



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. 23.
Pf. 21.

Telefon: 346-5477
Fax: 346-5528

A napirend tárgyalása zárt ülést igényel!

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi
Bizottságának 2022. 04. 25-i ülésére

Előterjesztő: dr. Toók Gabriella osztályvezető
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás
céljára szolgáló helyiség bérbeadása
Készítette: Ilornyák László helyiséggazdálkodási ügyintéző

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 11510/45/A/2 hrsz. 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor 1. ajtó 67 m² lakás besorolású üres ingatlan, amely az erőteljesen leromlott állapota miatt alkalmatlan lakhatásra:

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Kérelem időpontja	Műszaki állapot	Bérleti díj, egyéb költségek
11510/45/A/2 hrsz. 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor 1. ajtó 67 m ² lakás	Havasi Csaba	iroda	Kelte: 2021.10.10 Beérkezés időpontja: 2021.10.15	Az ingatlan iroda funkciónak felújítás után megfelelően hasznosítható. Az ingatlan összközműves volt, de jelenleg a közmű kapcsolatok le vannak zárva, a konyha berendezések leszerelésre kerültek. Az ingatlan nyílászáróinak általános állapota leromlott, a tokszerkezetek cserére szorulnak, az üvegezés helyenként hiányos. Az ingatlan mennyezetén és a hordozó falak lábuzatánál repedések láthatóak, ami az alapzat mozgására utal. A burkolat (fa, szalagparketta; kő) általános állapota felújítandó. Az ingatlan falain felázás nyomai láthatóak, de a Társasház az épület szigetelésének felújítását most végzi. Az épület udvarán lehet parkolni.	114.600,-Ft +ÁFA/hó Közös költség: 24.278,-Ft +ÁFA/hó



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Telefon: 346-5477
Fax: 346-5528

www.masodikkerulet.hu



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. 23.
Pf. 21.

Telefon: 346-5477
Fax: 346-5528

A fenti lakásként nyilvántartott ingatlan irodaként történő bérbevételére kérelem érkezett Havasi Csaba részéről, amelyet követően az Immowell 2002. Kft. elkészítette értékbecslését a lakás besorolású ingatlan irodaként történő bérbeadása során felszámítandó bérleti díjra. A szakvélemény a SharePoint rendszerbe feltöltésre került, valamint az ülésen megtekinthető. *(melléklet - bérbevételi kérelem)*

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. tájékoztatása szerint a helyiség lakáshasználatra történő visszaállításhoz a konyha kialakítása elengedhetetlen, ezen túlmenően az ingatlan teljes körű felújítása szükséges, amelyek becsült költsége 250.000-300.000,-Ft + ÁFA/m², így a 67 m²-es ingatlan egészére nagyságrendileg 17.000.000 - 20.000.000 Ft lenne a felújítás költsége. További költséget jelentene a fűtési rendszerrel kapcsolatos tervezés, mivel a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. szerint a konvektoros fűtést központi cirkó fűtési rendszerre lenne érdemes átalakíttatni.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyongrendelet) 37. §-a alapján: „Lakás helyiséggé, illetőleg helyiség lakássá nyilvánításáról szóló tulajdonosi döntést a GTB hozza. Lakást nem lakás céljára bérbe adni a helyiségekre vonatkozó bérleti díj alapján a GTB jogosult. Nem lakáscélú ingatlant lakás céljára bérbe adni kizárólag lakássá nyilvánítása után lehet.

A Vagyongrendelet 42. § (1) bekezdése értelmében a helyiséget bérbe adni határozott, illetőleg határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkeztéig lehet.

A Vagyongrendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig háromhavi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg a bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.

A Bizottság a Vagyongrendelet 40. § (1) bekezdésének c) pontja és a 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor 1. ajtó 67 m² lakás tekintetében a Vagyongrendelet 37. §-a alapján jogosult dönteni.

A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Telefon: 346-5477
Fax: 346-5528

www.masodikkerulet.hu



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. 23.
Pf. 21.

Telefon: 346-5477
Fax: 346-5528

Határozati javaslat

1.A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **11510/45/A/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor 1. ajtó alatt található, 67 m² területű, lakás** megnevezésű ingatlant **Havasi Csaba** (Lakcím: [REDACTED])

[REDACTED]) részére **iroda céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy a szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint indoklás nélküli hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor Havasi Csabának az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn.

A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020.(X.29.) és 357/2020.(XI.30.) képviselő-testületi határozatait, valamint az Immowell 2002 Kft. által 2022. január 17-én elkészített értékbécslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **114.600.- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó.**

A Vagyonrendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig háromhavi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy Havasi Csaba benyújtsa a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármesterének rendeltetés mód változtatást tudomásul vevő határozatát, vagy a Településképi Bejelentési Osztály állásfoglalását, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem szükséges.

A bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlő bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben rögzítésre kerül, hogy a bérleményben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a bérlőt terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlő a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolít-



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Telefon: 346-5477
Fax: 346-5528

www.masodikkerulet.hu



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. 23.
Pf. 21.

Telefon: 346-5477
Fax: 346-5528

ható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben Havasi Csaba a helyiségbérleti szerződést a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 munkanapon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester
Határidő: 90 nap

1.B./

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **11510/45/A/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor 1. ajtó** alatt található, **67 m²** területű, **lakás megnevezésű ingatlant Havasi Csaba (Lakcím: [REDACTED]) részére nem adja bérbe.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester
Határidő: 30 nap

Budapest, 2022. április 11.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva

dr. Toók Gabriella
Osztályvezető

Mellékletek:

- 1.) Bérbevételi kérelem
- 2.) Bérbevételi kérelem megerősítése
- 3.) II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. tájékoztatása
- 4.) Tulajdoni lap
- 5.) Értékbecslés



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Telefon: 346-5477
Fax: 346-5528

www.masodikkerulet.hu

Az 5. sz. melléklet az értébecslést végző cég korlátozó feltétele miatt nem nyilvános

1 Száma mellékel

Havasi Csaba tulajdonostárs

Budapest

Ugyintéző: Faragó Virág
T: +36 70 633 3478
E-mail: farago.virag@gmail.com

Budapest II. kerületi Önkormányzat Hivatala

2021 OKT 15.

XV/15-16
Előzetes

Melléklet: 15/20
Borócs János, lakó

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonghasznosítási és Nyilvántartási Osztály

Kelt: 2021. 10. 10.

Némethi Erika részére

Tárgy: Bérleti szándéknyilatkozat 11510/45/A/2 helyrajzi számú, 1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor 2. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlanra

Tisztelt II. kerületi Önkormányzat!

Tisztelt Némethi Erika!

Korábbi, dr Ramcsák Edina részére megküldött vételi ajánlatom kiegészítem azzal, hogy a tárgyi lakás ingatlan bérbévelete is érdekel, az alábbi ajánlat szerint:

Tekintettel az ingatlan jelenlegi állapotára és használhatóságának korlátozottságára az általam megajánlott havi bérleti díj 40.000 Ft, azaz Negyvenezer forint bérleti díj.

Ezen felül

- vállalom az ingatlan teljes szerkezeti és gépészeti felújításának lebonyolítását és költségeit
- vállalom az ingatlan fűtés kiépítésének lebonyolítását és költségeit
- vállalom a társasházi közös költségek fizetését

A fenti ajánlatomat úgy tudom vállalni, hogy az ingatlanra elővételi jogot biztosít a Tisztelt Önkormányzat határozatlan idejű bérleti szerződés mellett és a felújítást követően igény esetén hozzájárul akár a rendeltetési mód változáshoz. (pl.: „lakás” funkcióból „iroda”)

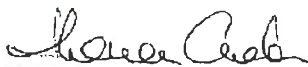
A bérleti ajánlatom abban az esetben is fenntartom, ha a tulajdonos Önkormányzat ettől eltérő kondíciókban gondolkodik.

Kérem küldjék meg javaslatukat a szerződés kötéshez!

Melléletek:

- tulajdoni lap
- fotók az ingatlanról
- alagsori szintrajz

Köszönettel,


Havasi Csaba

2. számú melléklet

Havasi Csaba tulajdonostárs

Budapest

Ügyintéző: Faragó Virág

T: +36 70 633 3478

E-mail: farago.virag@gmail.com

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonghasznosítási és Ingatlannyilvántartási Osztály

Kelt: 2022. 01. 03.

Hornák László
helyiséggazdálkodási ügyintéző
Németi Erika részére

Tárgy: Nyilatkozat

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2022 JAN 06.

Tisztelt II. kerületi Önkormányzat!

XV/6-2021
Házi C. A.

Köszönet
Előadó: Hornák László

Tisztelt Hornák László!

Korábbi, 2021. október 10-ei kelezéssel megküldött bérleti ajánlatommal kapcsolatban nyilatkozom, hogy amennyiben a Tisztelt Önkormányzat a helyiség bérleti díjára az általam megajánlottnál magasabb összeget jelöl meg, akkor is fenntartom bérbevételi igényemet.

Köszönettel

Havasi Csaba

3. Számú melléklet

Hornyák László

Feladó: Rád Zoltán <Radl.Zoltan@vf2.hu>
Küldve: csütörtök 2022. április 7 17:20
Címzett: Hornyák László
Másolatot kap: Toók Gabriella; Németi Erika; Mák Edvin
Tárgy: RE: Tájékoztatás kérés Szilágyi Erzsébet fasor 73. as. 1.

Nyomon követés jelölője:

Flag for follow up

Jelölő állapota:

Megjelölt

Kedves László!

A helyiség lakáshasználatra történő visszaállításához a konyhát ki kell alakítani, valamint javasolt a konvektoros fűtést központi cirko fűtési rendszerre átalakítani. A nevezett ingatlan 67 m²-es. Tapasztalatunk szerint ma egy lakás teljeskörű felújításának becsült költsége 250.000-300.000,-Ft + ÁFA/m² a javasolt változtatások figyelembevétele esetén. További költség a fűtési rendszerrel kapcsolatos tervezés.

Amennyiben pontos költségre van szükségetek konkrét árajánlatok beszerzésére van szükség, amelynek ma már több több tízezer Ft-os bekerülése is lehet, amennyiben nem kerül megrendelésre a munka.

Ha kéritek, megrendeljük a tételes kivitelezői árajánlat készítését és a tervezési ajánlatot az egyedi központi fűtésre.

üdvözlettel:

Rád Zoltán
műszaki vezető



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A

iroda: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.

tel.: +36 1 5999 063

fax: +36 1 5999 061

mobil: +36 20 360 60 54

email: radl.zoltan@vf2.hu

From: Hornyák László [mailto:Hornyak.Laszlo@masodikkerulet.hu]
Sent: Wednesday, April 6, 2022 12:07 PM
To: Rád Zoltán
Cc: Toók Gabriella; Németi Erika; Mák Edvin
Subject: Tájékoztatás kérés Szilágyi Erzsébet fasor 73. as. 1.

Kedves Zoltán!

Szeretnénk a segítségeket kérni abban, hogy a 11510/45/A/2 helyrajzi számú Szilágyi Erzsébet fasor. 73. alagsor 1. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban lakásként feltüntetett, de a lakásgazdálkodásból évekkel ezelőtt kivont ingatlan ismételten lakásként történő hasznosítása esetén a rendeltetésszerű használat biztosításához milyen karbantartási, felújítási munkák elvégzése szükséges, és milyen összegű lenne ezen munkák várható költsége. Az ingatlanra bérbevételi kérelem érkezett be, de a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság nem tűzte napirendjére

elbírálását, mert felmerült bennük, hogy lakásként hasznosítanák az ingatlant a későbbiekben. Emiatt volna szükségünk a kért adatokra.

Segítségüket előre is köszönjük.

Hornyák László
helyiséggazdálkodási ügyintéző
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Gazdasági Igazgatóság
Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Telefon: 06-1/346-5477

Fax: 06-1/346-5528



E-mail: hornyak.laszlo@masodikkerulet.hu

Honlap: www.masodikkerulet.hu

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 80 00004/59 689/2022

2022. 02. 03

BUDAPEST II. KER.

Belterület 11510/45/A/2 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II. KER. Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor. ajtó 1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés területszobák száma
egész/Efél

eszmei hányad

tulajdoni hányad

lakás	67	1	1	71/1000	1000/1000
-------	----	---	---	---------	-----------

Bejegyző határozat: 100049/1/2015/15.05.19

1. bejegyző határozat: 133416/1/1996/96.07.03

Tárgyszám

Az alapító okirat szerint hozátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 133416/1/1996/96.07.03

jogcími eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II. KER. Machwart liget 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

