

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága  
Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

1. G.

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2019. december 12-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József utca 46. szám alatti, földszinti, 35044/0/A/3 helyrajzi számú irodahelyiség elidegenítésére**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,  
Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: értébecslés, aktualizálás, bérbeszámítási megállapodás

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, József utca 46. szám alatti, földszinti, 35044/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 81 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 4123/100.000 tulajdoni hányadú irodahelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2018. július 1-én kelt, határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött az Outside The Box Coffee Kft.-vel (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. II/20.; adószám: 26083782-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-300986; képviseli: Puka Eduard ügyvezető). Bérelő a bérleményt nyers kávé alapanyag raktározása és bemutató-kóstoló terem tevékenységek céljára vette bérbe.

Az Outside The Box Coffee Kft. képviseletében Puka Eduard ügyvezető 2019. január 24. napján vételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre, melyet jelenleg is fenntart. A szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok negyedben, a József utca és az Auróra utca sarkán helyezkedik el. Két utcai bejárattal és nagy portálokkal rendelkezik. Fűtése cirkó, a hőleadók radiátorok. Az utcai homlokzaton lévő üvegporthalok és a bejárati ajtó fa szerkezetű, az utólag beépített felülvilágítók dupla üvegezésűek. Az Auróra utca felől új, fa szerkezetű ajtó lett beépítve. A padló burkolata beton. A bérelő a bérbeszámítási megállapodás alapján vállalt munkálatokat (betonszerkezetek javítása, nyílászárók cseréje, elektromos hálózat felújítása, fűtés kialakítása) elvégezte, a felújítási munkák elvégzését a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodája leigazolta. Az ingatlanban az értébecslés időpontjában további munkálatokat is végeztek.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az URBS Ingatlan Kft. (Sikonya Zoltán György) készítette el 2019. február 21-én. Az ingatlan forgalmi értékét 34.060.000 Ft összegben (420.439 Ft/m<sup>2</sup>) állapította meg. Bártfai László független szakértő 2019. november 14. napján aktualizálta az értébecslést, az ingatlan forgalmi értékét 37.460.000 Ft-ban (462.483 Ft/m<sup>2</sup>) hagyta jóvá. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 37.460.000 Ft.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 477/2018. (VI.04.) számú határozatában 1.094.597 Ft + ÁFA, azaz 1.390.138 Ft összegben járult hozzá a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 22 hónapon keresztül, havi 49.754 Ft + ÁFA összegben. A bérbeszámítás kezdetének időpontja 2019. január 1.

*[Handwritten signature]*

Bérlő 2019. november 30. napjáig 11 havi bérbeszámítást kapott, 547.294 Ft + ÁFA, azaz 695.063 Ft összegben, így a még be nem számított összeg 547.303 Ft + ÁFA, azaz 695.075 Ft az előterjesztés időpontjában. A bérlő a megállapodás tárgyát képező felújításokat már elvégezte, a teljes bérleti díjat még nem lakta le. Amennyiben az ingatlant bérlő megvásárolhatja, a megvásárlás időpontjáig be nem számított bérleti díj összege a vételárból kerül levonásra, a vételár rendezésekor kell pénzügyileg csökkenteni a vételárat a visszafizetendő bérleti díjjal.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 26 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 11.488/100.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2019. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	87.325 Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	9.315 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,8 % inflációval számolva):	9.252.407 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 2,8 % inflációval számolva):	986.959 Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>	<b>8.265.448 Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>37.460.000 Ft</b>

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 8 éves időtartam alatt várható.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetők:

- a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15% vagy,
- b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

A fenti ingatlan tekintetében, a Rendelet 5. § (5) bekezdésének a) pontja alapján van lehetősége az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére.

Fenti ingatlan tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. A cégnyilvántartás adatai alapján a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Az Önkormányzat új vagyongazdálkodási koncepciót kíván kidolgozni, így javasoljuk, hogy a tisztelt Bizottság ne járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 35044/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, József utca 46. szám alatti, földszinti, 81 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 37.460.000 Ft összegben történő közlése mellett.

## II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti díj visszafizetésének fedezete a befizetett bérleti díj.

#### IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó vagyon tulajdonjogának átruházása esetén.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Bizottságot hatalmazza fel.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 5. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy
- b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 15. §-a alapján, a vételár alapját képező forgalmi értéket úgy kell megállapítani, hogy a helyiség beköltözhető forgalmi értékéből le kell vonni a bérlő javára figyelembe vett, de a bérbeadó által bérbeszámítás útján vagy egyéb módon a bérbeadó ilyen értelmű nyilatkozata ellenére meg nem térített értéknövelő beruházások beköltözhető forgalmi érteken belüli összegét, s a kapott összeghez hozzá kell adni a bérbeadó által bérbeszámítás útján már megtérített összeget.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

#### Határozati javaslat

...../2019. (XII.12.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

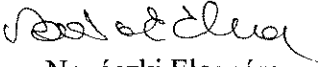
- 1) nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a **35044/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, József u. 46.** szám alatti, földszinti, 81 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség - a forgalmi értékbecslés, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013.

(VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 37.460.000 Ft összegben történő - elidegenítéséhez a bérlő, az Outside The Box Coffee Kft. részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2019. december 12.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2019. december 4.

  
Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

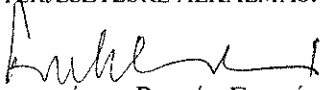
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
VERES GÁBOR  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

# INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

*URBS Ingatlan Kft.*

**1084 Budapest, József utca 46. földszint  
Hrsz.: 35044/0/A/3  
ingatlanról**



**Értékbecslés készült: 2019. március 4.**

**Helyszíni szemle időpontja: 2019. február 21.**

**Értékbecslés érvényessége (180 nap): 2019. augusztus 21.**

1. oldal

**Sikonya  
Zoltán György**

Digitálisan aláírta: Sikonya Zoltán György  
DN: c=HU, l=Budapest, o=URBS Ingatlan  
Kft., cn=Sikonya Zoltán György,  
givenName=Zoltán György, sn=Sikonya,  
email=info@urbs.hu,  
serialNumber=1.3.6.1.4.1.21528.2.2.2.521  
8  
Dátum: 2019.05.06 10:25:51 +02'00'

Handwritten signature and the number 5.

## ÖSSZEFOGLALÓ LAP

## 1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	<b>IRODA</b>
-----------------------------------	--------------

## 2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1084
Utca, házszám:	József u. 46. földszint
HRSZ:	35044/0/A/3
Tulajdoni lapon szereplő alapterület	<b>81</b>
Tényleges szobaszám	<b>0</b>
Tényleges komfort fokozat	<b>összkomfort</b>
jelleg, művelési ág	belterület
	iroda

## 3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	<b>VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT</b>
Értékelt ingatlan tulajdonosának címe	1082 Budapest, Baross utca 65-67
Széljegy	nincs
Teherlapon (III. oldal) bejegyzés:	nincs
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	nincs

## 4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

## 5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület szintszáma:	pince+fszt+4 em+padlástér
Szerkezete:	Feltételezhetően kő és téglalapra helyezett, téglalap építésű épület. A nyereg tető fa szerkezetű, cserépfedéssel.
Építési ideje:	1910
Állapota:	felújítás alatt álló
Komfortfokozata:	összkomfort
Tájolása:	utcai
Állapota:	felújítás alatt lévő
Nettó területe:	<b>81</b> m <sup>2</sup>
Nettó bérbeadható terület:	<b>81</b> m <sup>2</sup>

## 6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Iroda
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Üzlet

## 7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2018. március 4.

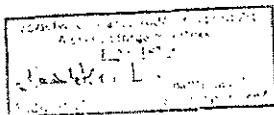
Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	34 060 000 Ft	azaz
	<b>Harmincnégymillió-hatvanezer forint</b>	
Fajlagos ár:	420 439 Ft	azaz Négyszázhuszezer- négy százharminckilenc forint
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	7 000 000 Ft	azaz
	<b>Hétmillió forint</b>	

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Lajkó Erika  
Ingatlan értékbecslő  
Szakértői névjegyzék szám: 07362

Vékony Zoltán  
Ingatlan értékbecslő ellenőr  
Szakértői névjegyzék szám: 04442

2019 MÁJ 07.



Sikonya Zoltán  
Ingatlan értékelői üzletágvezető  
Szakértői névjegyzék szám: 04440  
3. oldal

1004 Budapest, József u. 46. földszint

Megjelölés tárgya: 11  
 Cím: 736  
 Utca / Ház: József u. 46. földszint  
 Házszám: 10044 0 A 1  
 Érték jelölés: 4123 100000  
 Név: 2018.02.21  
 Érték: Lajta Erika - Vékony Zoltán

**PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEĞEZÉS**

Megnevezés	Bruttó terület	Felületen vett terület	Fajlagos piaci ár (Ft/m <sup>2</sup> ) NETTÓ
iroda	81,00	81,00	250731

Megállapított NETTÓ érték  
20 609 000 Ft

**IRODA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉKE:**

20 609 000 Ft

4 oldal

**Épület leírása:**

Az ingatlan a Csarnok negyedben található, ingatlanügyi nyilvántartás szerint 1004 Budapest, József u. 46-as társasház földszintén lévő iroda helyiség. Természetesen a József utca és Auróra u. sarkán lévő ingatlan, mely két utca bejáratnál és nagy portákkal rendelkezik. Az ingatlan egy piaci felületű 3 emeleti tagolással, teljes építési magasságú ház földszintjén található. Megközelíthető a József köz. felől, amely cca: 650 méterre található. Itt elveznek a 4-es és 6-os villamos, valamint a 32-esek terep a 9-es busz és a 83-as trolé. Itt található a kerület központja is. Az ingatlan környezetében több kisebb üzlet, a szakszereplő és piac is megtalálható. Jellemzően társasház környezet. A területen működő irodák nem jellemzőek. A Baross utcában található egy irodaház nem messze az ingatlanról, a környéken pedig jellemzően inkább öbölhelyiségek vannak. A társasház, amelyben az iroda található közepes állapotú. Parkolni az utcán lehet, de jellemzően kevés a környéken a parkolóhely.

**Iroda leírása:**

Az értékelni iroda jelenleg felújítás alatt áll. A burkolatokat eltávolították, a vázlatot több helyen leverték. A villany, víz és csatorna szerelési munkák egy része elkészült. A bités kombi csúszkával megoldott, amely kb. 8-10 éves. A hőszigetelés radiátorok. Az utca homlokzatán lévő üvegportházak es bejárati ajtó is szerelték, az utólag beépített felhívószigetelt dupla üvegezésűek. Az Auróra u. feléi homlokzatán lévő helyszegen ajtó építettek, új fa szerkezetű nyitásvárókat építettek be. A padló burkolata jellemzően beton, a falak egy része vakolt, egy része látszó téglafal. A szantrékokat és csatlakozásokat levezették, de a bités munkáidok és a víz, csatorna, villany szerelések befejezettek, megvan az a nagy helyiség még gálériázható is.

**Belső műszaki leírás:**

A belső leírásokról a szerződés 6. mellékletében található az ábrákhoz és feljegyzések.

**Teljesítés megítélés az építési engedély alapján**

Értékelési kategória	Feljes vett terület m <sup>2</sup>	Teljes terület értékelési arányában m <sup>2</sup>	Átlagos ár/terület Ft	Értékelési összeg (nettó) Ft
4123	81,00	736	250731	20 609 000 Ft

5 oldal



**IRODA INGATLAN FIAK ÖSSZEHASONLÍTÁS**

Adat jellege / dátum	Vezérlő ingatlan	Kínálási árak	2019	Kínálási árak	2019	Kínálási árak	2019	Kínálási árak	2019
Iroda felülete	116,4	116,4		116,4		116,4		116,4	
Teljesület	Budapest	Budapest		Budapest		Budapest		Budapest	
Külső terület neve	Kovács utca 46	Borost utca		Közvet utca		Újcsy utca		Népszínház u	
Építés éve	1970	1970		1970		1970		1970	
Teljes terület	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	
Rendelték állapotok	81 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>		105 m <sup>2</sup>		100 m <sup>2</sup>		92 m <sup>2</sup>	
Jellemzők		Földhaszn. garátnál helyiségpárta		1. emelet, 2. helyiségpárta áll. helyiségpárta		1. emelet, földsz. garátnál ingatlan, kettős emelet, földsz. földsz. állapotban		1. emelet, földsz. 2. emelet, állapotban lévő földsz. garátnál ingatlan	
Berleti díj (Ft)		27,9 millió Ft		36 millió Ft		34,9 millió Ft		29,9 millió Ft	
Infrastruktúra									
Kínálási ár korrekció		-3%		-3%		-3%		-3%	
NETTO Felülete ár		344 130 Ft/m <sup>2</sup>		325 714 Ft/m <sup>2</sup>		311 550 Ft/m <sup>2</sup>		308 750 Ft/m <sup>2</sup>	
Környezet		11%						10%	
Épület állapotának									
Állapot				15%		5%		10%	
Környezeti						10%		10%	
Teljesület									
Építés	Ft felülete, építés, garátnál, építés, építés, építés	Garátnál építés	10%	építés felülete					
Állapotok		-3%		15%		10%		10%	
Korrigált felülete ár	420 439 Ft/m <sup>2</sup>	441 740 Ft/m <sup>2</sup>		473 429 Ft/m <sup>2</sup>		471 015 Ft/m <sup>2</sup>		468 374 Ft/m <sup>2</sup>	
Piaci besorolás alapú módosított áraként értékelve		34 060 000 Ft							

**IRODA INGATLAN BEVÉTEL ÖSSZEHASONLÍTÁS**

Adat jellege / dátum	Vezérlő ingatlan	Kínálási árak	2016	Kínálási árak	2016	Kínálási árak	2016	Kínálási árak	2016
Iroda felülete	116,4	116,4		116,4		116,4		116,4	
Teljesület	Budapest	Budapest		Budapest		Budapest		Budapest	
Külső terület neve	Kovács utca 46	Práter utca		Újcsy utca		Práter utca		Práter utca	
Építés éve	1970	1970		1970		1970		1970	
Teljes terület	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	
Rendelték állapotok	81 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>		70 m <sup>2</sup>		100 m <sup>2</sup>		82 m <sup>2</sup>	
Jellemzők		roda		roda		roda		roda	
Berleti díj (Ft)		150 000		170 000		300 000		150 000	
Infrastruktúra									
Kínálási ár korrekció		-3%		-3%		-3%		-3%	
NETTO Felülete ár		2 227 Ft/m <sup>2</sup>		2 307 Ft/m <sup>2</sup>		2 850 Ft/m <sup>2</sup>		1 851 Ft/m <sup>2</sup>	
Környezet		-3%		3%		-10%		3%	
Épület állapotának									
Állapot		-14%		-14%		-13%		-13%	
Környezeti									
Teljesület									
Építés	Ft felülete, építés, építés, építés, építés	utca építés		utca építés		utca építés	10%	utca építés	10%
Állapotok									
Korrigált felülete ár	2 031 Ft/m <sup>2</sup>	1 761 Ft/m <sup>2</sup>		2 076 Ft/m <sup>2</sup>		2 421 Ft/m <sup>2</sup>		1 851 Ft/m <sup>2</sup>	

LEHÁRÓ	Buda
Alaptelek	81,00 m <sup>2</sup>
Külső terület	81,00 m <sup>2</sup>
Külső terület árának	1
Berleti díjak	
Havi költség Berleti Díj I	2 031 Ft/m <sup>2</sup> Ft/m <sup>2</sup>
Havi Berleti Bevételek	164,0719111 Ft
Egy Berleti Bevételek	1973,662934 Ft
Biztosítási költségek	2%
Egy Potenciális Bevételek	1934,159675 Ft
Vezetékelési költség Bevételek	1934,159675 Ft
Havi Közzététel költség	2%
Építési költség	16,0037925 Ft
Nettó Berleti Bevételek	1907,505882 Ft
Berleti Felületi Ár	6,07%
Berleti Vétel Piaci Érték	31601,76369 Ft

**BEVÉTEL ALAPÚ MÓDSZER ÖSSZESEN 31 590 000 Ft**

**ÉRTÉKMNÉVEK:**

Piaci besorolás alapú módosított áraként	34 060 000 Ft
Berleti alapú módosított áraként	31 590 000 Ft
ÁLLAGÉRTÉK	32 825 000 Ft
MÉRTÉKALAPÚ ÉRTÉK	34 060 000 Ft

**VÉGLEGES ÉRTÉK (nettó) 34 060 000 Ft Felülete áraként 420 439 Ft**

*[Handwritten signature]*  
9



**Képek**

**104 Budapest, József u. 46. földszint**



**homlokzat**

**Útcakép**



**utcakép, utcatábla**



**homlokzat a József utca felől**

**homlokzat, nyílászáró**

készítette: Lajkó Erika

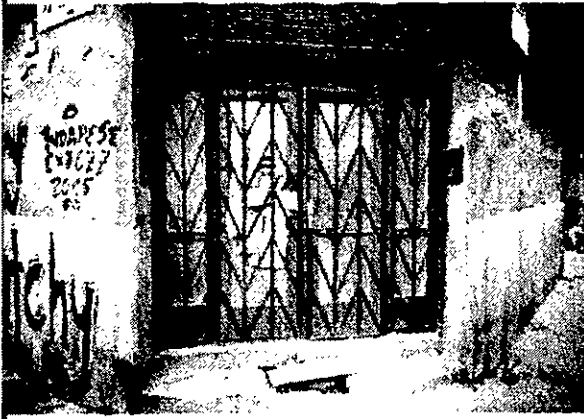
8. oldal

Helyszíni szemle dátuma: 2019.02.21.

*Lajkó Erika*  
AA

Képek

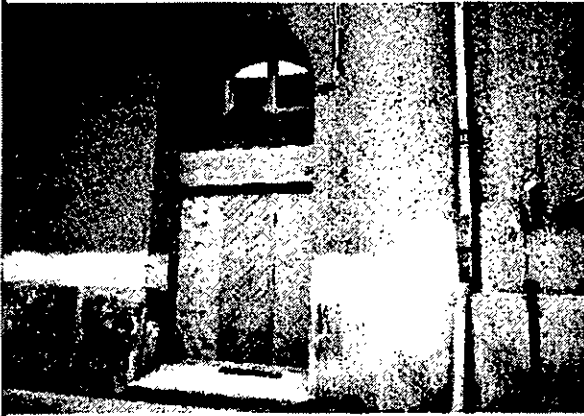
1084 Budapest, József u. 46. földszint



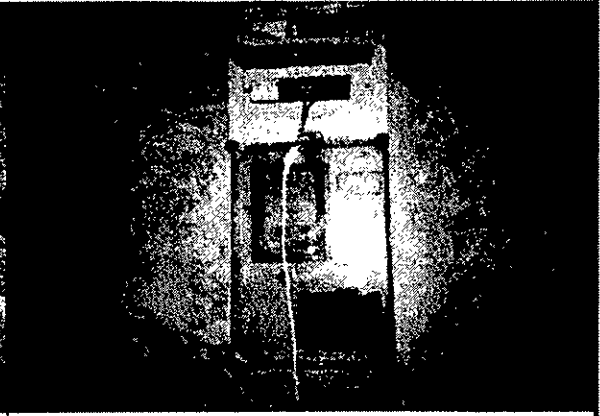
bejárat



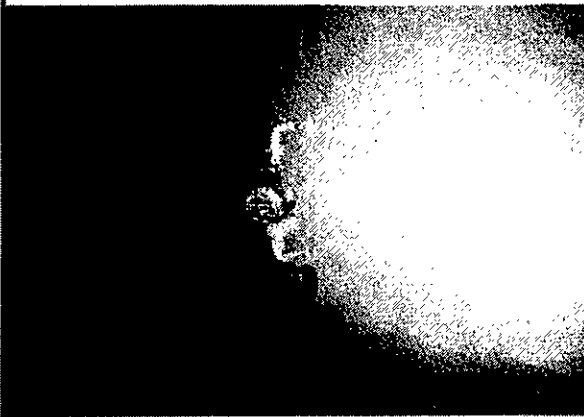
bejárat



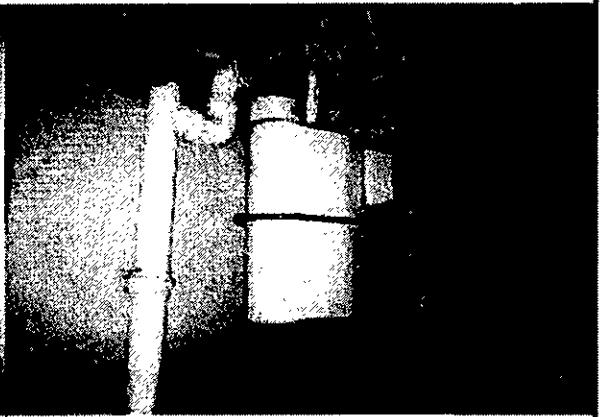
bejárat az Auróra u. felől



villanyóra

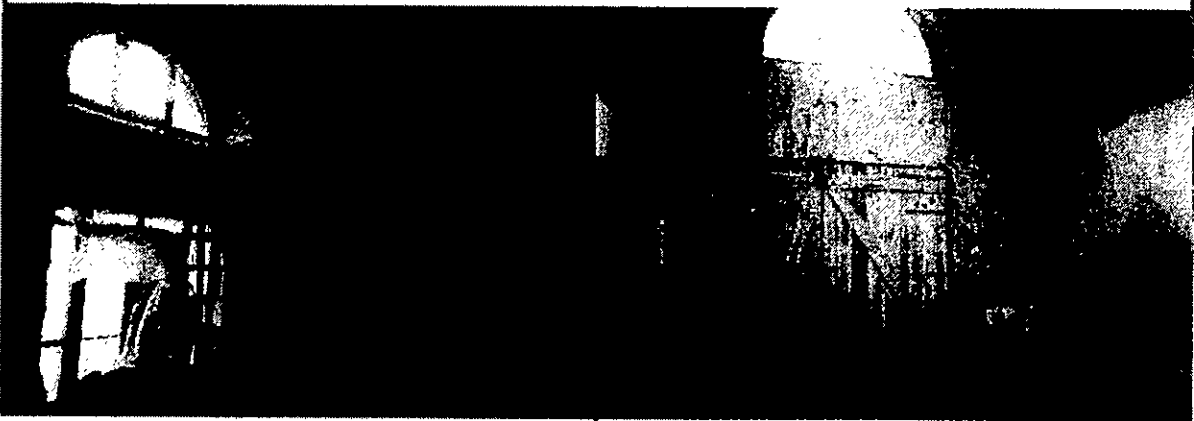


vízóra



gázóra

12



iroda, bejárat

iroda, bejárat az Auróra u. felől



radiátor

cirkó kazán



iroda

iroda

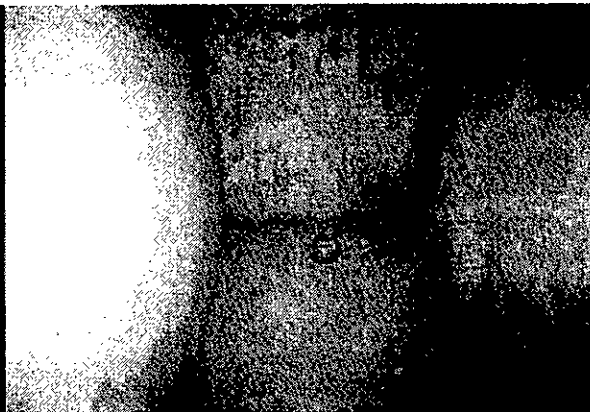
*Handwritten signature*

Képek

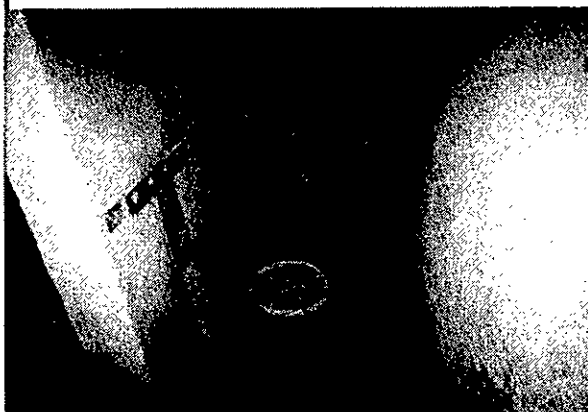
1094 Budapest, József u. 46. földszint



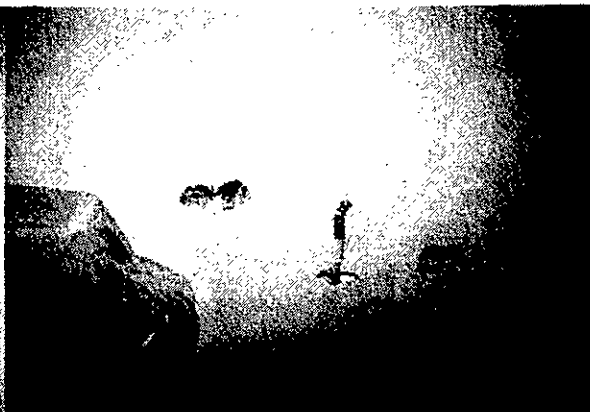
iroda



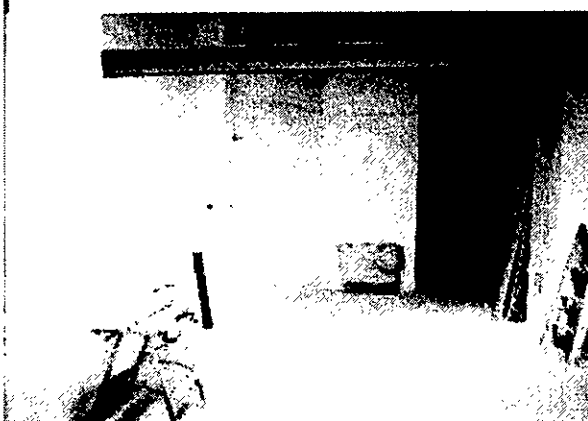
wc



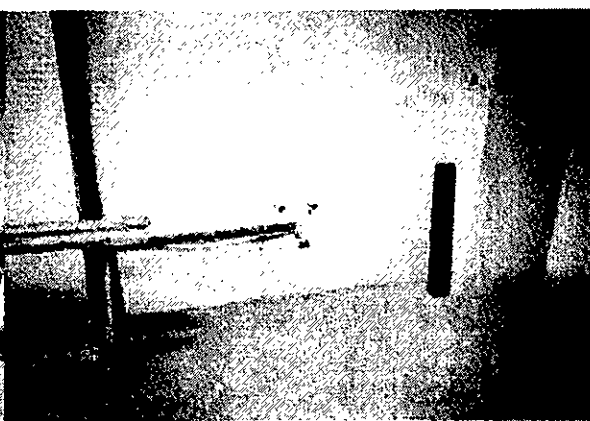
mosdó



villanszerelés állapota



iroda



iroda, teakonyha

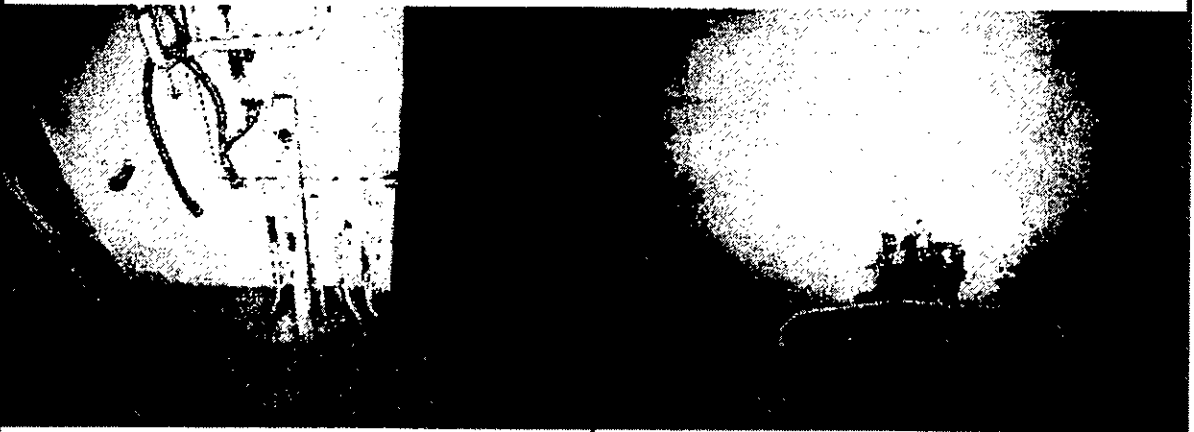
Képek

102 Budapest, József u. 16. Belső



nyílászáró

nyílászáró



padlófűtés

vízszelés


Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafok utca 99 1519 Budapest, Pf. 415

Oldalszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Tervez másolat  
Mégrendelési szám: 600000455716/2019  
2019. 02. 01

BUDAPEST VIII. KER.

Belsőterület 35044/0/A/3 helyrajzi szám

1094 BUDAPEST VIII. KER. József utca 46. földoszt. "feldolgozás alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma	szemes hányad	tulajdoni forma
terület	61	0 0	4123/100000	állami
Bejegyző határozat	999997/1999/1999.02.16		törzsi határozat: 13567/1997/07.05.15	
terület	01	0 0	4123/100000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	155676/1/2007/07.05.15			

2. Bejegyző határozat: 14086/1991/1991.01.11

Társaság

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi táblázatban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 56656/1996/1997.11.10  
bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952/

jogcím adatai felvétel: 14086/1991/1991.01.11

jogcím: államosítás 4741/1952/

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 törzsi határozat: 56656/1998/1997.11.10  
bejegyző határozat, érkezési idő: 10065/1974/1974.01.18

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1090 BUDAPEST VIII. KER. Battonya utca 6-67

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 56656/1998/1997.11.10  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
jogállás: tulajdonos  
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1062 BUDAPEST VIII. KER. József utca 65-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZEST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

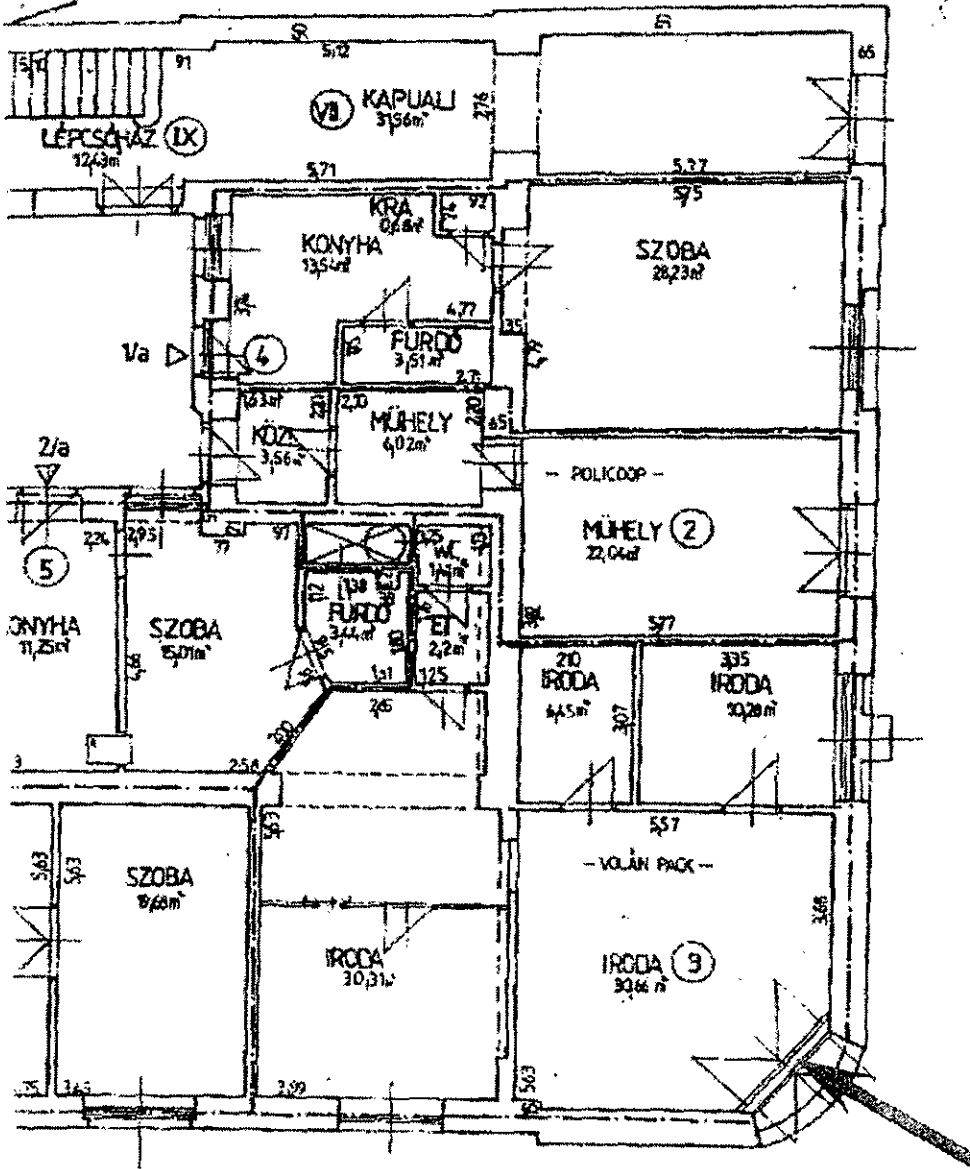
16



# Alaprajz

1084 Budapest, József utca 46. földszint

Bm: 5,39 m



VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT ELŐKÉSZÍTÉSI ÉS TERVEZÉSI OSZTÁLY		BUDAPEST VIII., BAROSS UJ. 65-67.		Munkaszám
TÁRGY: BP VIII. JÓZSEF UTCA 46 FELMÉRÉSI TERV ELŐDEGENITÉSÉHEZ FÖLDSZINTI ALAPRAJZ				Rajzsám E 2
				1990.05.
Építésztervező KIRÁLY RNE	Előmérő tervező	Felrajzoló SZÜKS GY	Csatlótervező KIRÁLY RNE	Méretarány

*[Handwritten signature]*

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Alulírott Fővárosi VIII.Ker.Ingatlankezelő Vállalat (Budapest,VIII.Beross u.65-67.), mint a Budapest,VIII.Ker. 513.tulajdoni lepon 35.044.hrsz.alatt felvett, természetben a Budapest,VIII.József u.46.sz.alatti 776 m<sup>2</sup> területű, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlan kezelője, a módosított 32/1969.Korm.sz.rendelet 2.§ (2)bek.alapján a fent körülírt ingatlanát az 1977.évi 11.tvr. rendelkezései szerint a mellékelt alapszjznek megfelelően

t á r s á s h á z z á

alakítja.

A Magyar Állam a társasházban lévő és tulajdonát képező lakásokat, valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva - a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával együtt - a vevők személyi tulajdonába kívánja adni.

II.

Az ingatlan műszaki állapotát és leírását a jelen alapító okirat mellékletét képező műszaki dokumentáció tartalmazza.

A.

Közös tulajdon

A közös tulajdon 100.000/100.000, azaz Egyszézezer/ezszézed ezrevel hányadból áll.

- XVI. villany fővezetéki hálózat és szerelvényei a kábelfejtől a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérőig. A közös tulajdonú helyiségek és terek fogyasztói hálózata és szerelvényei.
- XVII. az épület homlokzata (urcai, udvari, világítóudvari) lábazattal, felülérképzéssel, színezéssel, a külön tulajdoni illetőségű helyiségek nyílászárói kivételével
- XVIII. földszint 4.számú szolgálati lakás területe:
- |         |                      |
|---------|----------------------|
| szoba:  | 15,0 m <sup>2</sup>  |
| konyha: | 6,51 m <sup>2</sup>  |
| fürdő:  | 3,65 m <sup>2</sup>  |
| össz.:  | 25,26 m <sup>2</sup> |
- XIX. közös WC területe 1,06 m<sup>2</sup>

B.

Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint a társasház tulajdoni illetőségük alkotó részei - a II.A.pontban felsorolt közös tulajdonban maradó I-XIX.számmal jelölt vagyonsrészek közös használatának jogával természetben megosztva az egyes építészeti részek tartozékaikkal, felszereléseikkel és berendezéseikkel együtt a következők szerint:

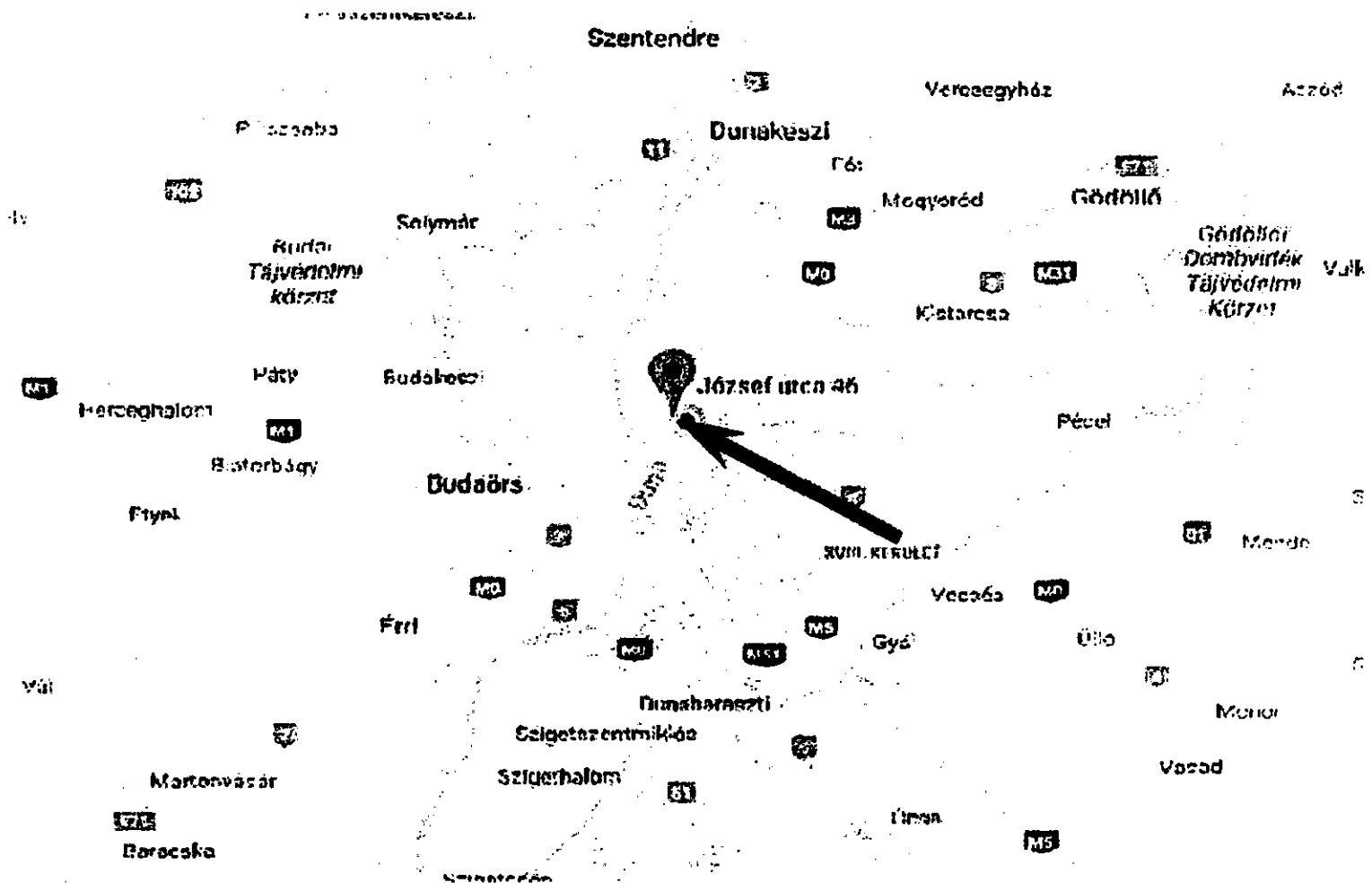
- 1./ 513/1.sz.társasházi különlapon, 35.044/A/1.hrsz.alatti, a pincei alaprajzon 1.számmal jelölt előtér és 4 raktárhelyiséget magába foglaló, összesen 113.64 m<sup>2</sup> területű nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport a közösségi részekből 5762/100.000 rész, azaz Ötvenhét-százhatvan-kettő/százezred eszmei tulajdoni hányaddal.
- 2./ 513/2.sz.társasházi különlapon, 35.044/A/2.hrsz.alatti, a földszinti alaprajzon 2.számmal jelölt 2 mőhelyhelyiséget és közlekedőt magába foglaló, összesen 31.62 m<sup>2</sup> területű, nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport a közösségi részekből 1603/100.000 rész, azaz Egyezer-hatszázhárom/százezred eszmei tulajdoni hányaddal.

*Handwritten signature*

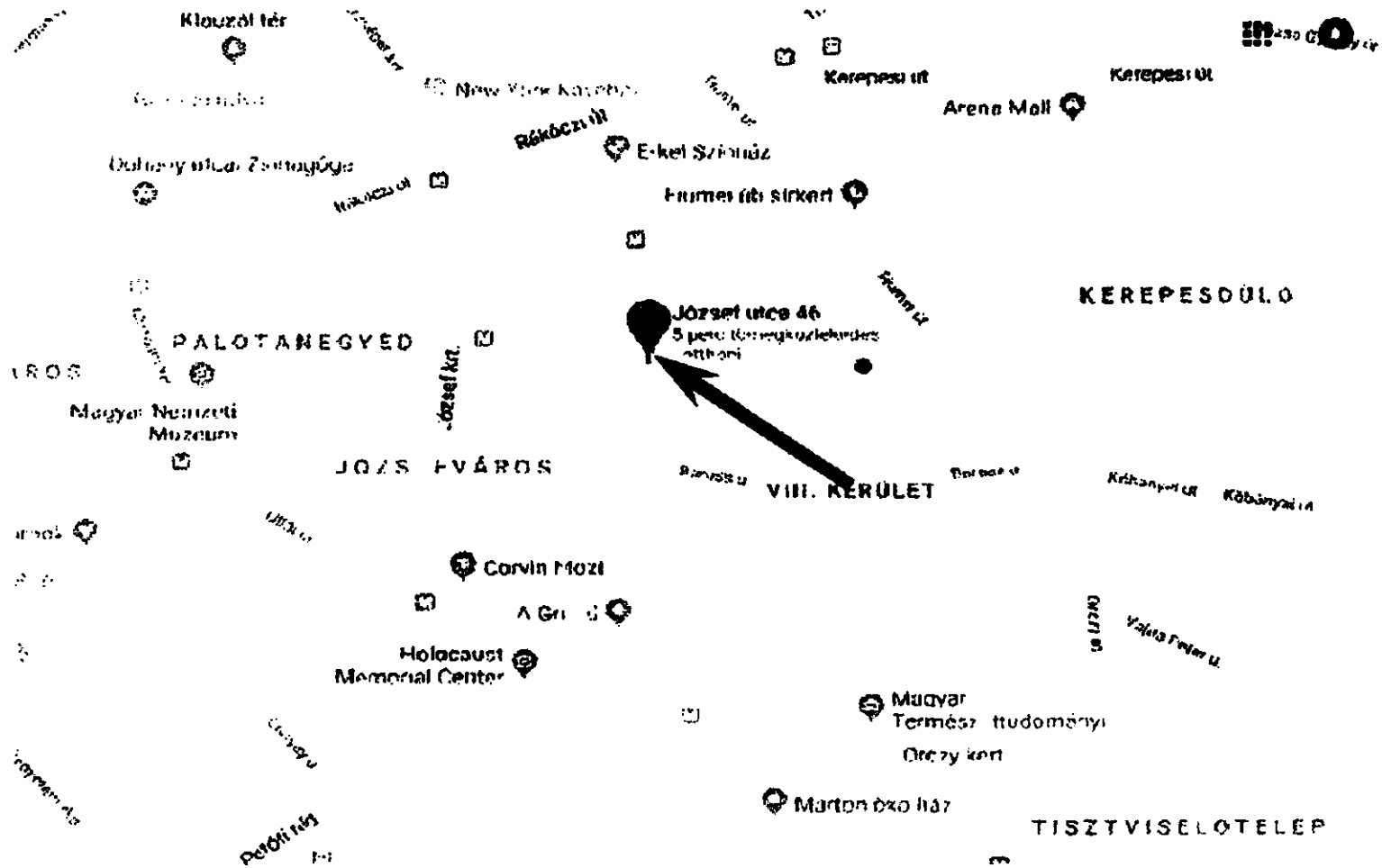
Földrajzi térkép

- 4 -

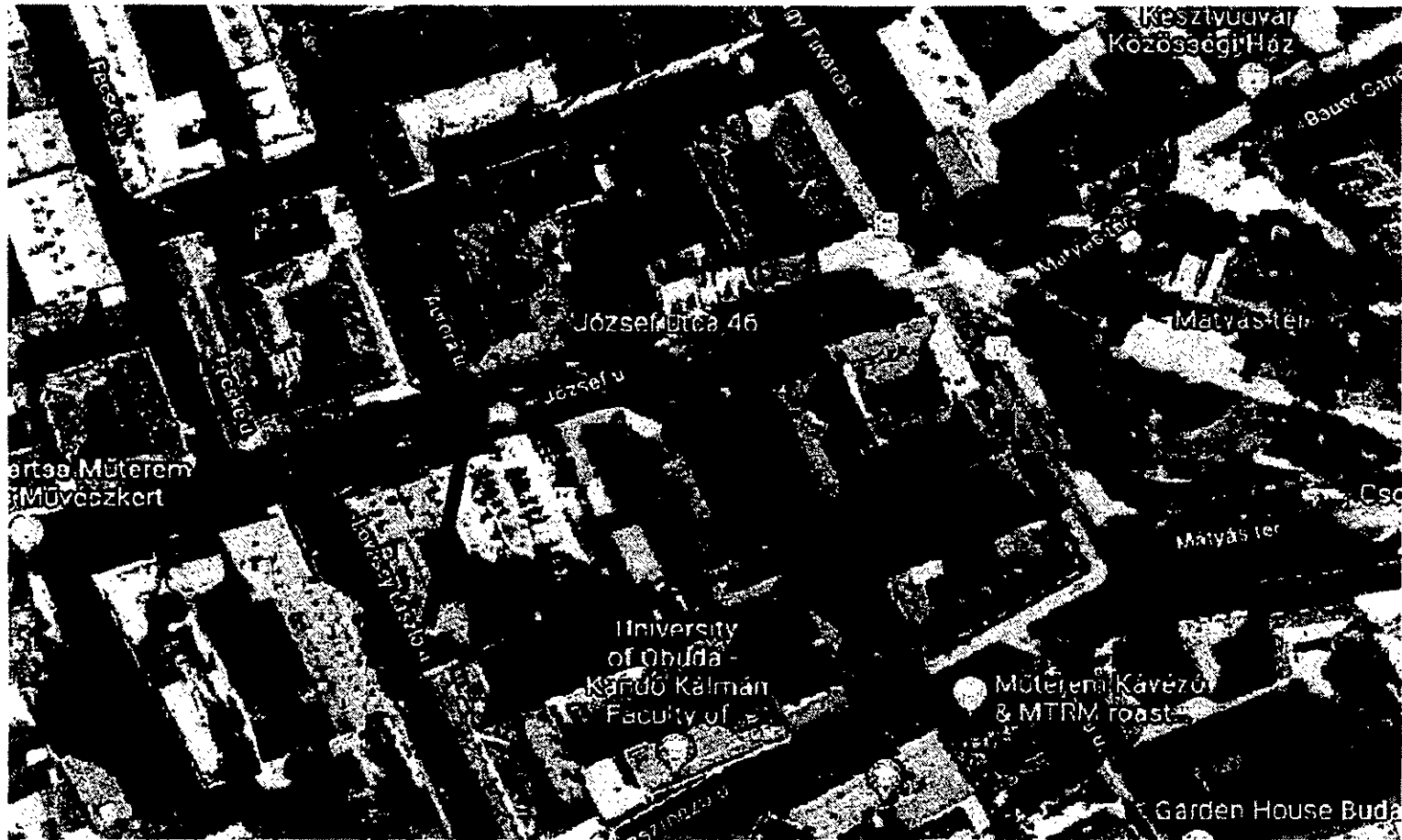
- 3./ 513/3.sz.társasházi különlepon, 35.044/A/3.hrsz.alatti a földszinti alaprajzon 3.számmal jelölt, 4 irodahelyiség, előtér, WC-t magába foglaló, összesen 81,31 m<sup>2</sup> területű, nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport, a közösségi részekből 4123/100.000 rész, azaz Négyezeregyszázhuszonhárom/százazred eszmei tulajdoni hányaddal.
- 4./ 513/4.sz.társasházi különlepon, 35.044/A/4.hrsz.alatti a földszinti alaprajzon 4 számmal jelölt fsz.1/a.ajtószánu, szoba, konyha, fürdő, kamrát magába foglaló, valamint a pincében 1 db T-vel jelölt pincerekesz és a közösségi részekből 2330/100.000 rész, azaz Kettőezerháromszázharminc/százazred eszmei tulajdoni hányad.
- 5./ 513/5.sz.társasházi különlepon, 35.044/A/5.hrsz.alatti a földszinti alaprajzon 5.számmal jelölt fsz.2/a.ajtószánu, szoba, konyha, fürdőt magába foglaló 29,7 m<sup>2</sup> területű öröklakás, valamint a pincében 1 db T-vel jelölt pincerekesz és a közösségi részekből 1506/100.000 rész, azaz Egyezeröttszázhat/százazred eszmei tulajdoni hányaddal.
- 6./ 513/6.sz.társasházi különlepon 35.044/A/6.hrsz.alatti a földszinti alaprajzon 6.számmal jelölt, fsz.1.ajtószánu, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdő, WC, étkező, kamrát magába foglaló 75,19 m<sup>2</sup> területű öröklakás, valamint a pincében 1 db T-vel jelölt pincerekesz és a közösségi részekből 3813/100.000 rész, azaz Háromezernyolcszáztizzenhárom/százazred eszmei tulajdoni hányaddal.



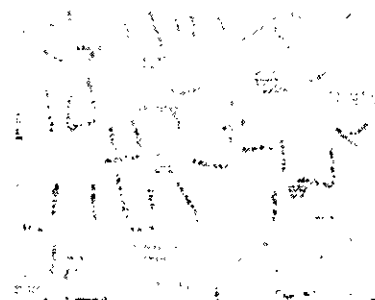
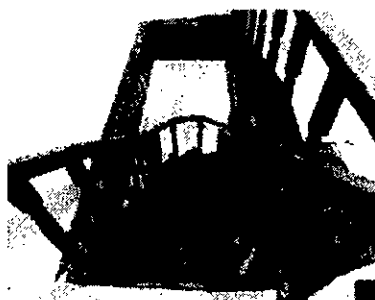
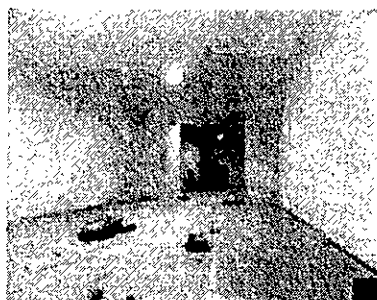
V2 1/2



29  
Ch  
V



23



<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Típus</b>	utcai bejáratos
<b>Vételár</b>	27.9 M Ft		üzlethelyiség
<b>Alapterület</b>	69 m <sup>2</sup>	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Csarnoknegyed), Baross utca		

### KIVÁLÓ MEGKÖZELÍTHETŐSÉGÉNEK KÖSZÖNHETŐEN, TÖKÉLETES BÁRMILYEN ÜZLETI/IRODAI ÉS VENDÉGLÁTÓIPARI TEVÉKENYSÉGRE

Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér közelében kínálok eladásra, egy gyalogosan és autóval is könnyen megközelíthető, felújított, galériázott, 69 nm-es, utcafronti üzlethelyiséget.

- UTCAI BEJÁRATOS
- GALÉRIÁZOTT ÜZLETHELYISÉG
- KIRAKATTAL A JÁRDA FELÉ
- UTCAFRONTI KISZOLGÁLÁS

Forgalmas út mellett helyezkedik el, kirakattal a járda felé, ami kiválóan alkalmas utcafronti kiszolgálásra is.

Az üzlethelyiség teljesen felújított állapotban, 3 új mellékkel kialakítva, új gázkazánnal és klíma kiállással kerül eladásra.

#### Közlekedés:

Troli: 83-as

Busz: 9

Villamos: 4-es, 6-os

Éjszakai járat: 909-es, 923-as,

Amennyiben további kérdései merülnek fel az ingatlannal kapcsolatban vagy szeretné megtekinteni, kérem, forduljon hozzám bizalommal, akár hétvégén is!

#### SIKERÜNK TITKA A SZAKÉRTELEM, LENDÜLET ÉS MEGBÍZHATÓSÁG

Professzionálisan képzett kollégáink a leggyorsabban és legrugalmasabban, teljes lojalitással kezelik ügyfeleink ingatlanügyeit

24



2019. 05. 05.

<https://ingatlan.com/29244944/nyomtatas>

**TOVÁBBI INGATLANOK SZÉLES VÁLASZTÉKA IRODÁNK FOLYAMATOSAN FRISSÜLŐ KÍNÁLATÁBAN!**

**KOMPLEX SZOLGÁLTATÁS CSOMAG**: energetikai tanúsítvány (zöldkártya), lakásbiztosítás, hitel, CSOK, ingyenes pénzügyi tanácsadás, lakáskassza, értékbecslés, jogi háttér!

Gacsó Ház Ingatlan  
Ingatlan-és Hitelközvetítő iroda  
1163 Budapest, Veres Péter út 39.  
Szabácsik Bóbe



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/uj/uzlethehelyseg/utcai-bejaratos-uzlethehelyseg/budapest+8+kerulet+baross+utca/29244944](https://ingatlan.com/uj/uzlethehelyseg/utcai-bejaratos-uzlethehelyseg/budapest+8+kerulet+baross+utca/29244944)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

25



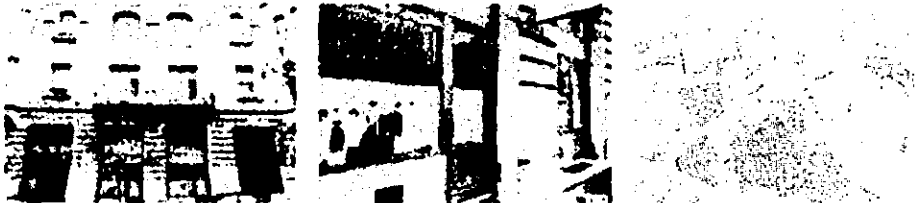
<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Típus</b>	utcai bejáratos üzlethelyiség
<b>Vételár</b>	36 M Ft	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
<b>Alapterület</b>	105 m <sup>2</sup>		
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Csarnoknegyed), József utca		

### Vállalkozzon! Remek üzlethelyiségek

Eladó a József utcában 2 db földszinti üzlethelyiség, összesen 105 nm. Felújítandó, irodának, bemutatóteremnek, üzletnek megfelelő.

485 cm belmagasság, galériázással duplázható alapterület. Hat helyiségből áll jelenleg, falak bonthatók. Négy 375 cm magas utcafronti boltíves ablak/bejárat tartozik az üzlethez.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/viji-ker/elado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+8+kerulet+jozsef+utca/28119092](#)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



<b>Ajánlat</b>	eladásra kint ingatlan	<b>Típus</b>	egyébroda
<b>Változó</b>	889 M <sup>2</sup>	<b>Építés éve</b>	1990 körül
<b>Alapterület</b>	100 m <sup>2</sup>	<b>Épület szintjei</b>	4
<b>Cím</b>	Budapest, 6. kerület (Józsefváros – Orczyugyod)	<b>Emelet</b>	földszint
		<b>Parkolás</b>	10000 köbméter (10000 m <sup>3</sup> )
		<b>Minimum behatárolt terület</b>	nincs megadva

**VNI KERÜLETBEN A LUDOVKA CAMPUS ÉS ORCZY PARK LOVARDÁ KOZVE"LEN KOZELEBEN DO NA ES UZLETMEL"ISEG HATÁLMAS UTCAHANGYI BEJÁRATI TAL EN ABILAKUNKAI ELŐRŐP)**

**A környék**

A VNI terület közelében található a 1000, egyetem és a LUDOVKA LOVARDÁ ÉS A FÁRÉKUTKÖZ, utcai közelében. Az 1000-as Park elnevezésű 1000 lakosok lakószáma, 200000 lakossal.

**A téglaépít**

A téglaépít építészet és a téglaépít. 5000 m<sup>2</sup> alatti terület és egy 4000 m<sup>2</sup> téglaépít építéssel rendelkező galériával rendelkező épület. A téglaépít építéssel rendelkező épület a galériát a téglaépít építéssel rendelkező épülettel.

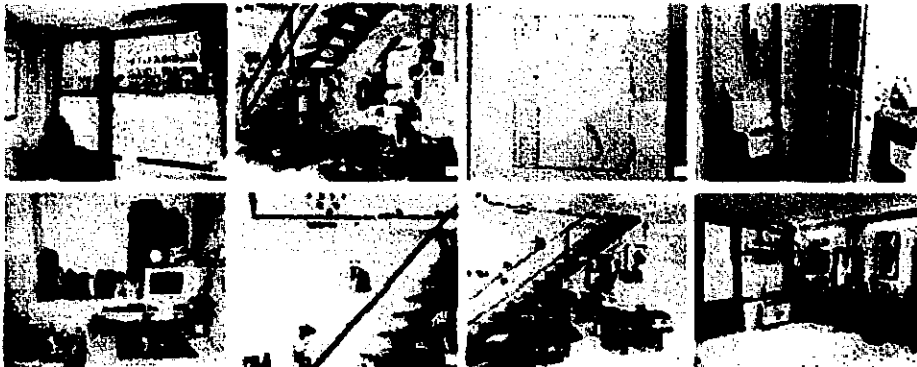
Ulcen bejárattal, szép nagy ablakokkal rendelkezik a közeli téglaépít építéssel.

Ulcen bejárattal, szép nagy ablakokkal rendelkezik a közeli téglaépít építéssel.

területtel a galéria nagyságát és minőségét, az egyetemen egy másik építéssel szembe fordított lehetőségekkel, a galériát a téglaépít építéssel.

**Szervezeti vázlat**

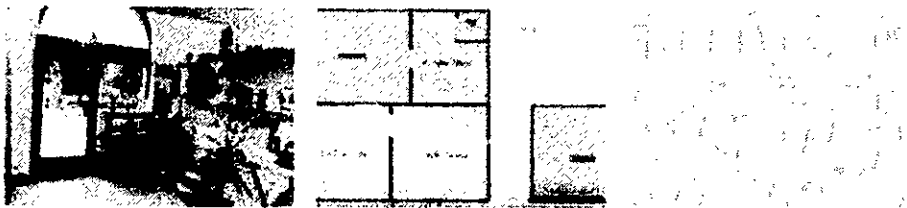
Magyarországi építési vállalkozások, akik az építési területen az egyetemen a téglaépít építéssel.



Figyelem! A hirdetés leírásában szereplő adatok csak tájékoztató jellegűek. Az ingatlan.com nem a biztosított adatok, az adatok megismeréséhez, a hirdetés megtekintéséhez, a hirdetés megtekintéséhez, a hirdetés megtekintéséhez, a hirdetés megtekintéséhez.

*Handwritten signature*  
 27





<b>Ajánlat</b>	eladásra kínál ingatlan	<b>Típus</b>	utcai bejáratos üzlethelyiség
<b>Vételár</b>	24 9 M Ft	<b>Építés éve</b>	1950-1980 között
<b>Alapterület</b>	60 m <sup>2</sup>	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, [József utca - Corvin negyed]		

\*\*\*A fő utca utcáján a körúthoz közli, János és Tótközlényi ingatlanstadion A 76 m<sup>2</sup> -es, két emeletes, tiszta és korszerű, sokszobos ingatlan nagy helyiségűvel. Az ingatlan jelenleg üzlethelyiségként működik, de korábban boltként is működött. Az emelet műemlék jellegű főnyitányon karbantartott. A központi fűtés utca felől nagy bejáratú helyiséget képez. Bejárattal rendelkezők. Ezekbe paraván galériát építettek. A belső helyiségekben konyha, mosdó, zuhanyzó és hűtőszekrény mellett egy két személyes kávézó található. Az ingatlan ösztöndíjazott, fűtése gáz, csemletojakkal megokosított. Elhelyezkedése kiváló, tömegközlekedéssel is egyszerűen megközelíthető. A 4-6-os villamos és a 3-as metró megállója mindössze két méterre található. A környékben felkelttem érdeklődést nagyon bizalommal!



Tudja, ha a hirdetés levezető adatait tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés meghívásán, a hirdetés megkezdésétől számított 30 napon belül, az ingatlan.com Budapesti Hirdetési Központjának címen. \*Beküldésének a feltétele, hogy

*Edna*



## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: bérlős helyiség

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület  
Utca, házsám, emelet, ajtó: József u. 46. földszint  
HRSZ: 35044/0/A/3

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: URBS Ingatlan Kft.  
Értékbecslő: Sikonya Zoltán  
Fajlagos forgalmi érték: 420.439 Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 34.060.000 Ft  
Az ingatlan likvidációs értéke:  
Dátuma: 2019.03.04.  
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2019.05.07.

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat  
Bérlő: van

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:

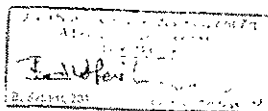
Forgalmi érték + 10 %

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 462.483,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 37.460.000,- Ft  
Likvid forgalmi érték: 31.841.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

2019 NOV 14,  
Budapest, 2019. ....



Bártfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

4/30





## Bérbeszámítási megállapodás

Amely létrejött egyrészről:

a **Budapest Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67., cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó);  
másrészről:

### **OUTSIDE THE BOX COFFEE Kft.**

Székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. 2. 20.

Cégjegyzékszám: 01-09-300986

Adószáma: 26083782-2-42

Képviselő neve: Puka Eduard

Anyja neve:

Születési helye és ideje:

Telefonszám:

Lakcím:

Személyigazolvány szám:

Lakcímkártya szám:

Elektronikus címe:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**) (a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó és Bérlő között 2018. június 20. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződés jött létre a **Budapest VIII. kerület 35044/0/A/3** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, József u. 46.** szám alatt található **81 m<sup>2</sup>** alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában. A Bérlő a helyiségben a Bérbeadót terhelő munkákat kíván elvégezni, melyhez előzetesen a munkálatok költségét is tartalmazó tételes költségvetést csatolt be.
2. A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlő a helyiségben az általa benyújtott tételes költségvetésből a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 477/2018. (VI. 04.) számú határozatában elfogadott felújítási és korszerűsítési munkákat elvégzi **1.094.597,- Ft + 295.541,- Ft ÁFA** (mindösszesen **1.390.138,- Ft**) összegben a saját kivitelezésében. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás 1. számú mellékletében felsorolt Bérbeadót terhelő felújítási és korszerűsítési munkálatok köre nem teljes körű. Amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a helyiség rendeltetésszerű használatát úgy a hiba kijavítása a Bérbeadó kötelezettsége, vagy – külön bérbeszámítási megállapodás alapján - a Bérlő kötelezettsége. Szerződő felek rögzítik, hogy rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a felek a bérleti szerződés tárgyát képező helyiség birtokba adásakor nem észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk.
3. Jelen Bérbeszámítási megállapodást a felek a Bérbeadó 2. pontban meghatározott határozata (2. számú melléklet) alapján kötik. A munkák elvégzésének határideje a megállapodás aláírását követő 180 nap. A Bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra

31

fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájánál, amely a munkák elvégzését az előzetesen benyújtott és elfogadott költségvetés alapján ellenőrzi, és arról a Bérló jelenlétében és aláírásával bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvet vesz fel. A Bérlónek a bérlemény-ellenőrzés alkalmával igazolnia kell, hogy engedélyköteles kivitelezésnél a szükséges hatósági (építési, FŐKÉTÜSZ, tűzoltósági, ÁNTSZ, társasházi közgyűlési, hatósági, stb.) engedélyeket beszerezte, vagy legalább az engedély iránti kérelmet benyújtotta.

4. Ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek akkor érvényesíthetők, ha erről a Bérló és a Bérbeadó a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulása alapján előzetesen megállapodtak. Ha valamelyik munka nem készül el, vagy hibás, késedelmes teljesítést rögzítenek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben, a bérbeszámítás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell.
  5. A felek megállapodnak abban, hogy – a 6. pontban rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén - a bérbeszámítás nettó összegét **2019. január 1-től** havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába **22 hónapon keresztül 49.754,- Ft nettó bérleti díj összegéig** beszámítják. A bérleti díjba nem számít bele az ÁFA és a közüzemi és külön szolgáltatási díjak. A bérbeszámítás mindaddig tart, amíg a Bérbeadó a Bérlónek a jelen megállapodás 2. pontjában szereplő, a felek által kölcsönösen megállapított összeget teljes egészében be nem számította.
  6. A költségek beszámításának feltételei a következők:
    - az Ingatlanszolgáltatási Iroda az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
    - a Bérló a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet 3. pontban szereplő foglalt bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv felvételét követő 15 napon belül a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1082 Budapest, Baross u. 63-67. vevő nevére számlát nyújt be a Bérbeadóhoz.
    - a Bérló által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
    - számla kiállítására nem jogosult Bérló esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
    - számla kiállítására jogosult Bérló esetén a Bérló továbbszámlazza az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére,
    - a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.
- Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben a fent felsorolt feltételeket nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti.
7. A számviteli és adójogszabályoknak megfelelő számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó az 5. pontban megjelölt hónapra vonatkozó bérbeszámítással lefedett bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérló részére. A Bérló ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kap havonta. A Bérbeadó által előírt havi bérleti díj és a Bérló által a tárgyhóban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérló a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.
  8. Amennyiben a bérbeszámítás időtartama alatt a helyiség utáni bérleti díj tartozás mértéke eléri a három havi – ténylegesen (a bérbeszámítás hiányában) fizetendő – bérleti díjat, a

 ai

 32

bérbeszámításból még fennmaradó összegre a bérbeszámítás megszüntethető, és az arra igényelhető beszámítást vagy megtérítést a bérbeadói jogkör gyakorlója jogosult elbírálni.

9. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérló bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérebe még be nem számított összegre a volt bérló vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt ún. rendes felmondással a bérbeadó szervezet szünteti meg, vagy a bérleti szerződés megszüntetésére közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésére kerül sor.

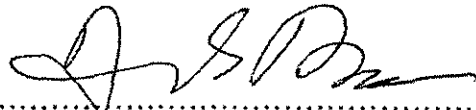
Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérló a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.

10. Bérbeadó kiköti, hogy a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a Bérló a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti.
11. Jelen megállapodás három (3) eredeti példányban készült és három (3) oldalból áll. Jelen megállapodásban nem szabályozott esetekben a Ptk. és a vonatkozó rendelkezések az irányadóak.

Budapest, 2018. július 04.

Józsefvárosi 27  
Gazdálkodási Központ Zrt.

.....  
a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
bérbeadó megbízásából eljáró Józsefvárosi  
Gazdálkodási Központ Zrt.



.....  
Outside The Box Coffee Kft.  
Puka Eduard

**Melléklet:**

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. 477/2018. (VI. 04.) számú határozat

 ai

  
33

**Napirend 3.3. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József u. 46. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

**477/2018. (VI.04.) sz. Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság határozata**  
**(14 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**  
*(Tematikai blokkban történt a szavazás.)*

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, József u. 46. szám alatti, 35044/0/A/3 hrsz.-ú, 81 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az **OUTSIDE THE BOX COFFEE Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-300986; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. 2. em. 20.; adószám: 26083782-2-42; ügyvezetője: Puka Eduárd) részére, **alapanyag (nyers kávé) raktározására és bemutató-kóstoló terem tevékenység céljára**, a kérelmező által ajánlott **82.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének kötelezettségével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. június 4.

2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, József u. 46. szám alatti, 35044/0/A/3 hrsz.-ú, 81 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az **OUTSIDE THE BOX COFFEE Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-300986; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. 2. em. 20.; adószám: 26083782-2-42; ügyvezetője: Puka Eduárd) részére, **alapanyag (nyers kávé) raktározására és bemutató-kóstoló terem tevékenység céljára**, **87.325,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének kötelezettségével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. június 4.

3.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, József utca 46. szám alatt található, 35044/0/A/3 hrsz.-ú, 81 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, üres, utcai, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlő általi felújításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. június 4.

4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. július 31.

5.) hozzájárul az **OUTSIDE THE BOX COFFEE Kft.-vel** a határozat 3.) pontja alapján végzendő felújítással összefüggésben bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 22 hónap alatt 1.390.139,- Ft (nettó 1.094.597,- Ft + 295.541,- Ft ÁFA) összegben. A bérbeszámítási megállapodás 22 hónapra történő megkötésével havonta 49.754,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. június 4.

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**

