

## ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi  
Bizottságának 2023. 01. 23-i rendes ülésére

**Előterjesztő:** dr. Toók Gabriella osztályvezető  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
**Tárgy:** A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás  
céljára szolgáló helyiségek bérbeadása  
**Készítette:** Hornyák László helyiséggazdálkodási ügyintéző  
**Ügyiratszámok:** XV/5/2022, XV/217/2022

### Tisztelt Bizottság!

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

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Kérelem időpontja	Műszaki állapot	Bérleti díj, egyéb költségek
11987/2 hrsz. 1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Branyiszkó út 2-4.) 16.számú 13m <sup>2</sup> garázs	Hegedűs Tibor	raktár	Kelte: 2022.12.12 (Beérkezés időpontja: 2022.12.21)	Az ingatlanok az utcáról közvetlenül elérhető garázssoron lévő garázsok. A bejáratuk a Branyiszkó utca felől elérhető. A garázsokhoz egy ferde betonozott felhajtó vezet. Az utcai kapu manuális és elektromos kivitelű. Az ingatlanok – külön-külön - egy garázshelyiségből állnak. A portálok szerkezete már előregedett, javítandó. Az összes alapterületük: 3*13 nm. A garázsok falai helyenként vizesednek. A járófelületük simított beton. A mennyezetükön helyenként repedések, régebbi beázás nyomai láthatóak.	20.000,-Ft +ÁFA/hó
11987/2 hrsz. 1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Branyiszkó út 2-4.) 17.számú 13m <sup>2</sup> garázs					20.000,-Ft +ÁFA/hó

11987/2 hrsz. 1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Branyiszkó út 2-4.) 18.számú 13m <sup>2</sup> garázs	Hegedűs Tibor	raktár	Kelte: 2022.12.12 (Beérkezés időpontja: 2022.12.21)		20.000,-Ft +ÁFA/hó
14575/1/A/16 hrsz. 1023 Budapest, Harcza utca 1. -1 emelet 16. ajtó 46 m <sup>2</sup> raktár	Hegedűs Tibor	raktár	Kelte: 2022.12.12 (Beérkezés időpontja: 2022.12.21)	A légópince megnevezésű ingatlan bejárata közvetlenül a Társasház alagsorából nyílik. A bejáraton egy fém biztonsági ajtó található. Az ingatlan három helyiségből áll. A bejárat mögött egy tároló található, ahonnan egy következő biztonsági fém ajtó vezet az óvóhelyiségbe. Ezen helyiség mellett még egy wc került kialakításra. Az ingatlan szuterén helyiség, melynek a menekülő búvónyílása egy fém ajtóval lett zárva. A búvónyílás a Frankel Leó útra vezet. Az ingatlan csak elektromos és víz bekötéssel rendelkezik, melyhez nem tartozik mérőóra. Az oldalfalakon felázás nyomok nem láthatók. A padló simított betonnal borított, állapota felújítandó. A helyiség felújítást követően hasznosítható.	30.000,-Ft +ÁFA/hó  Közös költség: 8.740,-Ft +ÁFA/hó

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

A táblázatban jelölt ingatlanok a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 78/2021.(IV.15.) képviselő-testületi határozata értelmében kerültek bérbeadásra meghirdetésre Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat honlapján.

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 Vagyondirektum 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 Vagyondirektum 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 határozat 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 **11987/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Bejárat: Branyiszko út 2-4. szám)** alatt található, **13 m<sup>2</sup>** területű, **garázs** megnevezésű 16. számú ingatlant **Hegedűs Tibor** alatti lakos részére **raktár 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 Hegedűs Tibornak 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 határozata, valamint az Immowell 2002 Kft. által 2023. január 16-án elkészített értébecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **20.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó.**

A Vagyondirektum 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 Hegedűs Tibor 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, állagszélem 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 Hegedűs Tibor 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

#### **1.B./**

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **11987/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Bejárat: Branyiszkó út 2-4. szám)** alatt található, **13 m<sup>2</sup>** területű, **garázs** megnevezésű ingatlant **Hegedűs Tibor** 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

## 2.A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **11987/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Bejárat: Branyiszkó út 2-4. szám)** alatt található, **13 m<sup>2</sup>** területű, **garázs** megnevezésű 17. számú ingatlant **Hegedűs Tibor**

alatti lakos részére **raktár 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 Hegedűs Tibornak 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 2023. január 16-án elkészített értékbéslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **20.000,- 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 Hegedűs Tibor 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 távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben Hegedűs Tibor 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



## 2.B./

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **11987/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Bejárat: Branyiszkó út 2-4. szám)** alatt található, **13 m<sup>2</sup>** területű, **garázs** megnevezésű **17. számú** ingatlant **Hegedűs Tibor** 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

## 3.A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **11987/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Bejárat: Branyiszkó út 2-4. szám)** alatt található, **13 m<sup>2</sup>** területű, **garázs** megnevezésű **18. számú** ingatlant **Hegedűs Tibor**

alatti lakos részére **raktár 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 Hegedűs Tibornak 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 határozatai, valamint az Immowell 2002 Kft. által 2023. január 16-án elkészített értébecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **20.000,- 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 Hegedűs Tibor 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 távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben Hegedűs Tibor 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 **11987/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Bejárat: Branyiszkó út 2-4. szám)** alatt található, **13 m<sup>2</sup>** területű, garázs megnevezésű **18. számú** ingatlant **Hegedűs Tibor** 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 **14575/1/A/16 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1023 Budapest, Harcsa utca 1. -1 emelet 16. ajtó** alatt található, **46 m<sup>2</sup> területű, óvóhely** megnevezésű ingatlant **Hegedűs Tibor**

alatti lakos részére **raktár 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 Hegedűs Tibornak 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 határozatai, valamint az Immowell 2002 Kft. által 2023. január 16-án elkészített értékbecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **30.000,- 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 Hegedűs Tibor 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 távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben Hegedűs Tibor 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



**4.B./**

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **14575/1/A/16 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1023 Budapest, Harcsa utca 1. -1 emelet 16. ajtó** alatt található, **46 m<sup>2</sup> területű, óvóhely** megnevezésű ingatlant **Hegedűs Tibor** [redacted] latti 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

Budapest, 2023. január 17.

Örsi Gergely  
Polgármester megbízásából eljárva

dr. Toók Gabriella  
Osztályvezető

**Mellékletek:**

1. számú melléklet: Hegedűs Tibor bérbevételi kérelme garázsokra
2. számú melléklet: tulajdoni lap Fenyves utca 1-3.
3. számú melléklet: értébecslés Branyiszkó út 2-4. 16,17,18. számú garázs
4. számú melléklet: Hegedűs Tibor bérbevételi kérelme óvóhelyre
5. számú melléklet: tulajdoni lap Harcsa utca 1. -1. emelet 16 ajtó
6. számú melléklet: értébecslés Harcsa utca 1. -1 emelet 16. ajtó (Frankel Leó út 55-57 légópince)

## 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: Hegedűs Tibor	Cégnév/egyéni vállalkozó neve:
Lakcím: [REDACTED]	Székhely:
Levelezési cím: [REDACTED]	Cégjegyzékszám:
Telefonszám: [REDACTED]	Adószám:
E-mail cím: [REDACTED]	Képviselő neve:
	Telefonszám:
	E-mail cím:

## II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím: 1. <u>11987/2 (16)</u> Branyiszkó út 2-4. 16. Garázs 13m <sup>2</sup>	<p>2022 DEC 21.</p> <p>20/5-23</p> <p>15.11.2022</p> <p>15.11.2022</p>
2. <u>11987/2 (17)</u> Branyiszkó út 2-4. 17. Garázs 13m <sup>2</sup>	
3. <u>11987/2 (18)</u> Branyiszkó út 2-4. 18. Garázs 13m <sup>2</sup>	
Helyrajzi szám: Fenti rubrikában aláhúzással kiemelve	

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

A II. jelű táblázatban megjelölt ingatlanokat saját tulajdonú tárgyak, jelenleg használaton kívüli eszközök raktározási céljából kívánom bérbe venni.  
Továbbá ingatlan felújítást tervezek. Így a közel jövőben a lakásból történő bútorok, dobozba rendezett ill. önálló használati- és berendezési tárgyak, holmik átmeneti raktározására, továbbá az építőanyagok tárolására kívánom használni a helyiségeket.

A fentiek értelmében nem beszélhetünk nyitvatartási időről, a helyiségeket saját használatra kívánom igénybe venni.

Helyiség választási szempontjaim:

A Branyiszkó úti garázsok esetében előny a lakóhelyhez közeli volta (gk.-val cca. 10 perc), a szintbeli megközelíthetőség, a helyiségek egymás melletti elhelyezkedése, mely a nagyobb, nehezebb, terjedelmesebb, törékenyebb (üveg, tükör) dolgok raktározására alkalmas a számomra, továbbá raklapos vagy csomagolt pl. hidegburkolati lapok vagy zsákos építőanyagok tárolása, szállítása is adott.

A garázsok esetében – a helyszín bemutatás során a fent említett – helyiségeket csak kívülről tudtam megtekinteni. A garázssoron több helyiség nyithatatlan, pl. beragadt ajtók, záruk nehézkes működési vagy működés képtelen állapota miatt. Ezeket foglalkozásom, tapasztalatom és végzettségem okán kezelni tudom.

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

Fentiek értelmében nem releváns.

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 rendeltetési mód váltást tudomásul vevő határozatot vagy azt az állásfoglalást, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatására nincs szükség.

Dátum: 2022.12.12.

Aláírás

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 80000047423/2022  
2022.01.06

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11987/2 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Fenyves utca 1.  
1026 BUDAPEST II.KER. Fenyves utca 3.

## I.RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

növelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2kat.t.jöv  
k.Fi11alaprész  
ter. kat.jöv  
ha m2 k.Fi11adat  
kat.jöv  
k.Fi11

- Kivett általános iskola

0

5431

0.00

1. bejegyző határozat: 137932/1/2007/07.02.07

"védett települési érték" a Fővárosi Közgazdálkodási 54/1993. (1994.II.01.) rendelete alapján.

## II.RÉSZ

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 280231/1/2000/00.12.12

jogcími: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KER. ÖNKORMÁNYZATA

címe: 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1

## 4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 82511/1/2017/17.01.07

jogcími: - 2011.évi CXCV. tv

utalás: II /3.

jogállás: vagyonkezelő

név: KÖZÉP-BUDAI TANKERÜLETI KÖZPONT

címe: 1024 BUDAPEST II. KER. Margit körút 15-17.

vagyonkezelésbe nem kerülő "konyha, háttértervezési szoba".

## III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 70325/2/2014/14.03.28

Helyi építészeti örökségvédelem 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgazdálkodási rendelet alapján.

TULAJDONI LAP 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



A 1026 Budapest, Branyiszkó utca 2-4. alatti garázs ingatlanok bérleti díj becslése

---

**BÉRLETI DÍJ**  
**MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ**  
**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

A



**1026 Budapest, Branyiszkó utca 2-4. szám**

alatti **11987/2** Hrsz.-ú  
garázsor megnevezésű  
ingatlan  
16,17,18 számú garázsairól

## 1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. január 09.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1026 Budapest, Branyiszkó utca 2-4. szám alatti ingatlan 16,17,18-as számú garázsainak egyenkénti 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:

**25 400,- Ft/hó,  
azaz Huszonötezer-négyszáz forint havonta.**

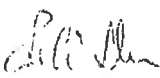
A bérleti díj nettó összege:

**20 000 Ft/hó + 27% ÁFA,  
azaz húszezer forint havonta + 27% ÁFA.**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

IMMOWELL 2002 KFT  
1030 Budapest  
Kardosbányai S. u. 55  
Adószám: 12981531-2-11

P.H.

  
Mikó Sándor  
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. január 16.

## **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 1026 Budapest, Branyiszkó utca 2-4. szám alatti önkormányzati ingatlan garázs részének, 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 értékbecsülő 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: 2023. január 16.

Az érték-megállapítás érdekében az értékbecsülő 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,
- azt a tényt, hogy az ingatlan több mint 18 hónapja üresen áll.

#### **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

- Kis forgalmú, széles utcában található. Az ingatlannal szemben egy park, játszótér található.
- A terület megfelelő tömegközlekedési lehetőségekkel bír.
- Az ingatlan környezetében a parkolás korlátozottan megoldható, nem fizetős.
- A környék gyalogosforgalma alacsony.
- A szomszédban iskola, társasházak, villák találhatóak.

### 4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	1026 Budapest, Branyiszkó utca 2-4. 16,17,18-as garázs
Helyrajzi száma:	11987/2
Megadott funkciója:	Garázs
Jelenlegi funkciója:	üres
Összehasonlításra került, mint:	Garázs
Garázs nettó alapterület garázsonként:	13 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

#### *Az ingatlan műszaki ismertetése:*

- A vizsgált ingatlan az utcáról közvetlenül elérhető garázssoron lévő garázs. A bejárata a Branyiszkó utca felől elérhetőek. A garázsokhoz egy ferde betonozott felhajtó vezet. Az utcai kapu manuális és elektromos kivitelű.
- A vizsgált ingatlanok egy garázshelyiségből állnak. A portál szerkezete már elöregedett, javítandó.
- Az összes alapterülete: 13 nm. A garázsok falai helyenként vizesednek. A járó felület simított beton. A mennyezeten helyenként repedések, régebbi beázás nyomai 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 309/2023.(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. A bérleti díj meghatározásánál tekintettel voltunk arra a tényre, hogy az ingatlan legalább 18 hónapja üresen áll.

Garázs funkció:

fizetős parkolás =	1,00
műszaki állapot miatti módosító=	1,00
összközműves=	0,95
megközelíthetőség=	1,05
méret miatti módosító=	0,98
környezet miatti módosító=	0,95
használhatóság miatti módosító=	1,00
infláció=	1,051

Alapidíj: 1 600,- Ft/nm.

Alapterület: 13 négyzetméter.

Fajlagos díj:  $1\,600,- \text{ Ft/m}^2 * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 1,05 * 0,98 * 0,95 * 1,00 * 1,051 = 1\,562,- \text{ Ft/m}^2$ .

Garázs bérleti díja:  $13 \text{ m}^2 * 1\,562,- \text{ Ft/m}^2 = 20\,306,- \text{ Ft/hó}$ .

Kerekítve 20 000,- Ft/hó.

A javasolt bérleti díjat a 2022-es infláció értékével korrigálni kell!

## 5.2. Az értékelés összefoglalása

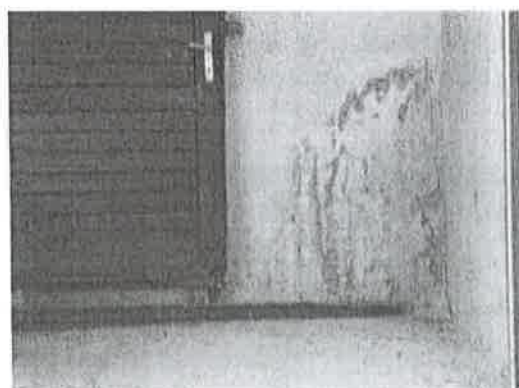
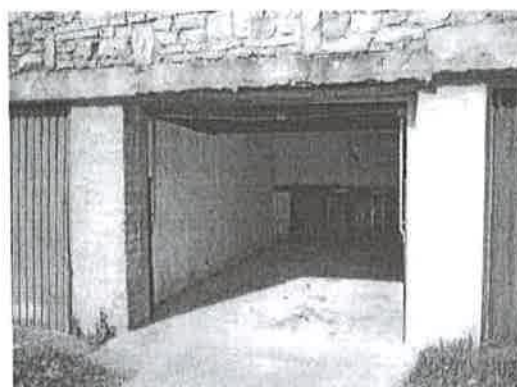
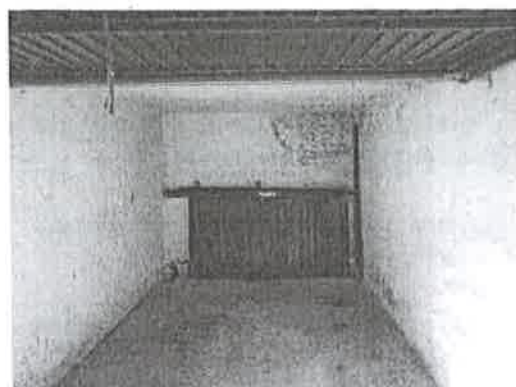
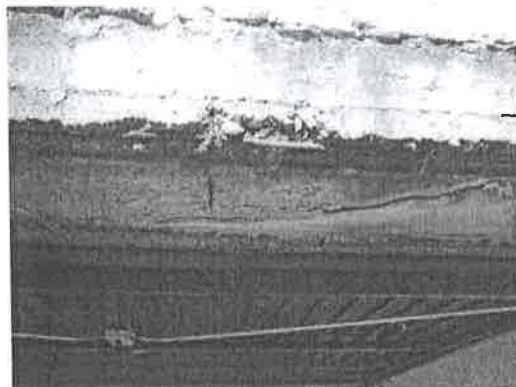
A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1026 Budapest, Branyiszkó utca 2-4. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a mellékletben szereplő táblázatban foglaltak szerint elvégezve, a 2023. január 16.-i fordulónapra, az

**16,17,18 számú garázs ingatlanok egyenkénti  
becsült nettó bérleti díja  
20 000,- Ft/ hó + ÁFA, azaz  
Húszezer 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:





2022 DEC 21

**KÉRELEM****Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevétele**

41: 2026.04.01.

**I. Kérelmező adatai (a vonatkozó részt kérjük kitölteni)**

<b>Természetes személy kérelmező</b>	<b>Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező</b>
Név: Hegedűs Tibor	Cégnév/egyéni vállalkozó neve:
Lakcím: [REDACTED]	Székhely:
Levelezési cím: [REDACTED]	Cégjegyzékszám:
Telefonszám: [REDACTED]	Adószám:
E-mail cím: [REDACTED]	Képviselő neve:
	Telefonszám:
	E-mail cím:

**II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai**

Cím: 1. <u>14575/1/A/16</u> - Frankel Leó út 55-57. pince, Légvédelmi helyiség 46m <sup>2</sup> Társasházi közös költség: 8 740 Ft/hó	
Helyrajzi szám: Fenti rubrikában aláhúzással kiemelve	

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

A II. jelű táblázatban megjelölt ingatlanokat saját tulajdonú tárgyak, jelenleg használaton kívüli eszközök raktározási céljából kívánom bérbe venni.  
Továbbá ingatlan felújítást tervezek. Így a közel jövőben a lakásból történő bútorok, dobozba rendezett ill. önálló használati- és berendezési tárgyak, holmik átmeneti raktározására, továbbá az építőanyagok tárolására kívánom használni a helyiségeket.

A fentiek értelmében nem beszélhetünk nyitvatartási időről, a helyiségeket saját használatra kívánom igénybe venni.

Helyiség választási szempontjaim:

A szóban lévő társasházban lakom, így kézenfekvő a raktározási lehetőség közelsége miatti helyiség választás, pl. dobozolt, szortimentes építőanyagok vagy az átmenetileg tárolandó lakás berendezési- és felszerelési tárgyak raktározására.

A helyiség esetén a határoló nyílászárók (ablak, ajtó) állapotát, működését, használhatóságát nem tudtam próbálni. A beragadt ajtók, záruk nehézkes működési vagy működésképtelen állapota esetén azokat foglalkozásom, tapasztalatom és végzettségem okán kezelni tudom.

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

Fentiek értelmében nem releváns.

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 rendeltetési mód váltást tudomásul vevő határozatot vagy azt az állásfoglalást, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatására nincs szükség.

Dátum: 2022.12.12.

Aláírás

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

Oldal: 1 / 1

## E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/10399/2023

2023.01.11

## BUDAPEST II.KER.

Belterület 14575/1/A/16 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II.KER. Harcsa utca 1. - 1. emelet. ajtó:16.

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

óvóhely	46	0 0	424/99789	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999960/1999/			törzsi határozat: 95716/1/2006/06.03.22	
óvóhely	46	0 0	424/100000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 95716/1/2006/06.03.22				

1. bejegyző határozat: 500002/111/1998/98.01.19  
Társasház

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 83092/1994/03.08./  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992/04.30./  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

A 1023 Budapest, Frankel Leó út 55-57. szám alatti ingatlan bérleti díj becslése

---

**BÉRLETI DÍJ  
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**A**



1023 Budapest, Frankel Leó út 55-57. szám  
alatti **14575/1/A/16** Hrsz.-ú

raktár megnevezésű  
ingatlanról



**1. Javasolt bérleti díj**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. január 09.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1023 Budapest, Frankel Leó út 55-57. 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:

**38 100,- Ft/hó,  
azaz harmincnolcezer-egyszáz forint havonta**

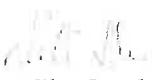
A bérleti díj nettó összege:

**30 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,  
azaz harmincezer forint havonta + 27% ÁFA**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

IMMOWELL 2002 KFT.  
1039 Budapest  
Kardoskő S. u. 55  
Adószám: 12961531-2-41

P.H.

  
Mikó Sándor  
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. január 16.

## **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 1023 Budapest, Frankel Leó út 55-57. 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.

### **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 értékbecsítő 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 2023. január 16.

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

- a II. kerületi ingatlanok, helyiségek piaci bérleti díjának árszínvonalát,
- az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét,
- szemrevételezéssel a helyiség műszaki állapotát, tekintet nélkül a nem látható, rejtett hibákra.
- az ingatlan funkcionális megfelelőségét, egyedi adottságait környezeti sajátosságait,
- irodáknál az utcák presztízsértékét.

#### **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

Az ingatlan a Frankel Leó út 55-57. számú épületben található. Az épület a Frankel Leó út - Harcsa utca - Zsigmond tér - Árpád fejedelem útja tömb épülete. A környezetében hasonló több emeletes társasházak, a Komjádi uszoda, az ORFI egy épülete található. Az épülettől 200 méterre található a 17, 19, 41-es villamosok megállója. Az Árpád fejedelem útján pedig 9, 109-es buszok közlekednek. Gépkocsival az épület közvetlen közelében vannak kiépített parkoló helyek, a parkolás fizetős.

##### 4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Frankel Leó út 55-57.
Helyrajzi száma:	14575/1/A/16
Megadott funkciója:	légópince
Jelenlegi funkciója:	Üres
Összehasonlításra került, mint:	raktár
Összes hasznos felépítmény terület:	46 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

*Az ingatlan műszaki ismertetése:*

- A légópince megnevezésű ingatlan bejárata közvetlenül Társasház alagsorából nyílik. A bejáraton egy fém biztonsági ajtó található. Az ingatlan három helyiségből áll. A bejárat mögött egy tároló található ahonnan egy következő biztonsági fém ajtó vezet az óvó helyiségbe. Ezen helyiség mellett még egy wc került kialakításra. Az ingatlan szuterén helyiség, melynek a menekülő búvónyílása egy fém ajtóval le lett zárva. A búvó nyílás a Frankel Leó útra vezet. Az ingatlan csak elektromos és víz bekötéssel rendelkezik, melyhez nem tartozik mérőóra. Az oldalfalakon felázás nyomok nem láthatók. A padló simított betonnal borított, állapota felújítandó. A helyiség felújítást követően hasznosítható.

## 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 309/2020.(X.29.) képviselő testületi határozata alapján meghatározott alapidíj szorozva a parkolás, fizetős parkolás, műszaki állapot, összközműves, megközelíthetőség, beosztás és méret által kialakult egyedi tényező, valamint a megadott névleges alapterület szorzataként. A szorzatot ezer forintba kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt bérleti díját. A bérleti díj meghatározásánál tekintettel voltunk arra a tényre, hogy az ingatlan legalább 18 hónapja üresen áll.

Raktár funkció:

parkolás=	0,95
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,85
összközműves=	0,90
megközelíthetőség=	0,85
beosztás miatti módosító=	0,90
méret miatti módosító=	0,80
infláció=	1,051

Alapidíj raktár: 1 433,- Ft/nm.

Alapterület: 46 négyzetméter.

Fajlagos díj:  $1\,433,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 0,95 \cdot 0,98 \cdot 0,85 \cdot 0,90 \cdot 0,85 \cdot 0,90 \cdot 0,80 \cdot 1,051 = 656,- \text{ Ft/m}^2$ .

Raktár bérleti díja:  $46 \text{ m}^2 \cdot 656,- \text{ Ft/m}^2 = 30\,176,- \text{ Ft/hó}$  Kerekítve 30 000,- Ft/hó

A javasolt bérleti díjat a 2022-es év inflációjával korrigálni kell!

## 5.2. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1023 Budapest, Frankel Leó út 55-57. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2023. január 16.-i fordulónapra, az

**ingatlan becsült nettó bérleti díja**  
**30 000,- Ft/ hó, azaz**  
**harmincezer forint 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.



**Fotódokumentáció:**

