérlő, Park Klinika Egészségvédelmi és Megőrző Kft. részére, az értékbecslésben meghatározott forgalmi értéken, 5 év részletfizetéssel. A teljes vételárának megfizetéséig, a vételárhátralék erejéig jelzálogjogot, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

A Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105775 hrsz-ú ingatlan hibásan a vagyonkataszterben korlátozottan forgalomképes vagyonként nyilvántartott. Ennek oka elsősorban az, hogy korábban óvoda volt, az átvezetés még nem történt meg. Ha a Képviselő-testület úgy dönt, hogy az ingatlant a bérlő részére értékesíti, akkor a döntést megelőzően a kataszterben üzleti vagyonná kell minősíteni. (5. számú melléklet)

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

A végrehajtás feltételei:
A rendelet-tervezet az Önkormányzat számára minimális többletfeladatot jelent.
A társadalmi hatások összefoglalása:
A rendelet-tervezetnek a társadalomra nincsen kimutatható hatása.
Társadalmi költségek:
A rendelet-tervezet a társadalom számára nem jelent költséget.
Költségvetési hatások:
A rendelet-tervezet költségvetési többletkiadással nem jár.
Egészségügyi hatások:
Nincsenek kimutatható egészségügyi hatások.
Környezeti hatások:
Nincsenek kimutatható környezeti hatások.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen, és a rendeleti, valamint határozati javaslatot fogadja el!

Rendeleti javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2016. (... ...) önkormányzati rendeletét.

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonában álló Budapest XVI. kerület Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105775 hrsz-ú, kivett udvar és gazdasági épület megnevezésű ingatlant a Park Klinika Egészségvédelmi és Megőrző Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-365647, adószám: 10981368-1-42, statisztikai számjel: 10981368-6820-113-01, képviseli: Kemecsey Ferenc ügyvezető, székhely: 1165 Budapest, Diósy Lajos utca 5.) bérlő részére értékesíti. A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét nettó 58.748.000,- Ft-ban állapítja meg.
A vételárból 50%-ot, azaz 29.374.000,- Ft-ot a szerződés aláírásakor, a fennmaradó 29.374.000,- Ft összeget pedig 60 hónap alatt, részletekben a mindenkori jegybanki alapkamattal növelten köteles a Vevő megfizetni.

Felkéri a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő:.2016. december 31.
Felelős: Kovács Péter polgármester
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2016. július 7.

Kovács Péter
polgármester

Láttam:

Ancsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. *tulajdoni lap, helyszínrajz, bérleti szerződés*
2. *Vételi kérelem*
3. *Értékbecslés*
4. Jogi szakvélemény
5. rendelet-tervezet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet módosításáról

Tárgyalásra kijelölt Bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

1. sz. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/195304/2016

2016.06.13

BUDAPEST XVI.KER. Szektor : 53

Belterület 105775 helyrajzi szám

1165 BUDAPEST XVI.KER. Diósy Lajos utca 5.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter ha m2	kat.jöv k.fill
- Kivett udvar és gazdasági épület	0	1041	0.00		

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 107512/1993/1993.03.04
   jogcím: 1990. évi LKV. tv.
   jogállás: tulajdonos
   név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
   cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III.RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 130734/1/2014/14.11.24

   - a T-82496 számú változási vázrajz szerint 42 m2 a 105774 hrsz-ú ingatlanból idecsatolva.

TULAJDONLAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni la

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest,XIV.,Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

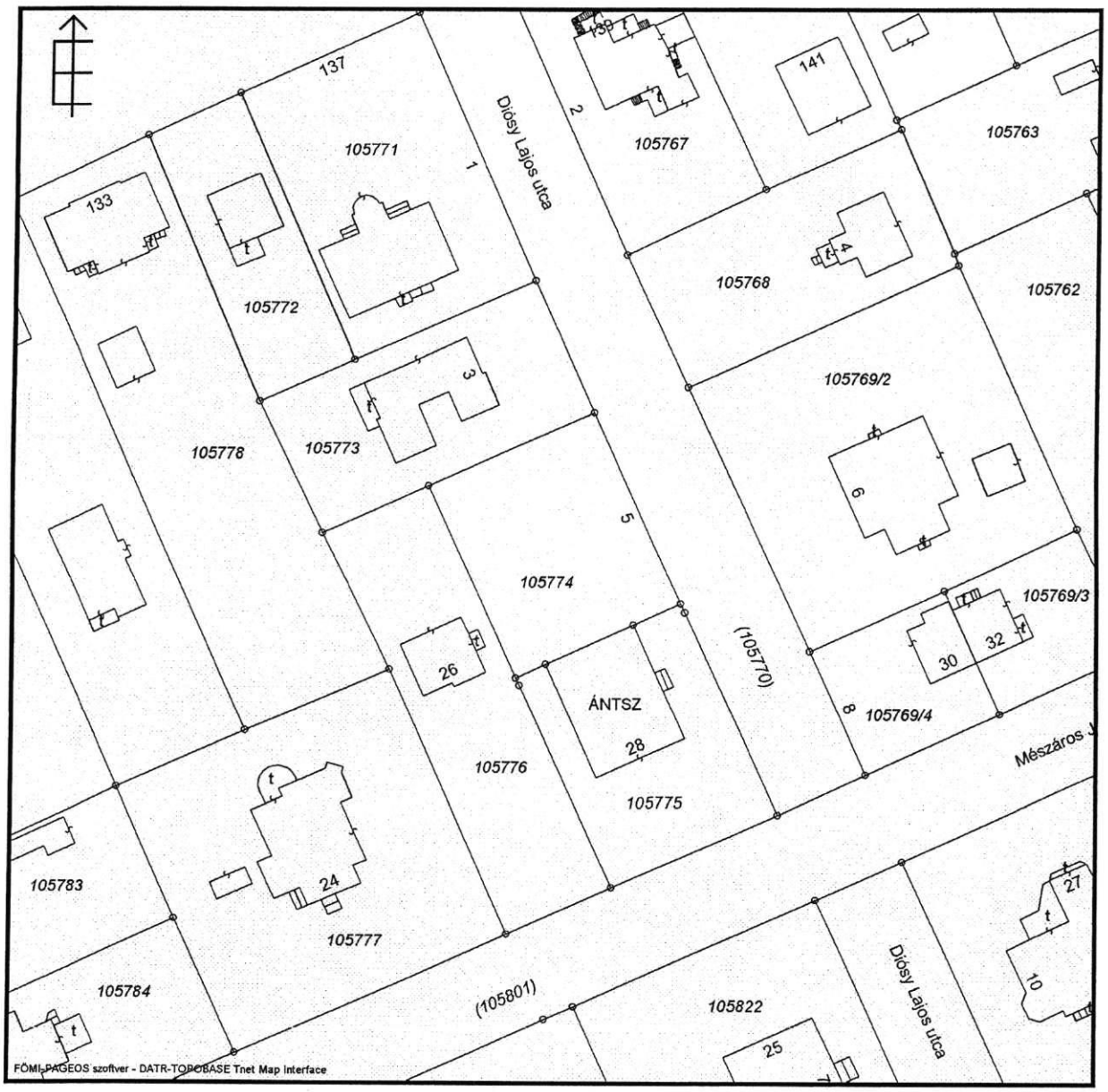
E-hiteles térképmásolat

2015.02.26 09:31:08

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 105774

Megrendelés szám: 9000/1126/2015

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelõzõ napig megegyezõ az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

1. sz. melléklet.

Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről
a **Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat** (1163 Budapest, Havashalom u. 43.; adószám: 15735791-2-42; statisztikai számjel: 15735791-8411-321-01; képviseli: **Kovács Péter polgármester**), mint **bérbeadó** (továbbiakban: **Bérbeadó),**
másrészről
Park Klinika Egészségvédelmi és Megelőző Kft-t. (cégjegyzékszám: 01-09-365647, székhely: 1165 Budapest, Diósy Lajos u. 5., adószám:10981368-1-42, statisztikai számjel:10981368-6820-113-01 képviseli: **Kemecsey Ferenc ügyvezető),** mint **bérlő** (továbbiakban: **Bérlő)** között (együttesen a továbbiakban: **Szerződő Felek**) az alábbi feltételek szerint.

Előzmény

A Park Klinika Egészségvédelmi és Megelőző Kft. a Budapest, XVI. kerület Diósy Lajos utca 5. szám alatti ingatlanon lévő (260 m² területű földszinti, valamint 142 m² területű pince) helyiségeket jogcím nélkül használja.
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 159/2014. (VI. 18.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy a a Budapest, XVI. kerület Diósy Lajos utca 5. szám alatti ingatlanon lévő (260 m² területű földszinti, valamint 142 m² területű pince) helyiségek orvosi, egészségügyi, oktatási célú bérbeadására kiírt pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja, és a pályázat nyerteseként a Park Klinika Egészségvédelmi és Megelőző Kft-t (cégjegyzékszám: 01-09-365647, székhely: 1165 Budapest, Diósy Lajos u. 5., képviseli: Kemecsey Ferenc ügyvezető) jelölte meg.

1.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonát képező a Budapest, XVI. kerület Diósy Lajos utca 5. szám alatti 105775 hrsz-ú ingatlanon lévő felépítményből 260 m² területű földszinti, valamint 142 m² területű pince nem lakás célú helyiség csoportot.

2.) Szerződő felek jelen bérleti szerződést **a mindkét fél általi aláírás napjától** határozatlan időre kötik.
A jelen Bérleti Szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy Bérlő közjegyző előtt, végrehajtható okirat formájában nyilatkozzon arról, hogy amennyiben bérleti jogviszonya bármikor, bármilyen okból (így pl. annak lejárta, vagy felmondása) megszűnik:

- a bérleményt a szerződés megszűnését követően 15 napon belül a leltár szerinti berendezési, felszerelési tárgyakkal együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadja, és az ingatlant a vele együtt használó, vagy bármely jogcímen befogadottakkal együtt elhagyja;
- amennyiben ezen kötelezettségének Bérlő, vagy a vele együtt használó, illetve bármely jogcímen befogadottak a Bérleti Szerződés megszűnését követő 15 napon belül nem tesznek eleget, úgy Bérbeadó a Bérlő költségére végzi el a szükséges munkát, illetve gondoskodik a hiány pótlásáról;
- Bérlő, és a vele együtt használók, illetve bármely jogcímen befogadottak csere helyiségre, kártalanításra igényt nem tartanak;
- Bérlő a bérlemény székhely és/vagy telephelyként történő bejegyzésének törlését a bérlemény elhagyásával egyidejűleg igazoltan kérelmezi az illetékes hatóságoktól, cégnyilvántartásból.

A közjegyzői okirat aláírásának határideje Jelen Bérleti Szerződés aláírásától számított 8 munkanap.

A közjegyzői okirat költségeit a Bérlőnek kell megfizetnie.

Amennyiben Bérlő a fenti közjegyzői okiratot határidőben nem írja alá, a Bérbeadó Bérlő kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, s ezt követően a Bérbeadó már nem köteles a szerződés megkötésére.

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott helyiség bérleti díja az aláírás napjától 2014. december 31-ig **280.000,- Ft/hó+ Áfa.** 2015. január 1. napjától a bérleti díj a 4.) pontban foglaltak szerinti mértékkel emelkedik.

A bérleti díj nem foglalja magába a helyiség működtetésével, működésével kapcsolatos közüzemi díjakat, költségeket.

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. szerint meghatározott mértékű késedelmi kamattal köteles megfizetni. A késedelmi kamat érvényesítése nem szünteti meg Bérbeadó azon jogát, hogy bérfizetési szerződésszegés miatt a jelen Bérleti szerződést felmondja.
A külön szolgáltatások után a Bérbeadónak fizetendő térítés (díj) megfizetésének késedelmét vagy fizetésének elmulasztását úgy kell tekinteni, mintha a Bérlő a bérleti díjjal esne késedelembe.

4.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő 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 2015. évben kerül sor.
Fentieknek megfelelően a KSH árindex közzétételét követően bérbeadó haladéktalanul írásban közli Bérlővel az árindex alapján korrigált éves bérleti díjat. Amennyiben a Bérbeadó fentiek szerinti közlésére a tárgyévben került sor, s a Bérlő 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.) Szerződő Felek kijelentik, hogy Bérlő

1.066.800,- Ft

pályázati biztosítékot a Bérbeadó 11784009-15516006-10210004 számú számlájára befizetett 2014. május 29. napján.
Bérlő ezen pályázati biztosíték óvadékként kezeléséhez jelen szerződés aláírásával hozzájárul.

Szerződő felek rögzítik, hogy az óvadék összege a mindenkori bérleti díj mértékéhez igazodik. Ennek megfelelően a 4.) pontban foglalt, a tárgyévre szóló bérleti díj módosítást követően Bérlő köteles az óvadékot kiegészíteni bruttó 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegre a Bérbeadó felhívása szerint.

A befizetett óvadék nem kamatozik, és a bérleti szerződés lejártakor visszajár, ha a Bérlőnek nincs semmiféle hátraléka és a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza a Bérbeadónak. A bérleti jogviszony ideje alatt a Bérbeadó jogosult az óvadékot a bérleti díj és az ezzel összefüggő közüzemi díjtartozásra, valamint a rendeltetésellenes használatból eredő meghibásodások kijavítására felhasználni.
Amennyiben az óvadékból kifizetésre kerül sor, úgy Bérlő az erről szóló bérbeadói értesítés

kézhezvételétől számított 8 banki napon belül köteles azt feltölteni. Ennek elmulasztása Bérbeadót a jelen Bérleti szerződés felmondására jogosítja fel.
A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérbeadó és Bérlő az óvadék összegével elszámolnak.

6.) Bérbeadó szavatol azért, hogy Bérlő a bérbe adott helyiséget a bérleti jogviszony időtartama alatt zavartalanul használhatja.

7.) Tekintettel arra, hogy bérlő jelenleg is a helyiségcsoport birtokában van, és azt 2014. március 2-től jogcím nélkül használja, így a helyiségcsoport birtokba adási eljárására nincs szükség. Bérlő kijelenti, hogy az ingatlan állapotát mindenben ismeri.
Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést megelőzően, tekintettel arra, hogy Bérlő, mint az ingatlan volt bérlője, illetve jogcím nélküli használója viselte az ingatlannal kapcsolatos közüzemi díjakat, és költségeket, amelyeket továbbra is fizetni köteles, így tartozása Bérbeadó felé, sem a közüzemi szolgáltatók felé az ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn. Mindennemű esetleges tartozásért kizárólag Bérlő felel.

Felek kijelentik, hogy sem a közöttük korábban létrejött bérleti jogviszony, sem a bérlő jogelődjével az X Monitor Kft-vel 1994. március 1-én létrejött jogviszonyból eredően semmilyen jogcímen – jogalap nélküli gazdagodás jogcímén – nem támasztanak egymással szemben igényt.

Bérlő köteles a Bérleti Szerződés 1. pontjában megjelölt helyiséget rendeltetésszerűen használni, karbantartani, és állagát megóvni.

8.) Bérbeadó a bérleti jogviszony tartalma alatt, a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot, követelheti a Bérlőtől a rendeltetésellenes, nem a szerződésben megjelölt funkciónak megfelelő, vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő károk megtérítését.

A mindenkor hatályos jogszabályokban vagy hatósági előírásokban közölt tűzvédelmi feladatok és egyéb kötelezettségek teljesítése, a bérlemény bérlőjének a feladata.

Bérlő köteles Bérbeadót haladéktalanul írásban értesíteni a Bérbeadót - a hatályos jogszabályok és jelen szerződés alapján - terhelő felújítási munkálatok és állagmegóvási munkák elvégzésének szükségességéről, ide nem értve a szerződés 12.) pontjában foglaltakat, melyek Bérlő kötelezettségét képezik. Az értesítési kötelezettség elmulasztása esetén a Bérlő felelős az esetleges károkért.

9.) Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérelt helyiségben elhelyezett ingóságokat saját veszélyére tárolja.

10.) Bérlő a helyiségben a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül nem végezhet építési, átalakítási munkákat. A Bérbeadó előzetes engedélye csupán tulajdonosi hozzájárulást jelent, amely nem mentesíti a Bérlőt az őt terhelő bármely egyéb hatósági engedély megszerzése alól. A hatósági engedélyek pedig nem helyettesítik a Bérbeadó tulajdonosi hozzájárulását.
Bérlő jelen okirat aláírásával tudomásul veszi, hogy a jelen pontban foglaltak megszegésével, illetve Bérbeadó kifejezett ellenvéleménye ellenére végzett beruházásainak ellenértékét sem a szerződés fennállása alatt, sem pedig annak megszűnésekor, semmilyen jogcímen Bérbeadótól nem kérheti. Jelen okirat aláírásával Bérlő elismeri, hogy az így végzett beruházásokkal Bérbeadó jogalap nélküli gazdagodás címén sem tartozik megtéríteni beruházásainak ellenértékét, illetve azon építményrészek, felszerelési tárgyak értékét, melyeket az ingatlan állagsérelme nélkül elszállítani nem tud.

Bérlő kijelenti továbbá, hogy sem megtérítési joga nem keletkezik, sem pedig ráépítéssel tulajdonjogot nem szerezhet akkor sem, ha az esetleges építkezések elvégzését követő 10 év eltelte után, a jelenlegi szabályok szerint bontási határozat nem születhet.

11.) Bérlő a helyiség homlokzatán a Bérbeadóval előzetesen egyeztetett kivitelű cégtáblát helyezhet el saját költségén.

12.) Bérlőnek kell gondoskodnia a helyiség homlokzatának karbantartásáról, a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről. Bérbeadó – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi a bérlői kötelezettségek teljesítését.

13.) Felek megállapodnak abban, hogy rendkívüli felmondással élhet bármelyik fél, ha a másik a jelen Bérleti Szerződésben a Lakástörvényben, vagy a Ptk-ban és az Önkormányzat mindenkor hatályos rendeleteiben rögzített szabályokat súlyosan megszegi.

A fentieken túli, bérbeadói rendkívüli felmondási okok a következők:

- Bérlő a bérleti díjat felszólításra sem fizeti meg, vagy a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségével 30 napon túli késedelembe esik,
- Bérlő a helyiséget nem rendeltetésszerűen használja,
- Bérlő a bérleménybe bérbeadó hozzájárulása nélkül, mást bármely jogcímen befogad,
- Bérlő a Bérbeadó hozzájárulása nélkül, vagy azzal ellentétesen végez beruházási, felújítási, átalakítási munkát.

Rendkívüli felmondás esetén a Bérlő köteles a helyiséget 15 napon kiüríteni, az oda bármely jogcímen befogadottak távozásáról gondoskodni, és a helyiséget tiszta állapotban, rendeltetésszerű használatra alkalmas módon, természetes tartozékaival, felszerelési és berendezési tárgyaival együtt Bérbeadónak átadni.

Szerződőd Felek a jelen Bérleti Szerződést rendes felmondással, 3 hónapos felmondási idővel, a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozatukkal is felmondhatják.

A bérleti jogviszony bármely módon történő megszűnése esetén Bérlő cserehelyiségre, - a Bérbeadóval történő elszámoláson túli - kártalanításra igényt nem tarthat.

Szerződő Felek a helyiség visszaadásáról jegyzőkönyvet vesznek fel. Ha a Bérlő tartozását a Bérlő által a Bérbeadónak befizetett óvadéka nem fedezi, a Bérlővel szemben a Bérbeadó igényét a helyiség visszavételét követően jogosult érvényesíteni.

14.) A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlő az általa végzett beruházások alapján született berendezési, felszerelési tárgyakat az ingatlan állagsérelme nélkül akkor szerelheti le, ha azokról korábban megtérítésre, vagy bármely egyéb ellenszolgáltatásra szóló megállapodás a felek között nem jött létre. A szerződés megszűnésekor a feleknek a jogszabályokban és a jelen szerződésben foglaltak szerint egymással el kell számolniuk.

15.) Amennyiben a Bérlő a bérleti jogviszony megszüntetésének napján a helyiséget nem ürítené ki, köteles használati díjat fizetni a Bérbeadó részére arra az időre, amíg azt jogcím nélkül használja.

A használati díj mértéke a mindenkori hatályos rendeletben foglaltak szerint alakul. Jelen szerződés aláírásakor hatályos rendelet: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

1/2013. (I. 28.) rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről.

16.) Bérlő a helyiség egy részét a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával albérletbe adhatja. Erre vonatkozó szerződés érvényességéhez annak írásba foglalása szükséges.
A bérleti jog átruházása a Bérbeadó írásbeli engedélyével történhet a mindenkori hatályos önkormányzati rendelet előírásai szerint.

17.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bérleti jogviszonyból eredő vitáik eldöntésére értékhatártól függően a Fővárosi Törvényszék kizárólagos illetékességét ismerik el.

18.) Bérlő kijelenti, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelet, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek minősül.

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, 2014. 07. 08.

.....	.....
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kovács Péter polgármester Bérbeadó	Park Klinika Egészségvédelmi és Megelőző Kft. Kemecsey Ferenc ügyvezető Bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés: [illegible]
2014. július 7.

Ér. 2016. 07. 06.

8

Park Klinika Kft. 1165 Budapest, Diósy Lajos u. 5.

2 sz. melléklet

Dr. Lukács Titanilla irodavezető asszony részére,
Vagyonhasznosítási Iroda
Budapest, XVI. kerületi Önkormányzat

Budapest
Havashalom u. 43.
1163

Tárgy: vételi szándéknyilatkozat 1165 Bp. Diósy Lajos u. 5. sz. ingatlan tekintetében

Tisztelt Irodavezető Asszony!

Alulírott ***Kemecsey Ferenc*** (Bp. 1953.06.27., an: Bordi Ilona), a Park Klinika Kft. (1165 Bp Diósy Lajos u. 5.) ügyvezetője **vételi szándéknyilatkozatot terjesztek elő a 1165 Bp Diósy Lajos u. 5. szám alatti (HRSZ 105775) ingatlan (egészségház) vonatkozásában,** mellyel kapcsolatban **elővásárlási jogommal szeretnék élni.**

Kérem, hogy a vételár megállapítása után – lehetőségük szerint – szíveskedjenek a legnagyobb részletfizetési kedvezményt biztosítani.

Budapest, 2016. június 29.

Köszönettel

Kemecsey Ferenc
ügyvezető

3. sz. melléklet

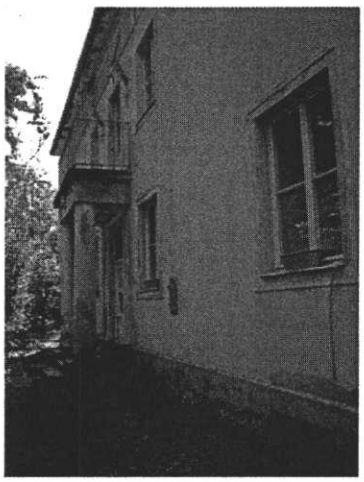
M E G B Í Z Ó

Budapest XVI kerületi Önk.
1163 Budapest
Havashalom utca 43.

K É S Z Í T Ő

TML DESIGN KFT.
2220 VECSÉS, TAMÁS UTCA 24.

Ingatlanforgalmi értékbecslés



Egészségház

1165 Budapest, Diósy Lajos utca 5.
Hrsz.: 105775

Törzslap

Megbízó:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
1163 Budapest, Havashalom u.43.

Megbízás tárgya:

1165 Budapest, Diósy Lajos utca, hrsz: 105775 sz. alatti egészségház
forgalmi értékbecslésének elkészítése.

Készítette:

Tml Design Kft.
2220 Vecsés, Tamás utca 24.

Nyilatkozat:

A forgalmi értékbecslést az érvényes rendeletek és irányelvek szerint készítettük. Az értékeléshez semmiféle egyéni vagy üzleti érdekünk nem fűződik. A benne szereplő adatok a megbízó adatszolgáltatásán és a helyszíni szemrevételezésen alapulnak.

Budapest, 2016. Május 11.

TML DESIGN KFT
H-2220 Vecsés, Tamás utca 24.
Adósz: 13656319-2-13
Bankszla: 65100091-11313076

Tóth Mihály Levente
Ügyvezető Igazgató
Tml Design Kft.

ALÁÍRÓLAP

Értékbecslő szakértő:

Tóth Mihály Levente
okl. építészmérnök
kamarai sz:13-0852
ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

TARTALOMJEGYZÉK

Törzslap 2
ALÁÍRÓLAP 3
TARTALOMJEGYZÉK 4
ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS 5
I. ELŐZMÉNYEK 6
II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI 6
III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE 6
IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK 6
V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK 7
VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK 9
ÖSSZEFOGLALÁS 12
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT 13
MELLÉKLETEK 14

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Diósy Lajos utca 5. utca, hrsz.: 105775 sz.** szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám:	**105775**
Telek területe:	**1041,00 m^2**
Megnevezés:	**Kivett udvar és gazdasági épület**

A reálisan becsült nyílt piaci forgalmi érték kiindulásaként szolgál bármely üzleti célú megállapodáshoz. A végleges értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani. A szakértői vélemény az adott időszakban rendelkezésre álló, kapott dokumentációkon, információkon, adatokon alapul. A feltételek, az adottságok, a méretek, az állag és az állapot, funkció, stb. változása, módosulása esetén új értékbecslés készítése szükséges. A szakvélemény a keltezéstől számított **három hónapig** érvényes. Későbbi felhasználás esetén az új érték nem számítható az inflációs rátával növelt összeggel, az értékbecslést ez esetben aktualizálni kell.

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a jelenlegi piaci feltételek mellett a tárgyi ingatlan valós értéke a piaci összehasonlító árban mutatkozik meg.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **58.748.000,-Ft,**
azaz ötvennyolcmillió hétszáznegyvennyolcezer Forint,

A fenti összeg nettó összeg(felépítmény miatt áfamentes)!

Budapest, 2016. Május 11.

Tóth Mihály Levente
Okl. Ingatlan értékbecslő
Ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

1165 BUDAPEST, DIÓSY LAJOS UTCA 5. EGÉSZSÉGHÁZ FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

I. ELŐZMÉNYEK

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízta társaságunkat a tulajdonában lévő, fenti ingatlan forgalmi értékbecslésével.

2016. május 4-én és 5-én helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állagát, tájékozódtunk a városon belüli elhelyezkedésről, műszeres, feltárásos, roncsolásos, diagnosztikai vizsgálatokat nem végeztünk.

A felülvizsgálat elkészítése során felhasználtuk a helyszínen szemrevételezéssel tapasztaltakat, az ingatlan jelenlegi tulajdonosa által megadott információkat.

Vizsgálatunk a földterületre, a rajta lévő épületre terjedt ki. Munkánk során nem vizsgáltuk az értékelést kérő vagyoni helyzetét, így az értékelt eszközök forrását és az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

A megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlannal kapcsolatos, birtokukban lévő **2014.12.17**-én kelt tulajdoni lap másolatát.

II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Cím:	**1165 Budapest, Diósy Lajos u. 5.**
Helyrajzi szám:	**105775**
Megnevezés:	**Kivett udvar és gazdasági épület**
Telek területe:	**1041,0 m^2**
Övezet:	**belterület**
Tulajdoni hányad:	**1/1**

III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE

A rendelkezésünkre álló **2014.12.17**-én ket tulajdoni lap másolatból kiolvasható, hogy az ingatlannak egy tulajdonosa van:

XVI. kerületi Önkormányzat 1/1-ad tulajdoni hányad

IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK

A rendelkezésünkre álló **2014.12.17-én** kelt tulajdoni lap III. része nem tartalmaz bejegyzést.
Az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg széljegyzet nem található.

V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Az értékelt ingatlan természetben Budapest, XVI. kerület Mátyásföld városrészen, a Diósy Lajos utca és a Mészáros József utca találkozásánál található. A környező lakóépületek övezeti besorolása: L3-XVI/OM. Az ingatlan környezete kertvárosias, jellemzően családi házak épültek, földszintes és tetőtér beépítéssel. Az utak aszfaltozottak, az utcán és a telken belül gépkocsi parkolási lehetőségek vannak. Infrastrukturális ellátottsága jó (bevásárlási lehetőség, szabadidős létesítmények) 500-1000 méteren belül, az alapszintű ellátottság 1500 m-en belül elérhető, tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető.

AZ INGATLAN RÉSZLETES MŰSZAKI LEÍRÁSA

A telek leírása

A vizsgált ingatlan saroktelek, nagyjából téglalap alakú, sík terepadottságú. A telek két oldalról beépített, két oldalról az utca felé nyitott. Az épület előtt járda, majd aszfaltos út. Az udvarban gépkocsi beállási lehetőség van, a telek gépkocsi behajtóval rendelkezik. A telek villannyal, vízzel, csatornával, gázzal rendelkezik.

Az épület leírása:

Az épületet magáncélra, még az 1930-as évek végén építették, majd a háború után óvodát alakítottak ki benne, egészen 1991-ig. Ennek érdekében át is alakították, és utoljára kb. 50 éve végezték az utolsó külső tatarozást. A tulajdoni viszonyok változásával kerületi ÁNTSZ központ lett pár évig, majd 1993-ban 20 éves bérleti szerződést kötöttek a teljes körű belső felújításért cserébe. Ez járt le napjainkban és ez indokolja az értékelést.

Jelenleg gyógyszertár és állatorvosi rendelőt üzemeltet a bérlő a földszinten.

Az épület földszinti része jó állapotban van, míg az emelet kevésbé, a pince elhanyagolt, felújítandó állapotú. A közművek kb. 20 éve történt felújításának köszönhetően kifogástalan állapotban vannak, egyedül a gázkazánok az élettartalmuk végéhez közelednek. Összességében az épület homlokzata felújításra szorul mely magában foglalná a külső hőszigetelését, nyílászárók cseréjét.

Tartószerkezet:

Az épület háromszintes pince + földszint + emelet szintekkel rendelkezik, összesen. Az épületek valószínűleg beton sávalapokkal épültek. A pince fölötti födém tégla boltozatos, a zárófödém csapos gerendás faszerkezetű, alulról deszka, felülről döngölt föld borítással A pince az épület 1/3-a alatt található. A földszinti teherhordó falak 45 cm vastagok. A belső válaszfalak vakolt vastagsága 10-15 cm között váltakozik. A padlószint a telekszinttől kb. 64 cm-rel ki van emelve, a belmagasság 2,80 m. A földszint feletti födém. A tető hagyományos ácsolt faszerkezetű alacsony dőlésszöggel, cserépfedéssel.

Burkolatok:

A földszinten jó állapotban lévő kerámia lap burkolatok vannak. Az emeleten linóleum és kerámia lap burkolatok cserélendő állapotban vannak. A pincében beton burkolat van elhanyagolt állapotban. A falak belül vakoltak és festettek, a homlokzati vakolat kőporozással készült. A nyílászárók kap-

csolt gerébtokos kialakításúak, elöregedett festéssel. Az épület szobájában a természetes fényviszonyok megfelelőek.

Fűtési rendszer, meleg vízellátás

Az épületbe a gáz be van vezetve. Központi gázkészülék biztosítja a radiátoros fűtést. A használati meleg víz ellátás elektromos bojlerrel biztosított.

Víz, csatorna közmű

Az épület vezetékes vízhálózattal el van látva, saját mérővel és a csatornahálózatra rá van kötve.

Gáz közmű

Az épületnek van gázórája.

Elektromos rendszer

Az épület működő kisfeszültségű elektromos ellátással rendelkezik, van saját mérőórája. A falban lévő csatlakozók, szerelvények elavultak.

Egyéb felszereltség

nincs.

Összességében az épület használható, de felújítást igényel.

Az épület helyiségei:

Szintek	Név	Padló anyaga	Nettó terület	Korr. M2
Pince	Gépészet	Beton	16,62 m2	8,31 m2
Pince	Raktár	Beton	8,75 m2	4,38 m2
Pince	Raktár	Beton	20,20 m2	10,10 m2
Pince	Raktár	Beton	16,10 m2	8,05 m2
Pince	Közlekedő	Beton	4,50 m2	2,25 m2
Pince	Előtér	Beton	6,50 m2	3,25 m2
Pince	Raktár	Beton	13,76 m2	6,88 m2
Pince	Raktár	Beton	3,82 m2	1,91 m2
Pince össz:			**90,25 m2**	
Földszint	Lépcsőház	Metlachi	13,11 m2	13,11 m2
Földszint	Előtér	Kerámia	4,56 m2	4,56 m2
Földszint	Iroda	Kerámia	6,03 m2	6,03 m2
Földszint	Teakonyha	Ker.	4,59 m2	4,59 m2
Földszint	Labor	Kerámia	12,49 m2	12,49 m2
Földszint	Wc	Ker.	1,05 m2	1,05 m2
Földszint	Raktár	Kerámia	7,05 m2	7,05 m2
Földszint	Pihenő	Kerámia	4,56 m2	4,56 m2
Földszint	Eladótér	Kerámia	27,76 m2	27,76 m2
Földszint	Öltöző	Ker.	1,99 m2	1,99 m2
Földszint	Wc	Ker.	1,09 m2	1,09 m2
Földszint	Előtér	Ker.	1,36 m2	1,36 m2
gyógyszertár össz:			**85,64 m2**	
Földszint	Kutyakozmetika	Kerámia	10,07 m2	10,07 m2
Földszint	Előtér	Ker.	1,79 m2	1,79 m2
Földszint	Közlekedő	Kerámia	9,26 m2	9,26 m2
Földszint	Wc	Ker.	1,25 m2	1,25 m2
Földszint	Iroda	Padlószőnyeg	18,64 m2	18,64 m2

Földszint	Vizsgáló	Kerámia	15,49 m2	15,49 m2
Földszint	Mosóg.	Ker.	0,78 m2	0,78 m2
Földszint	Röntgen	Kerámia	14,81 m2	14,81 m2
Földszint	Előkészítő	Ker.	3,53 m2	3,53 m2
Földszint	Recepció	Ker.	10,12 m2	10,12 m2
Földszint	Műtő	Kerámia	12,47 m2	12,47 m2
Földszint	Váró	Kerámia	9,47 m2	9,47 m2
Földszint	Előtér	Ker.	1,19 m2	1,19 m2
Földszint	Közlekedő	Kerámia	9,06 m2	9,06 m2
Földszint	Előtér	Kerámia	7,54 m2	7,54 m2
Földszint	Vizsgáló	Kerámia	29,36 m2	29,36 m2
Földszint	Öltöző	Padlószőnyeg	8,61 m2	8,61 m2
Földszint	Wc	Ker.	1,02 m2	1,02 m2
állatorvos össz:			**164,46 m2**	
Emelet	Iroda	Beton	19,12 m2	19,12 m2
Emelet	Iroda	Padlószőnyeg	18,31 m2	18,31 m2
Emelet	Fürdőszoba	Ker.	5,25 m2	5,25 m2
Emelet	Konyha-Étkező	Kerámia-lam.parketta	15,26 m2	15,26 m2
Emelet	Iroda	linóleum	10,72 m2	10,72 m2
Emelet	Iroda	Beton	27,31 m2	27,31 m2
Emelet	Iroda	Beton	16,68 m2	16,68 m2
Emelet	Raktár	Padlószőnyeg	8,11 m2	8,11 m2
Emelet	Iroda	Beton	14,96 m2	14,96 m2
Emelet	Raktár	Beton	3,84 m2	3,84 m2
Emelet	Iroda	Padlószőnyeg	14,90 m2	14,90 m2
Emelet	Közlekedő	linóleum	31,63 m2	31,63 m2
Emelet	Wc	Ker.	2,17 m2	2,17 m2
Emelet	Iroda	Beton	15,00 m2	15,00 m2
Emelet	Iroda	linóleum	27,85 m2	27,85 m2
Emelet	Előtér	Kerámia	1,91 m2	1,91 m2
Emelet	Wc	Ker.	1,65 m2	1,65 m2
Emelet össz:			**234,67 m2**	
Összesen:			**575,02 m2**	**529,90 m2**

VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK

BEVEZETŐ

A vagyonértékelés során nemzetközi és hazai gyakorlatban is a piaci érték meghatározása a leggyakoribb és a három értékelési módszer közül a megrendelő számára a legpontosabb információt nyújtja.

A piaci ár összehasonlításon alapuló számítások mellett az újraelőállítási költségen alapuló és a hozamszámításon alapuló számítási módszer kölcsönösen összefügg egymással. Az alkalmazásukkal nyert adatok segíthetik az ingatlan valódi, az ingatlanpiacon elfogadtatható piaci értékének meghatározását.

Jelen vagyonértékelési feladatnál a piaci ár-összehasonlításon alapuló módszereket tekintettük a legbiztosabbnak a számítások elvégzésére. A piaci ár összehasonlításon alapuló módszer fejezi ki leginkább a területi adottságokból (elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, stb.) hasznosítási lehetőségekből fakadó eltéréseket, valamint mindezeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását.

A vizsgált ingatlannál a használatnak megfelelő piaci értéket határoztuk meg, változatlan funkció feltételezése mellett. A piaci érték definíciója az Európai Tanácsi irányelv(49c), a TEGOVA és az EVS 2003 szabvány szerint a következő:

„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett."

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség az értékelés időpontjában minden valószínűség szerint eladható.

ÉRTÉKBECSLÉS PIACI MEGKÖZELÍTÉSSEL

Az értékeléssel és az értékelési bizonyítvánnyal kapcsolatos megjegyzések

Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekeltség megszerzését.

Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen vagyonértékelő elemzés tárgyát képező ügyhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja.

Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, a vagyonértékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valósak.

A vagyonértékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.

A feltételezések és korlátozó feltételek

Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.

Nem nyilvánítunk véleményt jogi ügyekben. Az ingatlant tehermentes állapotban értékeltük.

Hasonló jellegű ingatlanok értékeléséből, értékesítéséből származó adatok

Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlítjuk olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci

értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével, kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, elhelyezkedési, gazdasági, stb. jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálja, miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A számításoknál figyelembe vett hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, amely abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos m^2 árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok értékelésénél illetve értékesítésénél elfogadott ár szolgált alapul. A környékbeli tényleges ingatlanpiac korlátozottsága, a piacról hiányzó hasonló funkció és színvonalú ingatlanok adatai és a korlátozottan beszerezhető információk miatt a hasonló adottságú területeken található ingatlanok összehasonlító adatai alapján becsültük meg.

Az értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlan városon belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.

Értéknövelő tényezők

- nincs

Értékcsökkentő tényezők

- Az épület felújítási igénye és az átlaghoz képest nagy mérete

Az előnyöket és hátrányokat együttesen mérlegelve, az egyéb körvonalazott szempontokat figyelembe véve, funkció váltás nélkül az ingatlan tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke a következőképpen becsülhető:

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK:

Piaci összehasonlító módszer						
	Telek	telek m2		Ár (ezer Ft)	Korrekció	Fajlagos ár ft/m2
1.	Ómátyásföld (OM)	1397		39 000	-10%	25 125,3
2.	Ómátyásföld	1657		46 000	-10%	24 984,9
3.	Májusfa utca	2624		81 000	-10%	28 882,7
	Telek átlagár (Ft/m2)					26 331,0
	Figyelembevett ár (Ft/m2)					26 300,0
	Épület(üzlet)	telek m2	épület m2	állapot	Ár (ezer Ft)	Fajlagos ár ft/m2-telek
4.	Hunyadvár utca	1186	175	hasonló	43 000,0	67 475,4
5.	Hunyadvár utca	1077	190	hasonló	41 000,0	66 710,0
6.	Imre utca	1090	120	hasonló	37 000,0	69 441,7
	Épület átlagár (Ft/m2)					68 076,0
	Korrekció		felújítandó		-13,0%	-8 849,9
	Figyelembevett felépítmény ár (Ft/m2)					59 200,0
	Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításon alapuló forgalmi értéke:					
	Épület	telek m2	épület m2	állapot	Piaci ár	
	telek+épület	1041	529,9		58 748 000,0	
	Összesen(áfamentes)		529,9		58 748 000,0	

ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Diósy Lajos utca 5. utca, hrsz.: 105775 sz.** alatti ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **58.748.000,-Ft,**
azaz ötvennyolcmillió hétszáznegyvennyolcezer Forint,

A fenti összeg nettó összeg(felépítmény miatt áfamentes)!

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.

Értékbecslési tevékenységünk során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm.
Legjobb tudásom szerint minden adat, amelyet jelentésemben közzétettem, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzés elkészítésében felhasználtam.

Az értékbecslés érvényességi idejét **90 napban** adom meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

A szakvélemény aktuális tulajdoni lappal együtt érvényes. A megállapított forgalmi érték általános forgalmi adót tartalmazza. Minden jog fenntartva. A szakvélemény önálló szellemi termék, egészének és részeinek más célú felhasználásához, sokszorosításához, stb Tml Design Kft. írásbeli hozzájárulása szükséges.

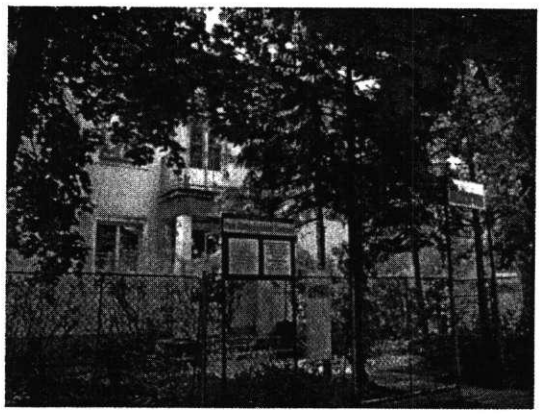
Tóth Mihály Levente
okl. építészmérnök
Ingatlanértékbecslő

Készült: 2 példányban

Mellékletek:

1. sz. melléklet:	Fotódokumentáció	5 lap
2. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolat	1 lap
3. sz melléklet	Térképmásolat szabályozási tervlap	1 lap
4. sz melléklet	Alaprajz	3 lap

MELLÉKLETEK



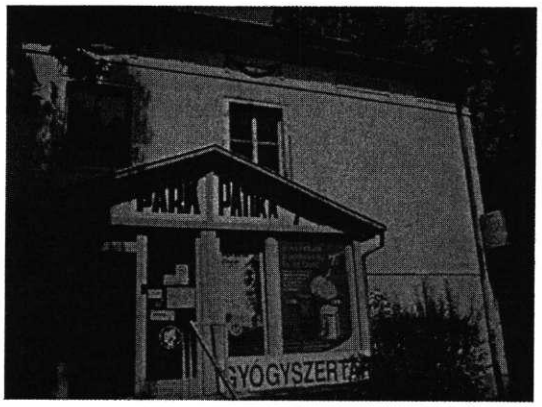
A ház homlokzata Diósy L. utcában

A ház homlokzata Mészáros J. utcában

Diósy Lajos utca

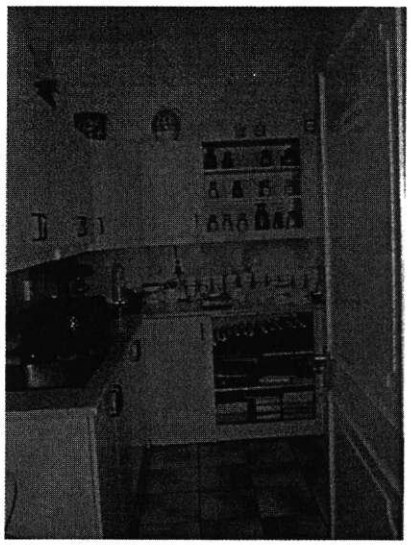
Mészáros József utca

A telek

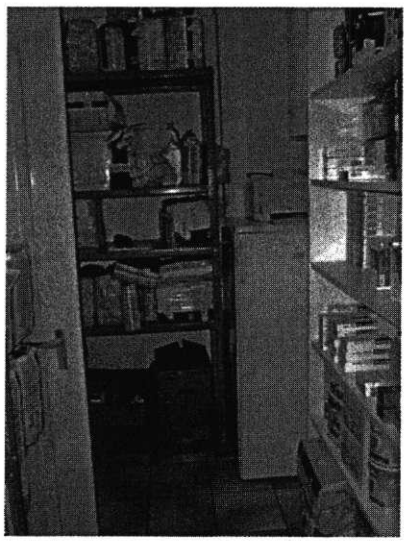


Patika bejárata

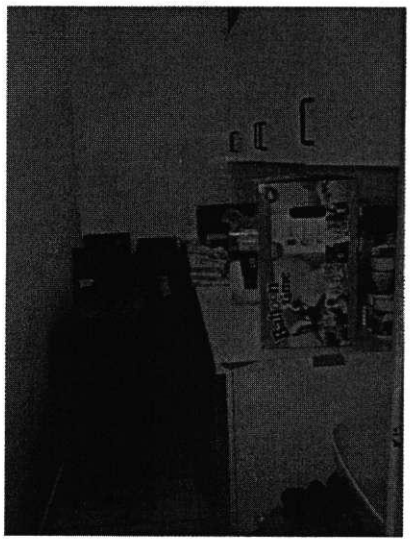
Eladótér



Labor



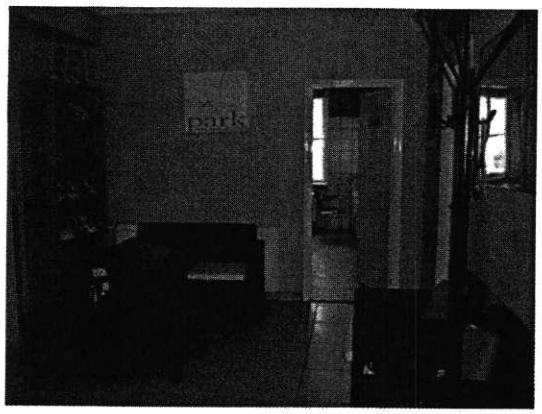
Raktár



Teakonyha

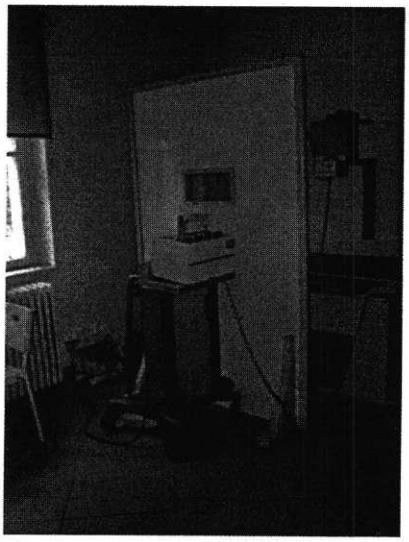
Állatorvosi rendelő bejárata

Recepció

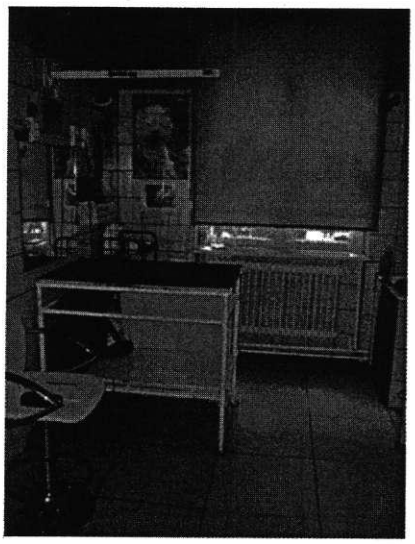


Váró

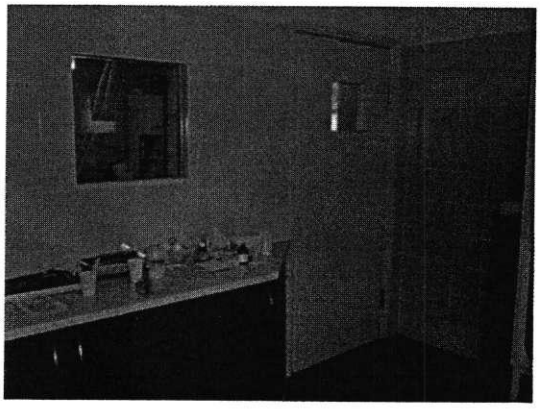
Előtér



Röntgen

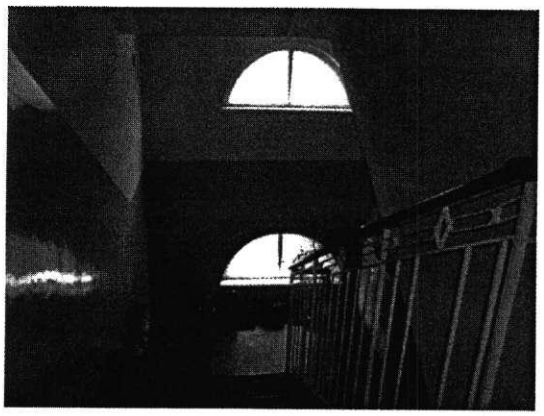


Kutyakozmetika



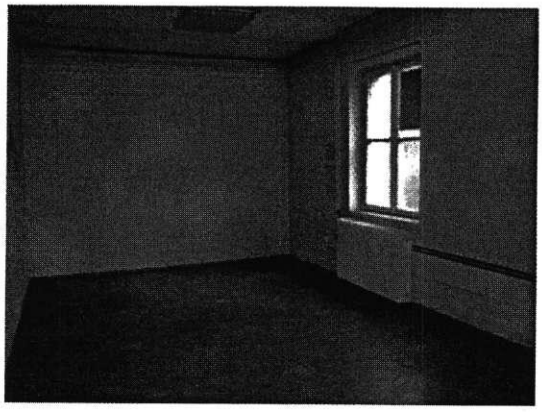
Előkészítő, műtő

Vizsgáló



I. emelet lépcsőház

I. emeleti előtér

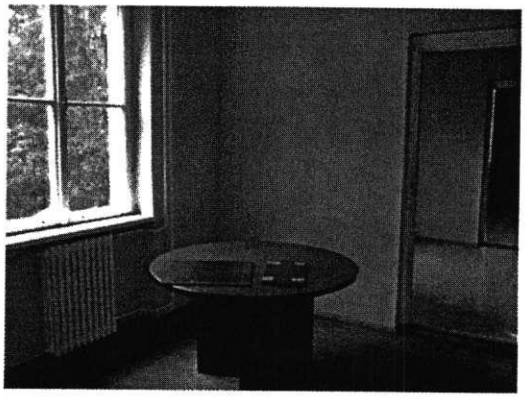


Iroda

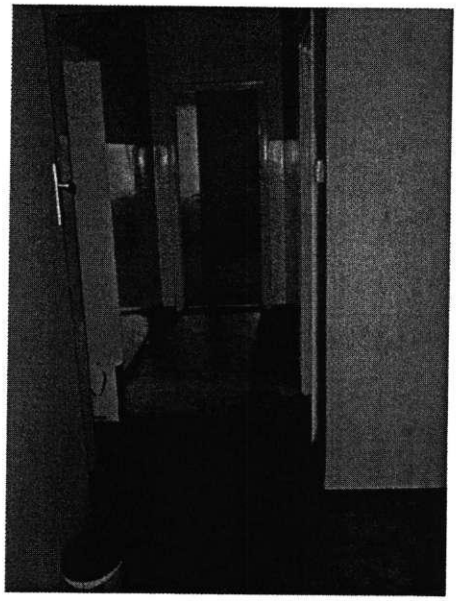
Iroda

Fürdőszoba

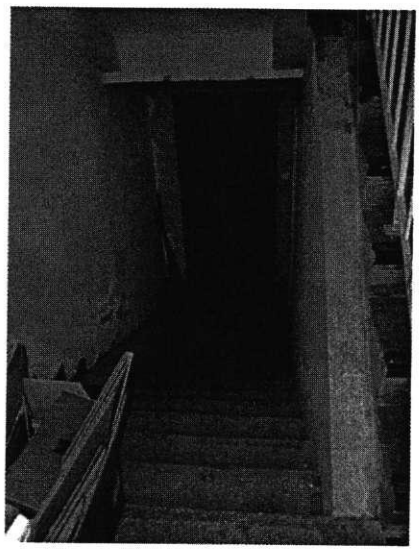
Iroda



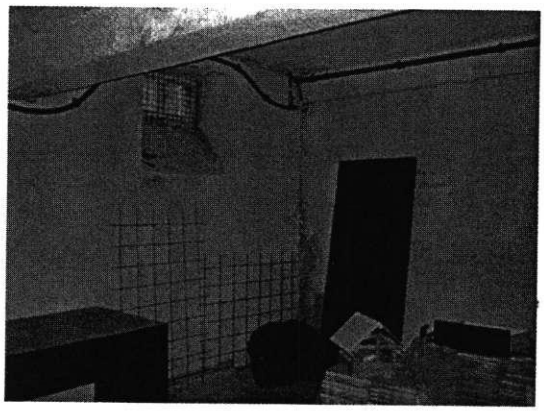
Irodahelyiségek



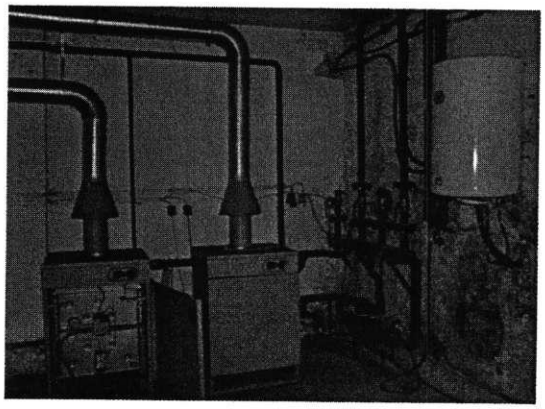
Folyosó



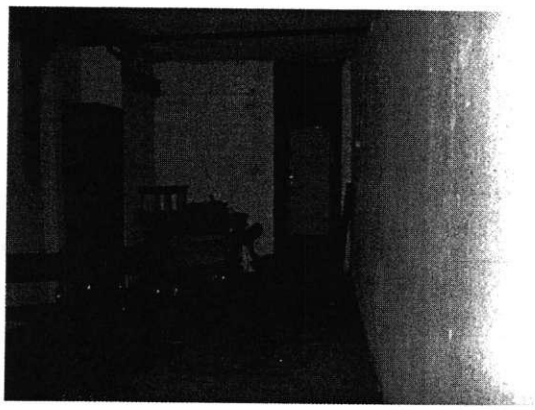
Pincelejárat



Pincehelyiség



Gépészeti helyiség



Pincehelyiség

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest,XIV.,Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/336874/2014

2014.12.17

BUDAPEST XVI.KER. Szektor : 53

Belterület 105775 helyrajzi szám

1165 BUDAPEST XVI.KER. Diósy Lajos utca 5.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	osztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
- Kivett udvar és gazdasági épület	0	1041	0.00		

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 107512/1993/1993.03.04
jogcím: 1990. évi LXV. tv.
jogállás: tulajdonos
név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III.RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 130734/1/2014/14.11.24

- a T-82496 számú változási vázrajz szerint 42 m2 a 105774 hrsz-ú ingatlanból idecsatolva.

TULAJDONLAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni

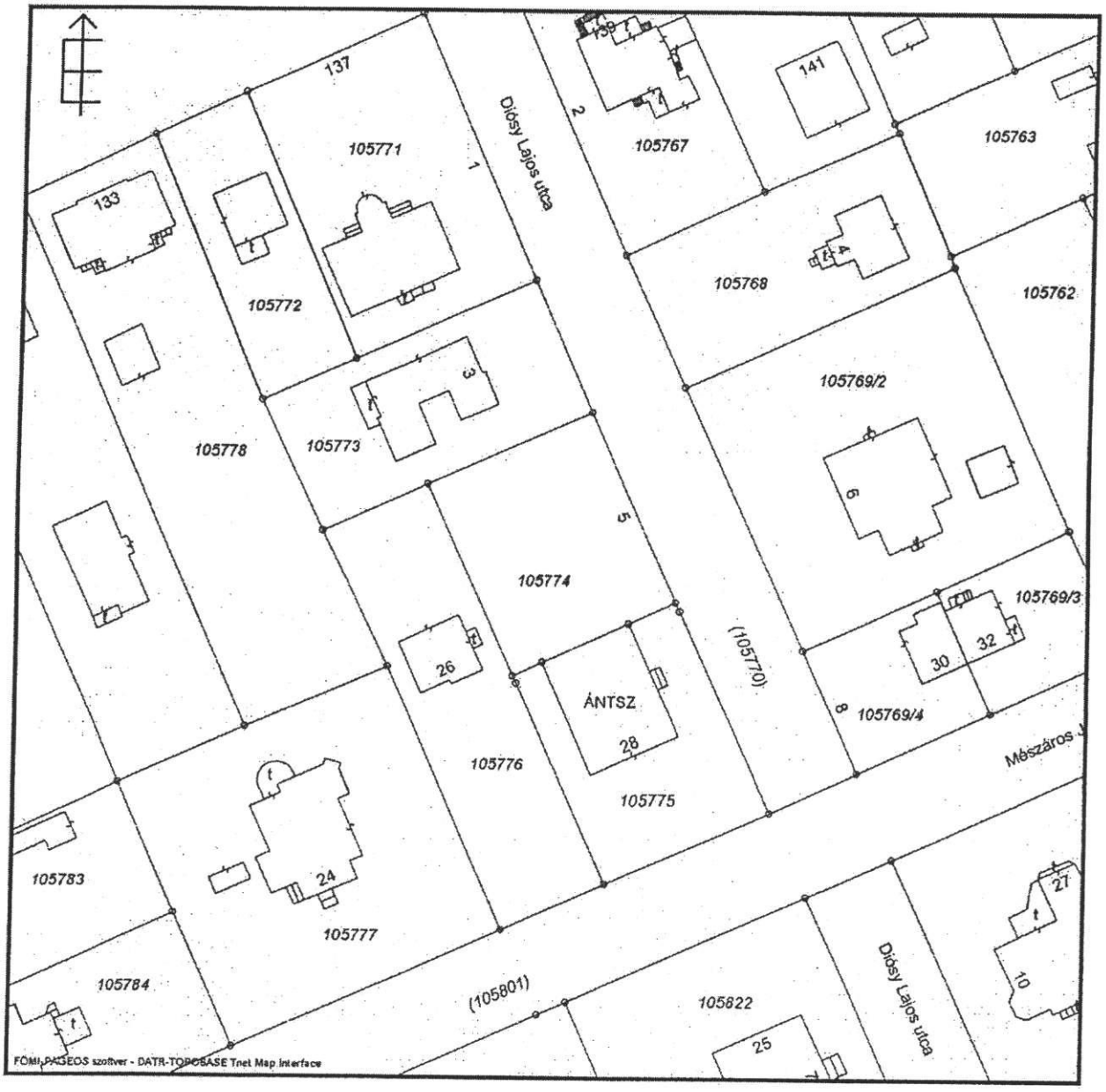
Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest,XIV.,Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

E-hiteles térképmásolat

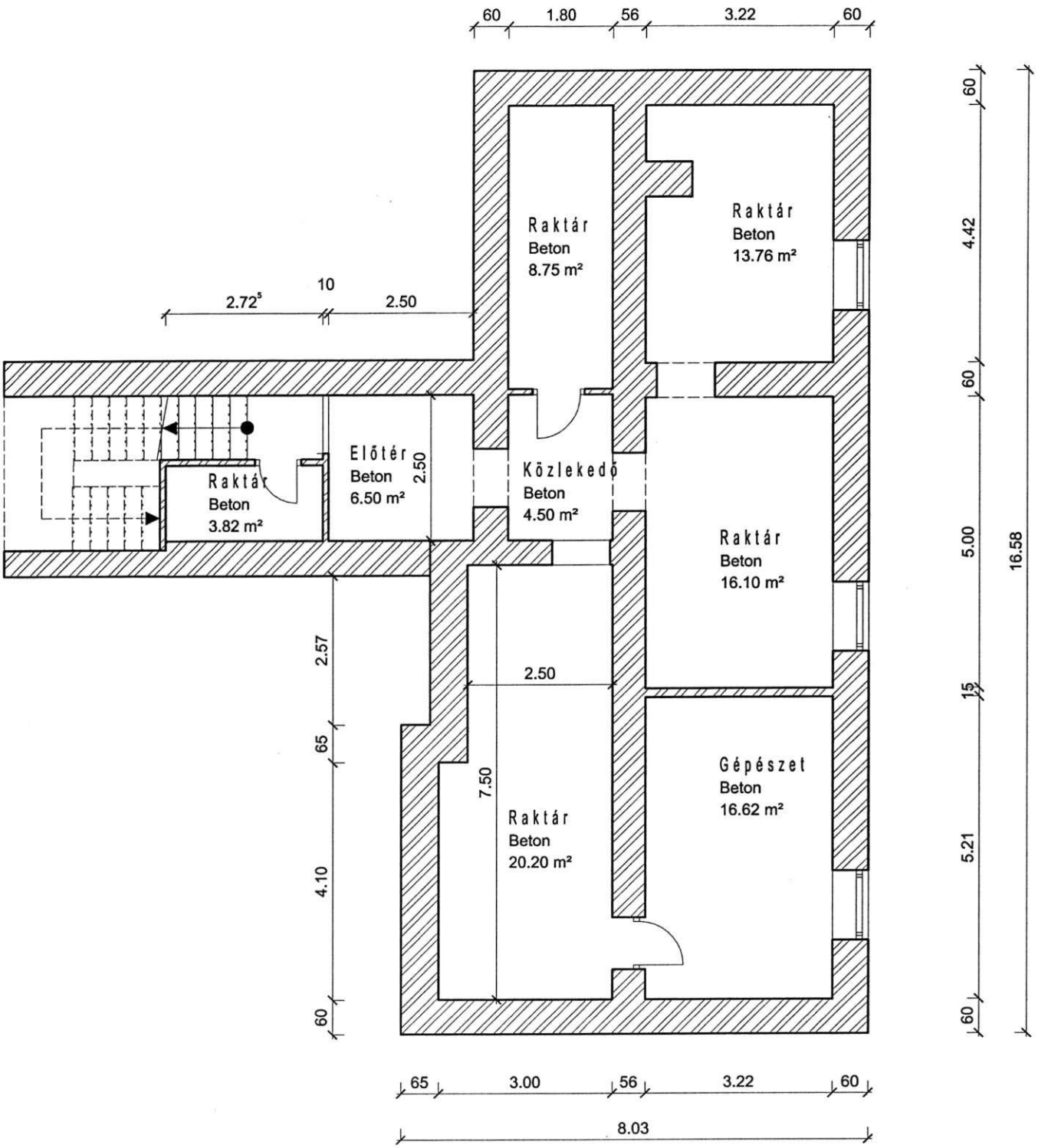
2015.02.26 09:31:08

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 105774 Megrendelés szám: 9000/1126/2015

Méretarány: 1 : 1000



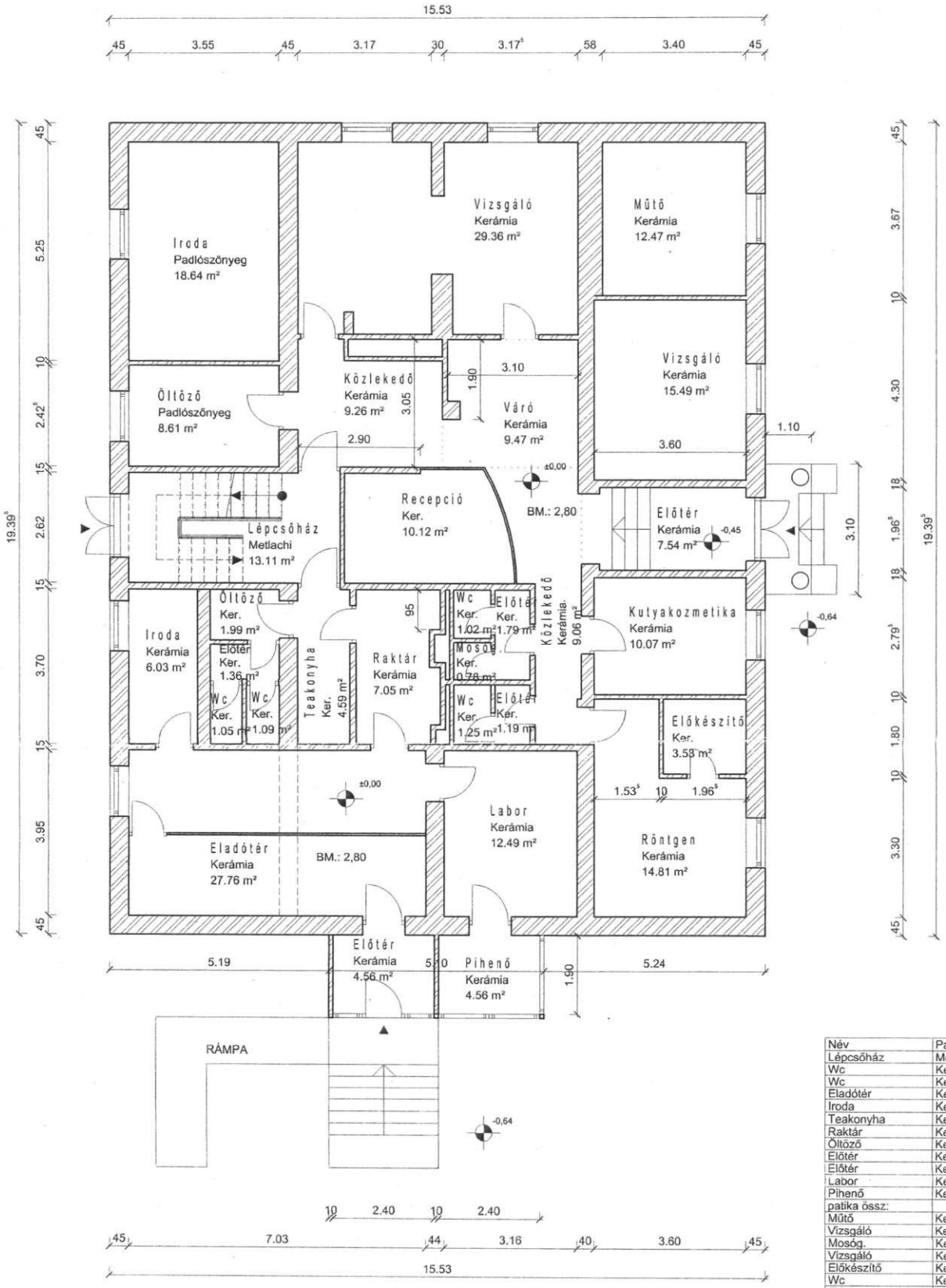
A térképmásolat a kiadást megelõzõ napig megegyezõ az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.



BUDAPEST, XVI KERÜLET
DIÓSY LAJOS UTCA 5.
PINCE

FELMÉRÉSI ALAPRAJZ
M 1:100

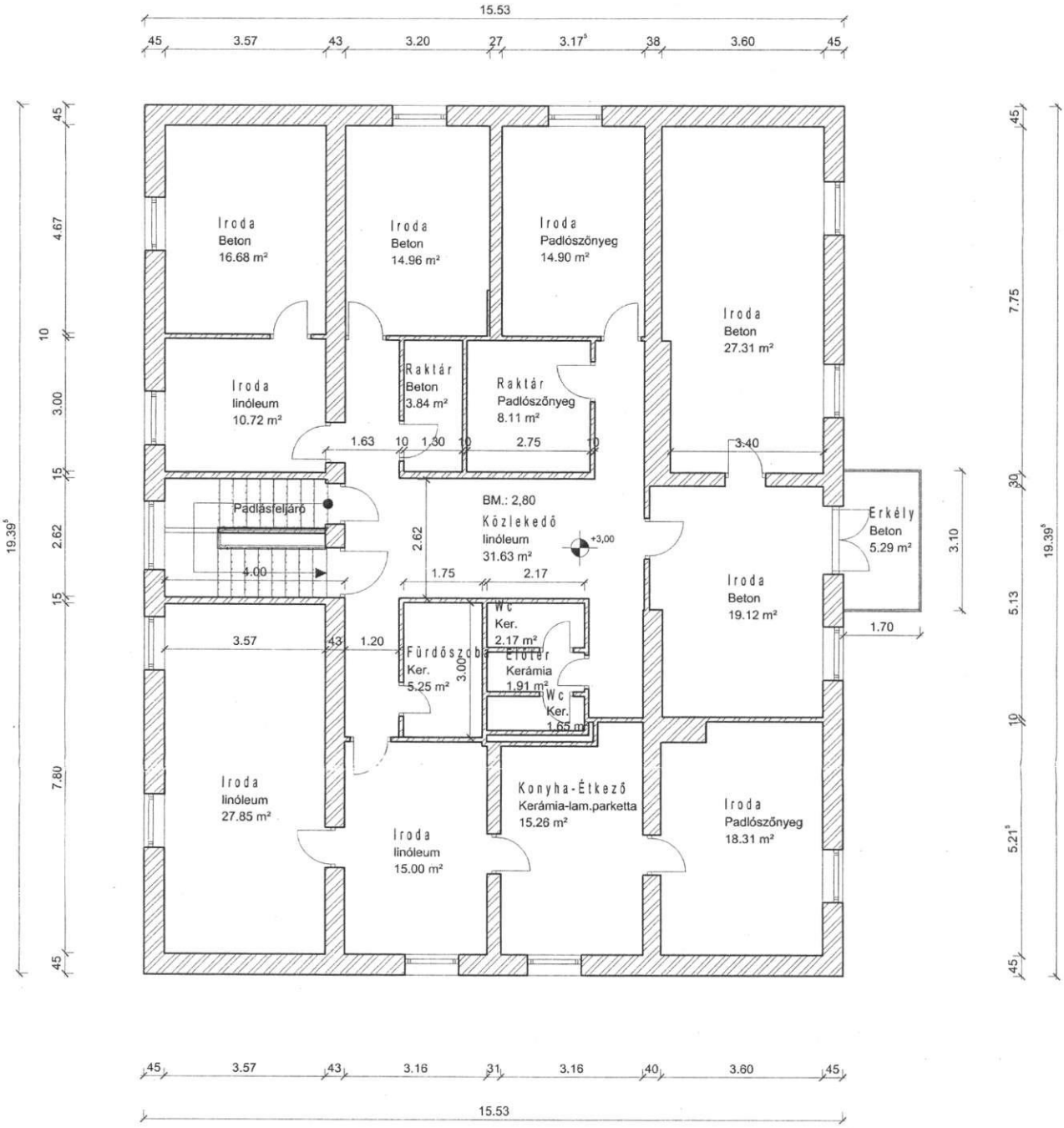
Név	Padló anyaga	Bruttó terület
Gépészet	Beton	16.62 m²
Raktár	Beton	8.75 m²
Raktár	Beton	16.10 m²
Közlekedő	Beton	4.50 m²
Raktár	Beton	13.76 m²
Előtér	Beton	6.50 m²
Raktár	Beton	20.20 m²
Raktár	Beton	3.82 m²
pince összesen:		90.27 m²



Név	Padló anyaga	Bruttó terület
Lépcsőház	Metlachi	13.11 m²
Wc	Ker.	1.05 m²
Wc	Ker.	1.09 m²
Eladótér	Kerámia	27.76 m²
Iroda	Kerámia	6.03 m²
Teakonyha	Ker.	4.59 m²
Raktár	Kerámia	7.05 m²
Öltöző	Ker.	1.99 m²
Előtér	Ker.	1.36 m²
Előtér	Kerámia	4.56 m²
Labor	Kerámia	12.49 m²
Pihenő	Kerámia	4.56 m²
patika össz:		72.52 m²
Műtő	Kerámia	12.47 m²
Vizsgáló	Kerámia	29.36 m²
Mosóg.	Ker.	0.78 m²
Vizsgáló	Kerámia	15.49 m²
Előkészítő	Ker.	3.53 m²
Wc	Ker.	1.02 m²
Előtér	Kerámia	7.54 m²
Közlekedő	Kerámia	9.26 m²
Előtér	Ker.	1.79 m²
Wc	Ker.	1.25 m²
Recepció	Ker.	10.12 m²
Előtér	Ker.	1.19 m²
Közlekedő	Kerámia	9.06 m²
Váró	Kerámia	9.47 m²
Kutyakozmetika	Kerámia	10.07 m²
Iroda	Padlószőnyeg	18.64 m²
Röntgen	Kerámia	14.81 m²
Öltöző	Padlószőnyeg	8.61 m²
állatorvos össz:		164.47 m²
Földszint összesen:		250,10 m²

BUDAPEST, XVI KERÜLET
DIÓSY LAJOS UTCA 5.
FÖLDSZINT

FELMÉRÉSI ALAPRAJZ
M 1:100



Szintek	Név	Padló anyaga	Bruttó terület
1 (1. szint)	Wc	Beton	1.65 m²
1 (1. szint)	Konyha-Étkező	Kerámia-lam.parketta	15.26 m²
1 (1. szint)	Iroda	Beton	15.00 m²
1 (1. szint)	Közlekedő	linóleum	31.63 m²
1 (1. szint)	Fürdőszoba	Ker.	5.25 m²
1 (1. szint)	Wc	Ker.	2.17 m²
1 (1. szint)	Raktár	Beton	3.84 m²
1 (1. szint)	Raktár	Padlószőnyeg	8.11 m²
1 (1. szint)	Előtér	Kerámia	1.91 m²
1 (1. szint)	Iroda	Beton	19.12 m²
1 (1. szint)	Iroda	Padlószőnyeg	18.31 m²
1 (1. szint)	Iroda	linóleum	27.85 m²
1 (1. szint)	Iroda	linóleum	10.72 m²
1 (1. szint)	Iroda	Beton	27.31 m²
1 (1. szint)	Iroda	Beton	16.68 m²
1 (1. szint)	Iroda	Beton	14.96 m²
1 (1. szint)	Iroda	Padlószőnyeg	14.90 m²
Összesen:	e		234.68 m²
1 (1. szint)	Erkély	Beton	5.29 m²

BUDAPEST, XVI KERÜLET
DIÓSY LAJOS UTCA 5.
EMELET

FELMÉRÉSI ALAPRAJZ
M 1:100

4. sz. melléklet

dr. Jakab János
ügyvéd

Budapest Főváros XVI. kerület Polgármesteri Hivatal
Vagyonhasznosítási Iroda

Dr. Lukács Titanilla
irodavezető
részére

Kandeli
2016.06.15

Tisztelt Irodavezető !

Áttanulmányoztam a Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat és a Park Klinika Kft. között a Budapest XVI. ker., Diósy Lajos u. 5. sz. alatti ingatlan vonatkozásában létrejött bérleti szerződést.

A Park Klinika Kft. és az Önkormányzat közötti bérleti szerződés alapján a bérlőt megillető elővásárlási jog kérdésében az alábbi jogi állásfoglalást adom.

A Ptk. 6:226. § szabályozza az elővásárlási jog intézményét, amelynek (3) bek. szerint, ha az elővásárlási jogot külön jogszabály szabályozza, akkor annak gyakorlására a külön jogszabályban foglaltakat kell alkalmazni.

Jelen esetben ezen külön jogszabály az 1993. évi LXXVIII. tv., amelynek 49. § (1) bek. a) pontja szerint az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

Ezen törvényi hely nem tartalmaz külön rendelkezést arra az esetre, amennyiben a bérlő nem az ingatlan egészét bérli, így ezen eset vonatkozásában a jogszabály értelmezésével kaphatunk választ az elővásárlási jog gyakorlásának szabályára.

Álláspontom szerint a bérlőt – ha annak egyedüli bérlője és nincsen bérlőtársa – akkor az elővásárlási jog az ingatlan egészére megilleti, melynek oka abban keresendő, hogy a törvény ettől eltérő szabályozást nem tartalmaz.

1165 Budapest, Veres Péter út 105-107. 1/113. *Tel: 471-0800 Fax: 471-0801*
e-mail: jakabj69@t-online.hu *Mobil: 06-30-9489-539*

Nyilvánvalóan, ha az Önkormányzat az ingatlan egészét értékesíti, úgy a bérlőt az egészre vonatkozóan megilleti az elővásárlási jog, mert ettől eltérő joggyakorlat ellentétes lenne a jogalkotó azon szándékával, amely arra irányul, hogy egy ingatlan értékesítése esetén is biztosítsa a bérlő részére azon lehetőséget, hogy a már megkezdett és gyakorolt tevékenységét a helyiségben tovább vihesse és ne kerüljön hátrányos helyzetbe.

Budapest, 2016. június 14.

Tisztelettel

dr. Jakab János
ügyvéd

dr. Jakab János
ügyvéd
1165 Bp., Veres Péter út 105-107. I/113.
Tel: 471-0800; Fax: 471-0801
Mobil: 06-30-9489-539
Adószám: 56125577-2-42

1165 Budapest, Veres Péter út 105-107. 1/113. *Tel: 471-0800 Fax: 471-0801*
e-mail: jakabj69@t-online.hu *Mobil: 06-30-9489-539*

Előterjesztés 5. melléklete

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének /2016. (.....) önkormányzati rendelete

az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletének 1. mellékletének az alábbi szövegrésze hatályát veszti:

Hrsz	cím	Típus	Megnevezés	Alapter.	Önk. Tul.	Forgalomképesség
„105775	Diósy Lajos utca 5.	Egyéb művelés alól kivett	ÁNTSZ, patika	1041 m²	100%	Korlátozottan forgalomképes"

2. §

(1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Ancsin László
jegyző

Kovács Péter
polgármester

Általános indokolás

A rendelet módosításával az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 8. § (1) bekezdése alapján, egyes vagyontárgyak forgalomképességének megváltoztatásáról a Képviselő-testület dönt a vagyontárgy valamely típusba történő besorolására vonatkozóan.

Részletes indokolás

1. §-hoz:

A meglévő vagyontárgyat forgalomképes üzleti vagyonnak minősíti.

2. §-hoz:

Záró rendelkezéseket tartalmaz.