

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi
Bizottságának 2022. december 12-i rendes ülésére

Előterjesztő: dr. Toók Gabriella osztályvezető
Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás
céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

Készítették: Hornyák László helyiséggazdálkodási ügyintéző

Ügyiratszámok: XV/140/2022, XV/141/2022, XV/144/2022

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi,
nem lakás céljára szolgáló helyiségek:

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Kérelem időpontja	Műszaki állapot	Bérleti díj, egyéb költségek
12812/0/A/14 hrs. 1022 Budapest, Bimbó út 49. ajtó 7. 18m ² garázs	Kail Balázs	gépjármű tárolás	Kelte: 2022.11.24 (Beérkezés időpontja: 2022.11.29)	Az ingatlan egy villaépület udvarában található. Az utcáról közvetlenül megközelíthető. Az ingatlan egy garázshelyiségből áll. A portál fémszerkezetű, de a nyíló szárnyak fa borítást kaptak. A garázs elektromos kapuval nyílik, de a kapun egy bejárati ajtó is található. Az összes alapterülete: 18 nm. Az ingatlan száraz, de régi beázásnak nyomai láthatóak. A helyiség padlója betonból készült, a falai festettek. A belmagassága megfelelő. A padlóban egy szerelő akna is kialakításra került. Az ingatlanban elektromos áram kapcsolat kiépítésre került, saját mérő órája van	24.000,-Ft +ÁFA/hó Közös költség: 1.150,-Ft +ÁFA/hó
12812/0/A/8 hrs. 1022 Budapest, Bimbó út 49. ajtó 1. 31m ² garázs	Kail Eszter	gépjármű tárolás	Kelte: 2022.11.24 (Beérkezés időpontja: 2022.11.29)	Az ingatlan egy villaépület udvarában található. Az utcáról közvetlenül megközelíthető. Együtt 5 darab garázs található. Az ingatlan két garázshelyiségből áll, melyek között valamikor egy átjáró működött, de ez most le van zárva. A portál fémszerkezetű, fém borítású nyílászáróval. Az egyik garázshelyiség elektromos kapuval nyílik, míg a másik kézi nyitású. Az összes	41.000,-Ft +ÁFA/hó Közös költség: 1.150,-Ft +ÁFA/hó

				alapterülete: 31 nm. Az ingatlan teljesen száraz, beázásnak, repedésnek nincs nyoma. A vizsgált helyiségek padlója betonból készült, a falaik festettek. A belmagassága megfelelő. Az ingatlanban elektromos áram kapcsolat kiépítésre került, saját mérő órája van	
12812/0/A/10 hrsz. 1022 Budapest, Bimbó út 49. ajtó 3. 18m ² garázs	Tóth János	garázs	Kelte: 2022.11.16 (Beérkezés időpontja: 2022.11.21)	Az ingatlan egy villaépület udvarában található. Az utcáról közvetlenül megközelíthető. Együtt melletti öt darab garázs található. Az ingatlan egy garázshelyiségből áll. A portál fémszerkezetű, fém borítású nyílászáróval. Az összes alapterülete: 18 nm. Az ingatlan teljesen száraz, beázásnak, repedésnek nincs nyoma. A helyiség padlója betonból készült, Az ingatlanban elektromos áram kapcsolat kiépítésre nem került. Az ingatlan padlóján repedések láthatóak.	24.000,-Ft +ÁFA/hó Közös költség: 1.150,-Ft +ÁFA/hó

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevételére kérelmek érkeztek, amelyekre az Immowell 2002. Kft. elkészítette a helyiségek bérleti díjára vonatkozó értébecsléseket. A szakvélemények a SharePoint rendszerbe feltöltésre kerültek, valamint az ülésen megtekinthetők.

A táblázatban jelölt ingatlanok mindegyike az önkormányzat korábbi vagyonkezelője, a BUDÉP Kft. által kerültek bérbeadásra.

A 12812/0/A/14 hrsz. 1022 Budapest, Bimbó út 49. 7. ajtó alatti garázs bérlőjének; Kail Endrének 2017.08.10-ei elhalálozása 2022. június 21-én jutott a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály tudomására. Ezt követően a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. ellenőrzést tartott a garázsban, és megállapította, hogy azt az elhunyt fia; Kail Balázs használja, akinek bérleti szerződése van a 12812/0/A/8 hrsz.-ú garázsra, amelyet meg kíván szüntetni, és meghatalmazottja mellékelt kérelmének pozitív elbírálását követően a továbbiakban bérlőként szeretné a 12812/0/A/14 hrsz.-ú garázst használni.

A 12812/0/A/8 hrsz.-ú 1022 Budapest, Bimbó út 49. 1. ajtó alatti garázs bérlője Kail Balázs, de azt ténylegesen Kail Endre használta, és az ő halálát követően lánya; Kail Eszter használja jogcím nélküli használóként, aki meghatalmazottja mellékelt kérelmének pozitív elbírálását követően a továbbiakban bérlőként szeretné a 12812/0/A/8 hrsz.-ú garázst használni.

A 12812/0/A/10 hrsz.-ú 1022 Budapest, Bimbó út 49. 3. ajtó alatti garázs bérlőjének; Tóth Jánosnak a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság egy éves felmondási idővel felmondta a bérleti jogviszonyát a 283/2022.(IX.26.) határozatával, mivel nem kötötte át a BUDÉP Kft.-vel kötött bérleti szerződését. A felmondás kézhezvételét követően Tóth János úgy döntött, hogy hajlandó új szerződést kötni az Önkormányzattal.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 42. § (1) bekezdése értelmében a helyiséget bérbe adni határozott, illetőleg határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkeztéig lehet.

A Vagyonrendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. **A Bérlő által a GTB határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszautalásához az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérlői óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett.** 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 Bizottságnak a döntésre a Vagyonrendelet 6.§ (2) bekezdése, 25. § (2) bekezdése a) pontja, az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (SZMSZ) 52. § (5) bekezdése a) pontja, 11. melléklet 1.2.12. és 1.2.14. alpontjai adnak felhatalmazást.

A határozatok meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslatok

1.A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **12812/0/A/14 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1022 Budapest, Bimbó út 49. ajtó 7. szám** alatt található, **18 m²** területű, **garázs** megnevezésű ingatlant **Kail Balázs** alatti lakos részére **gépjármű tárolás 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 Kail Balásznak az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn.

A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/- és 310-315/2020.(X.29.) képviselő-testületi határozatait, valamint az Immowell 2002 Kft. által 2022. június 24-én elkészített értékbecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **24.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérletet terhelő a mindenkor közös költség és a használatból együttjáró költségek megfizetése is.**

A Vagyonszerzési Rendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlet 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 bérlet és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.

A bérlet vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmasság tételét. A bérlet 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 bérletben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a bérletet terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlet a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlet a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagszerűen nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a bérletben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

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

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonszerzési és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 90 nap

1.B./

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **12812/0/A/14 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1022 Budapest, Bimbó út 49. ajtó 7. szám** alatt található, **18 m²** területű, **garázs** megnevezésű ingatlan **Kail Balázs** alatti lakos részére **nem adja bérbe.**

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

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonszerzési és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 30 nap

2./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság hozzájárul, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, **Budapest II. kerület, belterület 12812/0/A/8 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1022 Budapest, Bimbó út 49. ajtó 7. szám alatt található, 31 m²** területű, **garázs** megnevezésű ingatlanra **Kail Balázs** alatti bérelővel 2003. január 08. napján kötött bérleti szerződés a bérlo meghatalmazottja által 2022. december 06. napján érkezett bérlet közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló kérelme következtében közös megegyezéssel megszűnjön a BUDÉP Kft.-val kötött bérleti szerződése. Megszűnés napja: Kail Balázs bérleti szerződéskötését követően a garázs műszaki átadás-átvételt megelőző nap.

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 90 nap

3.A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **12812/0/A/8 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1022 Budapest, Bimbó út 49. ajtó 1. szám alatt található, 31 m²** területű, **garázs** megnevezésű ingatlant **Kail Eszter** alatti lakos részére **gépjármű tárolás 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 Kail Eszternek az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn. A bérleti szerződés megkötésére Kail Eszterrel legkorábban Kail Balázs BUDÉP Kft.-vel 2003. január 8-án kötött bérleti szerződésének megszűnését követő napon kerülhet sor.

A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/- és 310-315/2020.(X.29.) képviselő-testületi határozatai, valamint az Immowell 2002 Kft. által 2022. június 24-én elkészített értékebecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **41.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlo terheli a mindenkori közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is.**

A Vagyonrendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlo 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 bérlo és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.

A bérlo vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét. A bérlo 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 távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben Kail Eszter a helyiségbérleti szerződést a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 60 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 Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 90 nap

3.B./

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **12812/0/A/8 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1022 Budapest, Bimbó út 49. ajtó 1. szám** alatt található, **31 m²** területű, **garázs** megnevezésű ingatlant **Kail Eszter** alatti lakos részére nem adja bérbe.

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

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 30 nap

4.A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **12812/0/A/10 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1022 Budapest, Bimbó út 49. ajtó 3. alatt** található, **18 m²** területű, **garázs** megnevezésű ingatlant **Tóth János**

alatti lakos részére **garázs 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 állapotodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor Tóth Jánosnak az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn. Tóth János bérleti szerződéskötésének napján hatályát veszti a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 283/2022.(IX.26.) határozata.

A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/- és 310-315/2020.(X.29.) képviselő-testületi határozata, valamint az Immowell 2002 Kft. által 2022. november 30-án elkészített értékbecsülés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **24.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérletet terhelő a mindenkori közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is.**

A Vagyondöntés 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlet 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 bérlet a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.

A bérlet vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmasság tételét. A bérlet bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérlet szerződés megkötését és a Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben rögzítésre kerül, hogy a bérletben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a bérletet terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlet a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérlet jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlet a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a bérletben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben Tóth János a helyiségbérleti szerződést a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 60 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 Vagyondhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyondhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 90 nap

4.B./

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **12812/0/A/10 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1022 Budapest, Bimbó út 49. ajtó 3. alatt** található, **18 m²** területű, **garázs** megnevezésű ingatlant **Tóth János** alatti lakos részére **nem adja bérbe.**

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

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 30 nap

Budapest, 2022. december 07.

Órsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



dr. Toók Gabriella
Osztályvezető

1. számú melléklet: Kérelem Kail Balázs
2. számú melléklet: Meghatalmazás Kail Balázstól
3. számú melléklet: Tulajdoni lap
4. számú melléklet: Értékbecslés.
5. számú melléklet: Kail Balázs bérleti szerződés 8. számú albetétre
6. számú melléklet: Kail Endre bérleti szerződése 14. számú albetétre
7. számú melléklet: Alaprajz Bimbó út 49-es garázssorról
8. számú melléklet: Kérelem Kail Balázs BUDÉP szerződésének megszüntetésére
9. számú melléklet: Kérelem Balázsné dr. Kail Eszter
10. számú melléklet: Meghatalmazás Balázsné dr. Kail Esztertől
11. számú melléklet: Tulajdoni lap
12. számú melléklet: Értékbecslés
13. számú melléklet: Kail Balázs bérleti szerződés 8. számú albetétre
14. számú melléklet: Kail Endre bérleti szerződése 14. számú albetétre
15. számú melléklet: Alaprajz Bimbó út 49-es garázssorról
16. számú melléklet: Kérelem Tóth János
17. számú melléklet: Meghatalmazás Tóth Jánostól
18. számú melléklet: Tulajdoni lap
19. számú melléklet: Értékbecslés
20. számú melléklet: Tóth János bérleti szerződése 10. számú albetétre
21. számú melléklet: GTB 283 2022 határozata bérleti jogviszony felmondásáról

KÉRELEM**Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére****I. Kérelmező adatai (a vonatkozó részt kérjük kitölteni)**

Természetes személy kérelmező Név: KAIL BALÁZS	Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező Cégnév/egyéni vállalkozó neve:
Lakcím: [REDACTED]	Székhely:
Levelezési cím: UA.	Cégjegyzékszám:
Telefonszám: MEGHATALMAZOTT [REDACTED] FÜLÖP TIBOR JÓZSEF	Adószám:
E-mail cím: [REDACTED]	Képviselő neve:
	Telefonszám:
	E-mail cím:

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai


Cím: 1022 BUDAPEST, BIMBÓ ÚT 49.	
Helyrajzi szám: 12812/0/A/14	

III. Ingatlanban folytatni kívánt tevékenységi kör

GÉPJÁRMŰ TÁROLÁS 14. számú garázs
--

Amennyiben a kérelmező által folytatni kívánt tevékenység nem felel meg a bérbe venni kívánt helyiség ingatlan-nyilvántartási megnevezésének, akkor ebben az esetben az ingatlan rendeltetési módjának megváltoztatása szükséges, ami a településképi védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljáráshoz kötött. A bérbevételi kérelemhez csatolni kell a településképi bejelentési eljárás során hozott, a folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges rendeltetésmód változtatást tudomásul vevő határozatot.

Dátum: BUDAPEST, 2022.11.24.


 Aláírás **MEGHATALMAZOTT/CSATOLVA**

2019.10.01.

MEGHATALMAZÁS

Alulírott Kail Balázs (születési helye és ideje: [REDACTED] anyja neve [REDACTED]
személyi igazolvány száma: [REDACTED]) [REDACTED] alatti lakos
meghatalmazó

meghatalmazom

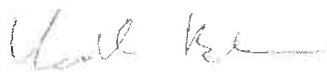
Fülöp Tibor József személyt [REDACTED] hogy

1022 Budapest, Bimbó út 49. szám alatti nem lakás célú garázs ingatlannal kapcsolatos:

- jogcím nélküli használati díj, bérletidíj egyeztetés
- új használati szerződés, bérleti szerződés megkötés
- vásárlási, vételi szándék tárgyában

ügyemben teljes jogkörrel képviseljen, helyettem, nevemben eljárjon.

Budapest, 2022.11.22.


meghatalmazó

A képviselet ellátását vállalom, a meghatalmazást elfogadom.

Budapest, 2022.11.22.


Fülöp Tibor József meghatalmazott

Előttünk mint tanúk előtt

Nagy Zsuzsanna

[REDACTED]

[REDACTED]



Fülöp Sándor

[REDACTED]

[REDACTED]

Fülöp Sándor



TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	ZAT1537 (Lejárati:4007.12.26) Kilépés
-----------------	--------------	--

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hite

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

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/554739/2022

2022.11.30

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12812/0/A/14 helyrajzi szám

1022 BUDAPEST II.KER. Bimbó út 49. ajtó:7.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
garázs	18	0 0	23/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999999/1999/				

2. bejegyző határozat: 41799/1990/1990.02.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 38333/1/1994/94.01.24
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

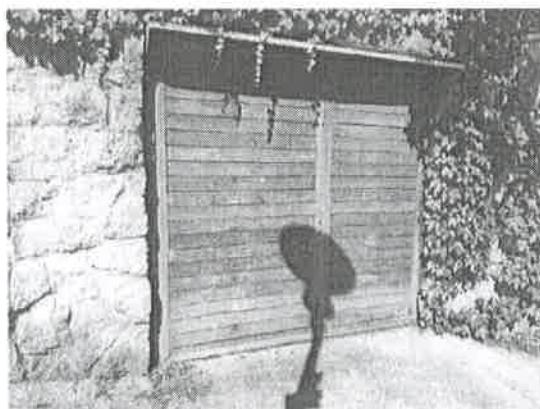
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A 1022 Budapest, Bimbó út 49. alatti garázs (14-es) ingatlan bérleti díj becslése

BÉRLETI DÍJ
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A



1022 Budapest, Bimbó út 49.
alatti 12812/0/A/14 Hrsz.-ú

garázs megnevezésű
ingatlanról

Készítette: Immowell 2002 Kft.

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2022. június 20.-án kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1022 Budapest, Bimbó út 49. szám alatti ingatlan bérleti díj meghatározására vonatkozó szakértését elvégezte. A szakértői munka elvégzése alapján az alábbi javaslatot tesszük a havi bruttó bérleti díj mértékének meghatározására.

Normál piaci körülmények között, a bérbeadáshoz elegendő idő rendelkezésre állása esetén, a jelenleg is használt bérleti szerződés kondíciói mellett, ugyanakkor a társasházi törvény módosulása miatti kockázatoktól eltekintve, a tárgyi ingatlan reális bruttó bérleti díja:

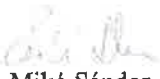
**30 480,- Ft/hó,
azaz harmincezer-négyszáznolcvan forint havonta.**

A bérleti díj nettó összege:

**24 000 Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz huszonnégyezer forint havonta + 27% ÁFA.**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2022. június 24.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Kardosy S. u. 55.
Adószám: 12061531-2-41

2. Előzmények

2.1. A megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

2.2. A megbízott

Immowell 2002 Kft.
1039 Budapest, Karácsony Sándor u. 55.
Képviselője: Mikó Sándor ügyvezető igazgató

2.3. A megbízás tárgya

A 1022 Budapest, Bimbó út 49. szám alatti önkormányzati ingatlan rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén a reális piaci bérleti díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása, figyelemmel a jelenleg is használatos bérbeadási feltételekre, ugyanakkor a társasházi törvény módosításából eredő kockázatoktól eltekintve.

2.4. A szakértő megbízásának célja

Budapest, II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérleti díjainak felülvizsgálata az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően.

3. Kiinduló adatok, a szakértés módszere

3.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, dokumentumokat. Az értékelő megvizsgálta a rendelkezésére álló adatokat. Az értékebecslő helyszíni szemlén és bejáráson megtekintette a tárgyi ingatlant, amelyről fotódokumentációt készített.

3.2. A szakértés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő a piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta, amelynél a környezetben fellelhető bérlemények bérleti díjait vette alapul.

Az értékelés fordulónapja: 2022. június 24.

Az érték-megállapítás érdekében az értékebecslő vizsgálta és elemezte az alábbi körülményeket:

- a II. kerületi ingatlanok, helyiségek piaci bérleti díjának árszínvonalát,
- az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét,
- szemrevételezéssel a helyiség műszaki állapotát,
- az ingatlan funkcionális megfelelőségét, egyedi adottságait környezeti sajátosságait,
- a garázs ingatlan használhatóságát, felszereltségét, kialakítását.

3.3. Az értékelés felhasználhatósága

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészében nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a szakvéleményben rögzített feltételek mellett a fordulónaptól számított 180 nap.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Nagy forgalmú utcában található.
- A terület megfelelő tömegközlekedési lehetőségekkel bír.
- Az ingatlan környezetében a parkolás korlátozottan megoldható, fizetős.
- A környék gyalogosforgalma alacsony.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	1022 Budapest, Bimbó út 49.
Helyrajzi száma:	12812/0/A/14
Megadott funkciója:	Garázs
Jelenlegi funkciója:	Garázs
Összehasonlításra került, mint:	Garázs
Összes hasznos felépítmény terület:	18 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- A vizsgált ingatlan egy villaépület udvarában található. Az utcáról közvetlenül megközelíthető. Az utcáról közvetlenül megközelíthető garázsok közül a jobb szélső garázs képezi a vizsgálat tárgyát, mely a Bimbó út 47. számú társasház bejárata mellett található.
- Az ingatlan egy garázshelyiségből áll. A portál fém szerkezetű, de a nyíló szárnyak fa borítást kaptak. A garázs elektromos kapuval nyílik, de a kapun egy bejárati ajtó is található.
- Az összes alapterülete: 18 nm. A vizsgált ingatlan száraz, de régi beázásnak nyomai láthatóak.
- A vizsgált helyiségek padlója betonból készült, a falai festettek. A belmagassága megfelelő. A padlóban egy szerelő akna is kialakításra került.
- Az ingatlanban elektromos áram kapcsolat kiépítésre került, saját mérő órája van.

5. A bérleti díj becslése

A szakértő elvégezte a vizsgált ingatlan környezetében fellelhető ingatlanok bérleti díjainak összehasonlításán alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, műszaki jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adatok aktualitását is. A bérleti díj meghatározásánál a szakértő vélelmezte, hogy a Bérbeadó a jelenleg általánosan használt bérleti szerződés rendszere szerint fog bérleti szerződést kötni.

5.1. A bérleti díj kiszámításának módszere

A vizsgált ingatlan becsült bérleti díját az alábbi értékek szorzataként kaptuk meg: a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/2021.(X.29.) képviselő testületi határozata alapján meghatározott alapidíj szorozva a fizetős parkolás, műszaki állapot, összközműves, megközelíthetőség, méret, környezet és használhatóság által kialakult egyedi tényező, valamint a megadott névleges alapterület szorzataként. A szorzatot ezer forintba kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt bérleti díját.

Garázs funkció:

fizetős parkolás =	1,00
műszaki állapot miatti módosító=	0,97
összközműves=	0,95
megközelíthetőség=	1,00
méret miatti módosító=	0,90
környezet miatti módosító=	1,00
használhatóság=	0,96
infláció=	1,051

Alapidíj garázs: 1 600,- Ft/nm.

Alapterület: 18 négyzetméter.

Fajlagos díj: $1\,600,- \text{ Ft/m}^2 * 1,00 * 0,97 * 0,95 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 0,96 * 1,051 = 1339,- \text{ Ft/m}^2$.

Garázs bérleti díja: $18 \text{ m}^2 * 1339,- \text{ Ft/m}^2 = 24\,100,- \text{ Ft/hó}$

Kerekítve 24 000,- Ft/hó

5.2. Az értékelés összefoglalása

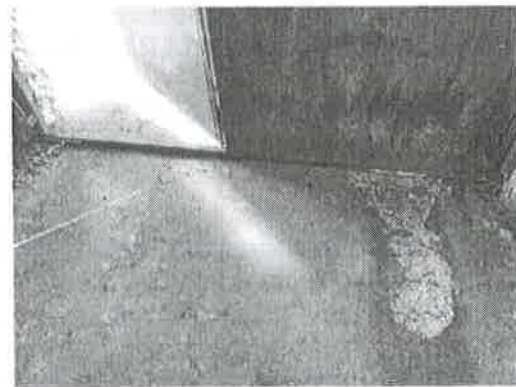
A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1022 Budapest, Bimbó út 49. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a mellékletben szereplő táblázatban foglaltak szerint elvégezve, a 2022. június 24.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
24 000 Ft/ hó + ÁFA, azaz
Huszonnégyezer forint + ÁFA havonta.

Korlátozó feltételek

1. Az értékelésben megállapított érték az ingatlan teher-, per- és igénymentes állapotára vonatkozik.
2. Az értékelő a helyszíni szemle során semmiféle épületfizikai, statikai és más hasonló vizsgálatot nem végzett, az esetleges rejtett hibák az értékelést nem érintik.
3. Az érték megállapítása nincs összefüggésben az értékbecslést végzők javadalmazásával, sem közvetlen sem pedig közvetett módon.
4. Az értékbecslő a helyszínen nem végzett pontos területfelmérést, a szakértésben felhasznált adatok a megbízó tájékoztatásán alapulnak.
5. A becslésben az értékelő feltételezi, hogy a szükséges hatósági engedélyek és egyéb hivatalos iratok beszerezhetők, ill. már rendelkezésre állnak.
6. Mélyebb jogi vizsgálatot az értékelés során az értékbecslő nem végzett. Amennyiben van bármilyen korlátozó tényező, amely a felhasznált forrásokból nem derül ki, azokért az értékbecslő nem vállal felelősséget.
7. A becslés az ingatlan helyszíni szemle során megtekintett állapotára vonatkozik. Amennyiben a szemle után bármilyen, az értéket befolyásoló változás történik, azért az értékbecslő felelősséget nem vállal.
8. A becsléshez használt alapadatokat az értékbecslő pontosnak fogadja el, azok teljes körű ellenőrzését nem végezte el.
9. Az értékelést a megbízástól eltérő célra felhasználni, azt harmadik személynek kiadni csak az értékbecslő előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet. A becslés egyes részei külön nem használhatóak fel.
10. Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Fotómelléklet:



Előző bérlo neve: Gampe Károly

Bérleti Szerződés

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**, mint tulajdonos megbízásából eljáró **BUDÉP Budai Épületfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság** (1027 Budapest, Frankel Leó u. 5.), mint **bérbeadó** (továbbiakban **Bérbeadó**),

másrészről **KAIL BALÁZS** (cím: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] [REDACTED] szül. hely [REDACTED] idő: [REDACTED], szem. ig. száma [REDACTED] mint **bérlo** (a továbbiakban: **Bérlo**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.) A bérlet tárgya: A bérbeadó **2002. december 01.** napjától kezdődően, határozatlan időre bérbe adja, a bérlo pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest, II. ker. **BIMBÓ út 49. sz.** alatti helyiséget **garázs** céljára, a bérlo által megtekintett állapotban, rendeltetésszerű használatra.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződésben meghatározott használat jogcíme bérlet (jóváhagyó önkormányzati határozat száma, stb.). Határozat száma: **XV-202/6/2002. november 29.**

2.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) pontban meghatározott bérlet tárgya a jelen bérleti szerződés megkötésekor az alábbi állapotban van: **bérbeadói nyilatkozatban 18,0 m², ténylegesen 32,0 m²**

A felek megállapodnak abban, hogy a bérlo a bérleti jogviszony megszűnésekor ugyanilyen állapotban köteles a bérlet tárgyát a bérbeadónak visszaadni.

3.) A bérlo tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérlet tárgya tekintetében bármilyen építészeti munkát kíván végezni, vagy végeztetni, ehhez köteles a bérbeadó hozzájárulását kérni. A bérlo az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlo tudomásul veszi, hogy a fenti kötelezettségek megszegése esetén a bérbeadót felmondási jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993 évi LXXVIII Tv.24. és 25.§-a - figyelemmel a 36.§ (1) bekezdésére - szerint.

[Handwritten signature]
1200. 1. 10/1

4.) A bérlő a bérlet tárgyaért a szerződés kezdetétől **12.338,-Ft/hó** bérleti díjat + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA-t köteles fizetni minden hónap 5. napjáig előre esedékesen bérbeadó számlája alapján.

bérleti díj: 12.338,-Ft/hó
áfa: 3.084,-Ft/hó

összesen: 15.422,-Ft/hó

5.) A bérlő a bérlet tárgyat garázs céljára használhatja és kötelezettséget vállal arra, hogy a használat céljában vagy módjában történő bármilyen változást előzetesen a bérbeadónak bejelenti és hozzájárulását kéri. Amennyiben ezen kötelezettségét megszegi a jelen szerződés 3.) pontjában foglalt jogkövetkezményeket kell alkalmazni.

6.) A bérbeadó szavatosságot vállal a bérlet tárgyának a bérlő általi zavartalan használatáért.

Kijelenti, hogy harmadik személynek a bérlet tárgyán nincsen olyan joga, amely a bérlő bérleti jogának gyakorlását korlátozza, vagy kizárja.

Szerződő felek rögzítik, hogy a bérbeadói szavatosság a bérlő által a szerződés tárgyának meghatározott helyiségekben elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a bérlő felelős, és erről ő köteles gondoskodni.

7.) A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlet tárgyában meghatározott helyiségekben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek megszerzése az ő kötelessége.

8.) A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlet tárgyát, vagy annak egy részét ideiglenesen másnak albérletbe vagy használatba nem adhatja, csak a tulajdonos jelen szerződésben meghatározott rendeletének feltételei szerint.

9.) A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó a Központi Statisztikai Hivatal által meghatározott hivatalos infláció mértékéig minden év január 31. napjáig jogosult ezzel egyező mértékben a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a jelen bérleti szerződés aláírásával hozzájárul.

Ebben az esetben a bérbeadó köteles a bérleti díj felemelt összegét írásban, ajánlott levélben a bérlővel közölni és a felemelt bérleti díj a következő hónap első napjától kezdődően esedékes, illetve érvényes.

10.) A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Tv., a Ptk. és a Budapest, II. ker. Önkormányzat Képviselőtestületének 3/1995. (III. 13.) sz. rendelettel módosított 22/1993. (XII.27.) sz. rendelete rendelkezéseit kell alkalmazni és ezek a jelen szerződés részét képezik, amennyiben a jelen szerződés ellentétesen nem rendelkezik.

11.) A bérlő késedelmes fizetés esetén a mindenkor jegybanki alapkamat kétszeresét kitevő mértékű évi késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.

A jelen megállapodást, amely az akaratunkkal mindenben megegyezik, elolvasás és megmagyarázás után helybenhagyólag írtuk alá.

Térítési díj befizetve: 2003. január 6.

A bérlő a bérleti díjat banki átutalással vagy postai befizetéssel egyenlíti ki.

Budapest, 2003. január 8. napján


bérbeadó


bérlő

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Közfelújítási és Fenntartási Kormányzat
Közfelújítási és Fenntartási Kormányzat
2012-05-07

Szerző
Póster

Előző bérlet neve: -

XV-202/2002
2012-05-07

Bérleti Szerződés

amely létrejött egyrészről a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint tulajdonos megbízásából eljáró BUDÉP Budai Épületfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság (1027. Budapest, Frankel Leó u. 5.), mint bérbeadó (továbbiakban Bérbeadó),

másrészről KAIL ENDRE (cím: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] szül. hely, idő: [REDACTED] szem. ig. száma: [REDACTED] mint bérlet (a továbbiakban: Bérlet) között az alufrott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.) A bérlet tárgya: A bérbeadó 2002. március 01. napjától kezdődően, határozatlan időre bérbe adja, a bérlet pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest, II. ker. Bimbó út 49. sz. alatti helyiséget garázs céljára, a bérlet által megtekintett állapotban, rendeltetésszerű használatra.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződésben meghatározott használat jogcíme bérlet (jövahagyó önkormányzati határozat száma, stb.). Határozat száma: XV-202/2002. február 20.

2.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) pontban meghatározott bérlet tárgya a jelen bérleti szerződés megkötésekor az alábbi állapotban van: bérbeadói nyilatkozatban 18,0 m², ténylegesen 31,0 m²

A felek megállapodnak abban, hogy a bérlet a bérleti jogviszony megszűnésekor ugyanilyen állapotban köteles a bérlet tárgyát a bérbeadónak visszaadni.

3.) A bérlet tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérlet tárgya tekintetében bármilyen építészeti munkát kíván végezni, vagy végeztetni, ehhez köteles a bérbeadó hozzájárulását kérni. A bérlet az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmilyen igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlet tudomásul veszi, hogy a fenti kötelezettségek megszegése esetén a bérbeadót felmondási jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Tv. 24. és 25. §-a - figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére - szerint.

Kail

211
2011

4.) A bérlo a bérlet tárgyaért a szerződés kezdetétől 11.435,-Ft/hó bérleti díjat + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA-t köteles fizetni minden hónap 5. napjáig előre esedékesen bérbeadó számlája alapján.

bérleti díj: 11.435,-Ft/hó
áfa: 2.859,-Ft/hó

Összesen: 14.294,-Ft/hó

5.) A bérlo a bérlet tárgyat garázs céljára használhatja és kötelezettséget vállal arra, hogy a használat céljában vagy módjában történő bármilyen változást előzetesen a bérbeadónak bejelenti és hozzájárulását kéri. Amennyiben ezen kötelezettségét megszegi a jelen szerződés 3.) pontjában foglalt jogkövetkezményeket kell alkalmazni.

6.) A bérbeadó szavatosságot vállal a bérlet tárgyának a bérlo által zavartalan használatáért.

Kijelenti, hogy harmadik személynek a bérlet tárgyán nincsen olyan joga, amely a bérlo bérleti jogának gyakorlását korlátozza, vagy kizárja.

Szerződő felek rögzítik, hogy a bérbeadói szavatosság a bérlo által a szerződés tárgyának meghatározott helyiségekben elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a bérlo felelős, és erről ő köteles gondoskodni.

7.) A bérlo tudomásul veszi, hogy a bérlet tárgyában meghatározott helyiségekben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek megszerzése az ő kötelessége.

8.) A bérlo tudomásul veszi, hogy a bérlet tárgyat, vagy annak egy részét ideiglenesen másnak albérelbe vagy használatba nem adhatja, csak a tulajdonos jelen szerződésben meghatározott rendelkezésének feltételei szerint.

9.) A bérlo tudomásul veszi, hogy a bérbeadó a Központi Statisztikai Hivatal által meghatározott hivatalos infláció mértékéig minden év január 31. napjáig jogosult ezzel egyező mértékben a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a jelen bérleti szerződés aláírásával hozzájárul.

Ebben az esetben a bérbeadó köteles a bérleti díj felemelt összegét írásban, ajánlott levélben a bérloval közölni és a felemelt bérleti díj a következő hónap első napjától kezdődően esedékes, illetve érvényes.

A felek megállapodnak abban, hogy vízmérő felszerelése esetén annak felszereléséről a bérlo köteles gondoskodni, a saját költségére.

A vízmérő felszerelését követően a bérlo a vízdíjat közvetlenül a szolgáltató által megküldött számla alapján fizeti a szolgáltatónak.

10.) A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Tv., a Ptk. és a Budapest, II. ker. Önkormányzat Képviselőtestületének 3/1996. (III. 13.) sz. rendelettel módosított 22/1993. (XII.27.) sz. rendelete rendelkezéseit kell alkalmazni és ezek a jelen szerződés részét képezik, amennyiben a jelen szerződés ellentétesen nem rendelkezik.

11.) A bérlő késedelmes fizetés esetén a mindenkorl jegybanki alapkamat kétszeresét kitevő mértékű évi késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.

A jelen megállapodást, amely az akaratunkkal mindenben megegyezik, elolvasás és megmagyarázás után helybenhagyólag írtuk alá.

Öt évre visszamenőleg a bérlő által fizetendő bérleti díj: 686.100,-Ft + 171.525,-Ft ÁFA, összesen 857.625,-Ft a mellékelt közjegyzői okiratban foglaltak szerint.

A bérlő a bérleti díjat banki átutalással vagy postai befizetéssel egyenlíti ki.

Budapest, 2002. október 18. napján.

Öt bérp
Budai Érték Pénztár Rt.
Korlátolt felelősségű társaság
1027 Bp., Fiumei út 10. B

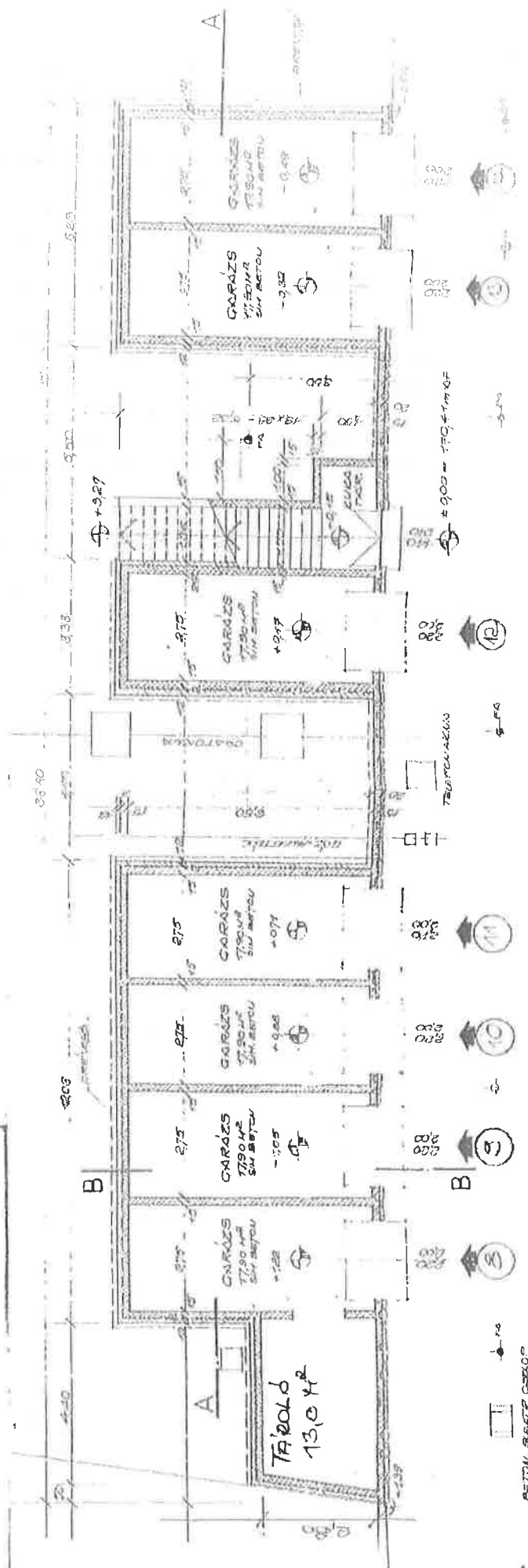
Papne
bérbeadó

Waidler
bérlő

GARÁZS FELADATZOK

1:100

- | | | |
|----|---|--|
| 8 | GARÁZS ALAPTERÜLET
TAROLD ALAPTERÜLET
GARAGE KAROLY | 17,9 m ²
13,0 m ² |
| 9 | GARÁZS ALAPTERÜLET
ALKER ANDRÁS | 17,9 m ² |
| 10 | GARÁZS ALAPTERÜLET
TÓTH FERENC | 17,9 m ² |
| 11 | GARÁZS ALAPTERÜLET
KOVÁCS KÁROLY | 17,9 m ² |
| 12 | GARÁZS ALAPTERÜLET
GABRY LÁSZLÓ | 17,9 m ² |
| 13 | GARÁZS ALAPTERÜLET
KAROLYI ZSÓF | 17,9 m ² |
| 14 | GARÁZS ALAPTERÜLET
KÁK ENDRE | 17,9 m ² |



EGYRETT

11. KISRÓKUS 31
12. KISRÓKUS 31
13. KISRÓKUS 31
14. KISRÓKUS 31

Engel

KÉRELEM**Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére****I. Kérelmező adatai (a vonatkozó részt kérjük kitölteni)**

Természetes személy kérelmező Név: KAIL BALÁZS	Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező Cégnév/egyéni vállalkozó neve:
Lakcím: [REDACTED]	Székhely:
Levelezési cím: UA.	Cégjegyzékszám:
Telefonszám: MEGHATALMAZOTT [REDACTED] FÜLÖP TIBOR JÓZSEF	Adószám:
E-mail cím: [REDACTED]	Képviselő neve:
	Telefonszám:
	E-mail cím:

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím: 1022 BUDAPEST, BIMBÓ ÚT 49.	
Helyrajzi szám: 12812/0/A/14, 12812/0/A/8,	

III. Ingatlanban folytatni kívánt tevékenységi kör

Kérem a 12812/0/A/8 helyrajzi számú szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését.

A szerződés megszűnése napja Kail Balázs nevére szóló 12812/0/A/14 helyrajzi számú bérleményre történő új bérleti szerződés megkötésének megelőző napja.

Amennyiben a kérelmező által folytatni kívánt tevékenység nem felel meg a bérbe venni kívánt helyiség ingatlan-nyilvántartási megnevezésének, akkor ebben az esetben az ingatlan rendeltetési módjának megváltoztatása szükséges, ami a településkép védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljáráshoz kötött. A bérbevételi kérelemhez csatolni kell a településképi bejelentési eljárás során hozott, a folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges rendeltetésmód változtatást tudomásul vevő határozatot.

Dátum: BUDAPEST, 2022.12.07.

Aláírás **MEGHATALMAZOTT/CSATOLVA**

2019.10.01.

KÉRELEM

Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére

I. Kérelmező adatai (a vonatkozó részt kérjük kitölteni)

Természetes személy kérelmező Név: BALÁZSNÉ DR. KAIL ESZTER	Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező Cégnév/egyéni vállalkozó neve:
Lakcím: [REDACTED]	Székhely:
Levelezési cím: UA.	Cégjegyzékszám:
Telefonszám: MEGHATALMAZOTT FÜLÖP TIBOR JÓZSEF	Adószám:
E-mail cím: [REDACTED]	Képviselő neve:
	Telefonszám:
	E-mail cím:

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím: 1022 BUDAPEST, BIMBÓ ÚT 49.	
Helyrajzi szám: 12812/0/A/8	

III. Ingatlanban folytatni kívánt tevékenységi kör

GÉPJÁRMŰ TÁROLÁS 8. számú garázs

Amennyiben a kérelmező által folytatni kívánt tevékenység nem felel meg a bérbe venni kívánt helyiség ingatlan-nyilvántartási megnevezésének, akkor ebben az esetben az ingatlan rendeltetési módjának megváltoztatása szükséges, ami a településképi védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljáráshoz kötött. A bérbevételi kérelemhez csatolni kell a településképi bejelentési eljárás során hozott, a folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges rendeltetésmód változtatást tudomásul vevő határozatot.

Dátum: BUDAPEST, 2022.11.24.

.....
Aláírás MEGHATALMAZOTT/CSATOLVA

2019.10.01.

MEGHATALMAZÁS

Alulírott **Balázs Dr. Kail Eszter** (születési helye és ideje [REDACTED] anyja neve: [REDACTED]
[REDACTED] személyi igazolvány száma [REDACTED] 1022 Budapest, Bimbó út 47. szám alatti lakos
meghatalmazó

meghatalmazom

Fülöp Tibor József személyt [REDACTED] hogy

1022 Budapest, Bimbó út 49. szám alatti nem lakás célú garázs ingatlannal kapcsolatos:

- jogcím nélküli használati díj, bérletidő egyeztetés
- új használati szerződés, bérleti szerződés megkötés
- vásárlási, vételi szándék tárgyában

ügyemben teljes jogkörrel képviseljen, helyettem, nevemben eljárjon.

Budapest, 2022.10.12.

Kail

meghatalmazó

A képviselet ellátását vállalom, a meghatalmazást elfogadom.

Budapest, 2022.10.12.

[Signature]
Fülöp Tibor József meghatalmazott

Elsőként mind tanuk előtt:

Nagy Zsuzsanna
[REDACTED]
[REDACTED]
[Signature]

Fülöp Szilvia
[REDACTED]
[REDACTED]
Fülöp Szilvia

ÁTVETTEM A MEGHATALMAZÁS MÁSÍK EREDETI PÉLDANYÁT.

[Signature] 2022.11.15



TAKARNET v5.4.1

Felhasználó:

ZAT1537 (Lejárat:4007.12.26)

Kilépés

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hite

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/554726/2022

2022.11.30

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12812/0/A/8 helyrajzi szám

1022 BUDAPEST II.KER. Bimbó út 49. ajtó1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

garázs	31	0 0	39/1000	önkormányzat
--------	----	-----	---------	--------------

Bejegyző határozat: 999999/1999/

2. bejegyző határozat: 41799/1990/1990.02.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38333/1/1994/94.01.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

A 1022 Budapest, Bimbó út 49. alatti garázs (8-as) ingatlan bérleti díj becslése

BÉRLETI DÍJ
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A



1022 Budapest, Bimbó út 49.
alatti 12812/0/A/8 Hrsz.-ú

garázs megnevezésű
ingatlanról

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2022. június 20.-án kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1022 Budapest, Bimbó út 49. szám alatti ingatlan bérleti díj meghatározására vonatkozó szakértését elvégezte. A szakértői munka elvégzése alapján az alábbi javaslatot tesszük a havi bruttó bérleti díj mértékének meghatározására.

Normál piaci körülmények között, a bérbeadáshoz elegendő idő rendelkezésre állása esetén, a jelenleg is használt bérleti szerződés kondíciói mellett, ugyanakkor a társasházi törvény módosulása miatti kockázatoktól eltekintve, a tárgyi ingatlan reális bruttó bérleti díja:

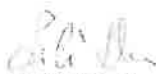
**52 070,- Ft/hó,
azaz Ötvenkettőezer-hetven forint havonta.**

A bérleti díj nettó összege:

**41 000 Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz negyvenegyezer forint havonta + 27% ÁFA.**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2022. június 24.

IMMOWELL 2002 KFT
1030 Budapest
Karlóczy S. u. 55
Adószám: 12981531-2-41

2. Előzmények

2.1. A megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

2.2. A megbízott

Immowell 2002 Kft.
1039 Budapest, Karácsony Sándor u. 55.
Képviselője: Mikó Sándor ügyvezető igazgató

2.3. A megbízás tárgya

A 1022 Budapest, Bimbó út 49. szám alatti önkormányzati ingatlan rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén a reális piaci bérleti díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása, figyelemmel a jelenleg is használatos bérbeadási feltételekre, ugyanakkor a társasházi törvény módosításából eredő kockázatoktól eltekintve.

2.4. A szakértő megbízásának célja

Budapest, II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérleti díjainak felülvizsgálata az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően.

3. Kiinduló adatok, a szakértés módszere

3.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, dokumentumokat. Az értékelő megvizsgálta a rendelkezésére álló adatokat. Az értékecselő helyszíni szemlén és bejáráson megtekintette a tárgyi ingatlant, amelyről fotódokumentációt készített.

3.2. A szakértés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő a piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta, amelynél a környezetben fellelhető bérlemények bérleti díjait vette alapul.

Az értékelés fordulónapja: 2022. június 24.

Az érték-megállapítás érdekében az értékecselő vizsgálta és elemezte az alábbi körülményeket:

- a II. kerületi ingatlanok, helyiségek piaci bérleti díjának árszínvonalát,
- az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét,
- szemrevételezéssel a helyiség műszaki állapotát,
- az ingatlan funkcionális megfelelőségét, egyedi adottságait környezeti sajátosságait,
- a garázs ingatlan használhatóságát, felszereltségét, kialakítását.

3.3. Az értékelés felhasználhatósága

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészében nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a szakvéleményben rögzített feltételek mellett a fordulónaptól számított 180 nap.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Nagy forgalmú utcában található.
- A terület megfelelő tömegközlekedési lehetőségekkel bír.
- Az ingatlan környezetében a parkolás korlátozottan megoldható, fizetős.
- A környék gyalogosforgalma alacsony.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	1022 Budapest, Bimbó út 49.
Helyrajzi száma:	12812/0/A/8
Megadott funkciója:	Garázs
Jelenlegi funkciója:	Garázs
Összehasonlításra került, mint:	Garázs
Összes hasznos felépítmény terület:	31 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- A vizsgált ingatlan egy villaépület udvarában található. Az utcáról közvetlenül megközelíthető. Egyéb mellett öt darab garázs található, melyek közül a bal szélső kettő képezi a vizsgálat tárgyát.
- Az ingatlan két garázshelyiségből áll, melyek között valamikor egy átjáró működött, de ez most le van zárva. A portál fém szerkezetű, fém borítású nyílászáróval lett megoldva. Az egyik garázs elektromos kapuval nyílik, míg a másik kézi nyitású.
- Az összes alapterülete: 31 nm. A vizsgált ingatlan teljesen száraz, beázásnak repedésnek nincs nyoma.
- A vizsgált helyiségek padlója betonból készült, a falai festettek. A belmagassága megfelelő.
- Az ingatlanban elektromos áram kapcsolat kiépítésre került, saját mérő órája van.

5. A bérleti díj becslése

A szakértő elvégezte a vizsgált ingatlan környezetében fellelhető ingatlanok bérleti díjainak összehasonlításán alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, műszaki jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adatok aktualitását is. A bérleti díj meghatározásánál a szakértő vélelmezte, hogy a Bérbeadó a jelenleg általánosan használt bérleti szerződés rendszere szerint fog bérleti szerződést kötni.

5.1. A bérleti díj kiszámításának módszere

A vizsgált ingatlan becsült bérleti díját az alábbi értékek szorzataként kaptuk meg: a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/2021.(X.29.) képviselő testületi határozata alapján meghatározott alapidíj szorozva a fizetős parkolás, műszaki állapot, összközműves, megközelíthetőség, méret, környezet és használhatóság által kialakult egyedi tényező, valamint a megadott névleges alapterület szorzataként. A szorzatot ezer forintba kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt bérleti díját.

Garázs funkció:

fizetős parkolás =	1,00
műszaki állapot miatti módosító=	0,97
összközműves=	0,95
megközelíthetőség=	1,00
méret miatti módosító=	0,90
környezet miatti módosító=	1,00
használhatóság=	0,95
infláció=	1,051

Alapidíj garázs: 1 600,- Ft/nm.

Alapterület: 31 négyzetméter.

Fajlagos díj: $1\,600,- \text{ Ft/m}^2 * 1,00 * 0,97 * 0,95 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 0,95 * 1,051 = 1325,- \text{ Ft/m}^2$.

Garázs bérleti díja: $31 \text{ m}^2 * 1325,- \text{ Ft/m}^2 = 41\,075,- \text{ Ft/hó}$

Kerekítve 41 000,- Ft/hó

5.2. Az értékelés összefoglalása

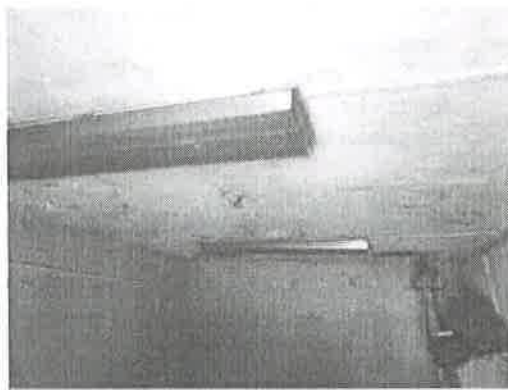
A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1022 Budapest, Bimbó út 49. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a mellékletben szereplő táblázatban foglaltak szerint elvégezve, a 2022. június 24.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
41 000 Ft/ hó + ÁFA, azaz
Negyvenegyezer forint + ÁFA havonta.

Korlátozó feltételek

1. Az értékelésben megállapított érték az ingatlan teher-, per- és igénymentes állapotára vonatkozik.
2. Az értékelő a helyszíni szemle során semmiféle épületfizikai, statikai és más hasonló vizsgálatot nem végzett, az esetleges rejtett hibák az értékelést nem érintik.
3. Az érték megállapítása nincs összefüggésben az értékbecslést végzők javadalalmazásával, sem közvetlen sem pedig közvetett módon.
4. Az értékbecslő a helyszínen nem végzett pontos területfelmérést, a szakértésben felhasznált adatok a megbízó tájékoztatásán alapulnak.
5. A becslésben az értékelő feltételezi, hogy a szükséges hatósági engedélyek és egyéb hivatalos iratok beszerezhetők, ill. már rendelkezésre állnak.
6. Mélyebb jogi vizsgálatot az értékelés során az értékbecslő nem végzett. Amennyiben van bármilyen korlátozó tényező, amely a felhasznált forrásokból nem derül ki, azokért az értékbecslő nem vállal felelősséget.
7. A becslés az ingatlan helyszíni szemle során megtekintett állapotára vonatkozik. Amennyiben a szemle után bármilyen, az értéket befolyásoló változás történik, azért az értékbecslő felelősséget nem vállal.
8. A becsléshez használt alapadatokat az értékbecslő pontosnak fogadja el, azok teljes körű ellenőrzését nem végezte el.
9. Az értékelést a megbízástól eltérő célra felhasználni, azt harmadik személynek kiadni csak az értékbecslő előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet. A becslés egyes részei külön nem használhatóak fel.
10. Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők szervezete a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Fotómelléklet:



Előző bérlo neve: Gampe Károly

Bérleti Szerződés

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**, mint tulajdonos megbízásából eljáró **BUDÉP Budai Épületfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság** (1027 Budapest, Frankel Leó u. 5.), mint **bérbeadó** (továbbiakban Bérbeadó),

másrészről **KAIL BALÁZS** (cím: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] szül. hely: [REDACTED] idő: [REDACTED] szem. ig. száma: [REDACTED], mint bérlo (a továbbiakban: Bérlo) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.) A bérlet tárgya: A bérbeadó **2002. december 01.** napjától kezdődően, határozatlan időre bérbe adja, a bérlo pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest, II. ker. **BIMBÓ út 49.** sz. alatti helyiséget **garázs** céljára, a bérlo által megtekintett állapotban, rendeltetésszerű használatra.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződésben meghatározott használat jogcíme bérlet (jóváhagyó önkormányzati határozat száma, stb.). Határozat száma: **XV-202/6/2002. november 29.**

2.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) pontban meghatározott bérlet tárgya a jelen bérleti szerződés megkötésekor az alábbi állapotban van:
bérbeadói nyilatkozatban 18,0 m², ténylegesen 32,0 m²

A felek megállapodnak abban, hogy a bérlo a bérleti jogviszony megszűnésekor ugyanilyen állapotban köteles a bérlet tárgyát a bérbeadónak visszaadni.

3.) A bérlo tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérlet tárgya tekintetében bármilyen építészeti munkát kíván végezni, vagy végeztetni, ehhez köteles a bérbeadó hozzájárulását kérni. A bérlo az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlo tudomásul veszi, hogy a fenti kötelezettségek megszegése esetén a bérbeadót felmondási jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993 évi LXXVIII Tv.24. és 25.§-a - figyelemmel a 36.§ (1) bekezdésére - szerint.

[Handwritten signature]
1281 Pol.

4.) A bérlo a bérlet tárgyaért a szerződés kezdetétől **12.338,-Ft/hó** bérleti díjat + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA-t köteles fizetni minden hónap 5. napjáig előre esedékesen bérbeadó számlája alapján.

bérleti díj: 12.338,-Ft/hó
áfa: 3.084,-Ft/hó

összesen: 15.422,-Ft/hó

5.) A bérlo a bérlet tárgyat garázs céljára használhatja és kötelezettséget vállal arra, hogy a használat céljában vagy módjában történő bármilyen változást előzetesen a bérbeadónak bejelenti és hozzájárulását kéri. Amennyiben ezen kötelezettségét megszegi a jelen szerződés 3.) pontjában foglalt jogkövetkezményeket kell alkalmazni.

6.) A bérbeadó szavatosságot vállal a bérlet tárgyának a bérlo általi zavartalan használatáért.

Kijelenti, hogy harmadik személynek a bérlet tárgyán nincsen olyan joga, amely a bérlo bérleti jogának gyakorlását korlátozza, vagy kizárja.

Szerződő felek rögzítik, hogy a bérbeadói szavatosság a bérlo által a szerződés tárgyának meghatározott helyiségekben elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a bérlo felelős, és erről ő köteles gondoskodni.

7.) A bérlo tudomásul veszi, hogy a bérlet tárgyában meghatározott helyiségekben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek megszerzése az ő kötelessége.

8.) A bérlo tudomásul veszi, hogy a bérlet tárgyat, vagy annak egy részét ideiglenesen másnak albérletbe vagy használatba nem adhatja, csak a tulajdonos jelen szerződésben meghatározott rendeletének feltételei szerint.

9.) A bérlo tudomásul veszi, hogy a bérbeadó a Központi Statisztikai Hivatal által meghatározott hivatalos infláció mértékéig minden év január 31. napjáig jogosult ezzel egyező mértékben a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a jelen bérleti szerződés aláírásával hozzájárul.

Ebben az esetben a bérbeadó köteles a bérleti díj felemelt összegét írásban, ajánlott levélben a bérlovel közölni és a felemelt bérleti díj a következő hónap első napjától kezdődően esedékes, illetve érvényes.

10.) A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Tv., a Ptk. és a Budapest, II. ker. Önkormányzat Képviselőtestületének 3/1995. (III. 13.) sz. rendelettel módosított 22/1993. (XII.27.) sz. rendelete rendelkezéseit kell alkalmazni és ezek a jelen szerződés részét képezik, amennyiben a jelen szerződés ellentétesen nem rendelkezik.

11.) A bérlő késedelmes fizetés esetén a mindenkor jegybanki alapkamat kétszeresét kitevő mértékű évi késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.

A jelen megállapodást, amely az akaratunkkal mindenben megegyezik, elolvasás és megmagyarázás után helybenhagyólag írtuk alá.

Térítési díj befizetve: 2003. január 6.

A bérlő a bérleti díjat banki átutalással vagy postai befizetéssel egyenlíti ki.

Budapest, 2003. január 8. napján


bérbeadó


bérlő

Budapesti Fővárosi Kormányhivatal
Közfelújítási és Építési Igazgatóság
2012-03-07

Előző bérlet neve: -

Szerzői jog
Tervező

XV-202/2002

Bérlő: XV-202/2002

2012-03-07

Bérlési Szerződés

amely létrejött egyrészről a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint tulajdonos megbízásából eljáró BUDÉP Budai Épületfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság (1027. Budapest, Frankel Leó u. 5.), mint bérbeadó (továbbiakban Bérbeadó),

másrészről KAIL ENDRE (cím: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] szül. hely, idő: [REDACTED] szem. ig. száma: [REDACTED], mint bérlet (a továbbiakban: Bérlet) között az alábbi helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.) A bérlet tárgya: A bérbeadó 2002. március 01. napjától kezdődően, határozatlan időre bérbe adja, a bérlet pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest, II. ker. Bimbó út 48. sz. alatti helyiséget garázs céljára, a bérlet által megtekintett állapotban, rendeltetésszerű használatra.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződésben meghatározott használat jogcíme bérlet (jóváhagyó önkormányzati határozat száma, stb.). Határozat száma: XV-202/2002. február 20.

2.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) pontban meghatározott bérlet tárgya a jelen bérleti szerződés megkötésekor az alábbi állapotban van: bérbeadói nyilatkozatban 18,0 m², ténylegesen 31,0 m²

A felek megállapodnak abban, hogy a bérlet a bérleti jogviszony megszűnésekor ugyanilyen állapotban köteles a bérlet tárgyát a bérbeadónak visszaadni.

3.) A bérlet tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérlet tárgya tekintetében bármilyen építészeti munkát kíván végezni, vagy végeztetni, ehhez köteles a bérbeadó hozzájárulását kérni. A bérlet az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmilyen igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlet tudomásul veszi, hogy a fenti kötelezettségek megszegése esetén a bérbeadót felmondási jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Tv. 24. és 25. §-a - figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére - szerint.

Kail

2012
2012

4.) A bérlo a bérlet tárgyaért a szerződés kezdetétől 11.435,-Ft/hó bérleti díjat + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA-t köteles fizetni minden hónap 5. napjáig előre esedékesen bérbeadó számlája alapján.

bérleti díj: 11.435,-Ft/hó
áfa: 2.859,-Ft/hó

összesen: 14.294,-Ft/hó

5.) A bérlo a bérlet tárgyat garázs céljára használhatja és kötelezettséget vállal arra, hogy a használat céljában vagy módjában történő bármilyen változást előzetesen a bérbeadónak bejelenti és hozzájárulását kéri. Amennyiben ezen kötelezettségét megszegi a jelen szerződés 3.) pontjában foglalt jogkövetkezményeket kell alkalmazni.

6.) A bérbeadó szavatosságot vállal a bérlet tárgyának a bérlo általi zavartalan használatáért.

Kijelenti, hogy harmadik személynek a bérlet tárgyán nincsen olyan joga, amely a bérlo bérleti jogának gyakorlását korlátozza, vagy kizárja.

Szerződő felek rögzítik, hogy a bérbeadói szavatosság a bérlo által a szerződés tárgyának meghatározott helyiségekben elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a bérlo felelős, és erről ő köteles gondoskodni.

7.) A bérlo tudomásul veszi, hogy a bérlet tárgyában meghatározott helyiségekben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek megszerzése az ő kötelessége.

8.) A bérlo tudomásul veszi, hogy a bérlet tárgyat, vagy annak egy részét ideiglenesen másnak albérlésbe vagy használatba nem adhatja, csak a tulajdonos jelen szerződésben meghatározott rendelkezésének feltételei szerint.

9.) A bérlo tudomásul veszi, hogy a bérbeadó a Központi Statisztikai Hivatal által meghatározott hivatalos infláció mértékéig minden év január 31. napjáig jogosult ezzel egyező mértékben a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a jelen bérleti szerződés aláírásával hozzájárul.

Ebben az esetben a bérbeadó köteles a bérleti díj felemelt összegét írásban, ajánlott levélben a bérlovel közölni és a felemelt bérleti díj a következő hónap első napjától kezdődően esedékes, illetve érvényes.

A felek megállapodnak abban, hogy vízmérő felszerelése esetén annak felszereléséről a bérlo köteles gondoskodni, a saját költségére.

A vízmérő felszerelését követően a bérlo a vízdíjat közvetlenül a szolgáltató által megküldött számla alapján fizeti a szolgáltatónak.

10.) A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Tv., a Ptk. és a Budapest, II. ker. Önkormányzat Képviselőtestületének 3/1995. (III. 13.) sz. rendelettel módosított 22/1993. (XII.27.) sz. rendelete rendelkezéseit kell alkalmazni és ezek a jelen szerződés részét képezik, amennyiben a jelen szerződés ellentétesen nem rendelkezik.

11.) A bérlet késedelmes fizetése esetén a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresét kitevő mértékű évi késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.

A jelen megállapodást, amely az akaratunkkal mindenben megegyezik, elolvasás és megmagyarázás után helybenhagyólag írtuk alá.

Öt évre visszamenőleg a bérlet által fizetendő bérleti díj: 686.100,-Ft + 171.525,-Ft ÁFA, összesen 857.625,-Ft a mellékelt közjegyzői okiratban foglaltak szerint.

A bérlet a bérleti díjat banki átutalással vagy postai befizetéssel egyenlíti ki.

Budapest, 2002. október 18. napján.

MI DÖP
Budai Értéktároló
Közvetítő Kft. és Kereskedelmi Társaság
1027 Bp., Erzsébet körút 8.

 Papn
bérbeadó


bérlet

GARÁZS FÉLLEÍRÁSOK

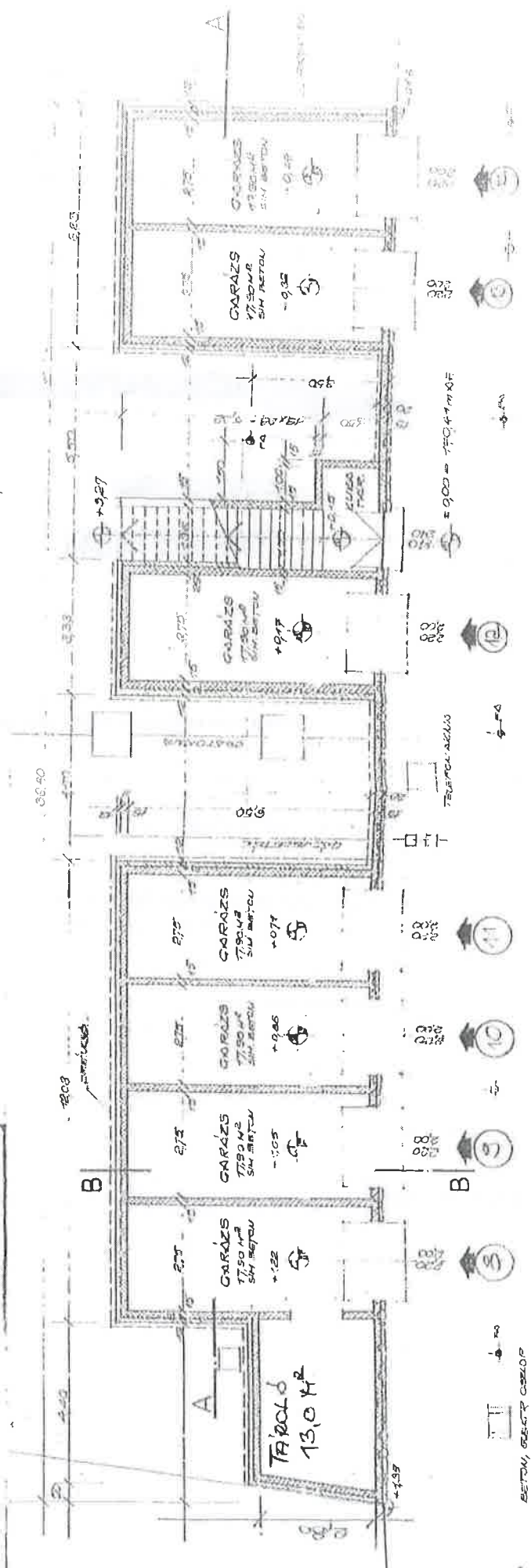
1:100

- | | | |
|----|--|--|
| 8 | GARÁZS ALAPTERÜLETE
TAROLÓ | 17,9 m ²
13,0 m ² |
| 9 | GARÁZS ALAPTERÜLETE
: HALLER ANDRÁS | 17,9 m ² |
| 10 | GARÁZS ALAPTERÜLETE
: TÓTH FERENC | 17,9 m ² |
| 11 | GARÁZS ALAPTERÜLETE
: KÖRÖSI KÁROLY | 17,9 m ² |
| 12 | GARÁZS ALAPTERÜLETE
: GÁBRY LÁSZLÓ | 17,9 m ² |
| 13 | GARÁZS ALAPTERÜLETE
: KÁROLYI ZSÓKA | 17,9 m ² |
| 14 | GARÁZS ALAPTERÜLETE
: KÁRÉ ENDRE | 17,9 m ² |

LEÍRÁS

OLD. 11. KISRÓKUS SZH 01-553
ED. II. KISRÓKUS 31
EP 1990. 07.

Em 1



KÉRELEM**Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére****I. Kérelmező adatai (a vonatkozó részt kérjük kitölteni)**

Természetes személy kérelmező	Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező
Név: Tóth János	Cégnév/egyéni vállalkozó neve:
Lakcím: [REDACTED]	Székhely:
Levelezési cím: ua	Cégjegyzékszám:
Telefonszám: [REDACTED]	Adószám:
E-mail cím: [REDACTED]	Képviselő neve:
	Telefonszám:
	E-mail cím:

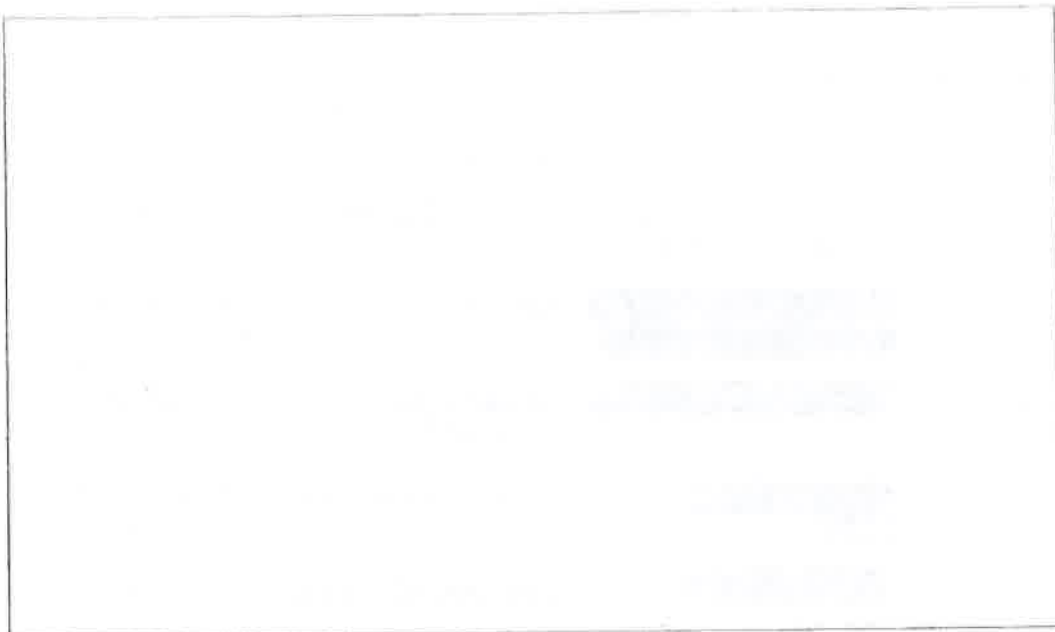
II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím:	
Helyrajzi szám: Budapest, 12812/0/A/10	

III. Az ingatlanban folytatni kívánt tevékenységi kör (funkció) részletes leírása, illetve meghatározása, pontosan megjelölve a tervezett nyitvatartási időt:


garázként használok

IV. Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező esetén a cég rövid bemutatása:



Amennyiben a kérelmező által folytatni kívánt tevékenység nem felel meg a bérbe venni kívánt helyiség ingatlan-nyilvántartási megnevezésének, akkor ebben az esetben az ingatlan rendeltetési módjának megváltoztatása szükséges, ami a településkép védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljáráshoz kötött. A bérbevételi kérelemhez csatolni kell a rendeltetési mód váltást tudomásul vevő határozatot vagy azt az állásfoglalást, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatására nincs szükség.

Dátum: Budapest, 2022.11.16


.....
Tóth János képviselőként
dr. Hortoványi Izabella ügyvéd

Hortoványi Ügyvédi Iroda
1031 Budapest, Monostori út 8.
Adószám: 18118896-2-41



ADOMÉNTUMOS DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL

AVDH SIGN



Azonosító:EPAPIR-20221119-220

Küldő	Dátum:	2022.11.19
Viselt név: DR. HORTOVÁNYI IZABELLA MÁRIA	Hivatkozási szám:	12812/0/A/10
Születési név: [REDACTED]	Azonosító:	EPAPIR-20221119- 220
Anyja neve: [REDACTED]	Témacsoport azonosító:	ONKORM_IGAZGA TAS
Születési hely: [REDACTED]	Témacsoport neve:	Önkormányzati igazgatás
Születési idő: [REDACTED]	Ügytípus azonosító:	ONK_INGATLAN
	Ügytípus neve:	Ingatlan ügyek

Címzett

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
1024, Budapest
Mechwart liget 1

Tárgy:

hiánypótlás

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2022 NOV 21.

Hornyák László

száma: 12812/0/A/10
Dokumentum

2022.11.19.
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

Tisztelt Hornyák László Úr!

csatolom a nyomtatványt.

Budapest, 2022.11.18

tisztelettel:

dr. Hortoványi Izabella ügyvéd

Tóth János képviselőként

Mellékletek száma: 1

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
2623_22111910172_001.pdf	120.9 kB	KRX/OCD/Payload/I D-2	399C6DF33609357 6C87FBCCE09B75 942FCF4109236200 FE86149E379E4CF C758

Meghatalmazás

Alulírott **Tóth János** (születési neve: Tóth János, anyja neve: [REDACTED], születési hely idő: [REDACTED]

[REDACTED] személyi száma [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED]

[REDACTED] meghatalmazom **dr. Hortoványi Izabella** (Hortoványi Ügyvédi Iroda, KASZ: 36061640) 1031


Budapest, Monostori út 8. szám alatti székhelyű **ügyvédet** azzal, a Budapest II. Kerület Polgármesteri

Hivatal előtt folyamatban lévő Budapest, 12812/0/A/10 hrsz alatti garázs megnevezésű ingatlan bérleti

szerződése, értékesítése ügyében, az ügyvédi törvényben foglaltak szerint teljes jogkörrel képviseljen,

nevemben és helyettem eljárjon, nyilatkozatot tegyen.

Budapest, 2022.11.02


Tóth János
meghatalmazó

A fenti meghatalmazást elfogadom:


dr. Hortoványi Izabella
meghatalmazott ügyvéd

Hortoványi Ügyvédi Iroda
1031 Budapest, Monostori út 8.
Adószám: 18118896-2-41



TAKARNET v5.4.1

Felhasználó:

ZAT1537 (Lejárat:4007.12.26)

Kilépés

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hite

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/554722/2022

2022. 11. 30

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12812/0/A/10 helyrajzi szám

1022 BUDAPEST II.KER. Bimbó út 49. ajtó 3.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

garázs	18	0 0	23/1000	önkormányzati
--------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999999/1999/

2. bejegyző határozat: 41799/1990/1990.02.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38333/1/1994/94.01.24

jogcím: 1991. évi KKKIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

A 1022 Budapest, Bimbó út 49. alatti garázs ingatlan bérleti díj becslése

BÉRLETI DÍJ
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A



1022 Budapest, Bimbó út 49.
alatti 12812/0/A/10 Hrsz.-ú

garázs megnevezésű
ingatlanról

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2022. november 21.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1022 Budapest, Bimbó út 49. szám alatti ingatlan bérleti díj meghatározására vonatkozó szakértését elvégezte. A szakértői munka elvégzése alapján az alábbi javaslatot tesszük a havi bruttó bérleti díj mértékének meghatározására.

Normál piaci körülmények között, a bérbeadáshoz elegendő idő rendelkezésre állása esetén, a jelenleg is használt bérleti szerződés kondíciói mellett, ugyanakkor a társasházi törvény módosulása miatti kockázatoktól eltekintve, a tárgyi ingatlan reális bruttó bérleti díja:

**30 480,- Ft/hó,
azaz Harmincezer-négyszáznyolcvan forint havonta.**

A bérleti díj nettó összege:

**24 000 Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz huszonnégyezer forint havonta + 27% ÁFA.**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

IMMOWELL 2002 KFT.
1036 Budapest
Kardosy S. u. 55
Telefon: 1208-531-2-41

Budapest, 2022. november 30.

2. Előzmények

2.1. A megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

2.2. A megbízott

Immowell 2002 Kft.
1039 Budapest, Karácsony Sándor u. 55.
Képviselője: Mikó Sándor ügyvezető igazgató

2.3. A megbízás tárgya

A 1022 Budapest, Bimbó út 49. szám alatti önkormányzati ingatlan rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén a reális piaci bérleti díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása, figyelemmel a jelenleg is használatos bérbeadási feltételekre, ugyanakkor a társasházi törvény módosításából eredő kockázatoktól eltekintve.

2.4. A szakértő megbízásának célja

Budapest, II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérleti díjainak felülvizsgálata az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően.

3. Kiinduló adatok, a szakértés módszere

3.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, dokumentumokat. Az értékelő megvizsgálta a rendelkezésére álló adatokat. Az értékbecslő helyszíni szemlén és bejáráson megtekintette a tárgyi ingatlant, amelyről fotódokumentációt készített.

3.2. A szakértés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő a piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta, amelynél a környezetben fellelhető bérlemények bérleti díjait vette alapul.

Az értékelés fordulónapja: 2022.november 30.

Az érték-megállapítás érdekében az értékbecslő vizsgálta és elemezte az alábbi körülményeket:

- a II. kerületi ingatlanok, helyiségek piaci bérleti díjának árszínvonalát,
- az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét,
- szemrevételezéssel a helyiség műszaki állapotát,
- az ingatlan funkcionális megfelelőségét, egyedi adottságait környezeti sajátosságait,
- a garázs ingatlan használhatóságát, felszereltségét, kialakítását.

3.3. Az értékelés felhasználhatósága

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészében nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a szakvéleményben rögzített feltételek mellett a fordulónaptól számított 180 nap.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Nagy forgalmú utcában található.
- A terület megfelelő tömegközlekedési lehetőségekkel bír.
- Az ingatlan környezetében a parkolás korlátozottan megoldható, fizetős.
- A környék gyalogosforgalma alacsony.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	1022 Budapest, Bimbó út 49.
Helyrajzi száma:	12812/0/A/10
Megadott funkciója:	Garázs
Jelenlegi funkciója:	Garázs
Összehasonlításra került, mint:	Garázs
Összes hasznos felépítmény terület:	18 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- A vizsgált ingatlan egy villaépület udvarában található. Az utcáról közvetlenül megközelíthető.
- Az ingatlan egy garázshelyiségből áll. A portál fém szerkezetű, fém borítású nyílászáróval lett megoldva.
- Az összes alapterülete: 18 nm. A vizsgált ingatlan teljesen száraz, beázásnak repedésnek nincs nyoma.
- A vizsgált helyiségek padlója betonból készült.
- Az ingatlanban elektromos áram kapcsolat kiépítésre nem került.
- Az ingatlan padlóján repedések láthatóak.

5. A bérleti díj becslése

A szakértő elvégezte a vizsgált ingatlan környezetében fellelhető ingatlanok bérleti díjainak összehasonlításán alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, műszaki jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adatok aktualitását is. A bérleti díj meghatározásánál a szakértő vélelmezte, hogy a Bérbeadó a jelenleg általánosan használt bérleti szerződés rendszere szerint fog bérleti szerződést kötni.

5.1. A bérleti díj kiszámításának módszere

A vizsgált ingatlan becsült bérleti díját az alábbi értékek szorzataként kaptuk meg:
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/2021.(X.29.) képviselő testületi határozata alapján meghatározott alapidíj szorozva a fizetős parkolás, műszaki állapot, összközműves, megközelíthetőség, méret, környezet és használhatóság által kialakult egyedi tényező, valamint a megadott névleges alapterület szorzataként. A szorzatot ezer forintra kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt bérleti díját.

Garázs funkció:

fizetős parkolás =	1,00
műszaki állapot miatti módosító=	0,97
összközműves=	0,95
megközelíthetőség=	1,00
méret miatti módosító=	0,90
környezet miatti módosító=	1,00
használhatóság=	0,96
infláció=	1,051

Alapidíj garázs: 1 600,- Ft/nm.

Alapterület: 18 négyzetméter.

Fajlagos díj: $1\,600,- \text{ Ft/m}^2 * 1,00*0,97*0,95*1,00*0,90*1,00*0,96*1,051 = 1339,- \text{ Ft/m}^2$.

Garázs bérleti díja: $18 \text{ m}^2 * 1339,- \text{ Ft/m}^2 = 24\,100,- \text{ Ft/hó}$

Kerekítve 24 000,- Ft/hó

5.2. Az értékelés összefoglalása

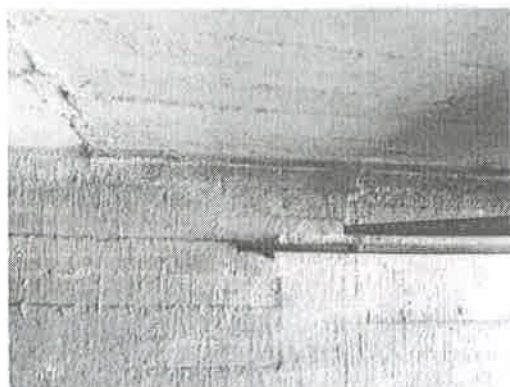
A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1022 Budapest, Bimbó út 49. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a mellékletben szereplő táblázatban foglaltak szerint elvégezve, a 2022. november 30.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
24 000 Ft/ hó + ÁFA, azaz
Huszonnégyezer forint + ÁFA havonta.

Korlátozó feltételek

1. Az értékelésben megállapított érték az ingatlan teher-, per- és igénymentes állapotára vonatkozik.
2. Az értékelő a helyszíni szemle során semmiféle épületfizikai, statikai és más hasonló vizsgálatot nem végzett, az esetleges rejtett hibák az értékelést nem érintik.
3. Az érték megállapítása nincs összefüggésben az értékbecslést végzők javadalmazásával, sem közvetlen sem pedig közvetett módon.
4. Az értékbecslő a helyszínen nem végzett pontos területfelmérést, a szakértésben felhasznált adatok a megbízó tájékoztatásán alapulnak.
5. A becslésben az értékelő feltételezi, hogy a szükséges hatósági engedélyek és egyéb hivatalos iratok beszerezhetők, ill. már rendelkezésre állnak.
6. Mélyebb jogi vizsgálatot az értékelés során az értékbecslő nem végzett. Amennyiben van bármilyen korlátozó tényező, amely a felhasznált forrásokból nem derül ki, azokért az értékbecslő nem vállal felelősséget.
7. A becslés az ingatlan helyszíni szemle során megtekintett állapotára vonatkozik. Amennyiben a szemle után bármilyen, az értéket befolyásoló változás történik, azért az értékbecslő felelősséget nem vállal.
8. A becsléshez használt alapadatokat az értékbecslő pontosnak fogadja el, azok teljes körű ellenőrzését nem végezte el.
9. Az értékelést a megbízástól eltérő célra felhasználni, azt harmadik személynek kiadni csak az értékbecslő előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet. A becslés egyes részei külön nem használhatóak fel.
10. Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Fotómelléklet:



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Képviselő-testület Polgármesteri Hivatala
Igazgatási Osztály - Lakossági Ügyeleti Csoport

Előző bérlet neve: -

2012.05.22

XV-108-2

Melléklet: 1
Szám: 1502

Bérleti Szerződés

amely létrejött egyrészről a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint tulajdonos megbízásából eljáró BUDÉP Budapest Épületfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság (1027. Budapest, Frankel Leó u. 5.), mint bérbeadó (továbbiakban Bérbeadó),

másrészről TÓTH JÁNOS (cím: [REDAKTORVA], anyja neve: [REDAKTORVA], szül. hely: [REDAKTORVA] szül. idő: [REDAKTORVA] szem. ig. száma: [REDAKTORVA] mint bérlet (a továbbiakban: Bérlet) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.) A bérlet tárgya: A bérbeadó 2002. március 01. napjától kezdődően, határozatlan időre bérbe adja, a bérlet pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest, II. ker. BIMBÓ út 49. sz. alatti helyiséget garázs céljára, a bérlet által megtekintett állapotban, rendeltetésszerű használatra.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződésben meghatározott használat jogcíme bérlet (jóváhagyó önkormányzati határozat száma, stb.). Határozat száma: XV-202/6/2002. február 20.

2.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) pontban meghatározott bérlet tárgya a jelen bérleti szerződés megkötésekor az alábbi állapotban van:
18,0 m²

A felek megállapodnak abban, hogy a bérlet a bérleti jogviszony megszűnésekor ugyanilyen állapotban köteles a bérlet tárgyát a bérbeadónak visszaadni.

3.) A bérlet tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérlet tárgya tekintetében bármilyen építészeti munkát kíván végezni, vagy végeztetni, ehhez köteles a bérbeadó hozzájárulását kérni. A bérlet az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlet tudomásul veszi, hogy a fenti kötelezettségek megszegése esetén a bérbeadót felmondási jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Tv. 24. és 25. §-a - figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére - szerint.

Handwritten signature and initials.

4.) A bérő a bérlet tárgyaért a szerződés kezdetétől 9.028,-Ft/hó bérleti díjat + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA-t köteles fizetni minden hónap 5. napjáig előre esedékesen bérbeadó számlája alapján.

bérleti díj: 9.028,-Ft/hó
áfa: 2.257,-Ft/hó

összesen: 11.285,-Ft/hó

2003. február 01. napjától 9.506,-Ft/hó + 2.377,-Ft/hó ÁFA.

5.) A bérő a bérlet tárgyát garázs céljára használhatja és kötelezettséget vállal arra, hogy a használat céljában vagy módjában történő bármilyen változást előzetesen a bérbeadónak bejelenti és hozzájárulását kéri. Amennyiben ezen kötelezettséget megszegi a jelen szerződés 3.) pontjában foglalt jogkövetkezményeket kell alkalmazni.

6.) A bérbeadó szavatosságot vállal a bérlet tárgyának a bérő általi zavartalan használatáért.

Kijelenti, hogy harmadik személynek a bérlet tárgyán nincsen olyan joga, amely a bérő bérleti jogának gyakorlását korlátozza, vagy kizárja.

Szerződő felek rögzítik, hogy a bérbeadói szavatosság a bérő által a szerződés tárgyának meghatározott helyiségekben elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a bérő felelős, és erről ő köteles gondoskodni.

7.) A bérő tudomásul veszi, hogy a bérlet tárgyában meghatározott helyiségekben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek megszerzése az ő kötelessége.

8.) A bérő tudomásul veszi, hogy a bérlet tárgyát, vagy annak egy részét ideiglenesen másnak albérletbe vagy használatba nem adhatja, csak a tulajdonos jelen szerződésben meghatározott rendeletének feltételei szerint.

9.) A bérő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó a Központi Statisztikai Hivatal által meghatározott hivatalos infláció mértékéig minden év január 31. napjáig jogosult ezzel egyező mértékben a bérleti díj egyoldaltú emelésére, melyhez a jelen bérleti szerződés aláírásával hozzájárul.

Ebben az esetben a bérbeadó köteles a bérleti díj felemelt összegét írásban, ajánlott levélben a bérővel közölni és a felemelt bérleti díj a következő hónap első napjától kezdődően esedékes, illetve érvényes.

10.) A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Tv., a Ptk. és a Budapest, II. ker. Önkormányzat Képviselőtestületének 3/1995. (III. 13.) sz. rendelettel módosított 22/1993. (XII.27.) sz. rendelete rendelkezéseit kell alkalmazni és ezek a jelen szerződés részét képezik, amennyiben a jelen szerződés ellentétesen nem rendelkezik.

11.) A bérő késedelmes fizetés esetén a mindenkorli jegybanki alapkamat kétszeresét kitevő mértékű évi késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.

A jelen megállapodást, amely az akaratunkkal mindenben megegyezik, elolvasás és megmagyarázás után helybenhagyólag írtuk alá.

Öt évre visszamenőleg a bérő által fizetendő bérleti díj: 345.901,-Ft + 86.476,-Ft ÁFA, összesen 432.376,-Ft, mely összeg megfizetésére részletfizetési kérelmet ad be.

A bérő a bérleti díjat banki átutalással vagy postai befizetéssel egyenlíti ki.

Budapest, 2003. augusztus 06. napján.

BUDÉP
Budai Épületfenntartó
Korlátolt Felelősségű Társaság
1027 Bp, Frankel László u. 5.


bérbeadó


bérő

XV/144/2022

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
11/2022.

2022. OKT 03.

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2022. szeptember 26-i soros ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 12. pont

Döntés a 12812/0/A/10 helyrajzi számú, Bimbó út 49. szám alatti garázs megnevezésű ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés felmondásáról

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság/Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Toók Gabriella osztályvezető

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 283/2022.(IX.26.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, **Budapest II. kerület, belterület 12812/0/A/10** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **1022 Budapest, Bimbó út 49. szám alatt található, 18 m² területű, garázs** megnevezésű ingatlanra Tóth János (lakóhely: [REDACTED] születési ideje: [REDACTED] anyja neve [REDACTED] bérlővel 2003. augusztus 06. napján kötött bérleti szerződés alapján fennálló bérleti jogviszonyt a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 43. § (1) bekezdése alapján egy éves felmondási idővel felmondja. A bérlő köteles a bérleményt a felmondási idő lejártát követő első munkanapon ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó képviselője részére átadni, és igazolni, hogy a bérleményre a visszaadás napjáig díjtartozása nem áll fenn. Amennyiben a bérlő a visszaadásra rendelkezésre álló határidő lejártakor a bérleményt – jelen határozatban előírt feltételek teljesítése mellett – nem adja vissza a bérbeadó birtokába, valamint esetlegesen fennálló tartozását nem fizeti meg, úgy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a bérlemény kiürítésére peres eljárást, valamint az esetleges díjhátralék, a használati díj, külön szolgáltatások meg nem fizetett költsége, azok kamatai, továbbá a perrel felmerült költségek megfizetésére peres vagy fizetési meghagyásos eljárást indít.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella Osztályvezetőt, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester

Határidő: 450 nap

(7 bizottsági tag van jelen, 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2022. szeptember 30.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

Dr. Toók Gabriella
osztályvezető

