

# ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi  
Bizottságának 2023. november 27-i rendes ülésére

**Előterjesztő:** Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

**Tárgy:** A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás  
céljára szolgáló helyiség bérbeadása – 1023 Bp. Frankel Leó út 49.

**Készítette:** dr. Mák Edvin helyiséggazdálkodási referens

**Ügyiratszámok:** XV/102/2023

**Tisztelt Bizottság!**

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

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Kérelem időpontja	Műszaki állapot	Bérleti díj, egyéb költségek
14571/I/A/1 hrsz. 1023 Budapest, Frankel Leó út 49. „felülvizsgál at alatt” 22 m <sup>2</sup> üzlet- helyiség	FORTUNÁT Társasház- kezelő és Tanácsadó Kft.	683 / '08 Ingatlan- ügynöki tevékeny- ség keretében társasház kezelési feladatok	Kelte: 2023.07.25 (Beérkezés időpontja: 2023.07.26)	Az ingatlan utcai kirakattal rendelkezik, a bejárata közvetlenül a Frankel Leó útról nyílik. A portál szerkezete felújítandó, kirakatként részben használható. A bejárati ajtó keskeny. Az ingatlan minden közművel rendelkezik, viszont a WC az udvarban van. Fűtése a ház központi gázkazánjáról biztosított. A használati meleg vizet elektromos bojler biztosítja. Az ingatlan mennyezetén futnak a ház fűtés csövei. Az ingatlan egyetlen helyiségből áll, melyet szerelt falakkal osztottak több részre. Az ingatlan felújítandó. Az ingatlan előtt a Frankel Leó út felújított.	50.000,-Ft +ÁFA/hó  Közös költség: 4.615,-Ft +ÁFA/hó (értékelve, mint üzlethelyiség)

A Frankel Leó út 49. szám alatti helyiségben az előző bérlő mulasztása miatt az áramszolgáltató leszerelte a mérőórát. Az új mérőhely létesítése és a szolgáltatóval történő újra szerződést a Városfejlesztő Zrt. megkezdte, melyről a kérelmezőt tájékoztatták. Ezt követően a Bérlő jelölt nyilatkozatában fenntartotta bérbevételi szándékát és vállalta, hogy szükség esetén eljár a szolgáltató felé.

A fenti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére kérelem érkezett, amelyet követően az Immowell 2002. Kft. elkészítette a helyiség bérleti díjára vonatkozó értébecslést. A szakvélemény a SharePoint rendszerbe feltöltésre került, valamint az ülésen megtekinthető.

A táblázatban jelölt ingatlan a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 78/2021.(IV.15.) képviselő-testületi határozata értelmében került 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 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 visszaütalásához 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 határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

### Határozati javaslatok

**A./**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **14571/1/A/1 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1023 Budapest, Frankel Leó út 49. „felülvizsgálat alatt”** található, **22 m<sup>2</sup>** területű, **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlant a **FORTUNÁT Társasház-kezelő és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1113 Budapest, Bartók Béla út 60. 3/1., adószám: 12540338-2-43, cg.: 01-09-691597, képviseli: Szitár Endre) részére **ingatlanügynöki tevékenység keretében társasházkezelő iroda céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy a szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint indoklás nélküli hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor a FORTUNÁT Kft.-nek az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn.

A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/-315/2020.(X.29.) képviselő-testületi határozata, valamint az Immowell 2002 Kft. által 2023. november 16-án elkészített értékbecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **50.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérletet terheli a mindenkori közös költség és a használatból együtt járó költségek megfizetése is.**

A Vagyonrendelet 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 bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a FORTUNÁT Kft. 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 bérlet vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmasság 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 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 bérleményben 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, 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 a FORTUNÁT Kft. 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. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét a szükséges intézkedés megtételére.

**Felelős:** Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Határidő:** 90 nap

**B./**

A Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **T4571/1/A/1 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1023 Budapest, Frankel Leó út 49. „felülvizsgálat alatt”** található, **22 m<sup>2</sup>** területű, **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlant **FORTUNÁT Társasház-kezelő és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1113 Budapest, Bartók Béla út 60. 3/1., adószám: 12540338-2-43, cg.: 01-09-691597, képviseli: Szitár Endre) részére **nem adja bérbe.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét a szükséges intézkedés megtételére.

**Felelős:** Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője  
**Határidő:** 30 nap

Budapest, 2023. november 14.

**Örsi Gergely**  
Polgármester megbízásából eljárva



dr. Baksa Zsuzsanna  
osztályvezető

**Mellékletek:**

1. számú melléklet: Bérbevételi kérelem
2. számú melléklet: Tulajdoni lap
3. számú melléklet: Cégek kivonat
4. számú melléklet: Fortunát THK Kft. nyilatkozata
5. Értékbecslés



BP0200019546

## KÉRELEM

Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bejelentése

2023. JÚL 26.

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

Természetes személy kérelmező	Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező
Név:	Cégnév/egyéni vállalkozó neve: Fortunát THK Kft.
Lakcím:	Székhely: Budapest, Bartók Béla út 60.3/1.
Levelezési cím:	Cégjegyzékszám: 01-09-691-597
Telefonszám:	Adószám: 12540338-2-43
E-mail cím:	Képviselő neve: Szitár Endre
	Telefonszám: [REDACTED]
	E-mail cím: [REDACTED]

## II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím:	1023 Budapest Frankel L. u.49. utcai üzlet/iroda
Helyrajzi szám:	14571/1 1.sz.albetét

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

A Fortunát THK Kft 6831/08 Ingatlanügynöki tevékenység keretében lát el társasház kezelési feladatokat. A tárgyi ingatlant a Kft iroda céljából kívánja bérbevenni. Az irodában a lakástulajdonosokkal történő egyeztetések, a különféle szakmák képviselőivel kapcsolatos megbeszéléseket bonyolítaná, valamint a társasházakhoz kapcsolódó dokumentumokat tárolná.

A tervezett nyitvatartás munkanapokon igény szerint a 10-18 óráig tartó idő intervallumban.

Az üzlethelyiség épületének a társasházkezelését is a Fortunát Kft. látja el 2018. május 28.-a óta.

RS

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

A Kft-t 2000. november 28-án-ben jegyezte be a Cégbíróság. Családi vállalkozásként alakult. főtevékenysége: *7022 08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás.*  
A társaság alaptőkéje : 3 millió Ft.

A Kft tulajdonosai : Szitár Endre ügyvezető  
Szitárné Molnár Erika  
Szitár Zoltán Endre


Székhelye: 1113 Budapest, Bartók B. út. 60 3/1.

A Kft 2014 év óta látja el a társasház kezeléssel kapcsolatos tevékenységet.  
Jelenleg 8 társasházat kezel. (E-mellett működteti a Freshening Mo. Bt.-t, melynek szintén társasházkezelés a feladata és 7 Társasházat szolgál ki.

Ezek között van (2018 óta) a Frankel L. út 49. Társasház is,  
melyben a pályázott ingatlan található

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: Budapest, 2023. július 25.

  
Aláírás *ÜGYVEZŐ*  
*FORGALOMTARTÓ KFT.*

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: 8000004/439269/2023

2023.11.14

## BUDAPEST II.KER.

Belterület 14571/1/A/1 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II.KER. Frankel Leó út 49. "felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	22	0 0	71/10000	önkormányzati
---------------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999954/1999/1999.03.31

## 2. bejegyző határozat: 500002/292/1997/97.07.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79156/3/1994/1992.03.19

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 200460/1/2002/97.05.08

törölő határozat: 200152/1/2002/00.10.26

Jelzálogjog 10 033 FT, azaz tízezer-harminchárom FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 163986/1/2000/98.04.06

törölő határozat: 199184/1/2021/21.12.10

Jelzálogjog 16 722 FT, azaz tizenhatezer-hétszázhuszonkettő FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

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



## Cégkivonat

A Cg.01-09-691597 cégjegyzékszámú **FORTUNÁT Társasházkezelő és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (1113 Budapest, Bartók Béla út 60. 3. em. 1. ajtó)** cég 2023. november 15. napján hatályos adatai a következők:

### I. Cégformától független adatok

1. **Általános adatok**

Cégjegyzékszám: 01-09-691597

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Bejegyzve: 2000/11/28

2. **A cég elnevezése**

2/3. FORTUNÁT Társasházkezelő és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság

A változás időpontja: 2015/02/01

Bejegyzés kelte: 2015/03/20 Közzétéve: 2015/03/25

Hatályos: 2015/02/01 ...

3. **A cég rövidített elnevezése**

3/1. FORTUNÁT Kft.

Hatályos: 2000/11/28 ...

5. **A cég székhelye**

5/1. 1113 Budapest, Bartók Béla út 60. 3. em. 1. ajtó

Hatályos: 2000/11/28 ...

7. **A cég fióktelepe(i)**

7/2. HU-2024 Kisoroszi, Kossuth utca 39.

A változás időpontja: 2012/12/29

Bejegyzés kelte: 2013/07/22 Közzétéve: 2013/08/15

Hatályos: 2012/12/29 ...

8. **A létesítő okirat kelte**

8/1. 2000. szeptember 28.

Hatályos: 2000/11/28 ...

8/2. 2001. április 26.

Hatályos: 2001/06/11 ...

8/3. 2002. október 2.

Hatályos: 2002/11/07 ...

8/4. 2003. november 20.

Hatályos: 2004/02/19 ...

8/5. 2004. szeptember 2.

Hatályos: 2004/09/29 ...

8/6. 2007. december 1.

Bejegyzés kelte: 2007/12/21 Közzétéve: 2008/01/31

Hatályos: 2007/12/21 ...

8/7. 2008. augusztus 6.

Bejegyzés kelte: 2008/09/01 Közzétéve: 2008/09/25

Hatályos: 2008/09/01 ...

8/8. 2008. július 14.

Bejegyzés kelte: 2009/05/19

Hatályos: 2009/05/19 ...



- 8/9. 2012. december 29.  
Bejegyzés kelte: 2013/07/22 Közzétéve: 2013/08/15  
Hatályos: 2013/07/22 ...
- 8/10. 2014. február 11.  
Bejegyzés kelte: 2014/02/20 Közzétéve: 2014/03/13  
Hatályos: 2014/02/20 ...
- 8/11. 2015. február 1.  
Bejegyzés kelte: 2015/03/20 Közzétéve: 2015/03/25  
Hatályos: 2015/03/20 ...
902. **A cég tevékenysége**
- 9/113. 6831 '08 Ingatlanügynöki tevékenység  
Bejegyzés kelte: 2014/03/04 Közzétéve: 2014/03/20  
Hatályos: 2014/03/04 ...
- 9/114. 4778 '08 Egyéb m.n.s. új áru kiskereskedelme  
Bejegyzés kelte: 2014/03/04 Közzétéve: 2014/03/20  
Hatályos: 2014/03/04 ...
- 9/115. 9529 '08 Egyéb személyi-, háztartási cikk javítása  
Bejegyzés kelte: 2014/03/04 Közzétéve: 2014/03/20  
Hatályos: 2014/03/04 ...
- 9/116. 7739 '08 Egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése  
Bejegyzés kelte: 2014/03/04 Közzétéve: 2014/03/20  
Hatályos: 2014/03/04 ...
- 9/117. 4649 '08 Egyéb háztartási cikk nagykereskedelme m.n.s.  
Bejegyzés kelte: 2014/03/04 Közzétéve: 2014/03/20  
Hatályos: 2014/03/04 ...
- 9/118. 8110 '08 Építményüzemeltetés  
Bejegyzés kelte: 2014/03/04 Közzétéve: 2014/03/20  
Hatályos: 2014/03/04 ...
- 9/119. 8121 '08 Általános épülettakarítás  
Bejegyzés kelte: 2014/03/04 Közzétéve: 2014/03/20  
Hatályos: 2014/03/04 ...
- 9/120. 6203 '08 Számítógép-üzemeltetés  
Bejegyzés kelte: 2014/03/04 Közzétéve: 2014/03/20  
Hatályos: 2014/03/04 ...
- 9/121. 8122 '08 Egyéb épület-, ipari takarítás  
Bejegyzés kelte: 2014/03/04 Közzétéve: 2014/03/20  
Hatályos: 2014/03/04 ...
- 9/122. 6399 '08 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás  
Bejegyzés kelte: 2014/03/04 Közzétéve: 2014/03/20  
Hatályos: 2014/03/04 ...
- 9/123. 8129 '08 Egyéb takarítás  
Bejegyzés kelte: 2014/03/04 Közzétéve: 2014/03/20  
Hatályos: 2014/03/04 ...
- 9/125. 8219 '08 Fénymásolás, egyéb irodai szolgáltatás  
Bejegyzés kelte: 2014/03/04 Közzétéve: 2014/03/20  
Hatályos: 2014/03/04 ...
- 9/126. 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése  
Bejegyzés kelte: 2014/03/04 Közzétéve: 2014/03/20  
Hatályos: 2014/03/04 ...
- 9/127. 8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

Bejegyzés kelte: 2014/03/04 Közzétéve: 2014/03/20

Hatályos: 2014/03/04 ...

9/128. 6920 '08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

Bejegyzés kelte: 2014/03/04 Közzétéve: 2014/03/20

Hatályos: 2014/03/04 ...

9/129. 8559 '08 M.n.s. egyéb oktatás

Bejegyzés kelte: 2014/03/04 Közzétéve: 2014/03/20

Hatályos: 2014/03/04 ...

9/130. 7490 '08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység

Bejegyzés kelte: 2014/03/04 Közzétéve: 2014/03/20

Hatályos: 2014/03/04 ...

9/131. 6832 '08 Ingatlankezelés

**Főtevékenység.**

A változás időpontja: 2022/12/01

Bejegyzés kelte: 2022/12/12

Hatályos: 2022/12/01 ...

9/141. 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás

A változás időpontja: 2022/12/01

Bejegyzés kelte: 2022/12/12

Hatályos: 2022/12/01 ...

11. **A cég jegyzett tőkéje**

11/1.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Pénzbeli hozzájárulás	3 000 000	Ft
Összesen	3 000 000	Ft

Hatályos: 2000/11/28 ...

13. **A vezető tisztségviselő(k), a képviseletre jogosult(ak) adatai**

13/9. Szitár Endre (an.: Berti Emília)

Születési ideje: 1960/09/09

1114 Budapest, Bartók Béla út 60. 3. em. 1. ajtó

Adóazonosító jel: 8342192121

A képviselet módja: **önálló**

A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)

A hiteles cégeljárás nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2015/02/01

A változás időpontja: 2019/12/09

Bejegyzés kelte: 2019/12/09 Közzétéve: 2019/12/10

Hatályos: 2019/12/09 ...

20. **A cég statisztikai számjele**

20/4. 12540338-6832-113-01.

A változás időpontja: 2022/12/13

Bejegyzés kelte: 2022/12/13

Hatályos: 2022/12/13 ...

21. **A cég adószáma**

21/3. Adószám: 12540338-2-43.

Közösségi adószám: HU12540338.

Adószám státusza: érvényes adószám

Státusz kezdete: 2000/10/11

A változás időpontja: 2021/06/20

Bejegyzés kelte: 2021/06/21 Közzétéve: 2021/06/23

Hatályos: 2021/06/20 ...

32. **A cég pénzforgalmi jelzőszáma**

- 32/18. 10700550-12540338-51100005  
A számla megnyitásának dátuma: 2023/06/06.  
A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: CIB Bank Zrt. Szentendrei Fiók (2000 Szentendre Fő tér 14.)  
Cégjegyzékszám: 01-10-041004  
Bejegyzés kelte: 2023/06/12  
Hatályos: 2023/06/12 ...
45. **A cég elektronikus elérhetősége**  
45/1. A cég kézbesítési címe: fortunatkft@fortunat.hu  
A változás időpontja: 2015/02/01  
Bejegyzés kelte: 2015/03/20 Közzétéve: 2015/03/25  
Hatályos: 2015/02/01 ...
49. **A cég cégjegyzékszámai**  
49/1. Cégjegyzékszám: 01-09-691597  
Vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.  
Bejegyzés kelte: 2017/04/30 Közzétéve: 2017/05/10  
Hatályos: 2006/07/01 ...
59. **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége**  
59/1. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 12540338#cegapu  
A változás időpontja: 2018/06/05  
Bejegyzés kelte: 2018/06/05 Közzétéve: 2018/06/07  
Hatályos: 2018/06/05 ...
60. **Európai Egyedi Azonosító**  
60/1. EUID: HUOCCSZ.01-09-691597  
A változás időpontja: 2017/06/09  
Bejegyzés kelte: 2017/06/09 Közzétéve: 2017/06/13  
Hatályos: 2017/06/09 ...

## II. Cégformától függő adatok

1. **A tag(ok) adatai**  
1/9. Szitár Endre (an.: Berti Emília)  
Születési ideje: 1960/09/09  
1114 Budapest, Bartók Béla út 60. 3. em. 1. ajtó  
A tagsági jogviszony kezdete: 2000/11/28  
A változás időpontja: 2019/12/09  
Bejegyzés kelte: 2019/12/09 Közzétéve: 2019/12/10  
Hatályos: 2019/12/09 ...
- 1/10. Szitár Zoltán Endre (an.: Molnár Erika)  
Születési ideje: 1988/07/31  
2013 Pomáz, Wathay utca 12. N. ép. 2. ajtó  
A tagsági jogviszony kezdete: 2007/12/01  
A változás időpontja: 2022/10/04  
Bejegyzés kelte: 2022/10/04  
Hatályos: 2022/10/04 ...
- 1/11. Szitárné Molnár Erika (an.: Lukács Irén)  
Születési ideje: 1954/02/24  
2024 Kisoroszi, Kossuth utca 39.  
A tagsági jogviszony kezdete: 2001/04/26  
A változás időpontja: 2022/10/04  
Bejegyzés kelte: 2022/10/04  
Hatályos: 2022/10/04 ...

Az IM Céginformációs Szolgálat hivatalosan igazolja, hogy ezen kiadmány adatai az illetékes cégbíróság jogerős végzésein alapulnak. A cégügyben el nem bírált módosítás nincs folyamatban.

Készült: 2023/11/15 15:20:19. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a cégnyilvántartó rendszer adataival.  
Microsec zrt.

## Mák Edvin

---

**Feladó:** szitar.tarsashazi@gmail.com  
**Küldve:** 2023. október 25. 13:20  
**Címzett:** Mák Edvin  
**Tárgy:** Utcai üzlethelység bérlete RE: Frankel Leó út 49.  
**Mellékletek:** image002.wmz

Tisztelt dr. Mák Edvin Úr !

Igen, továbbra is szeretném bérelni a helyiséget.

A nevemre kiállított meghatalmazás alapján eljárók az e-on/Elmű-nél szerződéskötés és mérő felszerelés ügyében. Kérem jelezze a meghatalmazáshoz milyen adatokra van szüksége.

Üdvözlettel

Szitár Endre  
Fortunát Thk.-Kft.

**From:** Mák Edvin <Mak.Edvin@masodikkerulet.hu>  
**Sent:** Wednesday, October 25, 2023 9:42 AM  
**To:** [REDACTED]  
**Cc:** Baksa Zsuzsanna <Baksa.Zsuzsanna@masodikkerulet.hu>; Varga Lúcia <Varga.Lucia@masodikkerulet.hu>  
**Subject:** Frankel Leó út 49.

Tisztelt Sitár Endre úr!

Telefonos beszélgetésünkre hivatkozva küldöm megerősítésként, hogy a Frankel Leó út 49. szám alatti 14571/1/A/1 hrsz.-ú helyiség bérbevétele iránt beadott kérelme még nem került elbírálásra, tekintettel arra, hogy a korábbi bérlő mulasztásából kifolyólag jelenleg nincs elektromos szolgáltatás az adott helyiségben. Amennyiben vállalja, hogy elektromos áram vételezésnek átmeneti lehetősége nélkül is bérbe kívánja venni az ingatlant, akkor azt válaszlevelében legyen szíves jelezni. A visszakapcsolással összefüggő költségek a Bérbeadó, jelen esetben az Önkormányzat viseli.

Üdvözlettel:

**dr. Mák Edvin**  
helyiséggazdálkodási referens  
Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Gazdasági Igazgatóság  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

1024 Budapest, Mechwart liget 1. III.em.  
Telefon: 06-1/346-5540  
Fax: 06-1/346-5528



E-mail: [mak.edvin@masodikkerulet.hu](mailto:mak.edvin@masodikkerulet.hu)  
Honlap: [www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)



Virusmentes [www.avg.com](http://www.avg.com)

**BÉRLETI DÍJ  
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**A**



1023 Budapest, Frankel Leó út 49. szám  
alatti **14571/1/A/1** Hrsz.-ú  
üzlethelyiség megnevezésű  
ingatlanról

## 1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. november 14.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1023 Budapest, Frankel Leó 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:

**63 500,- Ft/hó,  
azaz hatvanháromezer-ötszáz forint havonta**


A bérleti díj nettó összege:

**50 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,  
azaz ötvenezer forint havonta + 27% ÁFA**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

IMMOWELL 2002 KFT.  
1038 Budapest  
Kardosy S. u. 55.  
Adószám: 12981531-2-41

P.H.

  
Mikó Sándor  
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. november 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 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.

### **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. november 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,
- üzlethelyiségeknél 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 90 nap.

#### 4. Az ingatlan jellemzői

##### 4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Közepes gépjármű forgalmú utcában található.
- A terület jó közlekedési lehetőségekkel, kapcsolatokkal bír.
- Az ingatlan környezete korlátozott parkolási lehetőségekkel bír. A parkolás fizetős. Az ingatlan előtt jár a 17-es villamos.
- A környék gyalogosforgalma alacsony.

##### 4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Frankel Leó út 49.
Helyrajzi száma:	14571/1/A/1
Megadott funkciója:	Üzlethelyiség
Jelenlegi funkciója:	Üres
Összehasonlításra került, mint:	Üzlethelyiség
Összes hasznos felépítmény terület:	22 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

##### *Az ingatlan műszaki ismertetése:*

- Az ingatlan utcai kirakattal rendelkezik, a bejárata közvetlenül a Frankel Leó útról nyílik. A portál szerkezete felújítandó, kirakatként részben használható. A bejárati ajtó keskeny. Az ingatlan minden közművel rendelkezik, viszont a WC az udvarban van. Fűtése a ház központi gázkazánjáról biztosított. A használati melegvizet elektromos bojler biztosítja. Az ingatlan mennyezetén futnak a ház fűtés csövei.
- Az ingatlan egyetlen helyiségből áll, melyet szerelt falakkal osztottak több részre. Az ingatlan felújítandó.
- Az ingatlan előtt a Frankel Leó út felújított.

## 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 309/2022 .(X.29.) képviselő testületi határozata alapján meghatározott alapidíj szorozva a parkolás, fizetős parkolás, műszaki állapot, összközműves, megközelíthetőség, beosztás, méret, gyalogos forgalom, kirakat helye és kereskedelmi utca index 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. Üzlet funkció:

parkolás=	0,92
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,96
összközműves=	1,00
megközelíthetőség=	0,95
beosztás miatti módosító=	0,95
méret miatti módosító=	0,95
gyalogos forgalom=	0,88
kirakat helye=	1,05
kereskedelmi utca index=	0,90
infláció=	1,203

Alapidíj üzlet: 3 304,- Ft/nm.

Alapterület: 22 négyzetméter.

Fajlagos díj:  $3\,304,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 0,92 \cdot 0,98 \cdot 0,96 \cdot 1,00 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 0,88 \cdot 1,00 \cdot 0,88 \cdot 1,203 = 2\,285,- \text{ Ft/m}^2$ .

Üzlet bérleti díja:  $22 \text{ m}^2 \cdot 2\,285,- \text{ Ft/m}^2 = 50\,270,- \text{ Ft/hó}$ , Kerekítve 50 000,- Ft/hó

## 5.2. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1023 Budapest, Frankel Leó út 49. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2023. november 16.-i fordulónapra, az

**ingatlan becsült nettó bérleti díja**  
**50 000 Ft/ hó, azaz**  
**ötvenezer 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:**

