

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. augusztus 31-i ülésére

Tárgy: Javaslát az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek és személyek részére kijelölt nem lakás céljára szolgáló helyiségek pályázati kiírására

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

Készítette: Nagy Andrea mb. helyiséggazdálkodási irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek: 1. sz. melléklet: pályázati kiírás helyiséglistája

2. sz. melléklet: értébecslések

3. sz. melléklet: pályázati dokumentáció

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 18/A. §-a tartalmazza az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző személyek számára biztosítható kedvezményes bérleti díj megállapítása melletti bérbeadás szabályait.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 127/2022. (V.04.) számú határozatában úgy döntött, hogy az előterjesztésben feltüntetett 3 db, jelenleg bérbeadás útján hasznosított helyiségeket az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző személyek számára bérbeadható helyiségekként kijelöl.

A Rendelet 18/C. § (2) bekezdése szerint a helyiség bérbeadásáról szóló pályázat kiírásáról a kulturális ügyekben döntésre jogosult bizottság (a továbbiakban: szakmailag felelős bizottság) javaslatára a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A szakmailag felelős bizottság a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) számú önkormányzati rendelet 7. számú melléklet 2.3.7. pontja szerint a Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság.

A szakmailag felelős bizottság a 2022. május 4-ei 127/2022 (V.4) ülésén döntött a helyiségek kijelöléséről szóló javaslatáról.

A Rendelet 18/C. § (3) bekezdése szerint a helyiség bérbeadására irányuló pályázati kiírás tartalmazza:

a) a meghirdetett helyiség pontos címét – helyrajzi szám, település, utca, házszám, lépcsőház, emelet, ajtószám megjelölésével –,

b) a helyiség műszaki jellemzőit – alapterület, közművek, megközelíthetőség, fekvés megjelölésével –,

- c) a benyújtására jogosultak körét, illetve azt, hogy egy bérleményre legfeljebb három bérletárs pályázhat,
- d) a bírálati szempontjait, melyek között
 - da) legfeljebb 50%-os súllyal szerepeltethető a megajánlott bérleti díj összege,
 - db) amennyiben a helyiség alapterülete megengedi, legfeljebb 20%-os súllyal szerepeltethető, ha több szervezet bérletársként közösen pályázik,
 - dc) legfeljebb 60%-os súllyal szerepeltethető, hogy a szervezet milyen módon segíti Józsefváros lakosságát,
- e) a benyújtás határidejét, helyét és módját,
- f) azt, hogy a bérleti szerződés legfeljebb 5 év határozott időre köthető, amely időtartam a szakmailag felelős bizottság javaslata alapján meghosszabbítható,
- g) azt, hogy az ajánlati biztosíték összege a minimális bruttó bérleti díj összege, az óvadék összege a nyertes pályázó által ajánlott bérleti díj bruttó összegével megegyező mértékű,
- h) a pályázati kiírás mellékleteként
 - ha) az együttműködési megállapodás tervezetét,
 - hb) a 3. melléklet szerint elkészítendő szakmai terv sablonját,
 - hc) a bérleti szerződés tervezetét,
- i) a bérleti szerződés megkötésének módját,
- j) a kedvezmény nélküli bérleti díj összegét és
- k) azt, hogy amennyiben a pályázati kiírásban előírt határidőig a helyiség bérbevételére nem érkezik pályázat, a pályázati határidő automatikusan 30 nappal meghosszabbodik.

Az alábbi helyiségek jelenleg bérbe vannak adva (önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek bérlik), akiknek a bérleti szerződése 2022. december 31. napján lejár, így javasoljuk az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző személyek részére kijelölt alábbi helyiségek pályázati kiírását:

- 1) **Budapest, VIII. kerület, Orczy út 27.** szám alatti 36007/0/A/1 helyrajzi számú, 448 m² alapterületű utcai fölszíni és pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség
- 2) **Budapest, VIII. kerület, Práter u. 29/B.** szám alatti 36325/0/A/1 helyrajzi számú, 111 m² alapterületű utcai pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség
- 3) **Budapest, VIII. kerület, Práter u. 30-32.** szám alatti 35969/0/A/54 helyrajzi számú, 56 m² alapterületű utcai pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség

A pályázat célja: a megjelölt helyiségeknek az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek és személyek számára biztosítható kedvezményes bérleti díj megállapítása melletti bérbeadása.

A birtokbaadás legkorábbi időpontja: 2023. január 1.

A pályázat bírálati szempontjai:

- minimális bérleti díj összege: **a helyiség után fizetendő közös költség összege.**
- a bérleti díj összege (súlyszám: 5)
- a pályázó milyen módon segíti Józsefváros lakosságát (50 pont)

Az értékelés módszere:



Az értékelés során az egyes részszermpontokra kapott pontokat a kiíró összeadja és ez adja meg a pályázó összpontszámát.

Az egyes részszermpontok:

1.) bérleti díj (nettó Ft/hó)

Kiíró előírja Pályázó számára, hogy ajánlatában az ajánlott bérleti díjat nettó Ft/hó mértékegységben, és az ÁFA feltüntetésével kell megadni.

A Pályázó ajánlatában megjelölt bérleti díj legalább a közös költség összege (Ft/hó + ÁFA). A részszermpont súlysza: 5.

Kiíró az ajánlott bérleti díjakat nettó összegük alapján hasonlítja össze egymással. Az értékelés során adható pontszám a bérleti díj meghatározása esetén: 1-10 pont. A legkedvezőbb megajánlás kapja a maximális pontszámot (10 pontot), a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot az egyszerű arányosítás módszere szerint. A minimálisan adható pontszám nem lehet kevesebb 1-nél. Az egyes megajánlásra adott értékelési pontszámot a Kiíró megszorozza a hozzá tartozó súlyszámmal.

2.) a pályázó milyen módon segíti Józsefváros lakosságát.

Kiíró a beérkezett pályázatokban foglalt szakmai tervet értékelő bizottság által vizsgálja meg. Az értékelő bizottság a szakmai tervek maximum 50 pontot adhat. A szakmai tervet az értékelő bizottság egyesével és egymással összehasonlítva vizsgálja, a pontozáshoz indokolással ellátott véleményt fűz.

Tekintettel arra, hogy a pályázatok értékelése a beérkezett pályázatok vizsgálatán alapszik, így a bíráló bizottság tagjainak a Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság tagjait javasoljuk.

Kiíró kiköti, hogy a pályázaton csak önkormányzati feladatokat és célokat ellátó személy vehet részt, amelyek:

- természetes személy, egyéni vállalkozó vagy legalább 1 éve bejegyzett és működő, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet.

Kiíró kiköti, hogy a szervezet érvényesen akkor pályázhat, ha a szervezet a saját profiljának megfelelő, a kerület számára is hasznos feladatokat vállálnak, hozzájárulva Józsefváros fejlődéséhez, a kulturális és közösségi élet színesebbé tételéhez.

Kiíró kiköti, hogy a pályázaton bérletársként legfeljebb 3 (három) önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó szervezet pályázhat.

Kiíró kiköti, hogy pályázónak a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

Kiíró kiköti, hogy a szerződés határozott időre jön létre, a szerződés megkötését követő 5 évig, amely a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően, a tulajdonos hatáskörrel rendelkező bizottsága által meghosszabbítható.

Kiíró kiköti, hogy a bérbeadás feltétele a megajánlott bérleti díj mértékével megegyező összegű óvadék megfizetése. Az ajánlati biztosíték összege az óvadék összegébe beleszámít.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kíró kiköti, hogy a helyiség átalakítására, felújítására, karbantartására vonatkozóan a bérbeszámítás lehetőségét kizárja, és az erre fordított beruházásait a bérbeadó semmilyen más módon sem téríti meg.

Kíró kiköti, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a nyertes pályázó az Önkormányzattal együttműködési megállapodást köteles kötni. Az együttműködési megállapodás az alábbiakra terjed ki:

A nyertes pályázó:

- a) a honlapján, sajtómegjelenéseiben köteles támogatóként feltüntetni az Önkormányzatot,
- b) a nyilvános eseményeiről elektronikus úton értesítést, meghívót küld az Önkormányzat részére,
- c) a helyiségben folyamatosan folytatja a szakmai tervben megjelölt tevékenységeket,
- d) a szervezet minden év március 31. napjáig tárgyévvel megelőző évről éves beszámolót, a tárgyévéről éves szakmai tervet nyújt be.

Kíró kiköti, hogy a 2. pontban megjelölt kedvezményes minimális bérleti díj megajánlásával lehet érvényes pályázatot beadni. Amennyiben a nyertes pályázó a bérleti jogviszony alatt a bérleti szerződésben, illetve az együttműködési megállapodásban foglaltaknak nem, vagy nem megfelelően tesz eleget, az Önkormányzat illetékes bizottsága jogosult a bérleti szerződést és az együttműködési megállapodást felmondani.

Kíró kiköti, hogy a bérleti jogviszony időtartalma alatt a bérlő bérbeszámítással nem élhet.

Kíró kiköti, hogy a pályázat mellékleteként a 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet mellékletében foglalt szakmai tervet be kell nyújtania a megfelelő tartalommal és formában.

Kíró kiköti, hogy amennyiben a helyiségre nem kerül pályázat beadásra, a pályázati határidő 30 nappal meghosszabbodik.

A pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálokon javasoljuk közzétenni.

II. A beterjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú üres helyiség nyilvános pályázaton történő bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, mely a tisztelt Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a helyiségekre vonatkozó nyilvános, egyfordulós pályázati felhívás kiírása, mivel a bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, a bérbeadással a helyiségek állaga nem romlana tovább, bérlő gondoskodik a helyiségek állagának javításáról és szinten tartásáról, valamint még plusz bevétele is keletkezne az Önkormányzatnak.

A helyiségek bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A határozati javaslat elfogadása a pályázat érvényessége és eredményessége esetén pozitívan befolyásolja a 2022. évi bérleti díj bevételt.

IV. Jogszabályi környezet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület – önkormányzati bérbeadói döntésre – a Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 18/C. § (1) bekezdése szerint A hatáskörrel rendelkező bizottság kijelöli – a bérbeadó szervezet javaslatára – azon önkormányzati tulajdonban álló helyiséget, amely e fejezet alapján

versenyeztetési eljárás keretében kedvezményes bérleti díjjal adható bérbe. A helyiséget a hatáskörrel rendelkező bizottság ellenkező döntéséig kizárólag e fejezet alapján lehet hasznosítani.

A Rendelet 18/C. § (3) bekezdése szerint a helyiség bérbeadására irányuló pályázati kiírás tartalmazza:

- a) a meghirdetett helyiség pontos címét – helyrajzi szám, település, utca, házszám, lépcsőház, emelet, ajtószám megjelölésével –,
- b) a helyiség műszaki jellemzőit – alapterület, közművek, megközelíthetőség, fekvés megjelölésével –,
- c) a benyújtására jogosultak körét, illetve azt, hogy egy bérleményre legfeljebb három bérlőtárs pályázhat,
- d) a bírálati szempontjait, melyek között
 - da) legfeljebb 50%-os súllyal szerepeltethető a megajánlott bérleti díj összege,
 - db) amennyiben a helyiség alapterülete megengedi, legfeljebb 20%-os súllyal szerepeltethető, ha több szervezet bérlőtársként közösen pályázik,
 - dc) legfeljebb 60%-os súllyal szerepeltethető, hogy a szervezet milyen módon segíti Józsefváros lakosságát,
- e) a benyújtás határidejét, helyét és módját,
- f) azt, hogy a bérleti szerződés legfeljebb 5 év határozott időre köthető, amely időtartam a szakmailag felelős bizottság javaslata alapján meghosszabbítható,
- g) azt, hogy az ajánlati biztosíték összege a minimális bruttó bérleti díj összege, az óvadék összege a nyertes pályázó által ajánlott bérleti díj bruttó összegével megegyező mértékű,
- h) a pályázati kiírás mellékleteként
 - ha) az együttműködési megállapodás tervezetét,
 - hb) a 3. melléklet szerint elkészítendő szakmai terv sablonját,
 - hc) a bérleti szerződés tervezetét,
- i) a bérleti szerződés megkötésének módját,
- j) a kedvezmény nélküli bérleti díj összegét és
- k) azt, hogy amennyiben a pályázati kiírásban előírt határidőig a helyiség bérbevételére nem érkezik pályázat, a pályázati határidő automatikusan 30 nappal meghosszabbodik.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022.(VIII.31) számú határozata

az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek és személyek részére kijelölt nem lakás céljára szolgáló helyiségek pályázati kiírásáról

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest, VIII. kerület, Orczy út 27. szám alatti 36007/0/A/1 helyrajzi számú, 448 m² alapterületű utcai fölszíni és pinceszinti, a Budapest, VIII. kerület, Práter u. 29/B. szám alatti 36325/0/A/1 helyrajzi számú, 111 m² alapterületű utcai pinceszinti, a Budapest, VIII.**

kerület, Práter u. 30-32. szám alatti 35969/0/A/54 helyrajzi számú, 56 m² alapterületű utcai pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadásához.

- 2.) elfogadja az előterjesztés 3. melléklete szerinti helyiségek bérbeadására vonatkozó pályázati dokumentációt
- 3.) a pályázatok értékelése a beérkezett pályázatok vizsgálatán alapszik, így bíráló bizottságnak a Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság tagjait javasolja.
- 4.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elé.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

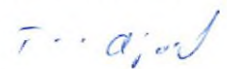
Határidő: 4.) pont esetében 2022. november 30. amennyiben pályázat nem kerül benyújtásra, folyamatos.

Budapest, 2022. augusztus 22.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

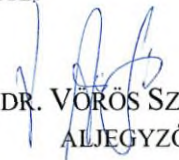
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA MB. HELYISÉGGAZDÁLKODÁSI IRODAVEZETŐ 

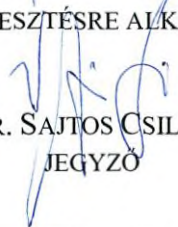
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEJYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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



	Hrsz	Cím	Fekvés	Alapter. (m ²)	Minimális nettó bérleti díj	Kedv. nélküli nettó bérleti díj
1	36007/0/A/1	Orczy út 27.	utcai földszinti és pinceszint	448	97.840 Ft	583.400 Ft
2	36325/0/A/1	Práter u. 29/B.	utcai pince	111	31.415 Ft	129.950 Ft
3	35969/0/A/54	Práter u. 30-32	utcai földszinti	56	15.400 Ft	197.650 Ft

Vh

2. sz. melléklet
K
R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatási szám:
2022 JÚL 25.	HG/141-1/2022
ügyintéző:	
melléklet:	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz.: 01-09-942852
Adósz.: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-904

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Orczy út 27. pinceszint



szám alatti

36007/0/A/1 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2022. július

Független | Megbízható | Értékmérő

14

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-904
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Orczy út 27. pinceszint
Helyrajzi száma	: 36007/O/A/1
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: karitatív tevékenység
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 448 m ²
Pince hasznos alapterülete	: 236 m ² Fajlagos m2 ár: 112 208 Ft/m ²
Földszint hasznos alapterülete	: 212 m ² Fajlagos m2 ár: 425 013 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 875 m ²
Eszmei hányad	: 2172 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: vegyes
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **116 680 000 Ft**
azaz **Egyszáztizenhatmillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **38 010 000 Ft**
azaz **Harmincnyolcmillió-tízezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2022. július 8.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. július 14.

2022 JÚL 21.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 Budapest, Orczy út 27. pincszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	448,0 m ²
Helyrajzi száma:	36007/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	karitatív tevékenység
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiséggel

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, a Kőrös utca és a Rozgonyi utca közötti szakaszon fekszik, az Orczy úton. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcáfronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☐ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsiüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően a századfordulón épült, erről pontos információ nincs. A társasház aljában kiskereskedelmi egységek üzemelnek, utcafronti bejárattal.

Az értékelt ingatlan két szinten helyezkedik el, pince és földszint. Az albetétet kb. 2006-ban átalakították, akkor alakult ki a jelenlegi állapot, azóta az Orczy Klub karitatív tevékenységet végez benne. A földszinti rész bejárata közvetlen utcafronti, a külső nyílászárók fém szerkezetek, melyek ráccsal vannak védve. A helyiség fűtése és a melegvíz ellátása kombi gázcirkóról van megoldva, melyhez 16 db lapradiátor csatlakozik. A kombi cirkó 2015-ben került cserére. A falak festettek, melyet a vízhelyiségben csempe egészít ki. A földszinti rész belmagassága 4,20 m.

A pincszintre a gépészeti helyiséggel szemben lévő közlekedőből lehet lejutni. A pince 5 db tárolóból áll, falai vakoltak, padozata beton. Jelenleg üres, használaton kívül áll. A pince belmagassága 2,42 m.

Az albetét víz-, gáz- és villanyórával rendelkezik.

Összességében a földszinti rész jó állapotú, a pincszint felújításra szorul.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	közepes
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek, ráccsal védve	jó
Bejárati nyílás magassága:	210 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	pince: 2,42 m; földszint: 4,20 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Fűtési rendszer:	kombi gázcirkó	jó
Melegvíz biztosítása:	kombi gázcirkó	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	jó
Felújítás éve:	2006	
Felújítás tárgya:	teljes belső tér kialakítása	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. A lábazati rész felázott, valószínűleg az elégtelen vízszigetelés okán. A kapualj romos, a függőfolyosók acélszerkezete rozsdás. A lábazati rész lepergett, vakolat mállás, töredezett lábazat mindenhol látható, feltehetően az elégtelen vízszigetelés és előrecedés miatt.

Albetét:

Az albetét földszinti részén a plafon beázott, javítása folyamatban van, valamint a járólap több helyen fel van válva. A bérlemény állapota tiszta, rendezett. A pincészet teljesen üres, használaton kívül van. Gyakori a patkány és csótány, de rendszeresen irtva vannak. A pince felől előfordul beázás, melyet a bérlő javít. A bűzelzáró hibája miatt, sokszor erős szag érezhető.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsonna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – acéllemez radiátor
- Melegvíz-ellátás – kombi gázcirkó
- Gyengeáramú berendezések – riasztó

Bérlői megjegyzés:

A bérlő elmondása szerint a csatorna bűzelzárája hibás, így gyakran bűz van a helyiségekben. A bérlő beszámolt arról, hogy előfordul, hogy a helyiség a pince felől vizesedik, felázik, melyet önerőből javítanak.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
<u>Pince:</u>				100%	0,00 m ²
helyiségek	beton	vakolt	235,70 m ²	100%	235,70 m ²
Pince össz:					235,70 m²
<u>Földszint:</u>					
helyiségek	kerámia és laminált parketta	festett, csempézett	207,71 m ²	100%	207,71 m ²
mérési korrekció			4,59 m ²	100%	4,59 m ²
Földszint össz:				100%	212,30 m²
Összesen:			448,00 m ²		448,00 m ²
Összesen, kerekítve:			448 m²		448 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2022 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-infláció.
 $3,5\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-5\% = \text{lakások: } 4,0-6,0\%, \text{ egyéb: } 6,0-10,0\%.$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	875 m ²
Eszmei hányad:	2172 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	190,05 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	38 010 000 Ft , Harmincnegymillió-tízezer Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Orczy út 27. pincszint	VIII. kerület, Bacsó Béla	IX. ker., Ferenc krt.	IX. ker., Vármház krt.	VIII. kerület, Vay Ádám utca	VIII. kerület, Baross utca 123.
megnevezése:	pince	raktár	pince	pince	raktár	raktár
alapterület (m ²):	236	52	91	54	80	79
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		12 700 000	12 900 000	7 500 000	15 790 000	8 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		219 808	127 582	125 000	177 638	96 835
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-15%	-12%	-15%	-13%	-13%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	0%	0%	0%	10%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	5%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-5%	0%	-10%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
belmagasság		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-40%	-27%	-15%	-23%	-3%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		131 207	93 061	106 073	136 825	93 874
Fajlagos átlagár:		112 208 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		26 447 426 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		26 450 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatú száraz raktár, napfényes szuterénben, ingatlan.com/32327801
2. adat: Téglá épület pincszintjén lévő átlagos műszaki állapotú raktár vizes blokkal. ingatlan.com/32493101
3. adat: Téglá épület pincszintjén lévő romos, két helyiségből álló raktárhelyiség. ingatlan.com/29547773
4. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatos, vizesblokkal rendelkező, felújítandó raktár, ingatlan.com/32327794
5. adat: Belső udvarról nyíló bejáratos, jelentősen amortizált állapotú, csak víz közművel rendelkező raktár

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

26 450 000 Ft

azaz Huszonhatmillió-négyszázötvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Orczy út 27. pincszint	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. kerület, Corvin-negyed	VIII. kerület, Orczy tér	VIII. kerület, Práter utca	VIII. ker., Bérkocsis utca
megnevezése:	földszint	üzlet	üzlet	üzlet	iroda/üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	212	84	33	55	74	60
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		47 900 000	26 800 000	34 300 000	38 500 000	29 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		513 214	730 909	561 273	468 243	448 500
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-9%	-12%	-10%	-9%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	-5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	5%	5%	5%	5%
általános műszaki állapot		-5%	-10%	-10%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria/szintelosztás		0%	-5%	0%	10%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-19%	-37%	-25%	-9%	-10%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		417 996	460 814	418 223	425 071	402 962
Fajlagos átlagár:		425 013 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		90 230 260 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		90 230 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: utcafronti bejáratos, jó állapotú vendéglátóipari hasznosítású ingatlan, ingatlan.com/31964743
- adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú, galériázott üzlethelyiség, ingatlan.com/32571267
- adat: Orczynegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség, karbantartott állapotú társasházban, ingatlan.com/32522724
- adat: Belső 3 szintes, jó állapotú, utcafronti bejáratos iroda/üzlet, ingatlan.com/32094653
- adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vendéglátóipari egységnek kialakított ingatlan, ingatlan.com/32183335

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

90 230 000 Ft

azaz Kilencvenmillió-kettőszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Orczy út 27. pinceszint	VIII. kerület, Horváth Mihály tér	VIII. kerület, Mátyás tér	VIII. kerület, Bacsó Béla
ingatlan megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	236	45	153	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		60 000	180 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 200	1 059	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-19%	-8%	-17%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		0%	-10%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, belmagasság		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-24%	-18%	-27%
Korrigált fajlagos alapár:		911 Ft/m ² /hó	865 Ft/m ² /hó	1 010 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		929 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: utcafronti szuterén, egy helyiségből álló, száraz pince.
ingatlan.com/31245547
2. adat: Hang- és hőszigeteléssel, utcai bejáratral rendelkező, jó állapotú, szuterénszinten található száraz raktár, ingatlan.com/32418588
3. adat: Raktározásra alkalmas, szárazpince, a Blaha Lujza tér közelében, ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	929 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 233 446 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	111 672 Ft
Igazgatási költségek:	2%	44 669 Ft
Egyéb költségek:	5%	111 672 Ft
Költségek összesen:		268 014 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 965 433 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		26 210 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

26 210 000 Ft

azaz Huszonhatmillió-kettőszáztízezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Orczy út 27. pinceszint	VIII. kerület, Népszínház utca	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Nap utca 41.
ingatlan megnevezése:	földszint	üzlethelyiség	iroda/üzlet	iroda/üzlet
hasznosítható terület (m ²):	212	52	60	54
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		149 000	180 000	145 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 579	2 700	2 417
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-8%	-8%	-8%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%
Összes korrekció:		-8%	-8%	-8%
Korrigált fajlagos alapár:		2 372 Ft/m ² /hó	2 494 Ft/m ² /hó	2 225 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 364 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: jó állapotú, vizes blokkal ellátott utcafronti bejáratos helyiség, ingatlan.com/32515616
2. adat: Kálvária tér környékén található, földszinti, jó állapotú helyiségcsoport, ingatlan.com/32459674
3. adat: Corvinnegyed, jó állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/32626150

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 364 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		5 119 147 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	255 957 Ft
Igazgatási költségek:	2%	102 383 Ft
Egyéb költségek:	5%	255 957 Ft
Költségek összesen:		614 298 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		4 504 850 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		75 080 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

75 080 000 Ft

azaz Hetvenötmillió-nyolcvanezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	116 680 000 Ft	100%	116 680 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	101 290 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	116 680 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

116 680 000 Ft

azaz, Egyszáztizethatmillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlan szemből esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: 1089 Budapest, Orczy út 27. pincszint

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 116 680 000 Ft
azaz Egyszáztizenhatmillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2022. július 8.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. július 14.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/319833/2022

2022.07.05

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36007/0/A/1 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Orczy út 27. pincszint. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fel	szemesi hányad	tulajdoni forma
üléshelyiség	448	0 0	2172/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 56107/1/1997/1997.02.20

1. bejegyző határozat: 56107/1/1997/97.06.19

Társasház

2. bejegyző határozat: 56107/1/1997/97.06.19

Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekkel.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 56107/1/1997/97.06.19

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993./12.06./

jogcím eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vh

21

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Város JM Kft. Lakásellátás Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdon alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Orczy út 27.
(Sárkány u. 15.)

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyongkezelő KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ór u. 8.sz.) a helyi önkormányzat képviselőtestülete 1993. X. 26. án kelt határozata alapján - mint a helyi önkormányzat tulajdonát képező lakóépület kezelője - az ingatlenyivántartásban a Budapest VIII. ker. 1371 számú tulajdoni lapon, 36007 hrsz. alatt szereplő, természetben a Budapest, VIII. ker., Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) szám alattú házingatlant - az 1993. LXXVIII. törvény és az azt módosító 1994. évi XVII. törvény, illetve a 4/1995. (II. 28.) önkormányzati rendelet rendelkezése alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában marad:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Telek:	875.00 m ²
II.	Közlekedők (pince):	104.49 m ²
III.	Rekeszek (pince):	220.78 m ²
IV.	Főlépcső:	
	- pince:	4.16 m ²
	- fsz.:	18.23 m ²
	- I. em.:	18.23 m ²
	- II. em.:	18.23 m ²
	- III. em.:	18.23 m ²

lh
22

V.	Mellék lépcső;	- pince:	2,09 m ²
		- fsz.:	9,03 m ²
		- I. em.:	9,03 m ²
		- II. em.:	9,03 m ²
		- III. em.:	9,03 m ²
		- padlás:	6,37 m ²
VI.	Kapualj:		20,79 m ²
VII.	Udvar:		184,05 m ²
VIII.	Raktár:		23,36 m ²
IX.	Légudvar;	- fsz.:	2,38 m ²
X.	Közös WC;	- fsz.:	7,10 m ²
		- I. em.:	18,71 m ²
		- II. em.:	18,71 m ²
		- III. em.:	18,71 m ²
XI.	Függőfolyosó;	- I. em.:	47,04 m ²
		- II. em.:	47,04 m ²
		- III. em.:	47,04 m ²
XII.	Átjáró;	- I. em.:	6,42 m ²
		- II. em.:	6,42 m ²
		- III. em.:	6,42 m ²
XIII.	Padlás:		565,08 m ²
	ebből hasznos:		510,03 m ²
XIV.	Tároló;	- I. em.:	8,54 m ²
		- II. em.:	8,54 m ²
XV.	Alap- és felmenőfalak, kémények;		
XVI.	Pince-, közbenső- és zárófüdém;		
XVII.	Tetőszerkezet tetőhéjalással;		
XVIII.	Homlokzat;		
XIX.	Tetőn kívül szerkezetek, felszerelések;		
XX.	Víz-, csatornavezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig;		
XXI.	Gázvezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig;		
XXII.	Elektromos fővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig;		

2. Az közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll.

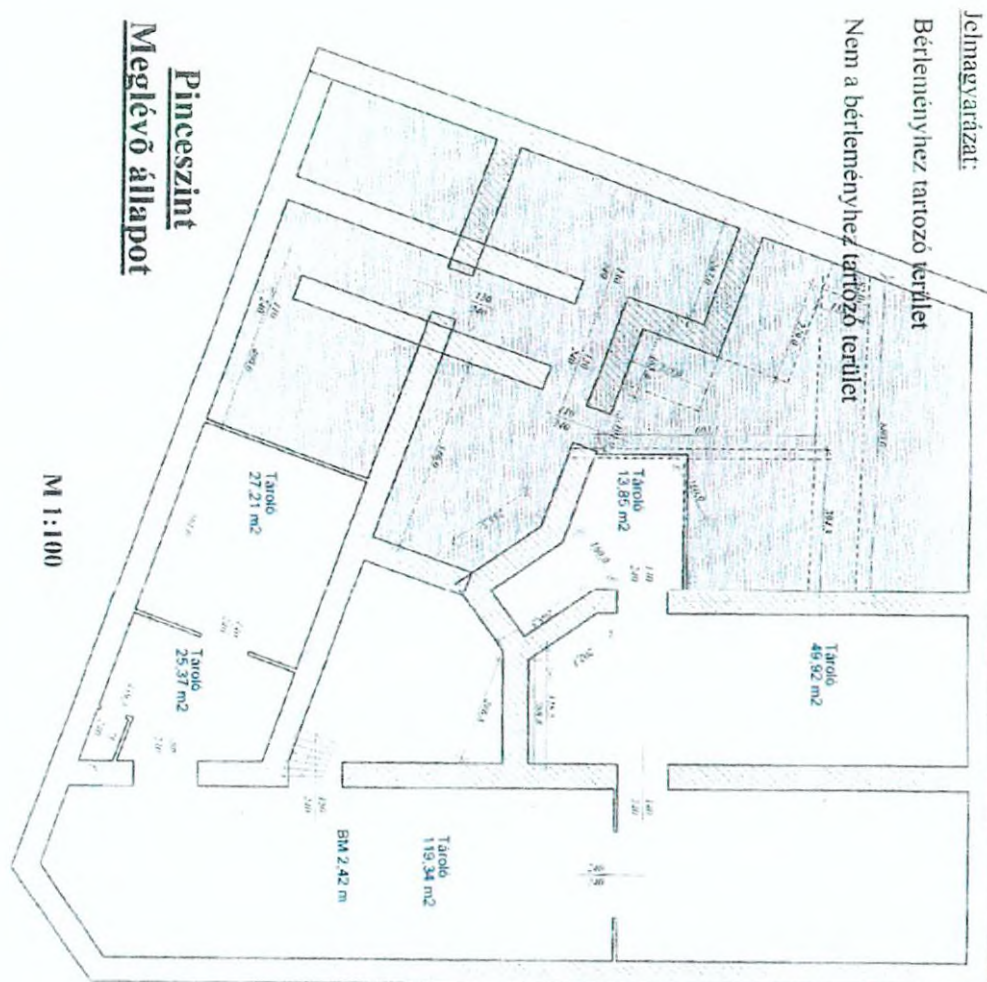
A társasházhoz összesen 46 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonúba kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékával, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

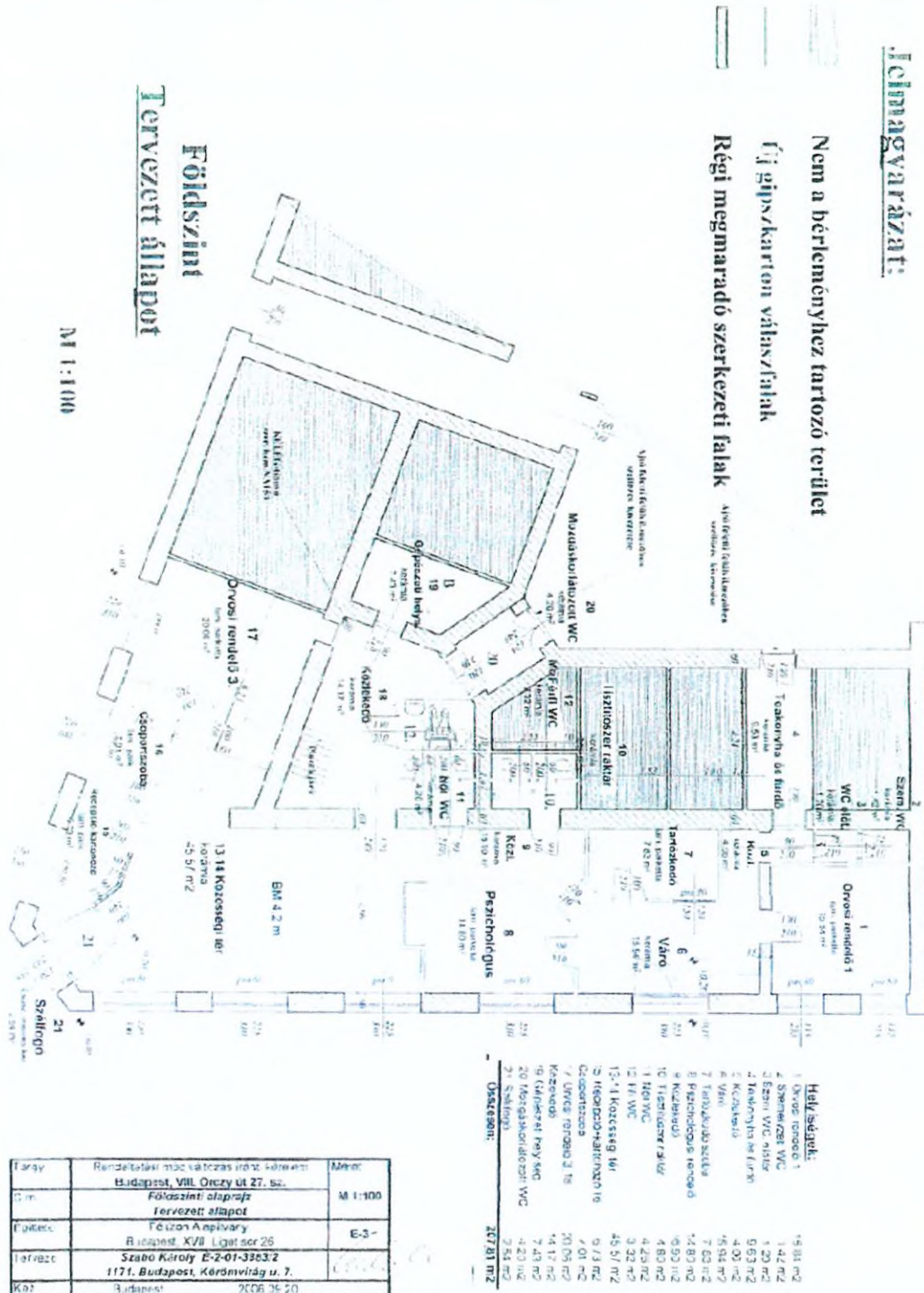
1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1371/1 számú tulajdoni lapon 36007/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) pinczi földszinti 440 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (Üzlet I.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 2172/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1371/2 számú tulajdoni lapon 36007/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) földszinti 73 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (Üzlet II.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 355/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1371/3 számú tulajdoni lapon 36007/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) földszinti 58 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (Üzlet III.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 281/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1371/4 számú tulajdoni lapon 36007/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) I sz. em. 1. sz. alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 143/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1371/5 számú tulajdoni lapon 36007/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) I sz. em. 2. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 139/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1371/6 számú tulajdoni lapon 36007/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) I sz. em. 4. sz. alatti 1+1/2 szobás, 34 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 163/10000 hányad.

ALAPRAJZ (pince)



Tárgy	Rendelés mód változás iránti kérelem Budapest, VIII. Orczy út 27. sz.	Méret
Cím	Pincszinti alaprajz Jelenlegi állapot	M 1:100
Építész	Füzlön Alapítvány Budapest, XVII. Ligei sz. 25	E-2
Tervező	Szabó Károly E-2-01-3889/2 1171 Budapest, Kőfalu utca 7	

ALAPRAJZ (földszint)



Handwritten signature and number 20.

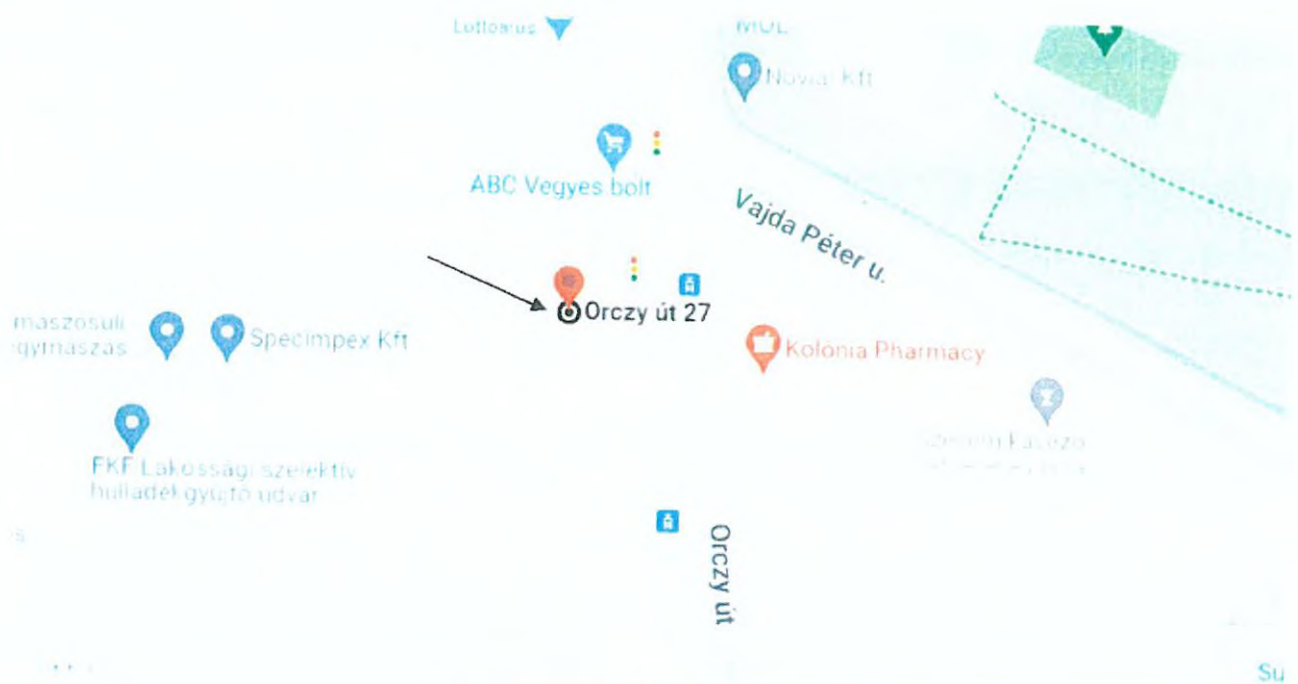
HELYISÉGLISTA

Pince				
helyiség:	alapterület	Korr.	Korrigált alap.	burkolat
tároló	49,92 m ²	100%	49,92 m ²	beton
tároló	13,85 m ²	100%	13,85 m ²	beton
tároló	27,21 m ²	100%	27,21 m ²	beton
tároló	25,37 m ²	100%	25,37 m ²	beton
tároló	119,34 m ²	100%	119,34 m ²	beton
összesen:	235,69 m²		235,69 m²	

Földszint				
helyiség:	alapterület	korr.	Korrigált alap.	burkolat
orvosi rendelő 1.	15,84 m ²	100%	15,84 m ²	lam.parketta
személyzeti wc	1,42 m ²	100%	1,42 m ²	kerámia
személyzeti wc előtér	1,20 m ²	100%	1,20 m ²	kerámia
teakonyha és fürdő	9,63 m ²	100%	9,63 m ²	kerámia
közlekedő	4,06 m ²	100%	4,06 m ²	kerámia
váró	15,94 m ²	100%	15,94 m ²	kerámia
tartózkodó szoba	7,83 m ²	100%	7,83 m ²	lam.parketta
pszichológusi rendelő	14,80 m ²	100%	14,80 m ²	lam.parketta
közlekedő	16,90 m ²	100%	16,90 m ²	kerámia
tisztítószer raktár	4,80 m ²	100%	4,80 m ²	kerámia
női wc	4,26 m ²	100%	4,26 m ²	kerámia
ffi wc	3,32 m ²	100%	3,32 m ²	kerámia
közösségi tér	45,57 m ²	100%	45,57 m ²	kerámia
repció-kartonozó	6,73 m ²	100%	6,73 m ²	lam.parketta
csoportszoba	7,01 m ²	100%	7,01 m ²	lam.parketta
orvosi rendelő 3.	20,06 m ²	100%	20,06 m ²	lam.parketta
közlekedő	14,17 m ²	100%	14,17 m ²	kerámia
gépészeti helyiség	7,43 m ²	100%	7,43 m ²	kerámia
mozgáskorlátozott wc	4,20 m ²	100%	4,20 m ²	kerámia
szélfogó	2,54 m ²	100%	2,54 m ²	csúszásmentes kerámia
összesen:	207,71 m²		207,71 m²	

Összesen				
Pince	235,69 m²		235,69 m²	
Földszint	207,71 m²		207,71 m²	
	443,40 m²		443,40 m²	

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. utcafront



06. bejárat



07. recepció



08. közösségi tér



09. közlekedő



10. wc



11. mosdó



12. villanyóra



13. gázóra



14. tisztítószer raktár



15. gépészet



16. kombi gázcirkó



17. égéstermék-elvezető cső



18. pincelépcső



19. pince



20. pince



21. pince



22. pince



23. vízóra



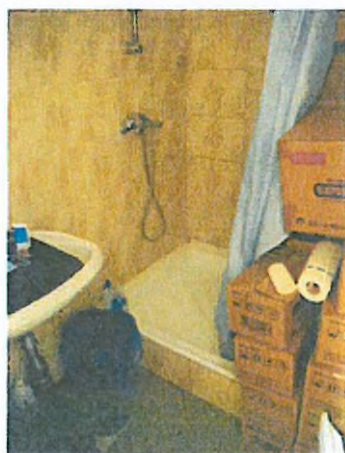
24. kisebb beázás



25. acéllemez radiátor



26. teakonyha



27. zuhanyzó



28. wc



29. hiányos kerámia lapburkolat

HR
R



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



Ingatlanforgalmi Gyorsítási Központ Zrt.	
számlázási cím	érkezési szám
iktatási dátum	iktatási szám
2022. JÚL. 25.	HG/107-2/2022
Ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-905

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 29/B pinceszint



szám alatti

36325/0/A/1 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2022. július

Független | Megbízható | Értékmérő

HR
77

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-905
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 29/B pincszint
Helyrajzi száma	: 36325/0/A/1
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: Hajléktalanoknak nappali melegedőjeként szolgáló helyiség
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 111 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 111 m ² Fajlagos m ² ár: 234 169 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 629 m ²
Eszmei hányad	: 571 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **25 990 000 Ft**
azaz **Huszonötmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **10 060 000 Ft**
azaz **Tízmillió-hatvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2022. július 8.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. július 14.

2022 JGL 21.



PR-Vagyoneértékelő Kft.
1035 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecsesek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

16
31

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 29/B pinceszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	111,0 m ²
Helyrajzi száma:	36325/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	Hajléktalanoknak nappali melegedőjeként szolgáló helyiség
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Corvin negyed kerületrészében, a Nap utca és a Corvin sétány között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló, századelején épült 2-4 emeletes társasházak épültek, de újjépítésű társasházak is megtalálhatóak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☐ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az ingatlant magában foglaló épület zártosult beépítésben álló, háromemeletes, a földszint és az első emelet között mezzaninszinttel rendelkező, utcai homlokzatán öttengelyes, körülépített udvaros, függőfolyosós, századfordulós bérház. A két szélső tengelyen félkör alaprajzú nyitott, vaskorlátos erkélyeket láthatunk. Az épületet Friedmann Adolf és Szidon Gábor megrendelésére tervezte Varsa Pál műépítész, az első tervek 1914 márciusából származnak. (Forrás: <http://budapest100.hu/house/prater-utca-29-b/>)

A vizsgált ingatlan a társasház pincészetjén, a kapualjtól balra a harmadik utcai lejárattal nem lakás célját szolgáló helyiség. Kialakítása 3 raktár, melegedő, 2 zuhanyzó, 2 mosdó, 4 wc, folyosó, átjáró. A bejárati nyílásmagasság alacsony, csupán 1,80 m. A bejárati ajtó katedrál üvegezéssel ellátott faszerkezetes ajtó, melyet hullámos vasredőny véd. A külső nyílászárók fémszerkezetek, melyek ráccsal védettek. A belső térben a burkolat nem egységes, fa padló és kerámia került lerakásra. A falak festettek, a vizeshelyiségekben csempézettek. Az ingatlan fűtése gázcirkóról megoldott, a melegvíz-ellátásról tartályos gázbojler gondoskodik, amely a melegedő helyiségben került kiépítésre. A karbantartás folyamatos, 2019-ben a fűtés bekötőcsövek kerültek felújításra, valamint évente van festés. Az ingatlan utolsó nagy felújítása 1994-ben volt. Az albetétben vízóra, villanyóra, gázóra kiépített, belmagassága 3,68 m. Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Az albetét funkciójának megfelelő, erősen közepes állapotú ingatlan.

Az előző szemlének óta (2020.07.02) nem történt változás az ingatlanban.

Épület:

Épület építési éve:	1914	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett, csempézett	közepes
Belső terek burkolata:	kerámia, fa padló	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	közepes
Külső nyílászárók:	fa- és fémszerkezetek	közepes
Bejárati nyílás magassága:	1,80 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,68 m	átlagos
Belső nyílászárók:	hagyományos faszerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázcirkó	jó
Melegvíz biztosítása:	tartályos gázbojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	jó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:	Szövegben részletezve	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

Megjegyzés:

Az alacsony bejárati nyílás magasság miatt a funkciók korlátozottak.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcsonnájára kiépített. A lábazati részen a vakolat helyenként hiányos, a színezés elszürkült. A homlokzaton kiépített körkályák alulról rozsdásak, a vakolat részben levált róla, ez a nem megfelelő vízvezetés hiánya miatt alakulhatott ki.

Albetét:

A pince belső terében kisebb felázások láthatók, mely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Gáz közmű – kiépített hitelesített gázórával rendelkezik
- Közcsonn – kiépített
- Fűtés – gázcirkó
- Hőleadó berendezés – lapradiátor
- Melegvíz-ellátás – tartályos gázbojler
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
iroda	fa padló + kerámia	festett	17,96 m ²	100%	17,96 m ²
raktár	kerámia	festett	5,26 m ²	100%	5,26 m ²
raktár	laminált	festett	5,49 m ²	100%	5,49 m ²
raktár	laminált	festett	1,40 m ²	100%	1,40 m ²
folyosó	kerámia	festett	7,83 m ²	100%	7,83 m ²
melegedő	kerámia	festett	42,43 m ²	100%	42,43 m ²
zuhanyzó	kerámia	festett+csempe	2,47 m ²	100%	2,47 m ²
zuhanyzó	kerámia	festett+csempe	4,40 m ²	100%	4,40 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	1,87 m ²	100%	1,87 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	1,87 m ²	100%	1,87 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	1,94 m ²	100%	1,94 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	3,65 m ²	100%	3,65 m ²
mosdó	kerámia	festett+csempe	6,84 m ²	100%	6,84 m ²
átjáró	kerámia	festett	2,80 m ²	100%	2,80 m ²
mosdó	kerámia	festett+csempe	4,50 m ²	100%	4,50 m ²
mérési korrekció			0,29 m ²	100%	0,29 m ²
Összesen:			111,00 m ²		111,00 m ²
Összesen, kerekítve:			111 m ²		111 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2022 Q3)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-infláció.
 $6,6\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-8,65\% = \text{lakások: } 3,45-6,0\%, \text{ egyéb: } 5,0-10,0\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	629 m ²
Eszmei hányad:	571 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	35,92 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Díszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	10 060 000 Ft , Tízmillió-hatvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 29/B pincszint	VIII. kerület, II. János Pál pápa tér	VIII. kerület, Bacsó Béla utca	VIII. kerület, Kőrös	VIII. kerület, Karácsony Sándor utca	VIII. kerület, Csarnok-negyed
megnevezése:	iroda	üzlet	raktár	üzlet	raktár	raktár
alapterület (m ²):	111	95	52	110	125	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		26 900 000	12 700 000	25 900 000	25 000 000	32 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		254 842	219 808	211 909	180 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	-6%	0%	1%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	10%	10%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	5%	5%	0%	5%
általános műszaki állapot		5%	10%	0%	10%	10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
alacsony bejárati nyílás		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
eltérő funkció		0%	5%	0%	5%	5%
Összes korrekció:		-7%	9%	10%	21%	24%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		238 023	239 810	232 888	218 520	241 605
Fajlagos átlagár:		234 169 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		25 992 759 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		25 990 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Téglá épület pincszintjén lévő vizesblokkal rendelkező, cirkó fűtéssel ellátott felújítandó üzlethelyiség. ingatlan.com/32781355
2. adat: leromlott műszaki állapotú, utcafronti pincszinten elhelyezkedő raktár, ingatlan.com/32327801
3. adat: utcafronti pincszinten található, kerámia padozatú, átlagos állapotú üzlet, központi fűtéssel. ingatlan.com/32690148
4. adat: két bejáráttal (utcafront és udvar) rendelkező, szuterénszinten elhelyezkedő raktár, ingatlan.com/32900740
5. adat: utcafronti pincszinten található, beton padozatú, vízesedett falszerkezetű raktár Rákóczi tér mellett, ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

25 990 000 Ft

azaz Huszonötmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .



5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 29/B pinceszint	VIII. kerület, Horváth Mihály tér	VIII. kerület, Mátyás tér	VIII. kerület, Bacsó Béla
ingatlan megnevezése:	iroda	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	111	45	153	65
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		60 000	180 000	100 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 200	1 059	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-7%	4%	-5%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		15%	5%	10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, belmagasság		0%	0%	0%
Összes korrekció:		8%	19%	5%
Korrigált fajlagos alapár:		1 301 Ft/m ² /hó	1 262 Ft/m ² /hó	1 459 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 341 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: utcafronti szuterén, egy helyiségből álló, száraz pince.
ingatlan.com/31245547
2. adat: Hang- és hőszigeteléssel, utcai bejáratral rendelkező, jó állapotú, szuterénszinten található száraz raktár, ingatlan.com/32418588
3. adat: Raktározásra alkalmas, szárazpince, a Blaha Lujza tér közelében, ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 341 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 607 591 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	48 228 Ft
Igazgatási költségek:	2%	32 152 Ft
Egyéb költségek:	5%	80 380 Ft
Költségek összesen:		160 759 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 446 832 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		22 260 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

22 260 000 Ft

azaz Huszonkettőmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	25 990 000 Ft	100%	25 990 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	22 260 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	25 990 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

25 990 000 Ft

azaz, Huszonötmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcim, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlan szemből esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: 1083 Budapest, Práter utca 29/B pincszint

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 25 990 000 Ft
azaz Huszonötmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakszavélemény fordulónapja : 2022. július 8.
Szakszavélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. július 14.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/319843/2022

2022.07.05

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36325/0/A/1 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 29/B. pincszint. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	111	0 0	571/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999992/1999/

2. bejegyző határozat: 73048/1995/1995.03.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73048/1995/1995.03.22

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 73048/1995/1995.03.22

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST, VIII. KER. Baross utca 65-67

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vh
44

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1638 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36325 hrsz-u 629 m2 alapterületű - természetben Bp. VIII. Práter u. 29/b. szám alatti házasingatlant - annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítésre érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlannak mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

Vh

45

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

I.	Telek	629 m2
----	-------	--------

Pince

II.	Légudvar	10,56 m2
III.	Közlekedő	4,18 m2
IV.	Pincerekeszek	7,44 m2
V.	Lépcsőház	10,80 m2
VI.	Folyosó	35,25 m2
VII.	Pincetér	70,51 m2
IX.	Közös WC	1,50 m2
XII.	Előtér	5,80 m2

Pince összesen:	146,04 m2
-----------------	-----------

Földszint

VIII.	Kapubejárat	10,80 m2
V.	Lépcsőház	27,61 m2
IX.	Közös WC	0,90 m2
X.	Függőfolyosó	39,55 m2
II.	Légudvar	9,51 m2
XI.	Udvar	70,51 m2

Földszint összesen:	158,87 m2
---------------------	-----------

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I - XXIV. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelése az alábbiak szerint:

PINCESZINT

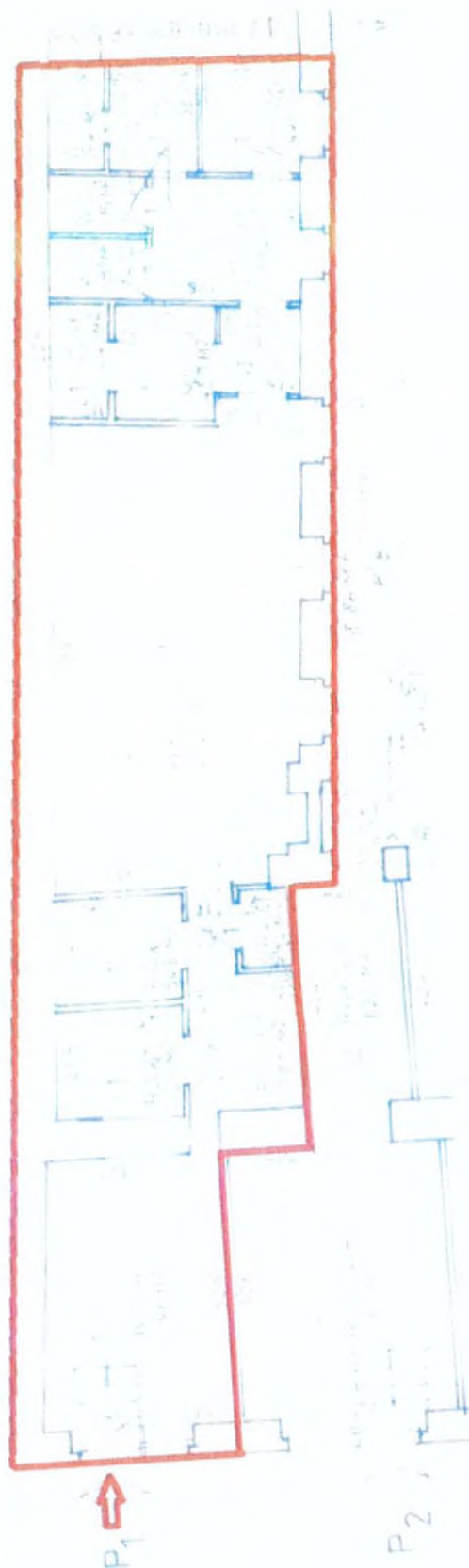
1./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 29/b. szám alatti ingatlan pinceszintjén, a kapualjtól balra a harmadik utcai lejárattal 111 m² alapterületű iroda, 3 raktár, melegedő, 2 zuhanyozó, 2 mosdó, 4 WC, folyosó átjáróból álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 571/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

2./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 29/b. szám alatti ingatlan pinceszintjén, a kapualjtól balra a második utcai lejárattal 30 m² alapterületű 2 raktárból álló **nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 154/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

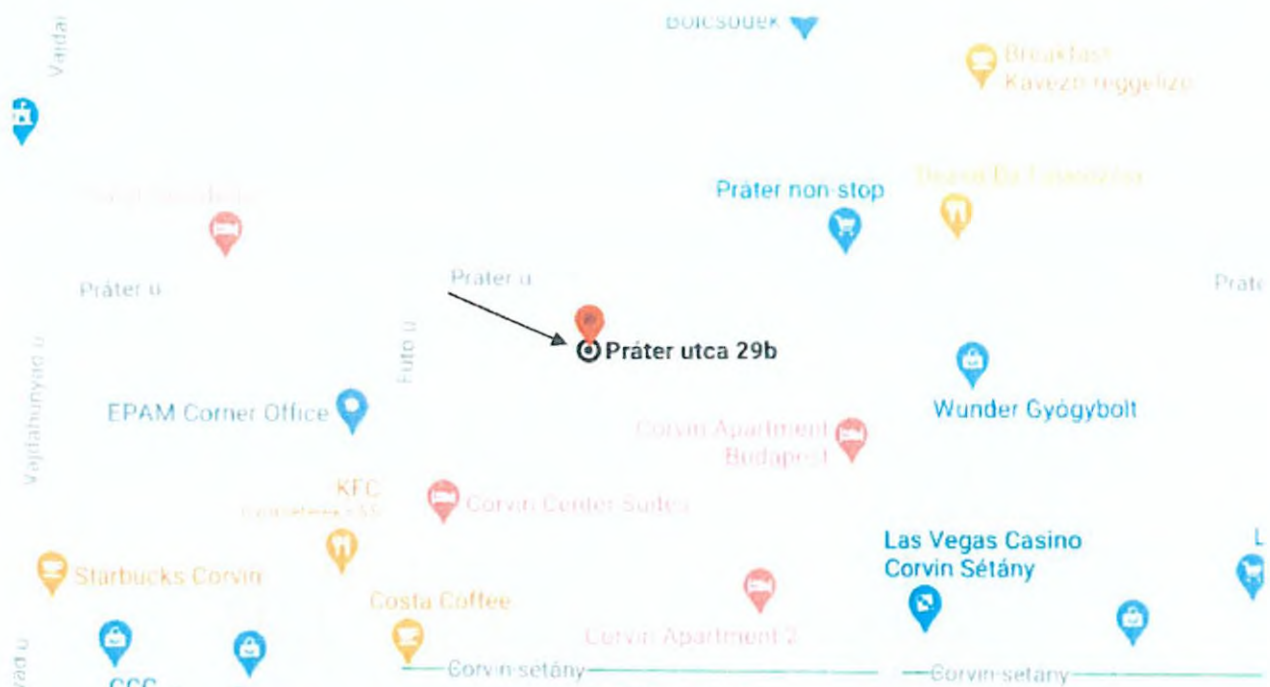
INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. erkély a bejárat felett



05. utcafront



06. bejárat



07. raktár



08. iroda



09. gázóra



10. villanyóra



11. vízóra



12. közlekedő



13. kerámia padozat



14. folyosó



15. wc



16. gázcirkó



17. vizeshelyiség



18. tartályos gázbojler



19. ráccsal védett nyílászáró



20. vizeshelyiség



21. vizeshelyiség



22. zuhanyzó



23. mennyezet



JGK - 0000073691



CPR-Vagyonértékelő Kft.



HG/1142-1224

R

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021 ÁPR 29.	iktatószám: HG/1142-5/2021
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-700

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 30-32. földszint. ajtó
Ü6.



szám alatti

35696/0/A/54 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. április

Vh 50

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-700
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 30-32. földszint. ajtó Ü6.
Helyrajzi száma	: 35696/0/A/54
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: iroda
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 56 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 56 m ² Fajlagos m2 ár: 653 834 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1218 m ²
Eszmei hányad	: 175 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **36 610 000 Ft**
azaz **Harminchatmillió-hatszázötvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **5 970 000 Ft**
azaz **Ötmillió-kilencszázhetvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2021. április 15.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. április 20.

2021 ÁPR 27.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.erftekbecselesek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

Vh
55

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 30-32. földszint. ajtó Ü6.
Tulajdoni lap szerinti területe:	56 m ²
Helyrajzi száma:	35696/0/A/54
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	iroda
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1
------------------	--

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Corvin negyedének megújuló részének közelében a Nagykörútra merőleges egyirányú utcában elhelyezkedő, zártosított beépítésű társasház belső udvari földszinti részén található. Az épület környezetében jellemzően 2-6 szintes társasházi épületek találhatók. A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló, a parkolás a közterületen fizetős, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök megállóhelyei a környéken 50-300 méterre találhatók. Környezetében jellemzően hasonló korú és kialakítású, belső udvaros társasházak helyezkednek el.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☐ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A telekterületen 2 épületszárnnyal rendelkező, földszint + 5 emelet szintkialakítású, 32 lakásos társasház található. Az értékelt ingatlan a két épület közötti részen, az utcafront felől kerítéssel kerített belső udvar felől érhető el, a keleti szárny földszintjén, közvetlen udvari bejáráttal. Az épület 2008-ban épült vasbeton vázszerkezettel, monolit vasbeton födémrel, a vasbeton szerkezetű összetett, részben lapos- részben magas tető fémlappal borított, a homlokzat dísz klinkertégla burkolattal ellátott, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentes. A földszinten üzlethelyiségek kerültek kialakításra, az emeleti szinteken zárt lépcsőházból megközelíthető lakások.

Közműrendszerek közül a gáz kivételével (csak HK kazánig) az összes kiépített albetétben belül, az elfogyasztott villamos energia és víz hitelesített mérőórával mért. A fűtést és a meleg-víz ellátást házközponti kazán biztosítja radiátorokkal, egyedi mérés mellett, hitelesített közműmérők közül villanyóra, vízórák, valamint a fűtési hőmennyiségmérő megtalálható. A homlokzati nyílászárók fémszerkezettel készített, 235 cm bejárati magasságú, hőszigetelő üvegezéssel ellátott. Az ingatlan minden helyisége műgyanta burkolattal borított. Esztétikai, illetve szerkezeti hibák nem láthatók, az ingatlan újszerű állapotú. Értébecslésünkben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterületet vettük figyelembe.

Épület:

Épület építési éve:	2008	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 5 emelet	
Alapozás, szigetelés:	monolit vasbeton alap, töbrétegű bitumenes	jó
Függőleges teherhordó szerkezet:	monolit vasbeton váz, kitöltő falazat	jó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	monolit vasbeton födém	jó
Tetőszerkezete:	vasbeton szerkezetű összetett tetőszerkezet	jó
Épület homlokzata:	mázás dísz burkolattal ellátott	jó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	vakolt, festett, részben csempével burkolt	jó
Belső terek burkolata:	gresslap	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett, festett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	gresslap	jó
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtó, fém szerkezetű ablak	jó
Bejárati nyílás magassága:	235 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	272 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	laminált felületű MDF alapú beltéri ajtók	jó
Fűtési rendszer:	házközponti kazán biztosítja egyedi méréssel	jó
Melegvíz biztosítása:	házközponti kazán biztosítja	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, közcatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra, hőmennyiségmérő	jó
Felújítás éve:	nem történt felújítás	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület korának megfelelő állapotban van, műszaki és esztétikai hibák nem láthatók sem a lábazati részen, sem a felsőbb, mászás dísz klinkertéglá burkolattal ellátott területeken.

Albetét:

Az albetét karbantartott, újszerű állapotú, a falszerkezeten és a padozaton elváltozások, mechanikai sérülések nem láthatók. Értébecslésünkben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterületet vettük figyelembe.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsonatorna – kiépített
- Gázvezeték – albetéten belül nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – acéllemez radiátorok, egyedi méréssel
- Melegvíz-ellátás – házközponti kazánról
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
iroda	műgyanta	diszperzites festék	47,23 m ²	100%	47,23 m ²
kézmű	műgyanta	diszperzites festék	2,46 m ²	100%	2,46 m ²
wc	műgyanta	csempézett, festett	1,54 m ²	100%	1,54 m ²
wc	műgyanta	csempézett, festett	1,57 m ²	100%	1,57 m ²
raktár	műgyanta	diszperzites festék	3,54 m ²	100%	3,54 m ²
mérési korrekció			-0,34 m ²	100%	-0,34 m ²
Összesen:			56,00 m ²		56,00 m ²
Összesen, kerekítve:			56 m ²		56 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELES

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módjainaként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módjainaként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2021. \text{ I. n.év})$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	1218 m ²
Eszmei hányad:	175 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	21,32 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	5 970 000 Ft , Ötmillió-kilencszázhetvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 30-32. földszint. ajtó Ü6.	VIII. ker., Üllői út	VIII. ker., Vig utca	VIII. ker., Práter	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. Bp., Futó
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet
alapterület (m ²):	56	34	33	42	32	37
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		20 400 000	19 400 000	39 000 000	29 990 000	29 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		540 000	529 091	835 714	843 469	705 405
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	-2%	-1%	-2%	-2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		10%	0%	-5%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	5%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-5%	-10%	-5%	0%
ház műszaki állapota		10%	10%	-5%	0%	-5%
Összes korrekció:		18%	18%	-21%	-17%	-7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		636 120	622 740	656 871	696 705	656 732
Fajlagos átlagár:		653 834 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		36 614 704 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		36 610 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, földszinti, közepes állapotú, jelenleg irodának használt helyiség, utcai bejárattal, ingatlan.com/31759747
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség, 2016-ban cirkófűtés, galéria, wc, zuhanyzó. Ingatlan.com/26902704
3. adat: Corvinnegyed, földszinti, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, iroda, részben felújított, 37m²-es galériával. ingatlan.com/31998688
4. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, teljesen galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089
5. adat: Corvinnegyed, újszerű házban lévő, földszinti, utcafronti bejárattal rendelkező üzlethelyiség, vizesblokkal. Ingatlan.com/30792838

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

36 610 000 Ft

azaz Harminchatmillió-hatszáztízezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 30-32. földszint. ajtó Ü6.	VIII. ker., Bókay	VIII. ker., Üllői út	VIII. ker., Üllői út
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	56	17	38	48
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		65 000	130 000	350 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 441	3 079	6 563
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-4%	-2%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-4%	8%	-16%
Korrigált fajlagos alapár:		3 307 Ft/m ² /hó	3 331 Ft/m ² /hó	5 526 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 055 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, jó műszaki állapotú üzlethelyiség. ingatlan.com/23366808
2. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, felújított műszaki állapotú üzlethelyiség. ingatlan.com/31700159
3. adat: Corvinnegyed, jelenleg fagyizóként, kávézóként üzemelő, utcafronti bejáratos, klímás üzlet, berendezési tárgyakkal, ingatlan.com/30702553

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	4 055 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 452 464 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	73 574 Ft
Igazgatási költségek:	2%	49 049 Ft
Egyéb költségek:	5%	122 623 Ft
Költségek összesen:		245 246 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 207 218 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		31 530 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

31 530 000 Ft

azaz Harmincegymillió-ötszázharmincezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	36 610 000 Ft	100%	36 610 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	31 530 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	36 610 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

36 610 000 Ft

azaz, Harminchatmillió-hatszáztízezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkre (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelte ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: 1083 Budapest, Práter utca 30-32. földszint. ajtó Ü6.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 36 610 000 Ft
azaz Harminchatmillió-hatszáztízezer Ft.

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2021. április 15.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. április 20.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/169587/2021
2021.04.13

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 35696/0/A/54 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 30-32. földszint. ajtó:06. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	56	0 0	175/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 62232/4/2008/06.09.19				

1. bejegyző határozat: 61113/1/2008/08.03.19

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62232/2/2008/06.09.19

jogcím: adásvétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67.

törzsszám: 10826367

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vh
65

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdoni alapító okirat
Budapest, VIII. kerület Práter u. 30-32.

I. Nyilatkozat társasház alapításáról

Az alapító H-OKT Kft. a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület 35696 hrsz-u, természetben a Budapest, VIII. kerület Práter u. 30-32. szám alatti ingatlanon a mellékelt alaprajzok és műleírás alapján építendő épületet előzetesen társasházzá alakítja.

A társasház öröklései, illetve egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségei jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklések, ill. helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a mindenkori tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek azzal, hogy a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. tv., jelen Alapító Okirat és a Szervezeti-Működési Szabályzat rendelkezései szabályozzák.

Alapító:

Név: H-OKT Ingatlanfejlesztési és Építő Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely: 1095 Budapest, Hidépitő u. 1-12.
Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-872446
Adószám: 13774202-7-43
Statistikai törzsszám: 13774202-7012-113-01

A Társasházközösség közös neve:

„Práter u. 30-32.” Társasház
(Budapest, VIII. kerület Práter u. 30-32.)

II. Közös és külön tulajdon

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség alkotórészét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak.

A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

Közös tulajdonba tartozik az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség, melyet jelen Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságot (állékonyágát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

3

A.
Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában marad a telek, és mellékelt tervrajzokon feltüntetett, I-XLVII. római számmal jelölt alábbi építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 1218 m²
- II. alapok, szigetelések,
- III. függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakásválasztó és határoló falak
- IV. a közbenső födémek és a zárófödém, egyéb szerkezetek - koszorúk, kiváltók, stb.,
- V. lépcsők szerkezete és korlátja,
- VI. lapos tető szerkezetei a hozzátartozó héjazattal,
- VII. bádigos szerkezetek, kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, kémények, szellőzők,
- VIII. külső homlokzati vakolat, lábazat, homlokzatdíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, bejárati kapu
- IX. közös tulajdonú helyiségek vakolatai, burkolatai, asztalos és lakatos szerkezetei, felszerelések, berendezései,
- X. közös tetőkert,
- XI. elektromos kapcsoló berendezés, az elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig, valamint közös tulajdonú helyiségek vezetékei, szerelvényei,
- XII. víz alap- és felszálló-vezetékek a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeig, valamint a közös tulajdonú helyiségek alap- és ágvezetékei, szerelvényei, valamint az épület közös vízórája.
- XIII. csatorna alap- és ejtővezetékek a telekhatártól a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeig, valamint a közös tulajdonú helyiségek alap- és ejtővezetékei,
- XIV. gáz alap- és felszálló vezetékek, a központi fűtés kazán és a központi fűtés berendezései a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeig,
- XV. gyengeáramú hálózatok védőcsövezése (kábeltevé, telefon, riasztóhálózat);
- XVI. lift és gépészete 4,29 m²
- XVII. udvar, kert növényei és burkolatai

Pincszinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

XVIII.	Gázmérő	2,70 m ²
XIX.	Kazánház	20,78 m ²
XX.	Közlekedő	16,47 m ²
XXI.	Takarító eszköz tároló	2,85 m ²
XXII.	Közlekedő	4,44 m ²
XXIII.	Elektromos kapcsoló helyiség	12,09 m ²
XXIV.	Lépcsőtér	10,10 m ²
XXV.	Lift előtér	4,08 m ²

Földszinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

XXVI.	Közlekedő	40,98 m ²
XXVII.	Közlekedő	49,92 m ²
XXVIII.	Előtér	13,68 m ²
XXIX.	Kukutároló	7,92 m ²

mf *je*

Vh

10.

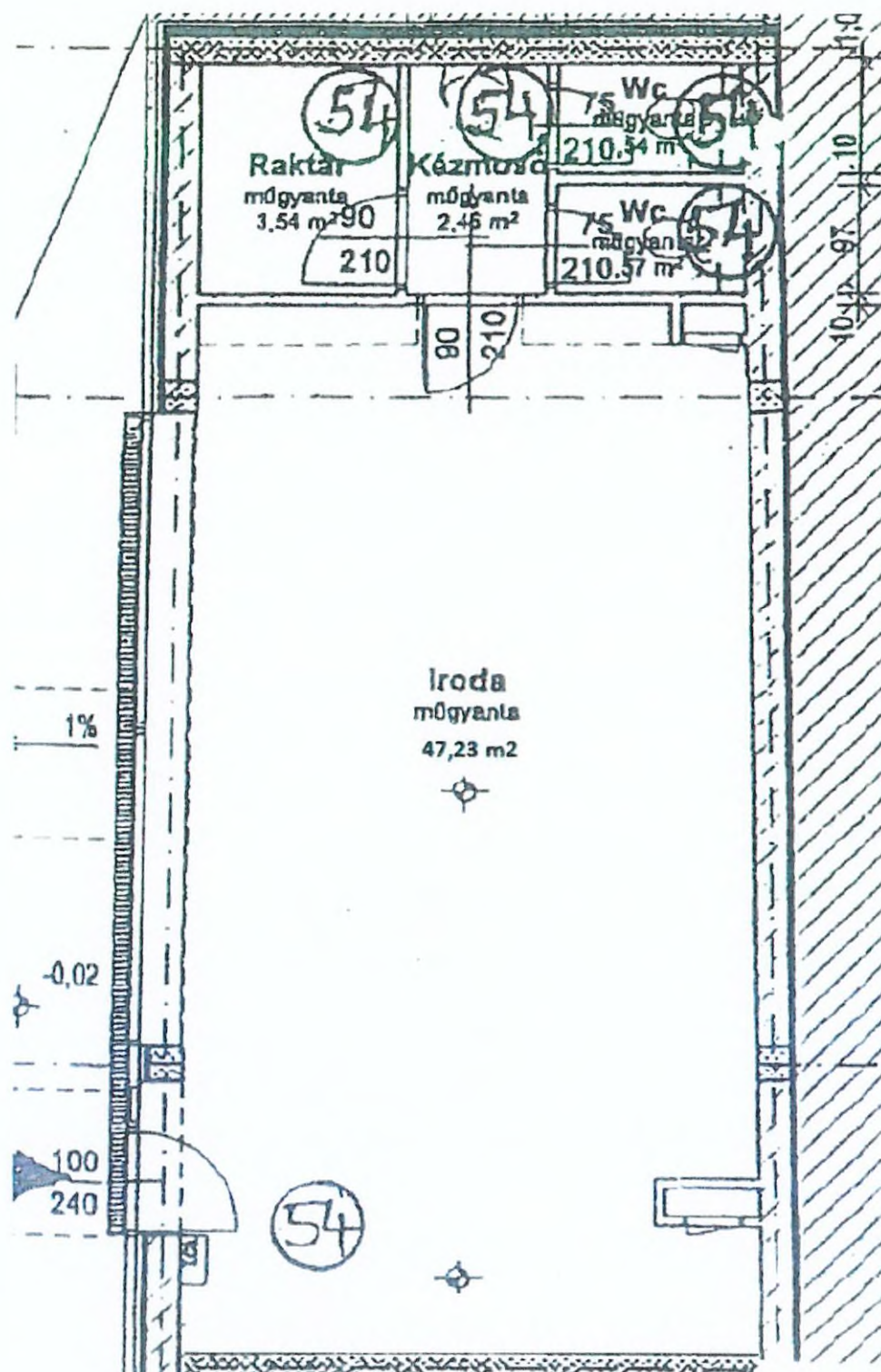
49. A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 49. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/49 hrsz-u, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. földszint U.1. szám alatti, 42 m² alapterületű, raktár, WC, kézmosó, üzlet helyiségekből álló üzlethelyiség, a hozzá tartozó 131/10000-red közös tulajdoni hányaddal.
50. A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 50. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/50 hrsz-u, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. földszint U.2. szám alatti, 41 m² alapterületű, raktár, WC, kézmosó, üzlet helyiségekből álló üzlethelyiség, a hozzá tartozó 128/10000-red közös tulajdoni hányaddal.
51. A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 51. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/51 hrsz-u, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. földszint U.3. szám alatti, 40 m² alapterületű, raktár, WC, kézmosó, üzlet helyiségekből álló üzlethelyiség, a hozzá tartozó 125/10000-red közös tulajdoni hányaddal.
52. A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 52. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/52 hrsz-u, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. földszint U.4. szám alatti, 76 m² alapterületű, raktár, WC, kézmosó, üzlet helyiségekből álló üzlethelyiség, a hozzá tartozó 237/10000-red közös tulajdoni hányaddal.
53. A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 53. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/53 hrsz-u, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. földszint U.5. szám alatti, 64 m² alapterületű, raktár, WC, kézmosó, előtér, iroda helyiségekből álló üzlethelyiség, a hozzá tartozó 200/10000-red közös tulajdoni hányaddal.
54. A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 54. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/54 hrsz-u, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. földszint U.6. szám alatti, 56 m² alapterületű, raktár, 2 WC, kézmosó, iroda, előtér helyiségekből álló üzlethelyiség, a hozzá tartozó 175/10000-red közös tulajdoni hányaddal.
55. A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 55. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/55 hrsz-u, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. földszint p.1. szám alatti, 59 m² alapterületű tarló helyiség, a hozzá tartozó 184/10000-red közös tulajdoni hányaddal.
56. A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 56. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/56 hrsz-u, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. földszint p.2. szám alatti, 24 m² alapterületű tarló helyiség, a hozzá tartozó 75/10000-red közös tulajdoni hányaddal.
57. A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 57. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/57 hrsz-u, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. földszint p.3. szám alatti, 788 m² alapterületű, parkolóból és lehajtóból álló tárológarázs, a hozzá tartozó 2460/10000-red közös tulajdoni hányaddal.

A közös tulajdonok alapterülete mindösszesen 3203 m².

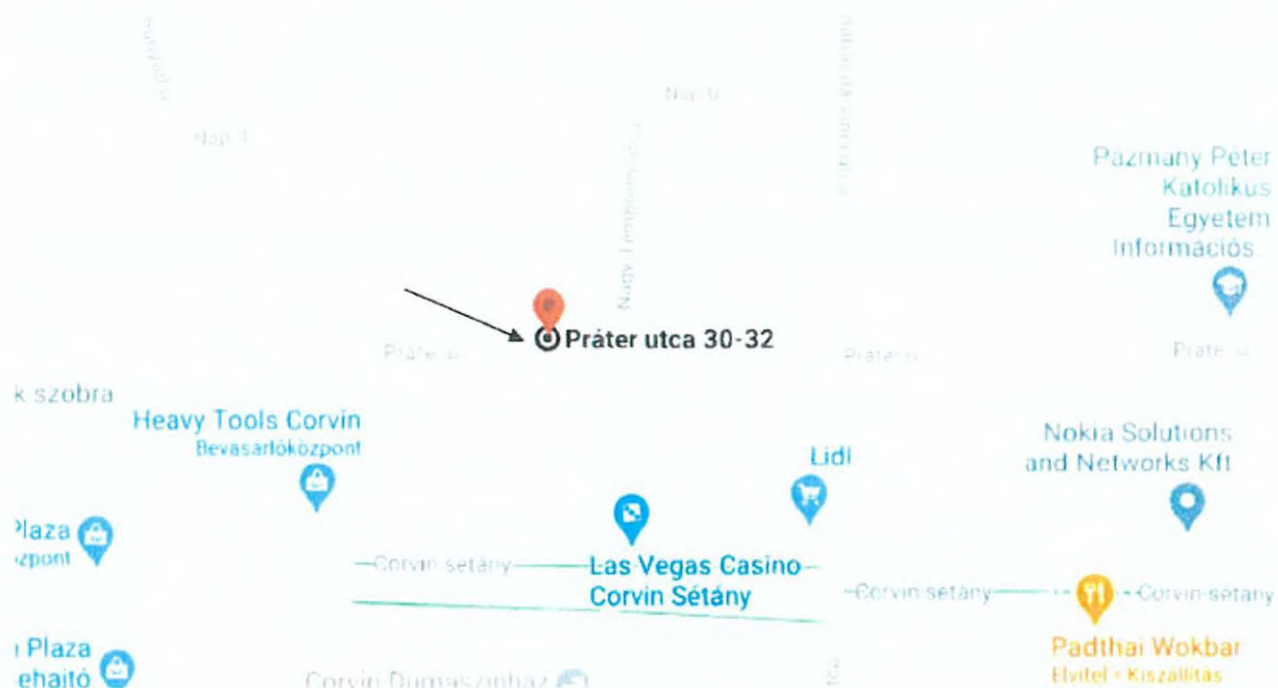
Az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendszeréről szóló 147/1992. (XI. 6.) Kormányrendelet 4. számú melléklete alapján a lakások területének és a közös tulajdoni hányadok meghatározásakor a nyitott erkélyek területe nem került figyelembe vételre.



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép (Nagy Templom u.)



03. utcakép (Nagy Templom u. – Práter u.)



04. homlokzat



05. utcafront



06. bejárat



07. vízórák



08. acéllemez radiátor



09. fűtőcsövek



10. iroda



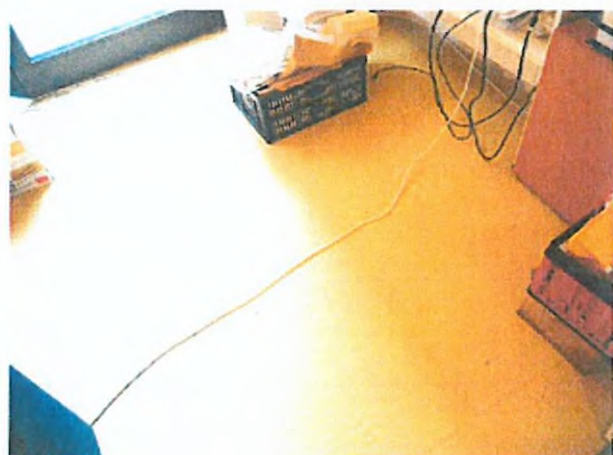
11. iroda



12. raktár



13. hőmennyiségmérők



14. műgyanta padozat



15. mosdó



16. wc 1.



17. wc 2.



18. raktár



19. acéllemez radiátor



20. nyílászáró



21. belső udvar



22. villanyóra



23. utcafront

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: iroda

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Práter u. 30-32 földszint Ü6.
HRSZ: 35696/0/A/54

Az eredeti értékbéslés adatai:

Készítette: CPR Vagyonértékelő Kft.
Értékbéslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 653.534,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 36.610.000,- Ft
Dátuma: 2021. április 20.

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:
Az ingatlan forgalmi értéke:
Dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

+ 8%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 705.817,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 39.530.000,- Ft

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

Budapest, 2022. augusztus 09.

Bátfai László
Bátfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

Vh

74

PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2022. (VIII.31.) számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó szervezetek részére a tulajdonát képező [...] szám alatti [...] helyrajzi számú [...] m² alapterületű, [...] bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására.

A Kiíró jogosult a versenyeztetési eljárást annak bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, és erről köteles hirdetményt kifüggeszteni. A versenyeztetési eljárás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt az ajánlattevő ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni, ha az ajánlattevő a dokumentációt visszaadja.

A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

1. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat Bonyolítója:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.)
A pályázat jellege:	nyilvános egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	Bérbeadás
A pályázati dokumentáció ára:	20.000,- Ft + ÁFA (bruttó 25.400,- Ft)
A pályázati dokumentáció díjának befizetési módja:	<u>átutalás (melyet az ajánlatot tevő számlájáról kell megfizetni)</u>
Számlaszám:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.: 11784009-22229762
A pályázati dokumentáció megvásárlásának helye, ideje:	pályázati dokumentáció árának átutalása után, az átutalási bizonylat bemutatását követően: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Iroda (1084 Budapest, Őr u. 8. I. em. 35. – (Hétfő: 13 ³⁰ – 18 ⁰⁰ ; Szerda: 8 ⁰⁰ – 12 ⁰⁰ , 13 ⁰⁰ – 16 ³⁰ Péntek: 8 ⁰⁰ – 11 ³⁰) 2022[...]. [...]-tól ügyfélfogadási időben
Az ajánlati biztosíték összege:	1 havi minimális bruttó bérleti díj mértékével megegyező összeg (a táblázatban szereplő nettó bérleti díj + ÁFA) Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.

Az ajánlati biztosíték befizetésének módja: átutalás (melyet az ajánlatot tevő számlájáról kell megfizetni)

Számlaszám: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
OTP Bank Nyrt.: 11784009-22229762

Az ajánlati biztosíték befizetésénél a közlemény rovatba a következőt kell beírni: ajánlati biztosíték

Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje: 2022. [...].[...] óráig

A pályázat leadásának határideje: 2022. [...].[...] óráig

A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Helyiséggazdálkodási Iroda
Tel.: +36-1-216-6962

A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető: 2022[...]. [...] és 2022. [...] között előzetes egyeztetés szükséges melyre a megtekintési engedély ügyfélfogadási időben a 1084 Budapest, Őr u. 8. I. em. 35. számú irodában kérhető

A pályázat bontásának várható időpontja: 2022. [...].[...] órától

A pályázatok bontásának helye: 1084 Budapest, Őr u. 8. I. emelet 35.
Az ajánlattevő a pályázat bontásán jelen lehet.

A pályázat eredményét megállapító szervezet: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés: 2022. [...].

2. A pályázattal érintett ingatlanok:

	Hrsz	Cím	Fekvés	Alapter. (m ²)	Minimális nettó bérleti díj	Kedv. nélküli nettó bérleti díj
1	36007/0/A/1	Orczy út 27.	utcai földszinti és pinceszint	448	97.840 Ft	583.400 Ft
2	36325/0/A/1	Práter u. 29/B.	utcai pince	111	31.415 Ft	129.950 Ft
3	35969/0/A/54	Práter u. 30-32	utcai földszinti	56	15.400 Ft	197.650 Ft

Kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy az ingatlanok a pályázat közzétételének időpontjában használóval terheltek.

Bérbeadó az érvényes és eredményes pályázat eredményének megállapítását követő naptól számítottan 3 hónapon belül köteles a tárgyi ingatlant kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban nyertes pályázó részére birtokba adni.

A birtokbaadás legkorábbi időpontja: 2023. január 1.

Vh

Kiíró kiköti, hogy a pályázaton csak önkormányzati feladatokat és célokat ellátó szervezetek és személyek vehet részt, amelyek:

- természetes személy, egyéni vállalkozó vagy legalább 1 éve bejegyzett és működő, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet.

Kiíró kiköti, hogy a szervezet érvényesen akkor pályázhat, ha a szervezet a saját profiljának megfelelő, a kerület számára is hasznos feladatokat vállalnak, hozzájárulva Józsefváros fejlődéséhez, a kulturális és közösségi élet színesebbé tételéhez.

Kiíró kiköti, hogy a pályázaton bérletársként legfeljebb 3 (három) önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó szervezet pályázhat.

Kiíró kiköti, hogy pályázónak a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

Kiíró kiköti, hogy a szerződés határozott időre jön létre, a szerződés megkötését követő 5 évig, amely a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően, a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható.

Kiíró kiköti, hogy a bérbeadás feltétele a megajánlott bérleti díj mértékével megegyező összegű óvadék megfizetése. Az ajánlati biztosíték összege az óvadék összegébe beleszámít.

Kiíró kiköti, hogy a helyiség átalakítására, felújítására, karbantartására vonatkozóan a bérbeszámítás lehetőségét kizárja, és az erre fordított beruházásait a bérbeadó semmilyen más módon sem téríti meg.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a nyertes pályázó az Önkormányzattal együttműködési megállapodást köteles kötni. Az együttműködési megállapodás az alábbiakra terjed ki:

A nyertes pályázó:

- a) a honlapján, sajtómegjelenésein köteles támogatóként feltüntetni az Önkormányzatot,
- b) a nyilvános eseményeiről elektronikus úton értesítést, meghívót küld az Önkormányzat részére,
- c) a helyiségben folyamatosan folytatja a szakmai tervben megjelölt tevékenységeket,
- d) a szervezet minden év március 31. napjáig tárgyévvel megelőző évről éves beszámolót, a tárgyévről éves szakmai tervet nyújt be.

Kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy a szakmailag felelős bizottság az alábbiak szerint dönthet:

- a) elfogadja az előző évről szóló szakmai beszámolót és a tárgyévre vonatkozó éves szakmai tervet,
- b) nem fogadja el az előző évről szóló szakmai beszámolót és a tárgyévre vonatkozó éves szakmai tervet és javasolja a hatáskörrel rendelkező bizottságnak a bérleti szerződés felmondását vagy
- c) nem fogadja el az előző évről szóló szakmai beszámolót és a tárgyévre vonatkozó éves szakmai tervet és javasolja a hatáskörrel rendelkező bizottságnak a bérleti díj megemelését a kedvezmény nélküli összegre.

Kiíró kiköti, hogy a 2. pontban megjelölt kedvezményes minimális bérleti díj megajánlásával lehet érvényes pályázatot beadni. Amennyiben a nyertes pályázó a bérleti

Vh

72

jogviszony alatt a bérleti szerződésben, illetve az együttműködési megállapodásban foglaltaknak nem, vagy nem megfelelően tesz eleget, az Önkormányzat illetékes bizottsága jogosult a bérleti szerződést és az együttműködési megállapodást felmondani.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti jogviszony időtartalma alatt a bérlő bérbeszámítással nem élhet.

Kiíró kiköti, hogy a pályázat mellékleteként a 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet mellékletében foglalt szakmai tervet be kell nyújtania a megfelelő tartalommal és formában.

Kiíró kiköti, hogy amennyiben a helyiségre nem kerül pályázat beadásra, a pályázati határidő 30 nappal meghosszabbodik.

3. A pályázat célja, tartalma

A bérbeadásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiség a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, bérbeadásukra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) számú önkormányzati rendelet, a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat), és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet vonatkozik.

A Kiíró a 2. pontban körülírt helyiséget adja bérbe a nyertes ajánlattevő részére határozott időre, 5 évre, amely a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezései szerint meghosszabbítható.

A kedvezmény nélküli bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A kedvezményes bérleti díj emelkedésének első időpontja 2023. január hónap.

A kedvezményes bérleti díj összege a mindenkorl közös költség összegével megegyező mértékű. A helyiség bérleti díja a 2. alatt található. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, melynek mértéke a havi bruttó bérleti díjjal megegyező. Az ajánlati biztosíték összege az óvadék összegébe beszámításra kerül.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírása, melynek költségét a Bérlő viseli.

A helyiség átalakítása, átépítése, felújítása esetére is a fent hivatkozott jogszabályok az irányadók, melyhez a bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulást a tulajdonosi joggyakorló adja ki a munkálatok megkezdése előtt. Eszerint a helyiségben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban a helyiséget magában foglaló társasház és az engedélyező hatóságok, szakhatóságok, és közüzemi szolgáltatók nyilatkozatait a bérlőnek kell beszereznie. A bérbeadás során az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérlő a helyiségekben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

A helyiség átalakítására, felújítására, karbantartására vonatkozóan Kiíró a bérbeszámítás lehetőségét kizárja, az erre fordított beruházásait a bérbeadó semmilyen más módon nem téríti meg.

A Kiíró kiköti, hogy jogosult a pályázatot eredménytelennek nyilvánítani, amennyiben olyan tevékenység végzése érdekében történő bérbevételi ajánlat érkezik, amelyet az Önkormányzat nem preferál, továbbá jogosult a pályázat eredményét a helyiségben végzendő tevékenység tekintetében a benyújtott ajánlattól eltérő feltétellel megállapítani.

4. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

- a) megvásárolja a Pályázati dokumentációt, és az erről szóló igazolást csatolja,
- b) az ajánlati biztosíték összegét megfizeti és az határidőn belül beérkezik,
- c) az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát benyújtja.

5. Az ajánlat tartalmi követelményei

A versenyeztetési eljárás nyelve a magyar.

Az ajánlattevőnek:

- a.) az ajánlatban közölnie kell a nevét, székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyenrel rendelkezik.
- b.) az ajánlathoz kell csatolni a pályázott nem lakás célú helyiségnek megfelelő ajánlati biztosíték befizetését visszavonhatatlanul igazoló átutalás teljesítését igazoló bankszámla kivonatot.
- c.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket, továbbá a pályázat céljának megvalósítását.
- d.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
- e.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben adó és bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs,
- f.) az ajánlatban, természetes személy kivételével, a pályázónak nyilatkoznia kell arról, hogy ellene végrehajtási eljárás nincsen folyamatban.

Ha az ajánlattevőnek a fentiekén túl

- g.) amennyiben az ajánlattevő nem természetes személy, ajánlatához csatolni kell a szervezet 30 napnál nem régebbi hiteles nyilvántartásról szóló kivonatát és a szervezet képviselőjére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát.
- h.) az ajánlattevőnek szakmai dokumentációt kell benyújtani a 35/2013. (V.20.) önkormányzati rendelet mellékletében foglaltaknak megfelelő tartalommal.

Amennyiben az ajánlattevő nem természetes személy, az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell arról és igazolnia kell, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezet, melyet az eredeti, 30 napnál nem régebbi hiteles kivonattal vagy végzéssel a szervezet bejegyzéséről tud megtenni. Amennyiben ezen okirat alapján nem igazolhatók a törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feltételek, további okiratok becsatolása szükséges.

A versenyeztetési eljárás során benyújtott ajánlatát, továbbá az ajánlat mellékleteként benyújtott valamennyi nyilatkozatát cégszerű aláírással, természetes személy esetében aláírásával kell ellátnia. Cégszerű aláírás során a cég képviselőjére jogosult személy/személyek

a szervezet kézzel vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá hiteles cégelírási nyilatkozatuknak megfelelően.

A Bonyolító az ajánlattevőt – az összes ajánlattevő számára azonos feltételekkel – elektronikus formában 5 munkanapos határidő kitűzésével felszólítja az ajánlattal kapcsolatos formai vagy tartalmi hiányosságok pótlására, amennyiben a szükséges nyilatkozatokat, igazolásokat nem megfelelően, ill. nem teljes körűen csatolta. Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre a hiányt nem, vagy nem teljes körűen pótolja, úgy ajánlata a hiánypótlási határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül, és a pályázat további részében nem vehet részt.

A Bonyolító a hiánypótlási felhívásban pontosan megjelölt hiányokról és a hiánypótlási határidőről egyidejűleg, közvetlenül, írásban köteles tájékoztatni az összes ajánlattevőt.

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

Nincs helye hiánypótlási felhívás kibocsátásának, és az ajánlattevő ajánlata érvénytelennek minősül, amennyiben

- a.) az ajánlati biztosíték összege a pályázati dokumentáció 1. pontjában meghatározott határidőn belül nem kerül jóváírásra a Kiíró bankszámláján.
- b.) nem jelöl meg bérleti díjat.
- c.) nem adta be, vagy formai illetve tartalmi hiányos a szervezet szakmai terve, amit a pályázónak be kell nyújtania.

6. Az ajánlat formai követelményei

A pályázó pályázatát zárt, jelzés nélküli borítékban, **1 példányban köteles** az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőben és helyen, az adott pályázatra utaló jelzéssel, a pályázati felhívásban meghatározott módon benyújtani.

Az ajánlat minden oldalát folyamatos számozással kell ellátni és össze kell fűzni.

Az iratot lezárt, sértetlen borítékban, személyesen lehet benyújtani. A borítékra kizárólag a pályázat tárgyát kell ráírni, az alábbiak szerint:

„[...] szám alatti [...] hrsz-ú helyiség bérbevétele”

A Bonyolító lezáratlan vagy sérült borítékot nem vesz át.

A Bonyolító az ajánlattételi határidő lejártá után csak abban az esetben vesz át ajánlatot, ha az ajánlattevő vagy meghatalmazottja az ajánlattételi határidő előtt az ajánlattételi felhívásban megjelölt helyen megjelent, de azt méltányolható okból a Bonyolító érdekkörében felmerült okból nem tudta időben benyújtani (pl.: sorban állás). A Bonyolító minden ajánlattételi határidőn túl benyújtott ajánlatot érvénytelennek nyilvánít.

Amennyiben az ajánlattevő a versenyeztetési eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A Polgári Perrendtartás 325. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

- a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta;
- b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;
- c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton közjegyző által hitelesítve van;

Vh⁶

80

- d) a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták;
- e) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okirattal megegyezik;
- f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást helyezett el.

A versenyeztetési eljárás során a pályázó nevében nyilatkozatot a képviseleti joggal rendelkező személy, vagy e jogi személy/szervezet meghatalmazottja tehet.

7. Az ajánlat módosítása

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát, az ajánlattételi határidő lejártát követően azonban a benyújtott ajánlatok nem módosíthatók.

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

8. Ajánlati kötöttség

Az ajánlattevő 60 napig terjedő ajánlati kötöttséget köteles vállalni, amely az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. Az ajánlattevő köteles nyilatkozni, hogy amennyiben a Kiíró az ajánlatok bírálatára vonatkozó határidőt elhalasztotta, úgy vállalja az ajánlati kötöttség ugyanannyi nappal történő meghosszabbítását.

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései irányadóak, különös tekintettel a 6:64. §-ra.

Az ajánlat olyan megállapodást, kezdeményező nyilatkozatot jelent, amely legalább a törvény alapján lényegesnek tekintett szerződéses elemeket tartalmazza, s egyértelműen kitűnik belőle, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, tehát a nyilatkozó – elfogadás esetén – azt magára nézve kötelezőnek ismeri el.

Az ajánlati kötöttség azzal jár, hogy ha a másik fél az adott időhatáron belül az ajánlatot elfogadja, a szerződés a törvény rendelkezése folytán létrejön. Az ajánlat megtételével tehát függő helyzet alakul ki, mely az ajánlati kötöttség leteltével ér véget.

Amennyiben az ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, a befizetett ajánlati biztosítékot elveszti.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére köteles a közléstől számított 15 munkanapon belül visszafizetni. A Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja.

9. A pályázatok bontása

A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok felbontását a Bonyolító végzi a pályázati felhívásban megjelölt időpontban. Az ajánlatok felbontásán, a Bonyolítón kívül jelen lehetnek az ajánlattevők, valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek. A képviseleti jogosultságot megfelelően igazolni kell (személyi igazolvány, meghatalmazás).

Az ajánlattevők a bontás időpontjáról külön értesítést nem kapnak. Az ajánlatok felbontásán jelen lévők jelenlétük igazolására jelenléti ívet írnak alá.

Az ajánlatok felbontásakor a Bonyolító ismerteti az ajánlattevők nevét, lakóhelyét (székhelyét).

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

A Bonyolító az ajánlatok felbontásáról, az ajánlatok ismertetett tartalmáról jegyzőkönyvet készít, amelyet az ajánlattevőknek erre vonatkozó igény esetén átad, illetve megküld. A jegyzőkönyvet a Bonyolító képviselője és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a bontáson megjelent ajánlattevők közül felkért személyek aláírásukkal hitelesítik.

10. Az ajánlat érvénytelenségeinek esetei

A Bonyolító érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha

- a.) a felhívásban megjelölttől eltérő módon (elektronikus úton) kézbesítették,
- b.) az ajánlattevő az ajánlattételi határidőn túl nyújtotta be ajánlatát, vagy az ajánlat az ajánlattételi határidőn túl érkezik be,
- c.) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, stb.) nem teljesítette,
- d.) a pályázatot nem a Kiíró által jóváhagyott tartalmú nyomtatványnak megfelelő formában és adatokkal nyújtotta be,
- e.) az ajánlattevőnek a pályázati dokumentációban szereplő iratokat, igazolásokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása, (adó, vám, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszereivel szemben fennálló fizetési kötelezettsége), ha ezek csatolását a pályázati kiírás előírta,
- f.) az ajánlat nem felel meg a pályázati dokumentációban meghatározott feltételeknek, vagy az ajánlattevő nem tett a pályázati dokumentációban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- g.) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
- h.) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak a rendelkezésére álló határidőn belül nem vagy nem teljeskörűen tett eleget,
- i) amennyiben az ajánlatban foglalt tevékenységi kör végzését magasabb szintű jogszabály kizárja.
- j) biztosítékadási kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére,
- k) a pályázó az ajánlatát nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához vagy feltételhez kötötte, továbbá ha a megajánlott bérleti díj mértéke a kedvezményes bérleti díj összegét nem éri el,
- l) a pályázó nem tett részletes és kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, és nem vállalt ajánlati kötöttséget,
- m) a pályázat az előző esetekben felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
- n) olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljárásan.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

11. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

A Bonyolító a pályázati dokumentációban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

A benyújtott ajánlatok alapján a Bonyolító értékeli a pályázatokat, meghatározza a benyújtott pályázatok sorrendjét, és javaslatot tesz a Kiírónak a pályázat eredményének megállapítására.

V_{h_2}

c.) akitől bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése.

13. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

A Kiíró érvénytelenné nyilvánítja a versenyeztetési eljárást, ha

- a.) az összeférhetetlenségi szabályokat megsértették,
- b.) valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.

A Kiíró eredménytelennek nyilvánítja az eljárást, ha

- a.) az ajánlattevők kizárólag érvénytelen ajánlatot nyújtottak be,
- b.) az ajánlatok bírálata során a Bonyolító az összes ajánlatot érvénytelenné irányította,
- c.) a Kiíró eredménytelennek nyilvánítja

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

14. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2022. [...] napjáig** dönt, amelyről Bonyolító 5 napon belül valamennyi ajánlattevőt értesíti. Amennyiben a pályázati időszak alatt pályázat nem érkezik, úgy a pályázati határidő 30 nappal meghosszabbodik.

A Bérbeadó a pályázat nyertesével a döntés átvételét követően az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 18. §-ában foglalt határidőn belül bérleti szerződést köt. A nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a bérbeadó jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével bérleti szerződést kötni, amennyiben a pályázat eredményének megállapításakor a második legjobb ajánlat meghatározásra került.

A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett ajánlati biztosíték a fizetendő óvadék összegébe beszámításra kerül, azonban, ha a szerződés megkötése az ajánlattevőnek felróható, vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, az ajánlati biztosítékot elveszti. Az elvesztett ajánlati biztosíték a Kiíróra illeti meg.

15. Egyéb rendelkezések

Az ingatlanok megtekinthetők a dokumentáció 1. pontjában megjelölt időpontban, azonban a megtekintés időpontjáról a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársával előre egyeztetni kell a pontos időpontot.

Az ajánlattevő az ajánlatok felbontásig köteles titokban tartani az ajánlatának tartalmát, és a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tényt, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra. Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Bonyolító az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.

A Bonyolító az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.

A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell állapodnia.

A Kiíró a pályázati eljárás során készített jegyzőkönyveket, dokumentumokat köteles 5 évig megőrizni, továbbá ilyen jellegű ellenőrzés esetén az ellenőrzést végző szerv, személyek rendelkezésére bocsátani.

A jelen dokumentációban nem szabályozott kérdésekben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2019. (II.21.) határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2022. szeptember

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra s.k.
vagyongazdálkodási igazgató

Mellékletek:

1. számú melléklet: Jelentkezési lap egyéni vállalkozók és természetes személyek részére
2. számú melléklet: Jelentkezési lap jogi személyek és egyéb szervezetek számára
3. számú melléklet: Ajánlati összesítő
4. számú melléklet: Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról, végrehajtási eljárásról
5. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, szerződéskötési képességről, ajánlati kötöttségről
6. számú melléklet: Nyilatkozat Kiíróval szemben fennálló tartozásról, továbbá adó és adók módjára behajtható köztartozásról
7. számú melléklet: Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
8. számú melléklet: Nyilatkozat a bankszámlaszámról
9. számú melléklet: Nyilatkozat a szervezet átláthatóságáról
10. számú melléklet: Bérleti szerződés tervezet
11. számú melléklet: Bérleti szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat
12. számú melléklet: Szakmai terv sablon
13. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

Vh

a [...] szám alatti, [...] hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

Jelentkezési lap
egyéni vállalkozók és természetes személyek számára

Az ajánlattevő neve:	
Lakóhelye/Székhelye ¹ :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	
Honlap címe:	
Számlavezető bankjának neve:	
Bankszámlaszáma:	
Meghatalmazott neve ² :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest,

.....
ajánlattevő aláírása

¹ Természetes személy esetén lakóhely, egyéni vállalkozó esetén székhely megadása szükséges

² Meghatalmazott esetén

a [...] szám alatti, [...] hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

Jelentkezési lap
jogi személyek és egyéb szervezetek számára

Jogi személy/szervezet neve, formája	
Székhelye:	
Postacíme:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	
Statisztikai számjel:	
nyilvántartási száma:	
Adószáma:	
Számlavezető bankjának neve:	
Bankszámlaszáma:	
Képviselőjének neve, beosztása:	
Meghatalmazott neve ³ :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest,

.....

képviselő aláírása

³ Meghatalmazott esetén

Vh

a [...] szám alatti, [...] hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Alulírott.....(név/jogi
személy/ szervezet neve) a Budapest VIII. szám alatti,
...../.../... helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt pályázatra
ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Nettó havi bérleti díj ajánlat:Ft

Bérbevétel időtartama: határozott idő: 5 év

A bérbevétel célja/ helyiségben végzendő tevékenység:

.....
.....

Budapest,

.....

ajánlattevő aláírása

a [...] szám alatti, [...] hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

NYILATKOZAT

Végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról, végrehajtási eljárásról⁴

Alulírott.....
(jogi személy/szervezet neve) képviselőként kijelentem, hogy a társaság/szervezet

- | | | |
|---|--|--------------|
| • | végelszámolás alatt | *áll/nem áll |
| • | ellen csődeljárás folyamatban | *van/nincs |
| • | ellen felszámolási eljárás folyamatban | *van/nincs. |
| • | végrehajtási eljárás folyamatban | *van/nincs. |

Budapest,

.....
Képviselő aláírása

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendő.

⁴ Természetes személy esetén nem kell kitölteni

a [...] szám alatti, [...] hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

NYILATKOZAT
a pályázati feltételek elfogadásáról,
szerződéskötésről,
szerződéskötési képességről,
ajánlati kötöttségről

Alulírott.....
.....(név/jogi személy/szervezet neve) kijelentem, hogy a pályázat tárgyát részletesen megismertem, az ajánlattétel feltételeit, a pályázati kiírást magamra nézve kötelezően elfogadom.

Nyilatkozom, hogy a helyiséget megtekintettem, az állapotát megismertem és azt elfogadom.

A Pályázathoz mellékelt bérleti szerződés szövegét megismertem és elfogadom.

Kijelentem, hogy Magyarországon bérleti jogviszony létesítésére jogosult vagyok.

Kijelentem, hogy a pályázati dokumentációban szereplő 60 napos ajánlati kötöttséget vállalom. Amennyiben a Kiíró az ajánlatok bírálatát elhalasztotta, úgy vállalom az ajánlati kötöttség ugyanannyi nappal történő meghosszabbítását.

Tudomásul veszem, hogy bérbeszámításra a bérleti jogviszony tartalma alatt nincs lehetőségem.

Hivatkozással az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (02.21.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 46. pont c) alpontjának értelmében, tudomásul veszem, hogy az ajánlati biztosíték az ajánlati kötöttségtől való elállás esetén nem jár vissza.

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.

Budapest,

.....
ajánlattevő aláírása

a [...] szám alatti, [...] hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

NYILATKOZAT

Kiíróval szemben fennálló tartozásról, továbbá adó és adók módjára behajtandó köztartozásról

Alulírott (mint a

..... (jogi személy/szervezet neve) képviselője kijelentem, hogy az ajánlattevőnek,

- Kiíróval szemben bérleti/használati-, kapcsolódó közüzemi- és különszolgáltatási díj tartozása * van/ nincs;
- Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége * van/ nincs;
- Kiíróval szemben adótartozása * van/ nincs;
- Kiíróval szemben egyéb jogcímen fennálló tartozása * van/ nincs,

melyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1.

2.

3.

továbbá kijelentem, hogy adó és adók módjára behajtandó köztartozásom nem áll fenn, melyet a 30 napnál nem régebbi NAV által kiállított nullás igazolással igazolok.

Budapest,

.....
ajánlattevő aláírása

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó.

Vh

a [...] szám alatti, [...] hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

NYILATKOZAT

Pénzügyi alkalmasságról

Alulírott (mint a
..... (név/jogi személy/szervezet neve) képviselője) kijelentem, hogy a pályázat
tárgyát képező ingatlan bérleti díjának megfizetésére képes vagyok/az általam képviselt jogi
személy/szervezet képes, a bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díj megfizetéséhez
szükséges anyagi eszközök a rendelkezésre állnak.

A számlavezető banknál az elmúlt 1 évben sorban állás nem volt, amelyeket az alábbi
okiratokkal igazolok:

.....
.....
.....
.....
.....

Budapest,

.....

ajánlattevő aláírása

Vh
93

a [...] szám alatti, [...] hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

NYILATKOZAT
a bankszámlaszámról

A pályázati felhívás visszavonása, a pályázati eljárás eredménytelenségének megállapítása, illetőleg – az ajánlatok elbírálását követően – más ajánlattevő nyertessége esetén kérem az általam/ a jogi személy/szervezet által befizetett ajánlati biztosíték összegét az alábbi bankszámlaszámra visszautalni:

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult:
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest,

.....

ajánlattevő aláírása

Vh

a [...] szám alatti, [...] hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

NYILATKOZAT⁵

Alulírott (név), mint a

..... (jogi személy/szervezet neve) képviselője kijelentem, a társaság/szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1.) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

Átlátható szervezetnek minősül:

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) – a nyilvánosan működő részvénytársaság kivételével – tulajdonosi szerkezete, a pénzműködés és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízi társulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a vízi társulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban, részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van.

Fentieket az alábbi okiratokkal igazolok:

1. Eredeti, 30 napnál nem régebbi hiteles kivonat a nyilvántartásról vagy végzés a szervezet bejegyzéséről,
2.

Kijelentem, a fenti ingatlan bérlete időszakában a jogi személy/szervezet tekintetében nem tervezünk olyan változást, amely miatt a jogi személy/szervezet már nem minősülne átlátható szervezetnek.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben bármiféle változás miatt a jogi személy/szervezet már nem minősülne átlátható szervezetnek, a bérbeadó a bérleti szerződést jogosult felmondani.

Budapest,

.....
ajánlattevő aláírása

⁵ Természetes személy esetén nem kell kitölteni

Vh
95

Helyiség bérleti szerződés h a t á r o z o t t i d ő r e

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

T E R V E Z E T

amely egyrészről:

a **Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Ór utca 8.; cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Székhely:

Nyilvántartási szám:

Adószáma:

Képviselő neve:

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: szerződő felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzatot illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadási jogok – ezen belül a bérleti közmű díj – és terhelik a bérbeadási kötelezettségek. A **Bérbeadó** a bérbeadás tekintetében az Önkormányzat megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt az Önkormányzat jogosult.

I. A Bérleti szerződés tárgya:

1. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., kerülethelyrajzi szám alatt nyilvántartott, a Budapest VIII., kerületszám alatt található m² alapterületű, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon:)(a továbbiakban: bérlemény).

2. Az Önkormányzat Bizottsága aszámú határozatában döntött a bérleményre kiírt nyilvános pályázati eljárás eredményéről, és arról, hogy a pályázat nyertese a Bérlő, továbbá – **üres helyiségként** - a Bérlő részére történő bérbeadásáról **határozott időre**. Erre tekintettel a Bérbeadó a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a Bérlő pedig megtekintett állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt.

II. A Bérleményben folytatott tevékenység:

3. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlő a bérleménytcéljára veszi bérbe. A Bérlő kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a jelen pontban megjelölt tevékenység végzése céljából veszi igénybe.

Vh

4. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást neki kell megszereznie. Bérlő tudomásul veszi, hogy ha a hozzájárulást nem kapja meg, úgy Bérbeadóval szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

5. **Bérlő** tudomásul veszi és elfogadja, hogy a tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati módja megváltoztatásához a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges lehet. Ha a beleegyezést nem kapja meg, a bérbeadóval szemben kár- vagy megtérítési igénnyel nem léphet fel. Ez esetben a **Felek** a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

6. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem használja a 3. pontban meghatározott célra, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani. **Bérbeadó** tudomásul veszi továbbá, hogy a bérlemény tényleges használatának ideiglenes vagy tartós, egyoldalú és önkéntes hiánya nem érinti a jelen szerződésből eredő **Bérlői** fizetési kötelezettségek fennállását, továbbá **Bérbeadó** mentesül minden olyan kár megtérítése alól, amelynek bekövetkezte a tényleges **Bérlői** használat hiányával, örizetlenül hagyásával összefüggésben áll.

III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama:

7. A **Bérbeadó** az 1. pontban meghatározott bérleményt határozott időre adja bérbe a **Bérlőnek**.

A bérleti jogviszony kezdete: a szerződés hatályba lépésének napja

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: 2022.....

A bérleti jogviszony vége: a szerződés megkötésétől számított 5 év elteltével

IV. A Bérlemény birtokának átruházása:

8. A **Bérbeadó** a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A **Felek** az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt.

9. A **Bérlő** kijelenti, a bérleményt megtekintette, az állapotát ismeri, azt elfogadja.

V. Bérlő fizetési kötelezettségei:

10. A **Szerződő felek** a bérleti jogviszony kezdetén a bérleti díjat Ft/hó + ÁFA, azaz forint/hó + ÁFA összegben határozzák meg. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj az Önkormányzat által fizetendő közös költség összegén (kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló épület esetében a helyiség után fizetendő üzemeltetési költség összegén) került megállapításra. Amennyiben a Társasház a közös költséget módosítja, a bérleti díj a Társasház által meghatározott közös költség összegére módosul.

Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti díj összege arra tekintettel került megállapításra, hogy a Bérlő a önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végez, amelyre tekintettel a felek kifejezetten akként nyilatkoznak, hogy amennyiben a Bérlő a **jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező [...] napján kelt Együttműködési Megállapodásban foglaltakat súlyosan megszegi, vagy amennyiben az Együttműködési Megállapodás (továbbiakban: Együttműködési Megállapodás) bármilyen okból megszűnik, a Bérbeadó jogosult a jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.**

11. A **Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 11784009-22229762 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**. A **Bérlőt** a bérleti díj az 7. pontban szereplő időponttól terheli. A **Bérlő** a bérleti díjat abban az esetben is köteles havonta

megfizetni, ha a havi számlát valamilyen okból nem kapja kézhez. Ez esetben a bérleti díjat az előző havi számlán levő bankszámlára köteles átutalni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

12. A Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 50. pontban foglalt kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a helyiség tényleges kiürítéséig a jogcím nélküli használat után havonta, a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában irányadó használati díjat kell megfizetnie, amelynek összege [...]-Ft. A használati díjat havonta előre, minden hónap 15. napjáig kell megfizetni a bérleti díj megfizetésére szolgáló – a bérleti díjról kiállított utolsó havi számlán levő – bankszámlára történő átutalással. Amennyiben a bankszámlaszám változik a **Bérbeadó** erről tájékoztatást ad. A használati díj akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. A használati díj késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

13. A **Bérlő** egyéb fizetési kötelezettségei:

Víz és csatornadíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Üzemeltetési költség / Közös költség díja:	A szerződés kötésekor- Ft/hó + ÁFA , évente a Társasház közgyűlése által meghatározott összegre változik, amelyet a Bérbeadó közöl a Bérlő felé. Amennyiben a Bérlő a vízóra hitelesítési vagy vízdíj fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és a Szolgáltató a vízórát törli a nyilvántartásából, a közös költség mértéke a társasház közgyűlése által meghatározott vízóra nélküli közös költség összegére változik, amelynek összege a szerződéskötés időpontjában- Ft/hó + ÁFA .
Áramdíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Gáz szolgáltatás díja /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Fűtésszolgáltatás /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján Társaságunk a fűtés díjat ÁFA -val terhelten havonta kiszámlázza.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

14. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben az **Együttműködési Megállapodás 5. pontjában foglaltak szerint a határákörrel és illetékességgel rendelkező Bizottság a benyújtott szakmai tervet, illetve szakmai beszámolót nem fogadja el, a Bérbeadó jogosult a bérleti díjat [...]-Ft összegre emelni, vagy a szerződést azonnali hatállyal felmondani.**

15. A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiség birtokba adását követő 8 napon belül, amennyiben a helyiség rendelkezik közmű ellátottsággal, kezdeményezi a helyiségben a saját költségén a vízóra felszerelését/hitelesítését, lejáró vízóra cseréjét (a cserével kapcsolatos költségeket), vagy a nevére történő átírását valamint valamennyi, a bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződés megkötését (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Fővárosi Vízművek Zrt.-vel, a Díjbeszedő Zrt.-vel, az ELMŰ Zrt.-vel, a FŐTÁV Zrt.-vel, a Gázművek Zrt.-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé 90 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

16. A Bérlő tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.

Vh

17. A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 7. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

18. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait követeléskezelő cégnek kiadja.

19. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közmű díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszédésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a bérleti díj, majd a közüzemi díjtartozásra számolja el.

VI. Óvadék:

20. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a korábbi pályázati eljárás során, a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára,- Ft ajánlati biztosítékot megfizetett. A **Bérlőnek** a jelen szerződés kapcsán,- Ft óvadék fizetési kötelezettsége áll fenn. A 45/2019. (II.21.) Képviselő-testületi határozat 24. pontja szerint a befizetett pályázati biztosíték az óvadék összegébe beszámít. **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára,-Ft összegű óvadékfeltöltést teljesített.

21. A **Bérbeadó** az óvadékot a **Bérlő** által meg nem fizetett bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a kártalanítás kiegyenlítésére, valamint ezek kamataira és költségeire szabadon, a **Bérlő** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérlő** köteles az óvadékot az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni.

22. A befizetett óvadék, annak a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamattal növelt összegében a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség **Bérbeadónak** történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak**. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a **Bérlőnek** az Önkormányzat, vagy a **Bérbeadó** felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a **Bérbeadó** az óvadékösszegéből levonhatja.

VII. Bérlő egyéb jogai, kötelezettségei:

23. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** által a bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a **Bérbeadó** írásbeli hozzájárulása, valamint a **Bérbeadó** és **Bérlő** ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a további használatba (albérletbe) adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles vele szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tényt a használatba (albérletbe) adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbieket elmaradása esetén a **Bérbeadó** a **Bérlővel** szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény bérleti joga kizárólag a **Bérbeadó** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

24. A **Bérlő** köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakban - mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

25. A Bérő köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek, a portáinak az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a Bérő köteles. Ettől a Felek külön megállapodásban eltérhetnek.

26. A Bérő az épületben levő többi bérő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalma és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A Bérő, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalma vagy munkáját zavarja.

27. A Bérő köteles a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat, az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé haladéktalanul bejelenteni.

28. A Bérő a bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyk (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltóztatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg tevékenységét. A bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

29. A Bérő tudomásul veszi, hogy a tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károkat Bérbeadó nem felel, ezen károkra a Bérő jogosult biztosítást kötni.

30. A Bérő saját költségén köteles gondoskodni:

- a) a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a Bérő tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a Bérő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e) a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről, működésével összefüggő hatósági engedélyk beszerzéséről, valamint
- g) ha a bérlemény előtt járda van, annak a tisztán tartásáról.
- h) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról.
- i) mindarról, amit jogszabályok előírnak.

31. A Bérő a bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végzendő átalakításokat is.

32. Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyk (településképi bejelentési eljárás) beszerzése a Bérő kötelessége.

33. A Bérő tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására nincs lehetőség.

34. A Bérő értéknövelő beruházásait jogosult – a Bérbeadóval ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény szerződés megszűnésekor fennálló állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a Bérbeadónak megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A Bérbeadó a Bérő értéknövelő beruházásainak megtérítésére nem köteles.

35. A Bérő köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a Bérő az épület homlokzatán- a társasházban lévő helyiség esetén a társasház közgyűlése, tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség esetén a Bérbeadó előzetes engedélyével és az általa jóváhagyott helyre és kivitelben – csak olyan cégtáblát, emblémát, reklámot, légkondicionáló berendezést, szellőző

kivezetést helyezhet el, amely a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő. Az építési engedély- vagy településképi bejelentési eljárás köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés szellőző kivezetést kihelyezése jogerős építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt hozzájárulás birtokában helyezhető el. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt jóváhagyó határozat nélkül kihelyezett dolog esetén a **Bérbeadó** a bérleti szerződést felmondhatja.

36. A tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség estén **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti.

37. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése időpontjában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt a tényt a **Bérbeadónak** átadott kivonattal igazolja. Vállalja, hogy a bérleti szerződés tartama alatt a tulajdonosi szerkezetén nem változtat olyan módon, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek. Tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás miatt vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a **Bérbeadó** a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

38. **Bérlő** a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírószági változásjelentési kérelem benyújtását követő **15** napon belül a **Bérbeadónak** bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az új bankszámla számát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel.

39. A **Bérlő** a tudomásra jutástól számított 8 napon belül köteles bejelenteni a **Bérbeadónak**, ha vele szemben felszámolási vagy csődeljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el.

VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei:

40. A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a **Bérlőt** a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.

41. A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja. **Bérlő** haladéktalanul köteles a **Bérbeadó** vagy megbízottja felé írásban bejelenteni, ha a bérleményben a **Bérbeadót** terhelő munkálat elvégzése válik szükségessé. A bejelentés elmulasztásából, vagy késedelméből eredő, vagy azzal összefüggő károkért **Bérlő** felelős.

IX. A kézbesítés szabályai:

42. Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A **Felek** rögzítik, amennyiben a **Bérlő** a székhelyében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be, a **Bérbeadó** által az utolsó ismert címre küldött leveleket a **Bérlő** által kézhezvettnek kell tekinteni.

43. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át /az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezett vissza/ az iratot annak visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni.

X. A Bérleti szerződés megszűnése:

44. A bérleti jogviszony az 7. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a **Felek** azt csak egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.

45. A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha

a) az Önkormányzat a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkorai kisajátítási jogcímek alapján kisajátíttatná, feltéve, hogy a

Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a helyiségre szüksége van.

- b) a helyiség (a helyiséget érintő épületrészt) átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy
- c) az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a helyiséget harmadik személynek átadni.

46. A Bérelő rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a Bérbeadó a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi. A Bérbeadó rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt, ha az Együttműködési Megállapodás 5. pontjában foglaltak alapján a határkörrel és illetékességgel rendelkező Bizottság a benyújtott szakmai tervet, illetve szakmai beszámolót nem fogadja el. A Bérbeadó rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt ha az Együttműködési Megállapodásban foglaltak a Bérelő súlyosan megszegi, vagy az Együttműködési Megállapodás bármilyen okból megszűnik.

47. A Szerződő felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-a szerint a bérleti jogviszony Bérbeadó részéről történő a Bérelő szerződésszegésére alapozott rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

- a) Ha a Bérelő a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérelő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott hatánapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.
- b) Ha a Bérelő magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

48. A 47. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel Bérbeadó a Bérelő szerződésszegő magatartására alapozott rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a Bérelő

- a) A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.
- b) A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a Bérbeadó hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a Bérbeadó hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
- c) A Bérbeadó részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a Bérbeadó írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
- d) A bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül nem kezdeményezi, vagy a Bérbeadó felhívását követő 8 napon belül nem intézi a vízőra nevére történő átírását, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a Bérbeadó felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- e) A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
- f) A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a Bérbeadó írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g) A bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a Bérbeadó felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a bérbeadónak.

- h) A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i) A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül helyez ki reklámot, illetve cégtáblát, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést.
- j) A bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k) A **Bérlő** a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat neki felróható okból az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé nem jelenti be.
- l) A bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja, illetve nem rendeltetésszerűen használja.
- m) A hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem tartja be.
- n) A székhelyében, lakcímében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
- o) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadót** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.
- p) A jelen szerződésben egyes pontjaiban foglalt esetekben.

49. A bérleti jogviszony egyebekben az 54. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

50. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Felek** az átadott bérleményről állapotfelvevételt és helységleltárt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a **Bérbeadó**, illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a bérlő költségére elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a járulékaik erejéig. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérlemény visszaadása csak a jelen pont szerinti eljárás lefolytatásával joghatályos, ennek megtörténteig használati díjat köteles fizetni **Bérbeadó** felé. A bérlemény visszaadására irányuló eljárás lefolytatását **Bérlő** köteles írásban kezdeményezni **Bérbeadónál**. A birtok visszaadásának időpontját, a **Felek** azzal kapcsolatos jognyilatkozatait az eljárásról felvett jegyzőkönyv tartalmazza hiteles módon.

51. Ha a bérlemény korábban a **Bérlő** székhelyeként vagy telephelyeként, fióktelepként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a **Bérlő** köteles azt töröltetni, és ezt a **Bérbeadó** felé igazolni.

52. A **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a **Bérbeadó** szerződésszegése miatt került sor.

XI. Vegyes rendelkezések:

53. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.

54. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadók.

55. **Szerződő Felek** az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

56. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. Ez alapján bírósági végrehajtásnak van helye. A

Bérlő tudomásul veszi, amennyiben az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a jelen bérleti szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül nem írja alá, az Önkormányzatnak, illetve a **Bérbeadónak** a **Bérlő** kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, és a jelen bérleti szerződés nem lép hatályba.

57. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány igazolja, amelynek elfogadására a **Felek** jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

58. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a **Bérbeadó** a közjegyzőtől a teljesítés kötelezettség lejártá, a bérleti jogviszony megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van.

59. A Szerződő Felek a felkért közjegyzőnek a titoktartási kötelezettsége alól a felmentést megadják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, ill. a ténytanúsítványt elkészítse.

60. A Szerződő Felek rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a bérlőt terhelik.

61. A Szerződő felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 11/A. § (1) bekezdése és a 95. § (2) bekezdése értelmében 2016. január 1. napjától a **Bérbeadó** a nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a jogszabályban meghatározott energiahatékonysági tanúsítvány másolati példányát a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles az új bérlőnek bemutatni és azt a szerződés megkötésével egyidejűleg a **Bérlő** részére átadni.

A **Bérlő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy HET-..... azonosító számmal ellátott energiahatékonysági tanúsítvány eredeti példányát megtekintette, továbbá az azzal mindenben megegyező másolati példányt átvette.

62. A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a **Bérlő** az óvadékot a **Bérbeadónak** megfizette, valamint a közjegyzőnél az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírta.

63. A jelen bérleti szerződés megkötésével a Szerződő felek között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.

64. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

65. A jelen szerződés mellékletét képezi a Bérlő aláírási címpéldánya, a képviselője személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata.

Jelen szerződés [...] (...) számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest,

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
bérbeadó képviseletében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

.....
Bérlő / képviselője

Vh

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

mely létrejött egyrészről a

Név:
Székhely:
Nyilvántartási szám
Adószám:
Számlavezető pénzügyintézet:
Számlaszám:
Képviselő neve, beosztása:

a továbbiakban: **Együttműködő Partner**

másrészről: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

Székhely: 1082 Budapest Baross utca 63-67.
Adószám: 15735715-2-42
Törzsszám: 735715
Bankszámlaszám: 11784009-15508009
Statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01
Képviselő neve: Pikó András, polgármester

a továbbiakban: **Önkormányzat**

(a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett.

Előzmények, A Megállapodás tárgya

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Együttműködő Partner, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (.....) számú határozata alapján az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, szám alatti hrsz.-ú helyiség kedvezményes bérleti díj megállapítása mellett történő bérbeadására kiírt pályázat nyertese.
2. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés 1. pontjára tekintettel Együttműködő Partner feladatát az alábbi, a fentiek keretében ellátandó tevékenységek, feladatok, programok ellátása képezi:
 - a) az 1. pont szerinti helyiségben folyamatosan folytatja a helyiség bérleti jogának tárgyában kiírt pályázat keretén benyújtott pályázatában foglalt, továbbá az együttműködési megállapodás 5. pontjában foglaltaknak megfelelően évente benyújtott, és az Önkormányzat illetékes, hatáskörrel rendelkező Bizottsága által jóváhagyott Szakmai tervben megjelölt tevékenységeket,
 - b) a honlapján, sajtómegjelenéseiben köteles támogatóként feltüntetni az Önkormányzatot,
 - c) a nyilvános eseményeiről elektronikus úton értesítést, meghívót küld az Önkormányzat részére.
3. Együttműködő Partner kijelenti, hogy a jelen szerződésben meghatározott feladatok teljesítését, a jelen megállapodásban foglalt feltételek szerint és a jogszabályi előírások betartása mellett végzi.

Handwritten signature and date:
10!

Felek kötelezettségei az együttműködés keretében

4. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban foglaltak maradéktalan megvalósítása érdekében együttműködnek. Ennek megfelelően időben tájékoztatják egymást a jelen megállapodásban foglaltak teljesítéséről és minden olyan kérdésről (tény, adat, körülmény), amely a megállapodás teljesítésére kihatással lehet.
5. Együttműködő Partner jelen megállapodásban foglalt tevékenységének ellátásáról évente a lezárt évet követő március 31-ig köteles a tárgyévet megelőző évről éves beszámolót, a tárgyévről éves szakmai tervet készíteni, és azt az Önkormányzat kapcsolattartóján keresztül az Önkormányzat illetékes, hatáskörrel rendelkező Bizottságának jóváhagyás céljából megküldeni.

Megállapodás időtartama, megszűnése

6. Jelen Megállapodás határozott időre szól, 2022. napjától napjáig tart.
7. A Felek azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással szüntethetik meg a megállapodást, amennyiben a másik fél a jelen Megállapodásból származó lényeges kötelezettségét súlyosan megszegi és a szerződésszegést az erre vonatkozó írásbeli felszólítást követő 8 napon belül sem orvosolja.

Kapcsolattartás

8. A Felek a jelen Megállapodásban foglaltak végrehajtása érdekében kapcsolattartóként a következő személyeket jelölik meg:

- a) Önkormányzat kapcsolattartója:

Pokornyai Viktória irodavezető, Humánkapcsolati Iroda
Tel.: +36/1-459-2588
E-mail: pokornyiv@jozsefvaros.hu

- b) Együttműködő Partner kapcsolattartója:

.....
Tel.:
E-mail:

9. A kapcsolattartók feladat- és hatásköre nem terjed ki a jelen Megállapodásban rögzített vállalások módosítására. A Felek kötelesek a kapcsolattartók adataiban történő változásról, a másik felet haladéktalanul értesíteni.

Adatkezelés

10. A Felek a Megállapodás teljesítése során tudomásukra jutott személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII törvény, az egészségügyi és a hozzájuk kapcsolódó személyes adatok kezeléséről és védelméről szóló 1997. évi XLVII. törvény, illetve az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény, valamint az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről rendelkezései szerint jogosultak kezelni.

Vh

Vegyes rendelkezések

11. A jelen megállapodás módosítása, kiegészítése vagy megváltoztatása kizárólag írásban, a Felek közös megegyezésével történhet és mindkét Fél aláírásával érvényes.
12. A jelen Megállapodás szerint szükséges valamennyi nyilatkozatot a Felek írásban (postai vagy elektronikus úton közölve) kötelesek megtenni. A szerződésszegéssel, illetve a Megállapodás megszűnésével kapcsolatos nyilatkozatok kizárólag postai úton kézbesíthetők. A jelen Megállapodással kapcsolatos írásbeli nyilatkozatok akkor is szabályszerűen közöltnek tekintendők, ha a címzett az átvételt megtagadta, vagy a küldeményt nem vette át. Ilyen esetben a kézbesítés időpontja az átvétel megtagadásának napja, illetve a kézbesítés eredménytelen megkísérléséről szóló postai jelentés napja.
13. Felek a jelen Megállapodás keretei között kötelesek legjobb szakmai tudásuk szerint együttműködni, vállalásaiknak magas szakmai színvonalon eleget tenni és a Megállapodás teljesítése során a törvényi előírásokat maradéktalanul betartani. Ennek keretében haladéktalanul és folyamatosan tájékoztatják egymást minden olyan tényről és valószínű eshetőségről, amely a Megállapodás teljesítését befolyásolja, vagy arra hatással lehet.
14. Jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a szakmai előírásokat, valamint a magyar jogszabályokat különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényvonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.
15. Felek rögzítik, hogy mindent megtesznek a megállapodásban foglaltak maradéktalan és pontos teljesítése érdekében. Az együttműködés keretében esetlegesen felmerülő akadályokat egymást segítve, közösen hárítják el a résztvevők érdekinek figyelembevételével. Ennek megfelelően a felmerült vitáik egymás között békés úton történő rendezésére törekednek elsősorban, és csak azok sikertelensége esetén fordulnak a hatályos magyar polgári eljárásjog szabályai szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz.

Jelen Megállapodást a Felek elolvasták, közösen értelmezték, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták és magukra nézve kötelezőnek fogadták el. A jelen megállapodás 5 (öt) egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyből 1 példány az Együttműködő Partner, 4 példány az Önkormányzatot illeti.

Budapest, 2022.

Budapest, 2022.

.....

Együttműködő Partner

.....

Pikó András

polgármester

Budapest Főváros VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....

Hörich Szilvia

gazdasági vezető

Jogilag ellenjegyzem:

.....

dr. Sajtos Csilla

jegyző

Vh

a [...] szám alatti, [...] hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

Bérleti szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat

Alulírott (név) mint a
..... (társaság neve) képviselője jelen
pályázatban található *határozatlan / határozott időre szóló** bérleti szerződéshez az alábbi *módosítási
javaslatokat teszem / nem teszek módosítási javaslatot**

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Alulírott (név) mint a
..... (társaság neve) Képviselője nyilatkozom,
hogy pályázati felhívás mellékletét képező bérleti szerződés tervezetekkel kapcsolatos észrevételek,
módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok Kiíró általi elutasítása esetén is fenntartom
ajánlatomat.

Budapest,

.....
pályázó aláírása

Szakmai terv

I. Adatlap

Név:	
Cím/Székhely:	
Értesítési cím:	
Adószám:	
Képviselőre jogosult neve, beosztása:	
E-mail cím:	
Mobil szám:	
Weboldal és/vagy facebook oldal elérhetősége:	

II. Általános bemutatás

[Ebben a címben a szervezet, személy bemutatja

- általános tevékenységét
- kiterjedtségét
- felépítését
- partnereit
- vezetőit (szakmai bemutatás)
- elismerések, díjak
- stb.

Minimum 1 oldal]

III. Stratégia és tevékenység bemutatása

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet/személy milyen tevékenységeket kíván végezni.

A tervnek külön ki kell térnie:

- milyen eseményeket, programokat tervez Józsefvárosban.
- mekkora költséget jelent a megvalósítás (becsült összeg)
- a helyiséget milyen formában használja, ez mennyiben segíti majd a tevékenysége megvalósítását, mennyiben lesz szüksége a helyiség használatára. Ki kell fejtenie, mennyiben segítené a helyiség a tevékenysége folytatását, miért van szüksége a helyiségre.

Minimum 2 oldal]

IV. Cselekvési terv

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet/személy munkájából a józsefvárosi lakosság hogyan fog részesedni. Be kell mutatni, hogy:

- a tevékenység mennyiben hasznos a józsefvárosi lakosság számára, milyen, a lakosság által is érzékelhető problémát kíván orvosolni,
- a tevékenységgel elérni kívánt józsefvárosi lakosok számát/arányát,

Vh

- a helyiség mennyiben játszik szerepet abban, hogy Józsefváros lakosságát elérjék. milyen formában tájékoztatja az Önkormányzatot az eseményeiről
- milyen formában jeleníti meg az Önkormányzatot partnereként

Minimum 2 oldal]

Kelt, [hely, dátum]

.....
[Szervezet neve]

[képviselője]

IV. Mellékletek

[Ebben a címben kerül csatolásra a címekben taglaltak alátámasztására, igazolására szolgáló dokumentációk, kimutatások, stb. Nem kötelező.]

Formai kritériumok

A Szakmai tervet Times New Roman betűtípussal 12-es betűmérettel, sorkizártra illesztve, másfeles sorközzel, 12 pt-s térközzel, normál margó állítással kell megírni.”

Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

Az ajánlatot az ajánlattevő/ jogi személy/szervezet képviselője minden oldalon kézjeggyével köteles ellátni. Az ajánlatnak folyamatos sorszámozással kell rendelkeznie.

A borítékon a következő szöveget kell feltüntetni:

„Budapest VIII. kerület, [...] szám alatti [...] hrsz-ú helyiség bérbevétele”

Az ajánlatot sértetlen borítékban kell benyújtani, sérült, felnyitott borítékot a Bonyolító nem vesz át. Ahol az nincs jelezve, hogy másolat is elegendő, az eredeti igazolást kell csatolni az ajánlathoz.

Az ajánlati biztosíték befizetésénél a közlemény rovatba a következőt kell beírni: ajánlati biztosíték

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kell összefűzni:

1. Jelentkezési lap (1. sz.; vagy 2. sz. melléklet)
2. Ajánlati összesítő (3. sz. melléklet)
3. Eredeti, 30 napnál nem régebbi hiteles kivonat nyilvántartásról vagy végzés a szervezet bejegyzéséről (jogi személy/szervezet esetén)
4. Aláírási címpéldány eredeti példánya vagy másolata (jogi személy/szervezet esetén)
5. A Ptk. előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a szervezet képviselője írja alá
6. Pályázati dokumentáció megvásárlásáról szóló bevételi pénztárbizonylat másolata
7. Ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolás másolata
8. Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról, végrehajtási eljárásról (4. sz. melléklet, természetes személy esetén nem szükséges csatolni)
9. Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről (5. sz. melléklet)
10. Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról (6. sz. melléklet)
11. NAV igazolása arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
12. Helyi adó igazolás (beszerezhető: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67. II. em.)
13. Bérbeadóval szemben fennálló tartozás igazolása (beszerezhető: JGK Zrt. 1084 Budapest, Őr u. 8. I. 35. szoba)
14. Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról (7. sz. melléklet)
15. Nyilatkozat a bankszámlaszámáról (8. sz. melléklet)
16. Nyilatkozat a szervezet átláthatóságáról (9. sz. melléklet)
17. Amennyiben szükséges, további okiratok a szervezet átláthatóságának igazolására
18. A bérleti szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok (10.sz. melléklet)
19. Szakmai terv

Vh