

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi
Bizottságának 2023. december 11-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 helyiségek bérbeadása – 1026 Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 37.

Készítette: dr. Mák Edvin helyiséggazdálkodási referens

Ügyiratszámok: XV/19/2023

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 |
|---|-------------------------|---|---|--|---|
| 13049/2/A/3 hrsz. 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 37. „felülvizsgál at alatt” 129 m ² üzlethelyi- ség | Hillside Gastro Kft. | vendéglátás (hideg-meleg italok felszolgálása) és kapcsolódó programok szervezése, lebonyolítása | Kelte: 2023.10.10 (Beérkezés időpontja: 2023.10.10) | Az ingatlan utcai kirakattal rendelkezik, bejárata közvetlenül a Szilágyi Erzsébet fasorról nyílik. A portál szerkezete korrodál, felújítandó. Az ingatlan gáz kivételével minden közművel rendelkezik. Fűtését a társasház rendszeréről kapja. A használati meleg vizet elektromos bojler biztosítja. Az ingatlan valamikor klubként működött, a belső kialakítása is ennek megfelelően történt. Vizesblokkja felújítandó állapotú. A burkolatok megfelelő állapotúak, de a falakon különböző bontások nyomai láthatóak. Az ingatlan klimatizált volt, de valószínűleg a rendszer már nem működik. Az ingatlant használható, de felújítandó állapotban van. | 320.000,-Ft +ÁFA/hó Közös költség: 29.670,-Ft +ÁFA/hó (értékelve, mint üzlethelyiség) |

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiségek 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 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 határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslatok

A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13049/2/A/3 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 37. „felülvizsgálat alatt”** alatt található, **129 m²** területű, **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlant a **Hillside Gastro Kft.** (székhely: 1024 Budapest, Lövház utca 22. 5/2., adószám: 32246311-2-41, cg.: 01-09-413996, képviseli: Joó Mirkó) részére **vendéglátás (hideg-meleg italok felszolgálása) és kapcsolódó programok szervezése, lebonyolítása 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 a Hillside Gastro 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. október 30-án elkészített értébecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **320.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó valamint a bérlőt terheli a mindenkori közös költség és a használattal együtt járó költségek megfizetése is.**

A Vagyonderlet 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 a Hillside Gastro Kft. benyújtsa a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármesterének rendeltetés mód változtatás tudomásul vevő határozatát, vagy a Településképi Bejelentési Osztály állásfoglalását, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem szükséges, valamint igazolja, hogy a NAV Észak-budapesti Adó- és Vámigazgatósága Követeléskezelési Osztály 3. felé fennálló tartozást kiegyenlítette, a cégkivonat szerint a végrehajtás törlésre került.

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.

Hillside Gastro Kft. tudomásul veszi, hogy a használat céljától függően köteles betartani a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009.(IX.29.) Kormányrendeletét, és Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2010.(VIII.05.) önkormányzati rendeletét, mely az üzletek kerthelyiségeinek és szabadtéri rendezvények éjszakai nyitvatartási rendjét szabályozza.

Amennyiben a Hillside Gastro 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: 2024. április 30.

B./

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13049/2/A/3 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben

1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 37. „felülvizsgálat alatt” található, 129 m² területű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant **Hillside Gastro Kft. (székhely: 1024 Budapest, Lövház utca 22. 5/2., adószám: 32246311-2-41, cg.: 01-09-413996, képviseli: Joó Mirkó) 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: 2024. január 31.

Budapest, 2023. november 29.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



Mellékletek:

1. számú melléklet: Bérbevételi kérelem
2. számú melléklet: Tulajdoni lap
3. számú melléklet: Cégekivonat
4. Értékbecslés
5. nyilatkozat

1. n. melléklet

XV/13/2023

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: | Cégnév/egyéni vállalkozó neve: Hillside gastro kft |
| Lakcím: | Székhely: 1024 Bp Lövőház utca 22. 5/2 |
| Levelezési cím: | Cégjegyzékszám: 01 09 413996 |
| Telefonszám: | Adószám: 32246311-2-41 |
| E-mail cím: | Képviselő neve: Joó Zsombor |
| | Telefonszám: [REDACTED] |
| | E-mail cím: hillsidegastro@gmail.com |

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

| | |
|-----------------|-------------------------------------|
| Cím: | Szilágyi Érsébet fasor 37-39. fszt. |
| Helyrajzi szám: | 13049/2/A/3 |

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

Az ingatlanban folytatni kívánt tevékenységi kör:
Vendéglátás, hideg-meleg italok, ételek felszolgálása

Elképzelésünk szerint, egy olyan tér, hely kialakítása, amelyben a magyar vendéglátás kiemelkedő alakjai tevékenykedni tudnak, közben az elkészült produktumok eladásra kerülnek (workshop, csoportfoglalkozás)

Tematikus estek, író-olvasó találkozók, vizuális művészeti alkotások színtere.

Napközben egy finom csésze kávé, este egy minőségi hideg csapolt sör, finom falatok, hosszas beszélgetések.

Évtizedek óta, a kerület polgáraként, a budai lét, életérzés fenntartását fontosnak tartjuk, egy minőségi vendéglátóhely létrehozásával.

Tervezett nyitvatartási idő : 10-24

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

Cégünk vendéglátással foglalkozik, minőségi étkeztetés, workshopok,
ételek-italok elkészítése, felszolgálása, kitelepülés.
Tematikus események szervezése és lebonyolítása.

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: 2023.10.10.

Hillside gastro kft
1024 Bp Lövőház u 22. 5/2
Adószám 32246311-2-41

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/439254/2023

2023.11.14

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13049/2/A/3 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Szilágyi Erzsébet fasor 37. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|--|---------------|---------------------------|--|-----------------|
| üzlethelyiség | 129 | 0 0 | 639/10000 | állami |
| Bejegyző határozat: 999992/1999/ | | | törölő határozat: 288772/1/1999/99.11.11 | |
| üzlethelyiség | 129 | 0 0 | 639/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 288772/1/1999/1999.11.11 | | | törölő határozat: 218347/1/2000/99.08.18 | |
| üzlethelyiség | 129 | 0 0 | 588/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 218347/1/2000/99.08.18 | | | | |

2. bejegyző határozat: 34750/1991/1991.01.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 288772/1/1999/99.11.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 34750/1991/1991.01.14

törölő határozat: 288772/1/1999/99.11.11

jogcím: államosítás 4741/1952/

jogcím: eredeti felvétel 34750/1991/1991.01.14

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 1/1 törölő határozat: 288772/1/1999/99.11.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 21108/2/1983/1983.05.30

törölő határozat: 288772/1/1999/99.11.11

jogcím: jogszabály

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI II.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Frankel L. utca 5

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 288772/1/1999/99.11.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992.IV.30.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/439254/2023

2023.11.14

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13049/2/A/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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



B.2 melléklet

Cégkivonat

A Cg.01-09-413996 cégjegyzékszámú Hillside Gastro Korlátolt Felelősségű Társaság (1024 Budapest, Lövház utca 22. 5. em. 2. ajtó) cég 2023. november 15. napján hatályos adatai a következők:

I. Cégformától független adatok

1. **Általános adatok**

Cégjegyzékszám: 01-09-413996

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Bejegyzve: 2023/04/04

2. **A cég elnevezése**

2/1. Hillside Gastro Korlátolt Felelősségű Társaság

Bejegyzés kelte: 2023/04/04

Hatályos: 2023/04/04 ...

3. **A cég rövidített elnevezése**

3/1. Hillside Gastro Kft.

Bejegyzés kelte: 2023/04/04

Hatályos: 2023/04/04 ...

5. **A cég székhelye**

5/1. 1024 Budapest, Lövház utca 22. 5. em. 2. ajtó

Bejegyzés kelte: 2023/04/04

Hatályos: 2023/04/04 ...

8. **A létesítő okirat kelte**

8/1. 2023. március 20.

Bejegyzés kelte: 2023/04/04

Hatályos: 2023/04/04 ...

8/2. 2023. március 27.

Bejegyzés kelte: 2023/04/04

Hatályos: 2023/04/04 ...

902. **A cég tevékenysége**

9/1. 5610 '08 Éttermi, mozgó vendéglátás

Főtevékenység.

Bejegyzés kelte: 2023/04/04

Hatályos: 2023/04/04 ...

9/2. 5630 '08 Italszolgáltatás

Bejegyzés kelte: 2023/04/04

Hatályos: 2023/04/04 ...

9/3. 5629 '08 Egyéb vendéglátás

Bejegyzés kelte: 2023/04/04

Hatályos: 2023/04/04 ...

9/4. 5621 '08 Rendezvényi étkeztetés

Bejegyzés kelte: 2023/04/04

Hatályos: 2023/04/04 ...

11. **A cég jegyzett tőkéje**

11/1.

| Megnevezés | Összeg | Pénznem |
|------------|-----------|---------|
| Összesen | 3 000 000 | HUF |

Bejegyzés kelte: 2023/04/04

Hatályos: 2023/04/04 ...

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

13/1. Joó Mirkó (an.: Orbán Ildikó)

Születési ideje: 1991/02/22

1024 Budapest, Lövház utca 22. 5. em. 2. ajtó

Adóazonosító jel: 8453422478

A képviselő módja: önálló

A képviselőre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)

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

Jogviszony kezdete: 2023/03/20

Bejegyzés kelte: 2023/04/04

Hatályos: 2023/04/04 ...

20. **A cég statisztikai számjele**

20/1. 32246311-5610-113-01.

Bejegyzés kelte: 2023/04/04

Hatályos: 2023/04/04 ...

21. **A cég adószáma**

21/1. Adószám: 32246311-2-41.

Adószám státusza: érvényes adószám

Státusz kezdete: 2023/03/23

Bejegyzés kelte: 2023/04/04

Hatályos: 2023/04/04 ...

32. **A cég pénzforgalmi jelzőszáma**

32/1. 11600006-00000001-97488540

A számla megnyitásának dátuma: 2023/04/17.

A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: Erste Bank Hungary Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.)

Céggjegyzékszám: 01-10-041054

Bejegyzés kelte: 2023/04/21

Hatályos: 2023/04/21 ...

33. **A végrehajtás adatai**

33/1. A végrehajtás elrendelésének időpontja:

2023. október 30.

A végrehajtás ügyszáma:

1649973034

A végrehajtást elrendelő megnevezése:

NAV Észak-budapesti Adó- és Vámigazgatósága
Követeléskezelési Osztály 3.

Az értesítés (indítás) kiállításának időpontja:

2023. november 6.

Bejegyzés kelte: 2023/11/06

Hatályos: 2023/11/06 ...

45. **A cég elektronikus elérhetősége**

45/1. A cég kézbesítési címe:

hillsidegastrokft@gmail.com

Bejegyzés kelte: 2023/04/04

Hatályos: 2023/04/04 ...

49. **A cég cégjegyzékszámai**

49/1. Céggjegyzékszám: 01-09-413996

Vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.

Bejegyzés kelte: 2023/04/04

Hatályos: 2023/04/04 ...

59. **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége**

59/1. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 32246311#cegkapu

A változás időpontja: 2023/05/20

Bejegyzés kelte: 2023/05/20

Hatályos: 2023/05/20 ...

60. **Európai Egyedi Azonosító**
60/1. EUID: HUOCCSZ.01-09-413996
Bejegyzés kelte: 2023/04/04
Hatályos: 2023/04/04 ...

II. Cégformától függő adatok

1. **A tag(ok) adatai**
- 1/1. Wellisch Péter (an.: Keszegh Ilona)
Születési ideje: 1967/08/11
1022 Budapest, Bimbó út 1-5. C. lház. 1. em. 2. ajtó
A tagsági jogviszony kezdete: 2023/03/20
Bejegyzés kelte: 2023/04/04
Hatályos: 2023/04/04 ...
- 1/2. Joó Mirkó (an.: Orbán Ildikó)
Születési ideje: 1991/02/22
1024 Budapest, Lövház utca 22. 5. em. 2. ajtó
A szavazati jog mértéke meghaladja az 50%-ot.
A tagsági jogviszony kezdete: 2023/03/20
Bejegyzés kelte: 2023/04/04
Hatályos: 2023/04/04 ...
-

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 15:19:22. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a cégnyilvántartó rendszer adataival.
Microsec zrt.

**BÉRLETI DÍJ
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

A



**1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 37-39 szám
alatti 13049/2/A/3 Hrsz.-ú**

**üzlethelyiség megnevezésű
ingatlanról**

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. október 18.-án kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 37-39. 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:

**406 400,- Ft/hó,
azaz négyszázhatezer-négyszáz forint havonta**

A bérleti díj nettó összege:

**320 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz háromszázhuszezer forint havonta + 27% ÁFA**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Kardosy S. u. 55.
Adószám: 12081531-2-41

P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. október 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 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 37-39. 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. október 30.

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

- Nagy gépjármű forgalmú utcában található.
- A terület megfelelő közlekedési lehetőségekkel, kapcsolatokkal bír.
- Az ingatlan környezete korlátozott parkolási lehetőségekkel bír. A parkolás fizetős. A parkoló gépjárművek korlátozzák az üzlet láthatóságát.
- A környék gyalogosforgalma gyenge.

4.2. Az ingatlan ismertetése

| | |
|-------------------------------------|--|
| Az ingatlan címe: | Szilágyi Erzsébet fasor 37-39. |
| Helyrajzi száma: | 13049/2/A/3 |
| Megadott funkciója: | Üzlethelyiség |
| Jelenlegi funkciója: | Üres |
| Összehasonlításra került, mint: | Üzlethelyiség |
| Összes hasznos felépítmény terület: | 129 m ² |
| Tulajdonos: | Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata |

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- Az ingatlan utcai kirakattal rendelkezik, a bejárata közvetlenül a Szilágyi Erzsébet fasoról nyílik. A portál szerkezete korrodál, felújítandó.
- Az ingatlan gáz kivételével minden közművel rendelkezik. Fűtését a társasház rendszeréről kapja. A használati melegvizet elektromos bojler biztosítja. Az ingatlan valamikor klubbként működött, a belső kialakítása is ennek megfelelően történt. Vizesblokkja felújítandó állapotú.
- A burkolatok megfelelő állapotúak, de a falakon különböző bontások nyomai láthatóak. Az ingatlan klimatizált volt, de valószínűleg a rendszer már nem működik.
- Az ingatlant használható, de felújítandó állapotban 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 309/2020.(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. Üzlet funkció:

| | |
|----------------------------------|-------|
| parkolás= | 0,92 |
| fizetős parkolás = | 0,98 |
| műszaki állapot miatti módosító= | 0,96 |
| összközműves= | 1,00 |
| megközelíthetőség= | 0,97 |
| beosztás miatti módosító= | 0,95 |
| méret miatti módosító= | 0,90 |
| gyalogos forgalom= | 0,87 |
| kirakat helye= | 1,00 |
| kereskedelmi utca index= | 1,00 |
| infláció= | 1,203 |

Alapidíj üzlet: 3 304,- Ft/nm.

Alapterület: 129 négyzetméter.

Fajlagos díj: $3\,304,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 0,92 \cdot 0,98 \cdot 0,96 \cdot 1,00 \cdot 0,97 \cdot 0,95 \cdot 0,90 \cdot 0,87 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,203 = 2\,483,- \text{ Ft/m}^2$.

Üzlet bérleti díja: $129 \text{ m}^2 \cdot 2\,483,- \text{ Ft/m}^2 = 320\,307,- \text{ Ft/hó}$,

Kerekítve 320 000,- Ft/hó

5.2. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2023. október 30.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
320 000 Ft/ hó, azaz
háromszázhuszezer 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:





5-12 melléklet

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

AVDH SIGN

Azonosító:EPAPIR-20231128-6137

| | | | |
|--|----------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Küldő | | Dátum: | 2023.11.28 |
| Viselt név: | JOÓ MIRKÓ | Hivatkozási szám: | XV/19-7/2023 |
| Születési név: | JOÓ MIRKÓ | Azonosító: | EPAPIR-20231128-6137 |
| Anyja neve: | ORBÁN ILDIKÓ | Témacsoport azonosító: | ONKORM_IGAZGATAS |
| Születési hely: | BUDAPEST 12 | Témacsoport neve: | Önkormányzati igazgatás |
| Születési idő: | 1991.02.22 | Ügytípus azonosító: | ONK_INGATLAN |
| Nem természetes személy neve: | Hillside Gastro kft. | Ügytípus neve: | Ingatlan ügyek |
| Nem természetes személy adószáma: | 32246311 | | |

Címzett

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

Tárgy:

Nyilatkozattétel

Tisztelt dr. Baksa Zsuzsanna!

Nyilatkozom, hogy cégem a Hillside gastro kft 2023.10.11-én nevében beadott bérbevételi szándékot- ügyszám:XV/19-7/2023- fenntartom, az ingatlant bérbe kívánom venni.

Tisztelettel

Joó Mirkó

Hillside gastro kft

Mellékletek száma: 0