

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

.....sz. napirend

3./35.

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2019. december 18-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: értékbecslés, 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 m² 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 üvegportálok 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 értékbecslés időpontjában további munkálatokat is végeztek.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést 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/m²) állapította meg. Bártfai László független szakértő 2019. november 14. napján aktualizálta az értékbecslést, az ingatlan forgalmi értékét 37.460.000 Ft-ban (462.483 Ft/m²) 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.

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 bérlési díjat még nem lakta le. Amennyiben az ingatlant bérlő megvásárolhatja, a megvásárlás időpontjáig be nem számított bérlési díj összege a vételárból kerül levonásra, a vételár rendezésekor kell pénzügyileg csökkenteni a vételárat a visszafizetendő bérlési 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 bérlési díja a bérlési szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiség bérlési díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

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

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

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérlési díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérlési díjből 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 elidegeníthetőek:

- 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 m² 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 bérlési díj visszafizetésének fedezete a befizetett bérlési 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.18.) 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 m² 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 18.

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 11.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

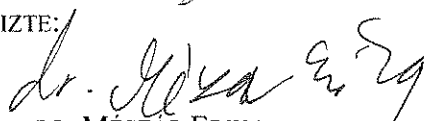
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNE DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

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 ²
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:

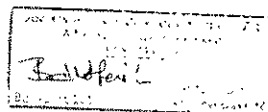
Forgalmi érték + 10 %

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 462.483,- Ft/m ²
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.

Budapest, 2019. 2019 NOV 14.



Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

Handwritten signature and the number 5.

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'

Sz 6

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	IRODA
-----------------------------------	--------------

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

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

3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
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 téglalagra helyezett, téglalapú épület. A nyereg tető fa szerkezetű, cserépfedéssel.
Építési ideje:	1910
Állapota:	felújítás alatt álló
Komfortfokozata:	összkomfort
Tájolása:	utcai
Állapota:	felújítás alatt lévő
Nettó területe:	81 m ²
Nettó bérbeadható terület:	81 m ²

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.

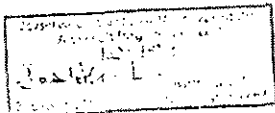
Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	34 060 000 Ft	azaz
	Harmincnégymillió-hatvanezer forint	
Fajlagos ár:	420 439 Ft	azaz Négyszázhúszezer- négyszázharminckilenc forint
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	7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

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

1094 Budapest, József u. 46. Alkalmaz

Meghívás tárgya: **iroda** Ért. fel. társad. **11**
 Cím: **1094** Teljesítmény **776**
 Utca / Ház: **József u. 46. 46/46A** Értékelési tárgy **4123 100000**
 Iroda: **46/46A 1** Szám **2019/02/21**
Értékelés **Fajta: Érték - Árvesztés Zárás**

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEĞEZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Függetlenbe vett terület	Fajlagos piaci ár (Ft/m ²) NETTÓ
Iroda	8100	8100	420731

Meghívott NETTÓ érték
14 060 000
0

IRODA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:

34 060 000 Ft

4 oldal

Épület leírása:

Az ingatlan a C.sarok egy részben található, ingatlanviszonylatos szerinti 1094 Budapest, József u. 46-as társasház felújítottan lévő iroda helyiség. Természetesen a József utca és Auróra u. sarokán lévő ingatlan, mely két utca bejárattal és nagy partiókkal rendelkezik. Az ingatlan egy piaci felújított 3 emeletes tagozódó, tégla építésű magastípusú ház felújítottan található. Meghívóértekezlet a József ker. felül, amely cca: 650 méterre található. Itt elérhetők a 6-os és 6-os villamos, valamint a 32-es trolibusz és a 9-es busz és a K1-as trolibusz a kerület központja is. Az ingatlan környezetében több kisebb bolt, a szakszertételek és piac is megtekinthető. Jelenkorban társasház környezet. A területen található irodák nem jellemzőek. A Baross utcában található egy irodaház nem messze az ingatlanától, a környéken pedig jellemzően inkább üzleti helyiségek vannak. A társasház, szerelvény az iroda található kért 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 vakolatot több helyen leverték. A villamos, víz és csatorna szerelési munkák egy része elkészült. A létesítmény körüli megoldott, amely kb. 8-10 éves. A bevezetés, radiátorok. Az utca homlokzatán lévő üvegfalú ajtó fa szerkezetű, az utólag beépített felülső lépcsők dupla üvegezésűek. Az Auróra u. felülső homlokzatán lévő helyiségen ajtókat, új fa szerkezetű nyílászárni építettek be. A padló burkolata jelenleg beton, a falak egy része vakolat, egy része látszó téglafal. A szellőztetőket és csapadéktekét levezették, de a létesítmény működésére és a víz, csatorna, villamos vezetékek beszerelését, megvanak. A nagy belmagasság miatt galériázható is.

Belső műszaki leírás

A bérleti műszaki leírás szerinti eddigi 6 millió forintot felül az ártáblázatra és feljuttatva

Találékony mérések az országos lakossági felmérés alapján

Értékelési tárgy		Teljes nettó terület m ²	Teljes területi és egyes helyszíni mértékben m ²	Átlagos nettó ár Ft	Értékelési tárgy nettó értéke Ft
4123	100000	776	31700	230 000 Ft	7 000 000 Ft

5 oldal

9 *Jani*

IRDA INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / címszó	Városi ingatlan	Kisvárosi adat	2019	Kisvárosi adat	2019	Kisvárosi adat	2019	Kisvárosi adat	2019
Irattörzsszám	1165	1165	1165	1165	1165	1165	1165	1165	1165
Teljesítmény	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Közfürdő neve	Közvetlen szomszéd	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Építés éve	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910
Teljes terület	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Hasznosított alapterület	81 m ²	69 m ²	105 m ²	100 m ²	100 m ²	92 m ²	76 m ²		
Jellemző		Földrajzi, garátnél helyszolgáltatás	Földrajzi, 2 helyszolgáltatásból álló helyszolgáltatás	1. ház bejárati földszint garátnél ingatlan, kettős ház, földszint, 1. szintes alagsorok	1. ház bejárati földszint garátnél ingatlan, kettős ház, földszint, 1. szintes alagsorok	1. ház bejárati földszint garátnél ingatlan	1. ház bejárati földszint garátnél ingatlan	1. ház bejárati földszint garátnél ingatlan	1. ház bejárati földszint garátnél ingatlan
Értékelési mód		27,9 millió Ft	36 millió Ft	34,9 millió Ft	25,9 millió Ft	22,9 millió Ft			
Inflációs korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%			
Korrigált alapterület		304 130 Ft/m ²	325 714 Ft/m ²	311 560 Ft/m ²	268 750 Ft/m ²	211 250 Ft/m ²			
NETTO Felület ar		10%	10%	10%	10%	10%			
Közművek									
Épület alapozás mód									
Alapozás			15%	15%	10%	10%			
Keménnyel (kővel)									
Teljes nyereség									
Függő	NY bejárati földszint garátnél ingatlan	utcai bejárati	utcai bejárati	utcai bejárati	10%	utcai bejárati	10%	utcai bejárati	10%
Alapozás									
Korrigált felület ar	420 430 Ft/m ²	441 740 Ft/m ²	423 470 Ft/m ²	411 015 Ft/m ²	404 375 Ft/m ²	404 625 Ft/m ²			
Piaci becsült alap árak		34 000 000 Ft							

IRDA INGATLAN BEVÉTEL ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / címszó	Városi ingatlan	Kisvárosi adat	2018	Kisvárosi adat	2018	Kisvárosi adat	2018	Kisvárosi adat	2018
Irattörzsszám	1165	1165	1165	1165	1165	1165	1165	1165	1165
Teljesítmény	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Közfürdő neve	Közvetlen szomszéd	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Építés éve	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910
Teljes terület	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Hasznosított alapterület	81 m ²	69 m ²	70 m ²	100 m ²	81 m ²	72 m ²			
Jellemző		utca	utca	utca	utca	utca			
Értékelési mód		170 000	170 000	300 000	170 000	170 000			
Inflációs korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%			
Korrigált alapterület		2 227 Ft/m ²	2 307 Ft/m ²	2 850 Ft/m ²	2 084 Ft/m ²	2 341 Ft/m ²			
NETTO Felület ar		-5%	-5%	-10%	-5%	-5%			
Közművek									
Épület alapozás mód									
Alapozás			-15%	-15%	-15%	-15%			
Keménnyel (kővel)									
Teljes nyereség									
Függő	NY bejárati földszint garátnél ingatlan	utcai bejárati	utcai bejárati	utcai bejárati	10%	utcai bejárati	10%	utcai bejárati	10%
Alapozás									
Korrigált felület ar	2 031 Ft/m ²	1 951 Ft/m ²	2 076 Ft/m ²	2 423 Ft/m ²	1 853 Ft/m ²	2 019 Ft/m ²			

UDAKO

	Utca
Alapozás	81,00 m ²
Korrigált alapterület	11,00 m ²
Korrigált alapterület ar	1
Bérelési díjak	
Havi felületi díj	2 031 Ft/m ² Ft/m ²
Havi bérelési díj	166 071 911 Ft
Éves bérelési díj	1 992 862 934 Ft
Bérelési díj	2%
Éves bérelési díj	199 286 594 Ft
Városi alapterületi díj	194 186 775 Ft
Havi alapterületi díj	2%
Éves alapterületi díj	3 883 735 Ft
Netto felületi díj	1 995 949 202 Ft
Díjazás	6,0%
Bérelési díj	11 991 764 000 Ft

BEVÉTELI ALAP MÖGGEK ÖSSZESEN 31 000 000 Ft

EREDMÉNYEK:

Piaci értékelés	34 000 000 Ft
Bérelési alap mögött	11 991 764 Ft
ÁLLAGTARTÁS	32 808 236 Ft
MEGMÉRÉSI ÉRTÉK (PIACI)	34 000 000 Ft

VEGLEGES ÉRTÉK (Korrigált) 420 404 Ft

[Handwritten signature]
10

ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEEN MÉRT ADATOK ALAPJÁN

ÜZLET				burkolat (padló/fal)
iroda		100%	30,66	beton/ vakolt
iroda		100%	10,28	beton/ vakolt
iroda		100%	6,45	beton/ vakolt
iroda		100%	30,31	beton/ vakolt
előtér		100%	2,20	beton/ vakolt
we		100%	1,41	beton/ vakolt
mérési korrekció			-0,31	
			Redukálva	
			Összesen:	81,00

Üzlet belmagassága: 5,39

Össz. nettó terület:	81
Össz. kiadható terület:	81

Handwritten signature and initials

Képek

1024 Budapest, József u. 46. Földszint



homlokzat

Utcakép



utcakép, utcatábla



homlokzat a József utca felől

homlokzat, nyílászáró

készítette: Lajkó Erika

8. oldal

Helyszíni szemle dátuma: 2019.02.21.

Lajkó Erika
12

Képek

1084 Budapest, József u. 46. földszint



bejárat



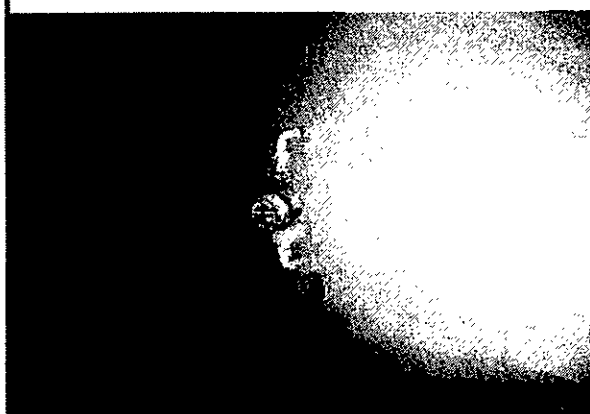
bejárat



bejárat az Auróra u. felől



villanyóra



vízóra

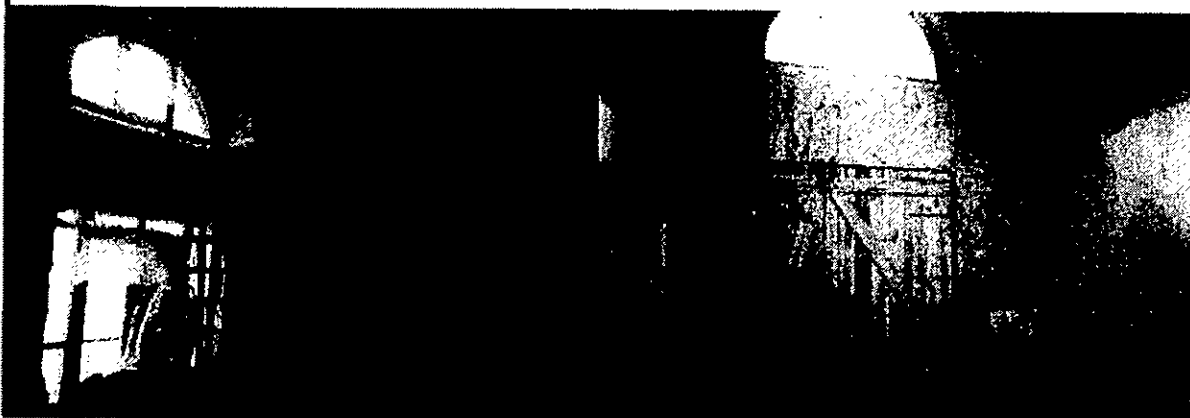


gázóra

B
oldal

Képek

1044 Budapest, Sózvet u. 46. földszint



iroda, bejárat

iroda, bejárat az Auróra u. felől



radiátor

cirkó kazán



iroda

iroda

Handwritten signature
114

Képek

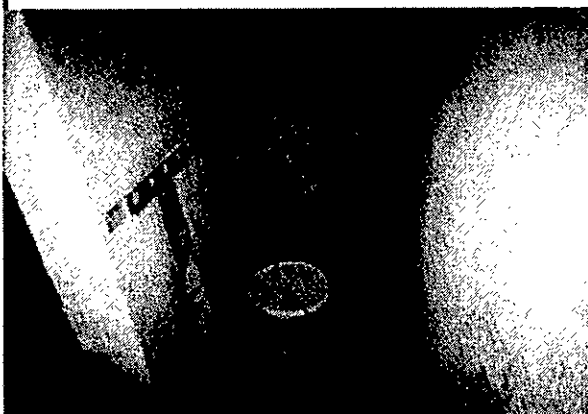
1084 Budapest, József u. 46. földszint



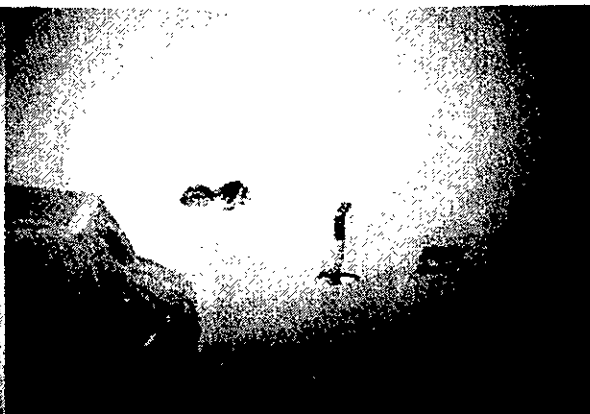
iroda



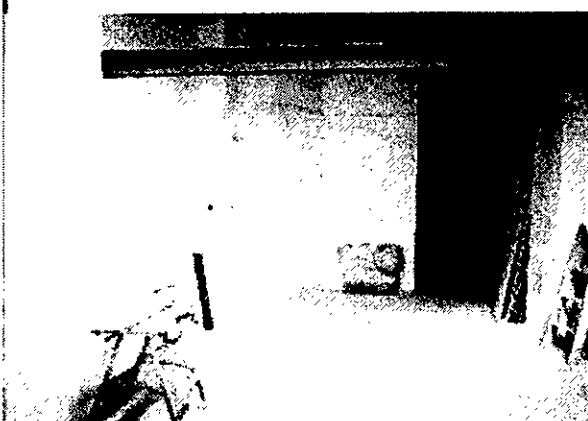
wc



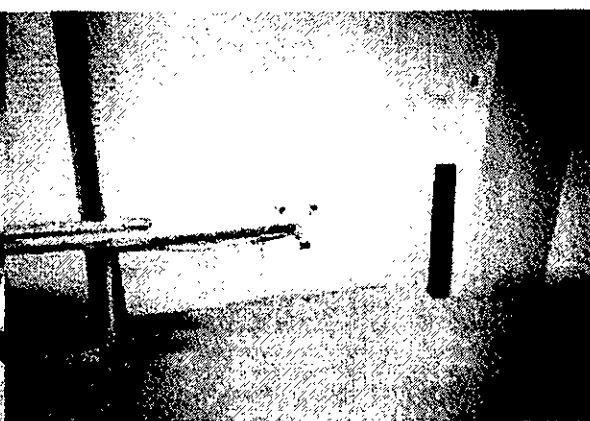
mosdó



villanszerelés állapota



iroda



iroda, teakonyha

15

Képek

1024 Budapest, József u. 46. földszint



nyílászáró

nyílászáró



padlófűtés

vízszelzés

JV

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Cím: 121

Nem hiteles tulajdoni lap - Tervez. mároslat
Mégrendelési szám: 8000004-55716/2019
2019. 02. 01

BUDAPEST VIII. KER.

Belsőterület 35044/0/A/3 helyrajzi szám

1000 BUDAPEST VIII. KER. József utca 46. földterület. "Földfoglalás alatt"

H. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

nagyszám	terület m2	szobák száma egész/fél	szobák hányad	tulajdoni forma
szoba	81	0 0	4123/100000	Állami
Bejegyző határozat	959997/1998/1999.02.16		törzsi határozat: 155674/2007/07.05.15	
szoba	01	0 0	4123/100000	önkormányzati
Bejegyző határozat	155674/1/2007/07.05.15			

2. bejegyző határozat: 34086/1991/1991.01.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi címszámokban meghatározott helyiségek.

H. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 56656/1998/1997.11.10
bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952/

jogain: eredeti felvétel: 14086/1991/1991.01.11

jogain: államosítás: 4741/1952/

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

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

jogain: -

jogállás: kezelő

név: VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1000 BUDAPEST VIII. KER. Batona utca 65-67

3. tulajdoni hányad: 1/3
bejegyző határozat, érkezési idő: 36045/1998/1997.11.10

jogain: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1000 BUDAPEST VIII. KER. Batona utca 65-67

H. RÉSZ

NEK 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

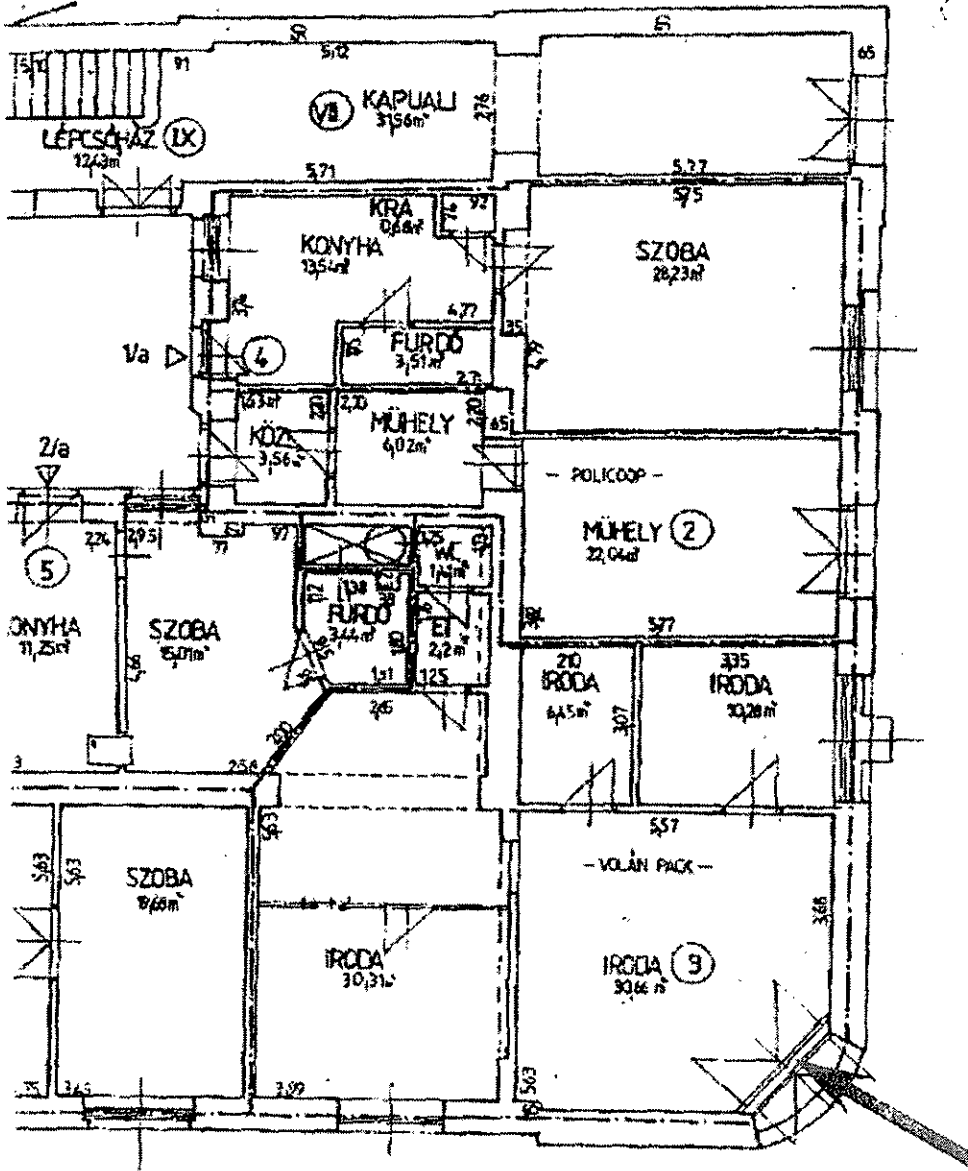
ÉRTELMEZŐ ÉRTÉKELÉS NEM TÖRTÉN

Handwritten signature or mark.

Alaprajz

1084 Budapest, József utca 46. földszint

Bm: 5,39 m



VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT ELŐKÉSZÍTÉSI ÉS TERVEZÉSI OSZTÁLY		BUDAPEST VIII., BAROSS U. 65-67.		Munkaszám
TÁRGY: BP VIII. JÓZSEF UTCA 46 FELMÉRÉSI TERV ELŐDEGENITÉSÉHEZ FÖLDSZINTI ALAPRAJZ				Rajzsám E 2
				1990.05.
Építésztervező KIRÁLY RNE	Elektrotechnikus RNE	Mérnök SZÜCS GY.	Csatlakozás KIRÁLY RNE	Méretarány 1:100

JW 18

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Alulírott Póvdrosa VIII.Ker.ingatlankezelő Vállalat (Budapest,VIII.Seross u.65-67.), mint a Budapest,VIII.Ker. 513.tulajdoni lapon 35.044.hrsz.alatt felvett, természetben a Budapest,VIII.József u.45.ez.alatti 776 m² 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 alapszjznak megfelelően

t á r s a 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 közbe 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.

Közbe tulajdon

A közbe tulajdon 100.000/100.000, azaz Egyezézezer/százezred ezred hányadból áll.

19

- 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 (utcai, udvari, világítóudvari) lébazattal, felületképzéssel, színezéssel, a külön tulajdoni illetőségű helyiségek nyílászárói kivételével
- XVIII. földszint 4.számú szolgálati lakás területe:
- | | |
|---------|----------------------|
| szoba: | 15,0 m ² |
| konyha: | 6,51 m ² |
| fürdő: | 3,65 m ² |
| össz.: | 25,26 m ² |
- XIX. közös WC területe 1,05 m²

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.számú jelölt vagyonsrészek közös használatának jogával természetben megosztva az egyes építészeti részek tartozékaikkal, felszereléseikkel és berendezéseikkel együtt a következők szerint:

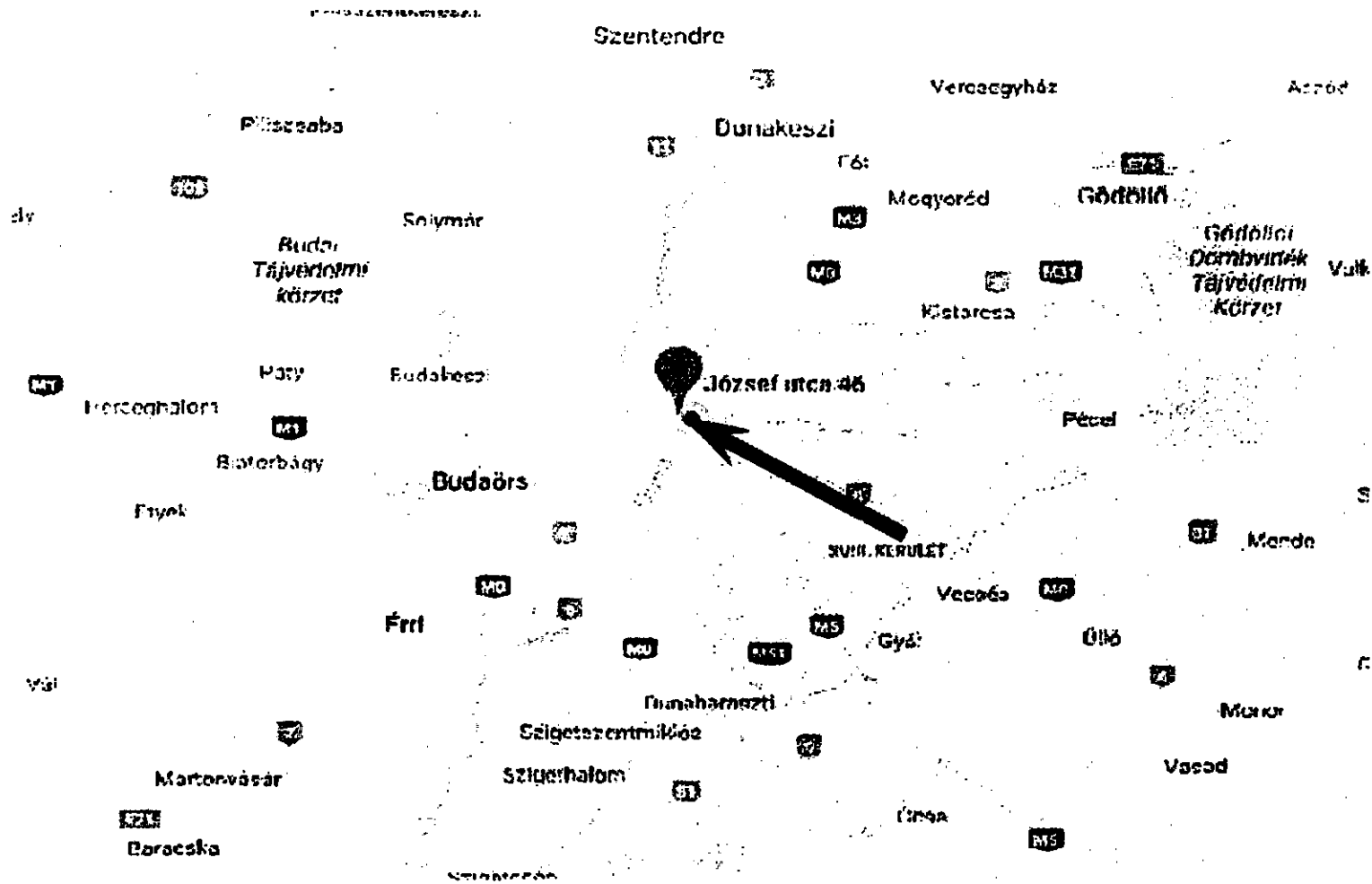
- 1./ 513/1.sz.társasházi különlapon, 35.044/A/1.hrsz.alatti, a pincei alprajzon 1.számú jelölt előtér és 4 raktárhelyiséget magába foglaló, összesen 113.64 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport a közösségi részekből 5762/100.000 rész, azaz Ötvenhét-százhatvan-kettő/száz-ezred eszmei tulajdoni hányaddal.
- 2./ 513/2.sz.társasházi különlapon, 35.044/A/2.hrsz.alatti, a földszinti alprajzon 2.számú jelölt 2 mdhelyiséget és közlekedőt magába foglaló, összesen 31.62 m² területű, nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport a közösségi részekből 1603/100.000 rész, azaz Egyezer-hatszáz-három/száz-ezred eszmei tulajdoni hányaddal.

Földrajzi rajz

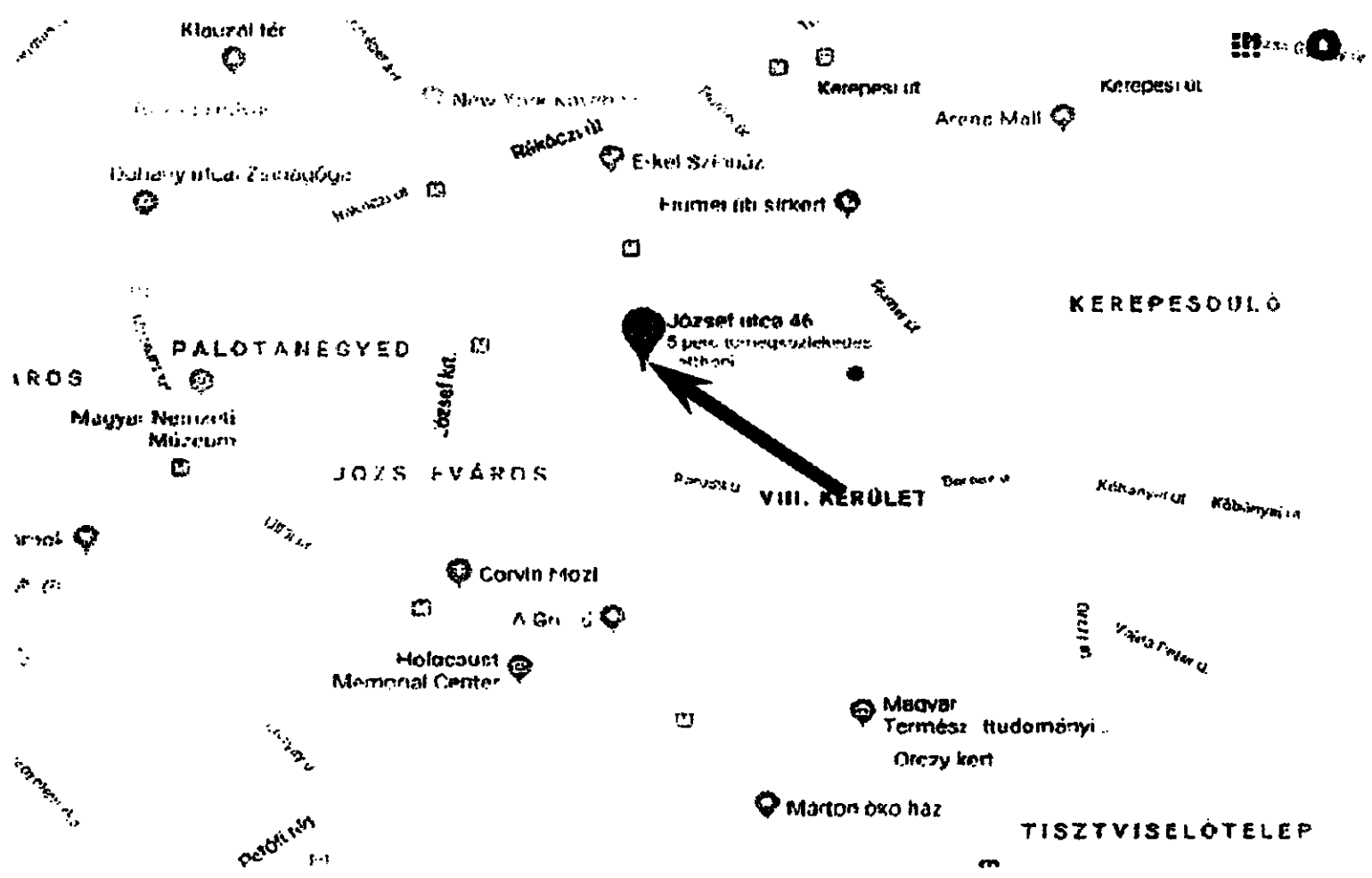
- 4 -

- 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 m² területű, nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport, a közösségi részekből 4123/100.000 rész, azaz Négyezerötszázharminchárom/százvezred 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/százvezred 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 m² területű öröklakás, valamint a pincében 1 db T-vel jelölt pincerekesz és a közösségi részekből 1506/100.000 rész, azaz Egyezeröttszázhat/százvezred 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 m² területű öröklakás, valamint a pincében 1 db T-vel jelölt pincerekesz és a közösségi részekből 3813/100.000 rész, azaz Hármezernyolcszázötvenhárom/százvezred eszmei tulajdoni hányaddal.

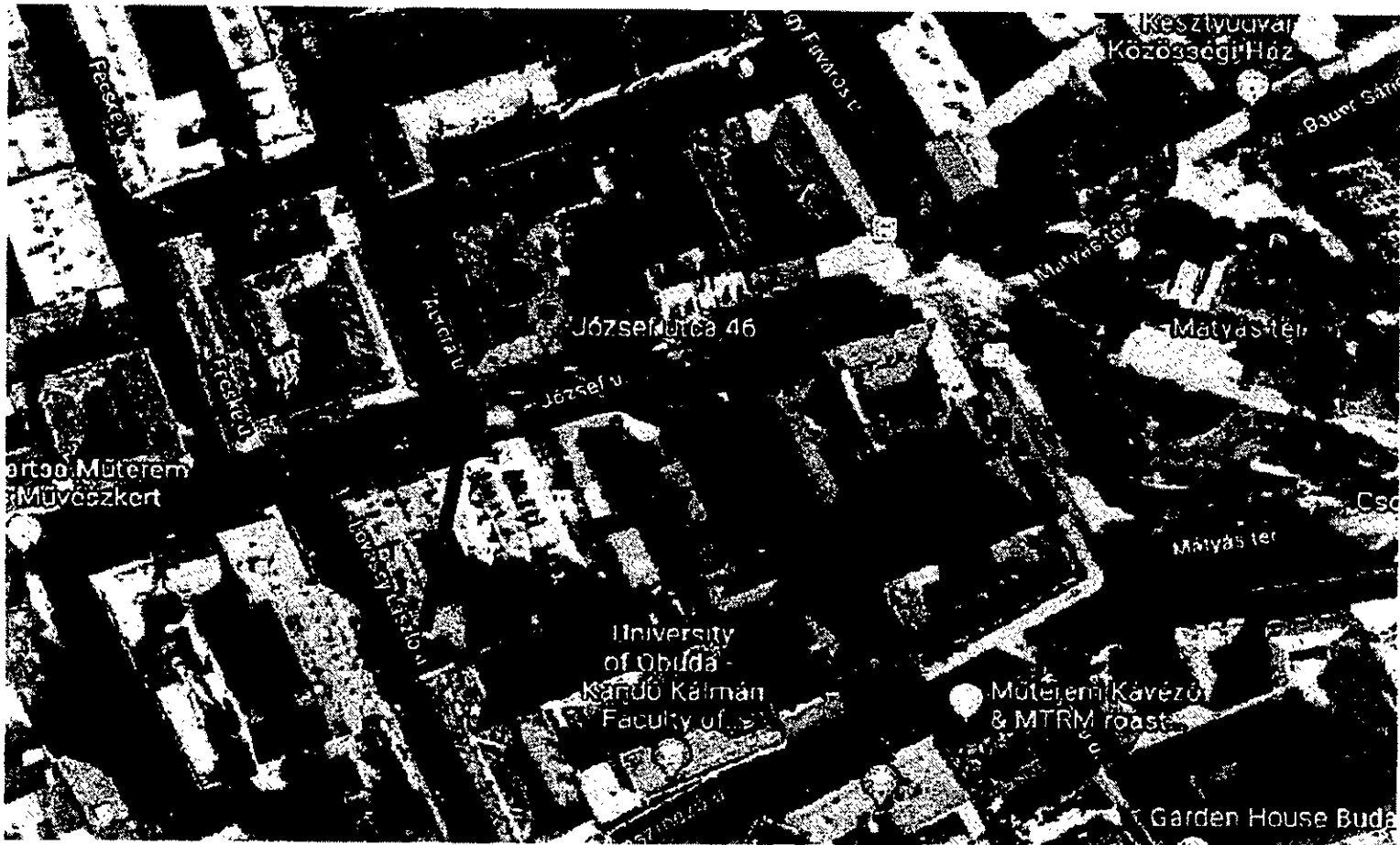
1/1



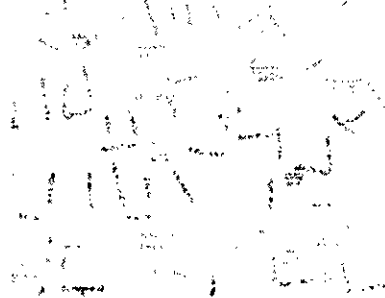
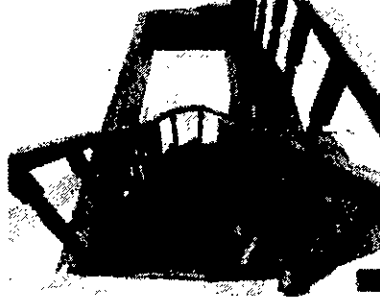
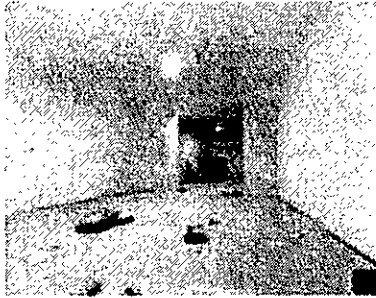
Handwritten signature or initials.



23



24
Jif



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	utcai bejáratos üzlethelyiség
Vételár	27.9 M Ft	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Alapterület	69 m ²		
Cím	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 mellékhelyiséggel kialakítva, új gázkazánnal és klíma kiállással kerül eladásra.

Közlekedés:

Trolí: 83-as

Busz: 9

Villamos: 4-es, 6-os

Éjszakai járat: 909-es, 923-as,

Amennyiben további kérdései merülnek fel az ingattal 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

KS

2019. 05. 05.

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

TOVÁBBI INGATLANOK SZÉLES VÁLASZTÉKA IRODÁNK FOLYAMATOSAN FRISSÜLŐ KÍNÁLATÁBAN!

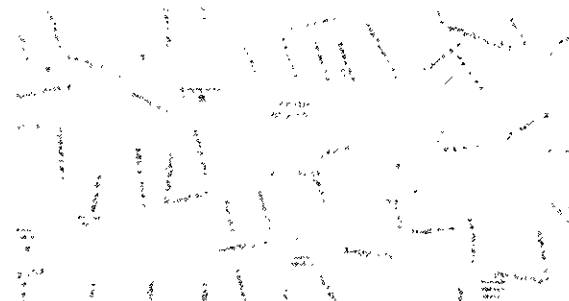
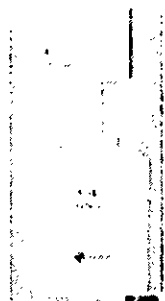
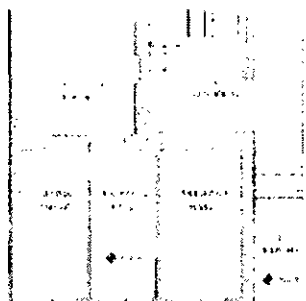
KOMPLEX SZOLGÁLTATÁS CSOMAG: energetikai tanúsítvány (zöldkártya), lakásbiztosítás, hitel, CSOK, ingyenes pénzügyi tanácsadás, lakáskassza, értékbecslés, jogi háttér!

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



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

Handwritten signature and date:
2019.05.05



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	utcai bejáratos
Vételár	36 M Ft		üzlethelyiség
Alapterület	105 m ²	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Cím	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 duplázzható 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](https://ingatlan.com/vijikar/elado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+8+kerulet+jozsef+utca/28119092)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

24. 2019.



Ajánlat	eladásra kerülő ingatlan	Típus	egyéb hűtés
Vétele	98 92 m ²	Építés éve	1990 körül
Alapterület	100 m ²	Épület szintjei	4
Cím	Budapest, 6. kerület, Józsefváros – Országhyrosi	Értelem	66000 Ft
		Parkolás	utca menti parkoló, 12 db autó fér el
		Maximálisan befizethető havi törlesztés	nincs megadva

**VIRI KERÜLETBEN A LUDOVIKA CAMPUS ES ORCZY PARK LOVÁRDA KÖZVETLEN KÖZELÉBEN 90 NM ES ÜZLETHELYISÉG
 HATÁRÁN UTCA-KÖZÖN ÉS JÁRMAI TÁJ ÉS ABILAKOKAL ELÁRÓ**

A környék
 A Viri kerület a város egyik legélhetőbb és legvirágzóbb részén helyezkedik el. A Ludovika Lovarda és a Fővárosi Könyvtár közelsége. Az 1930-as évek elején épült ház 40 lakóteret tartalmaz, tökéletes állapotban van.

A helyiség
 A helyiség földszintes és két emeleti, összesen 98,92 m² területű. A földszinten található a bejárat, a konyha és a nappali. A két emeleten található a hálószoba és a fürdőszoba. A házban található a lift, a garázs és a terasz.

Teljesen felújított állapotban van, az építési költségvetés teljes mértékben kifizetésre került. A házban található a lift, a garázs és a terasz.

Ezenkívül, a házban
 található a garázs, a terasz, a konyha és a nappali. A házban található a lift, a garázs és a terasz.



Figyelem! A hirdetés tartalmában szereplő adatok csak tájékoztató jellegűek. Az ingatlan.com-nak a hirdetés közzétételétől kezdve nem felelős a hirdetés tartalmáért. A hirdetés közzétételétől kezdve az ingatlan.com-nak a hirdetés közzétételétől kezdve nem felelős a hirdetés tartalmáért.

J.W.
28



Ajánlat	Eladásra kínált ingatlan	Típus	utcai bejáratos üzlet/helyiség
Vételár	29 9 M Ft	Akadálymentesített	igen
Alapterület	92 m ²	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Cím	Budapest 8. kerület, Linzsevárosi Majdell (megyei), Napszeműz utca 37.		

Budapest folyamatosan fejlődő, rendkívül forgalmas kerületében eladó egy pizzázó üzlet. Természetesen más üzlet célra is üzemeltető elő. Az üzlet 2x47 m², össz. 92 m². Iszföldelő. Az utca hamarosan sötétlő utca lesz, éltérnek, udvaros lehetőség. Befektetésnek is rendkívül jó lehetőségek.

Helysége/telep

FSZ, előtér, szellőztetés, kiválóan felszerelt, konyha, zöldkő előtérrel, hűtőszekrény, üzemi szellőztetés, munkahelyi EM stáció, szanitár, raktár, előtér.

- 1/2 az villany van bent
- Gáz csatlakozás, benne van a gáz is a kályhát alvillan.
- Fűtés és pizza sütő konyha villany
- KV gép
- Hűtőgép, sütő, olasz hűtőgép, szőnyeg, puha szőnyeg, minifűtő, minifűtő
- Rézszőnyeg
- Modern beépített bútor
- Beépített safe

Komplett berendezés, az eszköz készlet?

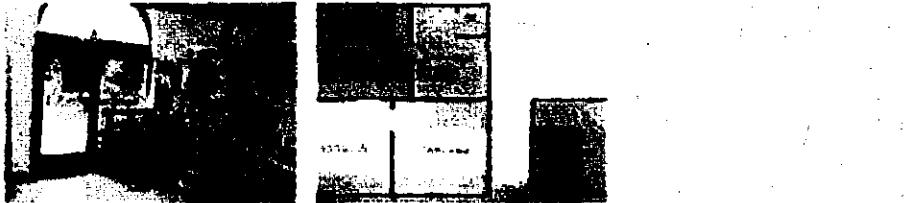
A teljes készlet a megadott árban.
Házhoz szállítási szolgáltatással, programmal eladó.

Várom érdeklődésüket!



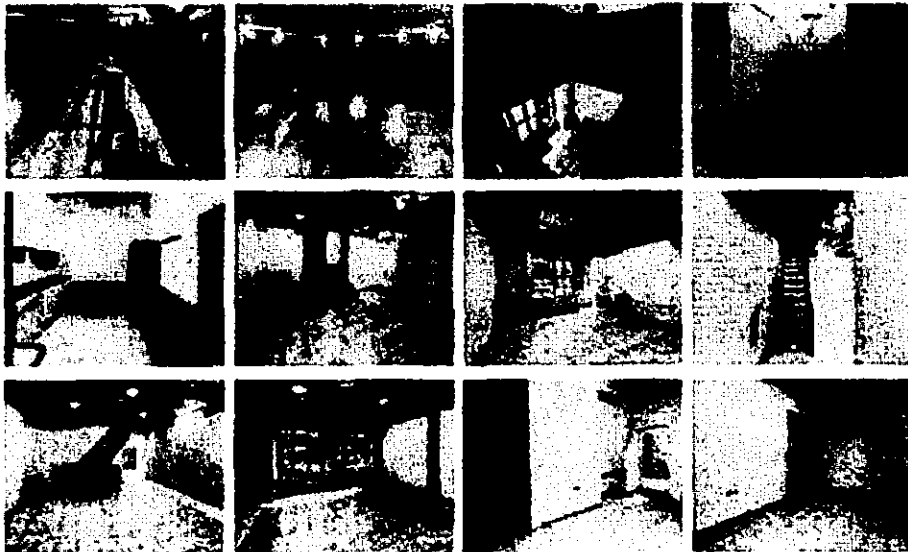
Tudja, ha a hirdetés fennvezető adatai tartalmazzák, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés megadása után.
Kérlek, adja meg a hirdetés címet, utca, házszám, az érdeklődés Budapesti központban, azaz az 06 30 694 0280, telefonon, e-mailben, vagy személyesen.

Handwritten signature and initials.



Ajánlat	eladásra kész állapot	Típus	utcai bejáratos üzletteliség
Vételár	24 900 Ft	Építés éve	1950-1960 között
Alapterület	66 m ²	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Cím	Budapest, 8. kerület, Lisztferősz utca - Csokonai utca		

****A Bors utca és a Károlyi köz között, Tere és Tóth utca közötti ingatlan 20**** A 76 m² x 36 m² galéria: felső szint: 200 m² belső területen álló épület egy helyiségű. Az ingatlan jelenleg üzleti célú használatra van kiépítve. Az épület műemlék jellegű, így egyes részletek megőrzésére kötelező. A központi fűtésű, nagy bekapcsolású helyiség jelenleg üzleti célú használatra van kiépítve. Lemez páncél gátló építéssel. A belső helyiségekben konyha, mosdó, zuhanyzó és külön WC mellett egy ruházótároló található. Az ingatlan biztonságos fűtés gáz cirkóval megoldott. Chetys adása lével, fűtésbiztonsággal is egyeztetni meg lehet. A 4-4-es villamos és a 3-as metró megálló, a mindössze két méterre található. A térnyitást fel kell emelni a földszintet nagyon magasra.



Tipp: Ha a hirdetés felvezető adatait tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés megkezdésekor, hogy a hirdetés az ingatlan.com-ra kerüljön. A hirdetés megkezdésekor a hirdetés az ingatlan.com-ra kerüljön.

Edna
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 m²** 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

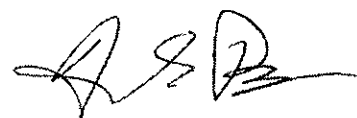
fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájánál, amely a munkák elvégzését az előzetesen benyújtott és elfogadott költségvetés alapján leellenőrzi, és arról a Bérló jelenlétében és aláírásával bérlemény-ellenőrzési 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.

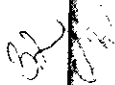
4. Ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek akkor érvényesíthetők, ha erről a Bérló és a Bérbeadó a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulása alapján előzetesen megállapodtak. 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 továbbszámolja 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 tárgyában 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

 a





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 Bérelő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérébe még be nem számított összegre a volt bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő 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

OK a:

Outside The Box Coffee Kft.
Puka Eduard

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 m² 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 m² 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 m² 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.

2



- 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 leigazololja a teljesítést.

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

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

