



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

JAVASLAT

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
tulajdonában álló 1211 Budapest, Akácfa u 20. sz.
alatti ingatlan eladásáról

Készítette: Werner Péter
vezérigazgató
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Előterjesztő: Borbély Lénárd
alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
Halmos Istvánné városgazdálkodási ágazatvezetővel

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Az előterjesztés leadva: 2013. július 17.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testület
20 ¹³ évi 237 sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2013.07.18

Képviselő-testületi ülés időpontja:
2013. július 18.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában áll (továbbiakban: Önkormányzat) a 200878 hrsz. XXI. Akácfa utca 20. sz. alatti ingatlan.

A Montessori Óvoda eladásával az önkormányzat plusz bevételre tehetne szert, és mivel az ingatlan funkciója, besorolása adott, ott a jövőben is óvoda működhetne. Ezt a pályázat is feltételül szabja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, döntésével engedélyezze, hogy a fentiekben megnevezett ingatlanok értékesítésre kerüljenek.

Budapest, 2013. július 18.


Borbély Lénárd
Alpolgármester

Melléletek:

- Pályázati felhívás
- Pályázati lap
- Pályázati kiírás
- Ingatlan értékbecslés

1. Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a 200878 hrsz. (természetben: Budapest XXI. Akácfa utca 20.) önkormányzati tulajdonú ingatlan versenytárgyalás útján értékesíti, a pályázat szövegét jóváhagyja, a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-t a versenytárgyalás bonyolításával megbízza, egyúttal felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2013. december 31.

Felelős: Németh Szilárd polgármester
Végrehajtásért: Werner Péter
Csepeli Városgazda
Közhasznú Nonprofit Zrt.
vezérigazgató

A határozat elfogadásához a képviselők minősített többségű támogató szavazata szükséges.

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere versenytárgyaláson meghirdeti a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonát képező, az 2. számú mellékletben szereplő ingatlant elidegenítés céljából.

A pályázati dokumentáció átvehető: a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) **2013. augusztus 1. napjától**, illetve a www.varosgazda.eu internetes oldalról letölthető.

Az ingatlan megtekinthető: előzetes időpont egyeztetés alapján.

A pályázat benyújtásának határideje: 2013. augusztus 16. 12:00 óra

A pályázat benyújtásának helye: Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálat.

Versenytárgyalás elbírálásának ideje és helye: 2013. augusztus 21. 14:00 óra
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tárgyalója.

További információ Feszt Andreától, vagy Radvánszky Emesétől kérhető a 278-5837 telefonszámon.

PÁLYÁZATI LAP

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata által eladásra kínált ingatlanok közül, az alábbiakban megjelölt helyiségre ajánlatot teszek a pályázati feltételek tudomásulvételével.

A pályázandó ingatlan címe, helyrajzi száma:

Pályázó adatai (Kérjük NYOMTATOTT BETŰVEL kitölteni!)

Név; cégneve:

Asszonyánál leánykori név is:..... Anyja
neve:.....

Cég esetén képviselő neve:..... Születési hely és
idő:.....

Cégjegyzékszám:..... Szem. ig.
száma:.....

Állandó bejelentett lakhelye, ill. telephelye:
.....

Telefonszáma:.....
.....

Vételi ár ajánlat:..... + ÁFA

Gazdasági társaság esetén a „Pályázati lap”-hoz mellékelni, kell a bejegyzésről szóló jogerős cégbírósági végzést, vagy a Társasági Szerződés 3 hónapnál nem régebbi hiteles másolatát (mely tartalmazza a cégjegyzékszámot), illetve egy aláírási címpéldányt.

A pályázó külön megjegyzése:

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

Melléklet: a versenytárgyalási biztosíték befizetését igazoló fénymásolat

Budapest, 2013.

.....
pályázó

.....
pályázó

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról szóló 37/2007 (XI.27) Budapest, XXI. ker. Csepel Önkormányzata Kt. rendelete (továbbiakban: Rendelet) alapján Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere az Önkormányzat tulajdonában ingatlan értékesítésére pályázatot ír ki:

Választott pályázati eljárás :

Nyílt versenytárgyalásos eljárás.

A pályázható ingatlan:

Budapest, 200878 Hrsz. természetben a **1211 Budapest, Akácfa u 20.** alatt található **Kivett bölcsőde** megjelölésű ingatlan.

Ajánlatkérő az alábbi feltételekkel és kötelezettségvállalások Pályázó általi vállalása esetén kívánja értékesíteni az ingatlant.

A pályázó vállalja, hogy

- épület hasznosítását nem módosítja,
- a mindenkori ellátott gyermekek létszámának – az Önkormányzat Igénye szerint - 50,00 % erejéig az ingatlanban saját költségén – külön térítési igény nélkül – kötelezően biztosítja 2017. szeptember 1. napjától a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatot kötelezően ellátandó közfeladatként terhelő óvodai nevelés helyszínét, továbbá az óvodai nevelési szolgáltatás személyi és tárgyi feltételeit a közoktatásról szóló 1993. évi LXXIX. törvényben, illetőleg az óvodai nevelés országos alapprogramjáról szóló 137/1996. (VIII.28.) sz. Kormányrendeletben, illetőleg a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltaknak megfelelően.

A fenti kötelezettségvállalás indoka, hogy a 2000. február 10. napján Budapest Főváros Önkormányzata és Budapest XIX. Kerület Csepel Önkormányzata között létrejött, megállapodás – amely alapján a tárgybeli ingatlan tulajdonjogát Budapest XIX. Kerület Csepel Önkormányzata szerezte meg – 6. c., pontja rögzíti, hogy „a megállapodásban átvett, alapellátást biztosító önkormányzati törzsvagyont képező, azaz a 4. II. pontban megjelölt ingatlanban a jelenlegi funkciót (óvoda), illetőleg más alapellátási körbe tartozó kerületi intézmények számára az Ötv. rendelkezései szerint fenntartja”.

A Pályázó az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével egyidejűleg a fenti közfeladat ellátása tekintetében 2017. szeptember 1. napjától kezdődő határozatlan időtartamra szóló ellátási szerződést köt Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatával.

Amennyiben a Pályázó az érdekkörében felmerülő okból kifolyólag a fenti szerződésben rögzített kötelezettséget megszegi, abban az esetben a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat jogosulttá válik az ellátási szerződés azonnali hatályú felmondására azzal, hogy a Pályázó ezen esetre az ellátási szerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy általán kártérítés jogcímen megfizet Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata részére 25.000.000,-, azaz huszonötmillió forint összeget. Amennyiben Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatát ért kár mértéke meghaladja az általán kártérítés mértékét, abban az esetben Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata jogosult az általán kártérítés összegén felüli kár- és költségterítési igényét is érvényesíteni a Pályázóval szemben.

Az ingatlan értékesítésének további feltétele, hogy Ajánlatkérő az Ingatlanon 5 év határozott időtartamra – ellenérték nélkül – az Ingatlan nyilvántartásba bejegyzett visszavásárlási jogot szerez a tárgybeli ingatlan tekintetében.

A visszavásárlási jog lehívásának feltétele, hogy a Pályázó az ellátási szerződésben rögzített kötelezettséget megszegje és/vagy az óvoda üzemeltetésére és/vagy a óvodai nevelés biztosítására vonatkozó kötelezettségének ne tegyen eleget, és ezen okból kifolyólag Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata az ellátási szerződés tekintetében az azonnali hatályú felmondás jogát gyakorolja. A visszavásárlási ár a Pályázó nyertes pályázatában meghatározott vételár 80 %-a.

Pályázó a tárgybeli ingatlan tulajdonjogának megszerzésével egyidejűleg az ingatlan adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy – külön térítési díj nélkül – Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata javára a tárgybeli ingatlan tekintetében elővásárlási jog kerüljön az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Az ellátási szerződés megkötéséhez a 2011. évi CXCV. Törvény 31. § (7) bekezdése alapján ki kell kérni a pályázó székhelye szerint illetékes Önkormányzat, illetőleg a Kormányhivatal véleményét. Amennyiben a véleményadásra jogosult szervek a szerződés pályázóval történő megkötését nem támogatják, abban az esetben az Önkormányzatot ellátási jog illeti meg a pályázat alapján megkötött ingatlan adásvételi szerződés tekintetében.

Az ingatlan terhelő jogok:

1. A tárgybeli ingatlant a „Mária Montessori” módszerrel az óvodás gyermekekért Alapítványt (székhelye: 1202 Budapest, Farkaslaka utca 21., adószáma: 18695209-1-43, KSH száma: 18695209-9133-569-01) **2017. augusztus 31.** napjáig megillető, az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzett használati jog terheli. Ugyanezen határnapiig a használó külön ellátási szerződésben vállalta, hogy a tárgybeli ingatlanon bölcsődei csoportot működtet, és a csoportot az ellátási szerződés és a hatályos jogszabályok szerinti bölcsődei gondozásban részesíti. A tulajdonosváltás a határozott időtartamú használati jogviszonyt és ellátási jogviszonyt nem érintheti.
2. A **2011. évi CXCV. Törvény 14. § (2) bekezdése** szerint a **Magyar Államot**, az **1991. évi XXXIII. törvény 39. §** alapján **Budapest Főváros Önkormányzatát**, továbbá a pályázati kiírás keltének napján hatályos bérleti szerződés alapján a jelenlegi használó **„Mária Montessori” módszerrel az óvodás gyermekekért**

Alapítványt (székhelye: 1202 Budapest, Farkaslaka utca 21., adószáma: 18695209-1-43, KSH száma: 18695209-9133-569-01) elővásárlási jog illeti meg.

Az Ajánlatkérő a jelen pályázati kiírást és a nyertes pályázatot megküldi az elővásárlásra jogosultak részére. Amennyiben bármely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával a kiírásban ismertetett feltételek mellett élni kíván, abban az esetben az adósvételi szerződés az ajánlatkérő és az adott elővásárlásra jogosult között jön létre. Ebben az esetben a pályázati biztosíték összege visszafizetésre kerül a Pályázó részére.

Az ingatlanhoz kapcsolódó közterület használati jogának biztosítása:

Az Ajánlatkérő tájékoztatja a Pályázót, hogy a jelen pályázati kiírás keltének napján az ingatlanhoz természetben csatolásra került a 3. sz. mellékletet képező vázrajzon megjelölt közterület jellegű ingatlanrész. A Pályázó köteles arra, hogy az ingatlan adósvételi szerződés aláírásával egyidejűleg közterület használati megállapodást kössön Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatával, amely megállapodás alapján az ellátási szerződés időbeli hatálya alatt jogosulttá válik a 3. sz. mellékletet képező vázrajzon megjelölt közterület rész térítésmentes, kizárólagos használatára, és kötelezetté vélik ezen ingatlanrész fenntartására, az ebből eredő kötelezettségek teljesítésére.

A pályázat résztvevői:

Azon, a cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, természetes személy, illetve több társaság vagy természetes személy együttesen, amely a hatályos magyar jogszabályok értelmében ingatlanszerzési korlátozás alá nem esik, és megfelel az óvodai nevelési szolgáltatás biztosítása szempontjából a közoktatásról szóló 1993. évi LXXIX. törvényben, a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvényben illetőleg az óvodai nevelés országos alapprogramjáról szóló 137/1996. (VIII.28.) sz. Kormányrendeletben foglalt személyi feltételeknek.

A fenti jogszabályi feltételek teljesítésének körében a természetes személy pályázó köteles olyan gazdálkodó szervezetet alapítani, amely megfelel a fent rögzített jogszabályi feltételeknek. Természetes személy pályázó a közszolgáltatási szerződésből eredő jogait / kötelezettségeit ezen szervezeten keresztül gyakorolja / teljesíti.

Jogi személy pályázó esetén a pályázathoz csatolni kell:

- a Cégbíróságon bejegyzett társaság esetében az ügyvéd által készített és ellenjegyzett társasági szerződést vagy közjegyző által hitelesített másolatot az eredeti társasági szerződésről, valamint a társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát vagy 30 napnál nem régebbi cégbírósági bejegyző végzés hiteles kiadmányát.

- közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányt.

Egyéni vállalkozó esetében a vállalkozói kártya másolatát kell a pályázathoz csatolni.

Magánszemélyek a személyi okmányaikkal igazolhatják magukat.

A pályázó a szerződés megkötésével egyidejűleg köteles okiratokkal alátámasztottan, hitelt érdemlő módon igazolni, hogy megfelel a közoktatásról szóló 1993. évi LXXIX. törvényben, a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvényben, illetőleg az óvodai nevelés országos alapprogramjáról szóló 137/1996. (VIII.28.) sz. Kormányrendeletben foglalt személyi és tárgyi feltételeknek.

Ajánlati biztosíték:

Az - ajánlati biztosíték mértéke, **az ingatlan forgalmi értékének – 50.000.000,-Ft +ÁFA – az 5 %-a.** Az ajánlati biztosíték összege kamatmentesen, az eredményhirdetést követően a nem eredményes pályázóknak 8 napon belül visszajár. A győztes pályázó esetében a vételárba beszámításra kerül.

Az érvényes ajánlattétel és versenytárgyaláson való részvétel feltétele az ajánlati biztosíték rendelkezésre bocsátása. Az **ajánlati biztosíték** összegét a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. pénztárában /hétfőn 7⁰⁰ – 13⁰⁰, szerdán 13⁰⁰ – 17⁰⁰, pénteken 7⁰⁰ – 11⁰⁰ között/lehet befizetni, vagy átutalni a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. OTP Banknál vezetett 11784009-20601641 számú számlaszámára a közlemény rovatban **„200878 Hrsz számú ingatlan ajánlati biztosíték”** megjelölés feltüntetésével vagy csekken feladni.

Az ajánlati biztosíték megfizetését a pályázat benyújtásakor igazolni kell, az átutaló bank által kiállított bankkivonattal, vagy csekkszelvénnel, vagy a pénztári befizetés alkalmával kapott igazoló szelvénnel.

A pályázat benyújtási határideje: 2013. 2013. augusztus 16. 12:00 óra, Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálat.

A versenypályázat elbírálásának ideje és helye: 2013. augusztus 21. 14:00 óra, Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tárgyalója.

Ajánlatkérő kizárólag azon ajánlatokat tekinti érvényesnek, melyekben az ajánlott vételárösszeg eléri az ingatlan forgalmi értékének összegét, vagy az meghaladja.

Befizetési csekk, pályázati kiírás és **pályázati lap** átvehető a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2013. augusztus 1. napjától, illetve a www.varosgazda.eu internetes oldalról letölthető. **Pályázat** csak a pályázati kiírás mellékletét képező **pályázati lapon nyújtható be** (zárt, feladót és más jelet nem tartalmazó) borítékban.

A borítékra rá kell írni: „Ingatlanpályázat”. Az ajánlatot tartalmazó borítékot a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársa az átvételkor sorszámmal látja el. E sorszámot átvételi elismervényen kell a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársának az átadóval közölni. A pályázatot magyar nyelven, egy eredeti és két másolati példányban kell benyújtani.

A nyertes pályázó sorszáma a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. és Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata hirdetőtábláján kerül kifüggesztésre. A nyertes pályázót az elbírálásról írásban értesítjük.

A benyújtott ajánlat alapján azzal kerül az adásvételi szerződés megkötésre, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű vételi ár megfizetésére tesz ajánlatot.

Verseny tárgyalás:

Valamennyi alkalmas és feltételeknek eleget tevő pályázó részt vehet a versenytárgyaláson.

A versenytárgyalásra ajánlatkérő írásban hívja meg ajánlattevőket.

Verseny tárgyalás időpontja és helye: 2013. augusztus 21. 14:00 óra, Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tárgyalója.

A Versenytárgyaláson a pályázót a kötelezettségvállalásra feljogosított személynek kell képviselnie. Amennyiben a képviselő nem azonos az ajánlattevővel meghatalmazását és aláírási címpéldányát a tárgyaláson be kell mutatnia.

A versenytárgyaláson ajánlatkérő a pályázókkal külön-külön tárgyal. A versenytárgyaláson a pályázók újabb ajánlatokat tehetnek, de csak olyan ajánlatot, mely a vételárra vonatkozóan jobb az éppen legjobb ajánlatnál.

A versenytárgyalás akkor ér véget, ha már egyik pályázó sem tud vagy akar újabb ajánlatot tenni. A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, melyet az összes pályázónak alá kell írni.

Ajánlatok értékelése:

Ajánlatok értékelése során az ajánlatkérő az alábbiakat mérlegeli:

Ajánlott vételár összege.

Pályázó Csepelhez kötöttsége.

Az Óvoda tervezett működtetésére vonatkozó üzleti terv tartalma szerint.

Ajánlatkérő előnyben részesíti a kerületi székhelyű és telephelyű pályázókat.

Eljárás befejezése, eredményhirdetés:

Az eljárás eredményét Ajánlatkérő eredményhirdetésen hirdeti ki, melyre valamennyi Ajánlattevőt írásban meghívja.

A nyertes pályázó az eredményhirdetés számított 30 napon belül köteles megkötni az adásvételi szerződést. Ha a pályázat nyertese a szerződést nem köti meg az előírt határidőben, akkor a befizetett ajánlati biztosíték összegét elveszti. Ebben az esetben a versenytárgyaláson részt vett következő legmagasabb ajánlatot tevő részére kell az ingatlant eladni.

Az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele az ellátási szerződés megkötése, illetőleg az ellátási szerződésnek a pályázó székhelye szerint illetékes Önkormányzat, illetőleg a Kormányhivatal általi pozitív, a megkötést támogató tartalmú véleménnyel történő alátámasztása. A győztes pályázó az ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül köteles a teljes vételárat megfizetni. Amennyiben bármely okból nem jön létre, vagy nem lép hatályba a szerződés akkor Ajánlatkérő az eljárás második helyezettjével köt szerződést.

A versenytárgyalás vesztesei az eredményhirdetést követően 8 napon belül visszakapják az általuk megfizetett ajánlati biztosítékot.

Ha szerződéskötés a versenytárgyalás nyertese érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, akkor elveszíti a biztosítékot.

Egyéb szabályok:

Ajánlatkérő nem térít meg semmilyen olyan költséget, mely az Ajánlattevőnél merül fel az ajánlat elkészítése, benyújtása illetve szerződéskötés során.

Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy ajánlattevő felelőssége hogy az általa rendelkezésre bocsátott adat helyességét ellenőrizze az ajánlat benyújtása előtt. Ajánlatkérő úgy tekinti, hogy Ajánlattevő az ajánlata benyújtásához szükséges körülményről és befolyásoló tényezőről tájékozódott, ezek hiányából vagy megszerzésük elmulasztásából eredő károkért felelősséget Ajánlatkérő nem vállal.

A kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

A vevő az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, az adásvétel költségei a Vevőt terhelik.

A helyiségről további felvilágosítással kapcsolatban a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. -nél Feszt Andrea vagy Radvánszky Emese helyiséggazdálkodók (telefon: 278-58-37) állnak rendelkezésre.

Budapest 2013.

Németh Szilárd polgármester megbízása alapján:

Borbély Lénárd
alpolgármester

Budapest, XXI. ker. Akácfa u. 20. szám alatti

Óvoda-bölcsőde

Forgalmi értékbecslésének aktualizálása

Összehasonlító-költség alapú módszer

Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte:	2013.04.24. EXADUS Bt.	Szemle időpontja:	2013.04.24.
Értékbecslő társaság: Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	/I-G/14/2010 009250	Szemlét végezte:	Tóth Ferenc / EXADUS Bt.
		Értékbecslő: Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	Tóth Ferenc IVÉK-17/2010 009026
Cím: 1214 Budapest, Akácfa u. 20.		Megrendelő:	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Hrsz.	200878	Címe:	1215 Budapest, Katona J. u. 62-64
Település rangja:	főváros		Budapest, XXI. kerület Csepel
Település lakosainak száma:	1.712.210	Tulajdonos:	Önkormányzat
		Címe:	1211 Budapest, Szent Imre tér 10.
Ingyen jellemezői			
Ingyen fajta:	Óvoda-bölcsőde		
Vizsgált tulajdoni hányad:	Ingyen 1/1 aránya	Telek területe:	2.539,00 m ²
		Felépítmény összmérete:	448,86 m ²
Fekvése:	Belterület	Felépítmények darabszáma:	1 db
Megközelítése:	Jó		
Közterület minősége:	Aszfaltút	Értékelő feladata:	Kapott megbízás alapján az ingatlan értékének meghatározása döntés előkészítő folyamat céljából.
Valós tevékenység az értékelt ingatlanon:	Óvoda-bölcsőde		
Értékesíthetőség:	Nehéz		

Ingyen forgalmi értéke beköltözhető állapotban: 61 000 000 Ft +ÁFA

Ingyen forgalmi értéke használati szerződéssel terhelten: 48 800 000 Ft +ÁFA

Budapest, 2013.05.02.

Tóth Ferenc (értékbecslő)

Előzmények

Társaságunk a Csevak Zrt. megbízásából 2012. május 14-én készített forgalmi érték meghatározást a Budapest, Akácfa u. 20., 200878 hrsz.-ú ingatlanról. A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (Csevak Zrt. jogutódja) megbízta társaságunkat a 1214 Budapest, Akácfa u. 20., 200878 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének aktualizálásával döntés előkészítő folyamat részeként.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2013. április hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, esztétikai és műszaki színvonalát, valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk. Tájékozódunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

Az érték megállapítás során a szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott és a társaságunk által beszerzett dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat 2013.04.24.
- Térképkivonat 2012.05.11.
- Használati szerződés 2007.04.12.
- Ellátási szerződés 2007.04.12.
- Maria Montessori Alapítvány /PIPSZI Kft./ által összeállított költségvetés tervezet
- Szabályzási terv előírása

Az érvényben lévő PM rendelet, valamint a TEGOVA és EVS előírásai alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

Korlátozó feltételek

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Az ingatlan tulajdonosának nyilatkozata szerint az ingatlan jelenlegi felhasználása legális, az előírásoknak megfelel. Nem merült fel olyan ezzel ellentétes tény, amely a jövőben számottevően kihatással lehet az ingatlan értékére.
- Az értékbecslő diagnosztikai vizsgálat végzésére nem jogosult. Szemrevételezés alapján az ingatlan látható statikai, szerkezeti hibái nincsenek.
- Elfogadtuk a megrendelő által rendelkezésünkre bocsátott helyiség méreteket, részletes helyiségmérést nem végeztünk.
- Az értékbecslés kizárólag a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő

felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.

- Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékbecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügykörébe tartozó más harmadik személlyel – hitelközvetítő, természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdekütközésben, vagy a Ptk. (1959. évi IV. tv.) szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.
- Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltárásához az ingatlanon, vagy az épületben, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.
- Megállapított érték szennyeződésmentes állapotra vonatkozik. Amennyiben az ingatlan területén környezetszennyezés kimutatható, abban az esetben a megállapított érték felülvizsgálata szükséges.
- Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.
- A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.
- Az értékelésben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak az értékbecslés által támasztott előfeltételek határolják be, azok az értékelő részlelhajlástól mentes következtetései.
- Az értékbecslés díja nem függ az értékelt ingatlan értékétől.
- Az értékbecslés érvényességi ideje: 90 nap.
- Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján az értékbecslés megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az értékelő az értékbecslés tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is - fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.

Az értékelés időpontja 2013. április hó, közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan valós címe:	1214 Budapest, Akácfa u. 20.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1214 Budapest, Akácfa u. 20.
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	200878 hrsz. Bölcsőde
Ingatlan mérete:	2 539 m ²
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Budapest, XXI. kerület Csepel Önkormányzat 1/1-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	174421/2/2010/09.09 Bh. alapján Vezetékjog 7 m ² nagyságú területre, VMB- 72/2010 alapján az ELMŰ Hálózati Kft. javára 57932/1/2011/10.10.06 Bh. alapján Vezetékjog 2 m ² nagyságú területre, a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. javára 76937/3/2011/11.04.07 Bh. alapján Vezetékjog 52 m ² nagyságú területre, VMB— 158/2010 alapján az ELMŰ Hálózati Kft. javára
Nem hiteles tulajdoni lap dátuma:	2013.04.24.
Térképkivonat dátuma	2012.05.11.
Térképkivonaton feltüntetett felépítmények száma:	1 db
Helyszíni szemle dátuma:	2012.05.09.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1.740.041 fő
Település leírása és megközelítése Magyarországon:	Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részének középső részén, a Duna mentén fekszik.
Ingatlan megközelítése a településen:	Budapest XXI. kerületében, Csepel szigeten, az Akácfa utcában helyezkedik el.
Ingatlan környezete:	Vizsgált ingatlan mellett játszótér, környezetében családi házak és társasházak állnak. Az Akácfa utca másik oldalán, a Vénusz utca, Nagyalapács utca, Akácfa utca által határolt tömbben orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, élelmiszer áruház, művelődési ház, közpark található.
Ingatlan felszíne:	Sík terület
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Hasznosítás jelenlegi formája	Óvoda-bölcsőde
Környezetszennyezés:	Környezetszennyezésről a szakértő nem tud nyilatkozni. Társaság tevékenységét az illetékes hatóságok folyamatosan vizsgálják. Tevékenységet rendben találták.
Közművek:	Víz : kiépített vezetékes vízhálózat

Áram:	kiépített hálózat, önálló mérő
Gáz	nincs
Csatorna	kiépített csatorna hálózat

Bölcsöde-óvoda épület

Az épület becsült építési éve:	Hatvanas, hetvenes évek, pontos időpont nem ismert
Az utolsó felújítás éve:	2007
Alapozás, szigetelés:	Vb. alap, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat:	Tégla falazat
Födémek:	Vb födém
Tetőszerkezet, héjalás:	Faszerkezet, pala fedés
Külső felületek:	Kőporos vakolat
Belső felületek:	Festett, burkolt felület
Nyílászáró szerkezetek:	Fa, fém és műanyag ajtók, fa kétrétegű üvegezésű ablakok
Padlóburkolatok:	Kerámia, PVC, beton, laminált parketta
Közművesítettség:	Víz, villany, csatorna
fűtési rendszer:	Távfűtés saját hőközponttal
Használati melegvíz	Távfűtésről
Hűtés:	Nincs
Riasztó:	Kiépített riasztó és kamera rendszer
Fizikai állapot:	Részben felújított

Rövid szöveges értékelés:

2012. május hónaptól az ingatlannal kapcsolatos munkák bemutatása

Az ingatlan területén álló felépítményben az eltelt idő alatt nem végeztek korszerűsítési munkát. A nyári szünetben fertőtlenítő festés történt.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan Budapest XXI. kerületében, a Csepel szigeten, Csillagtelep városrészben, az Akácfa utca, Akácos sétány, Kazánház utca által határolt tömbben helyezkedik el. Az ingatlan Földhivatali nyilvántartása és a kerítés tényleges helye lényegesen eltér egymástól. A térképkivonaton pontozott vonal jelzi a bölcsöde-óvoda határait, amely vonal megegyezik a tényleges kerítés vonalával. A jelenlegi kerítés kb. 1 m-el tér el a 200792/2 hrsz.-ú út és a 200959/13 hrsz.-ú közterület határvonalától.

A vizsgált 200878 hrsz.-ú ingatlan területén egy óvoda és bölcsődeként működő épület áll. A tulajdoni lapon és a térképkivonaton bölcsöde megnevezés szerepel. A hatvanas évek végén, a hetvenes évek elején épült egyszintes épület „H” formájú. Az épületben önálló bejárattal, elkülönült működéssel egy bölcsődei rész és egy óvodai rész van kialakítva. A bölcsődei részen egy, az óvodai részen két foglalkoztató található. A bölcsődei részen van egy előtér, átadó, fürdő, WC, öltöző a foglalkoztató mellett. Az óvodai részen a két csoportszoba mellett van egy előtér, öltözői folyosó, mosdó WC, tornaterem, fejlesztőszoba, melegítő és tálaló konyha, személyzeti

öltöző, irodák, hőközpont van kialakítva. Az épület belső tereinek felújítását, részbeni korszerűsítését a használó „Mária Montessori” módszerrel az óvodás gyermekekért Alapítvány végezte saját költségén 2007-ben. Az eltelt idő alatt folyamatosan elvégzi a működéshez szükséges kisebb karbantartásokat.

Az épület hőszigetelés nélküli, palatetős kialakítású. A homlokzat újra festése 2007-ben történt. Ekkor alakították ki a jelenlegi építészeti megjelenést, építették be az új bejárati ajtót. A szemle időpontjában az épületben riasztó és kamera rendszer működött, amelyet a használó alapítvány építtetett ki. Az épület távfűtéssel fűthető. A hőközpont igen korszerűtlen, energia hatékonysága rossz. A kazánházban a szemle időpontjában vakolat leválás volt látható.

Az intézmény 50 fő óvodai és 14 fő bölcsődei gyerek létszámra rendelkezik működési engedéllyel.

Használati szerződés

2007.04.12-én használati szerződést kötött a Budapest-Csepel Önkormányzata és a „Mária Montessori” módszerrel az óvodás gyermekekért Alapítvány. A szerződés szerint az Alapítvány 2007.09.01-től 2017. augusztus 31-ig bérleti díj fizetése nélkül használja az ingatlant.

A szerződés 1.) pontja rögzíti, hogy az Alapítvány az épület felújítását, korszerűsítését, szükséges karbantartási és állagmegóvó munkákat 2007.06.15 és 2007.08.20. között elvégzi legalább 8 MFt értékben.

Szerződés 2.) pontja rögzíti, hogy az Alapítvány Önkormányzati feladatot vesz át és biztosítja, hogy a férőhelyek 60 %-át csepeli gyerekek fogják kitenni.

Szerződés 4.) pontja rögzíti, hogy a beruházások után térítést nem ad a használatba adó Önkormányzat.

Szerződés 14.) pontja rögzíti, hogy a szerződés megszűnése esetén a használó Alapítvány eredeti állapotában, illetve a Használatba adó hozzájárulásával végzett értéknövelő beruházás esetén a műszaki átvétel idején rögzített állapotban köteles a Használatba adónak visszaszolgáltatni.

Szerződés 14.) pontja rögzíti, hogy az ingatlan értékesítése esetén a használó Alapítványt elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog nem került a tulajdoni lapra bejegyzésre.

Szabályzási terv előírása

Övezet:

Funkció:

I-A

Az ingatlanon kizárólag alapintézményi funkcióban működő épületeket lehet elhelyezni. Ilyenek például az óvoda, általános iskola, gyermek és felnőtt házi orvosi szolgálat, (legalább) ügyelet, időseket

ellátó intézmény, mentők, rendőrség,
tűzoltóság, stb.

A vizsgált telek mérete: 2.539 m², ami a 4999 m² alatt kategóriát jelenti. Ehhez tartozó elírások:

Legnagyobb szint feletti beépíthetőség:	45 %
Legnagyobb szint alatti beépíthetőség:	65 %
Legkisebb zöldfelületi arány:	35 %
Szintterületi mutató:	3,0
Építménymagasság:	4,0-16,0

Működésre vonatkozó előírások

Az MSZ 24203-1:2007 szabvány az óvodákra és az MSZ 24210-1:2011 szabvány a bölcsődék építészeti és telepítési minimális előírásáról rendelkezik.

A vizsgált óvoda-bölcsőde működési engedélyében 2 x 25 fő óvodai gyereklétszámra és 14 fő bölcsődei gyereklétszámra kapott engedélyt.

Az MSZ 24203-1:2007 szabvány 4.6. pontja rögzíti, hogy a legfeljebb 50 fő befogadó képességű óvoda esetén 46,0 m²/fő minimum telekméret a követelmény. Beépítésének mértéke legfeljebb 25 %, ami enyhébb követelmény, mint az ingatlanra vonatkozó szabályzási tervben rögzített érték.

Az MSZ 24210-1:2011 szabvány 3.1. pontja alapján az ingatlanon működő óvoda-bölcsőde „B” fokozatba tartozik. Ezen szabvány 4.5. pontja szerint a „B” fokozatú bölcsőde esetén a minimális telekméret 46,0 m²/fő. Beépítésének mértéke legfeljebb 30 %, ami kisebb követelmény, mint az ingatlanra vonatkozó szabályzási tervben rögzített érték.

Jogértelmezésem szerint a két funkcióra előírt minimum telekméretnek meg kellene lenni az ingatlan esetén. Jelenleg a működő intézményben 50 fő óvodásra vonatkozólag, minimális telekméret 50 fő x 46,0 m² = 2.300 m² és a 14 fő bölcsődésre 14 fő x 46,0 m² = 644 m², azaz összesen 2.944 m² telekméret lenne a követelmény. A vizsgált ingatlan 2.539 m², ami 405 m²-el kisebb telekméretet jelent. A valóságban lehatárolt telekterület jóval meghaladja a minimális előírásokat, azonban ez nem egy, hanem három (200878 hrsz., 200959/13 hrsz. egy része, 200879 hrsz. egy része) helyrajzi számú ingatlanon fekszik. A rendelkezésre álló információ szerint a 200959/13 hrsz.-ú és a 200879 hrsz.-ú ingatlanok használatára nincs megállapodás a 200878 hrsz.-ú ingatlant használó Alapítvány és a tulajdonos Önkormányzat között. Jelenlegi állapot egy jogilag nem szabályozott, de évek óta fennálló állapot.

Jogértelmezésem alapján a jelenlegi építési előírások szerint egy új tulajdonos nagy valószínűséggel önmagában a 200878 hrsz.-ú ingatlanra nem kapna működési engedélyt óvoda és bölcsődei funkcióra.

Javaslom a valós állapotnak megfelelően a telekredezést!

Helyiségkönyv / Raumsabdruck**Redukált alapterület fogalma**

A különböző újraelőállítási költséggel megvalósítható illetve eltérő hasznosságú épületrészek területét a fajlagosan legértékesebb részekkel egyenértékű alapterületre számítjuk át. Az így képzett redukált alapterületet használtam fel a piaci összehasonlító értékelésnél.

Helyiségkönyv			
Ingtalan címe:	1214 Budapest, Akácfa u. 20.		
Helyrajzi száma:	200878		
Tulajdonos:	Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzat		
Megnevezés	Alapterület (m2)	korrekció	Redukált alapterület (m2)
Előtér	28,90	100 %	28,90
Mosdó	1,47	100 %	1,47
WC	1,14	100 %	1,14
Tornaterem	28,38	100 %	28,38
Közlekedő	14,71	100 %	14,71
Tároló	5,99	100 %	5,99
Nevelői szoba	11,81	100 %	11,81
Hőközpont	15,40	100 %	15,40
Tároló	1,71	100 %	1,71
Bejárati előtér	3,57	100 %	3,57
Teakonyha	8,54	100 %	8,54
Közlekedő	9,00	100 %	9,00
Tálaló	6,99	100 %	6,99
Tálaló és melegítőkonyha	17,91	100 %	17,91
Öltöző	7,72	100 %	7,72
Előtér	2,08	100 %	2,08
Személyzeti WC	1,17	100 %	1,17
Zuhanyzó	1,69	100 %	1,69
Logopédiai-Pszichológusi szoba	17,18	100 %	17,18
Orvosi szoba	6,18	100 %	6,18
Sókamra	16,18	100 %	16,18
Kerti eszköz tároló	4,08	100 %	4,08
Folyosó	51,83	100 %	51,83
Előtér	3,84	100 %	3,84
Mosdó	6,02	100 %	6,02
WC	8,28	100 %	8,28
Óvodai foglalkoztató	40,36	100 %	40,36
Óvodai foglalkoztató	56,16	100 %	56,16
Tároló	5,76	100 %	5,76
Bejárati előtér	3,80	100 %	3,80
Átadó	6,94	100 %	6,94
Fürdő-WC-biliző	13,71	100 %	13,71
Bölcsődei foglalkoztató	40,36	100 %	40,36
Összesen	448,86		448,86

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékbecslés a **TEGOVA** ajánlásai alapján, az **Európai Értékelési Szabványok** előírásai, az **IVSC** irányelvei, a 25/1997.(VIII.1.) **PM rendelet** szabályai, valamint a **MAISZ** által összeállított értékelési sztenderdek alapján készült.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett, külső kényszertől mentesen.

Az ingatlan forgalmi értékének aktualizálása során az ingatlan értékét a lehetséges módszerek közül két módszerrel (összehasonlító adatok módszere, hozam alapú) határoztuk meg.

Piaci összehasonlító adatok

módszer alkalmazásánál a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésre előírt lépéseket alkalmaztam. Módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Módszer fő lépesei:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Vizsgált ingatlan esetén az alaphalmaz nagyságát a szakértő három adatban határozta meg. Értékelésnél a szakértő meghatározta az összehasonlító adatok redukált alapterületének számtani átlagát és a redukált alapterületek szórását.
2. Összehasonlító adatokból fajlagos alapérték képzése.
3. Vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettem a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározott szempontokat, amelyek a következők:
 - Műszaki szempontok
/műszaki állapot, belső terek készültsége, állapota, burkolatok minősége, gépészeti megoldások, stb./
 - Építészeti szempontok */alapterület, belső elrendezés, komfort fokozat, stb./*
 - Használati szempontok
/felújítás, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, rendeltetésszerű használat, stb./

-
- Telek adottságai /telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb./
 - Infrastruktúra /közmű ellátottság, fűt kút egyéb közmű /
 - Környezeti szempontok /útburkolat, alapellátási intézmények távolsága, tömegközlekedési megálló távolsága, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb./
 - Alternatív hasznosítás szempontjai /funkcióváltásra való alkalmasság, stb./
 - Jogi szempontok /tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb./
 - Hatósági előírások / OÉSZ és a helyi építési szabályzás/
 - Egyéb szempontok
4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.
5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan lévő felépítmények összesített redukált alapterületének szorzataként jött létre.

Társaságunk a 2012-es értékeléshez megkereste a székhely szerint illetékes NAV Dél-alföldi Regionális Igazgatóság Illeték Főosztályát, ahol iskola, óvoda, bölcsőde funkcióra nem tudtak adatot szolgáltatni. A rendelkezésre bocsátott adat iroda funkciójú ingatlan volt, amely felhasználásra került a 2012-es értékképzés során.

Jelen érték aktualizálás során társaságunk a NAV Közép-magyarországi Regionális Igazgatóság Illeték Főosztályához fordult, mint a szakértői társaság telephelye szerinti illetékes Főosztályához. Társaságunk által a 33/2007. (XII.23.)PM rendelet alapján kért adatszolgáltatási kategória: Iskola, óvoda, bölcsőde. Vizsgált időszak: 2012.01.01-2013-04-15.

NAV által szolgáltatott adatok:

2012. év

1 db	VIII. kerületi ingatlan	1/1-ed tulajdoni hányaddal
1 db	XII. kerületi ingatlan	1232/10000 tulajdoni hányada

2011. év

1 db	III. ker. ingatlan	1/1-ed tulajdoni hányaddal
5 db	V. ker. ingatlan	1/1-ed tulajdoni hányaddal
	Mindegyik ingatlan ugyanabban a társasházban lévő önálló albetét	
2 db	VIII. kerületi ingatlan	1/1-ed tulajdoni hányaddal
	Két egymás mellett lévő, egy egységet képező ingatlan	

1 db	XII. kerületi ingatlan	2946/8377-ed tulajdoni hányada
------	------------------------	--------------------------------

Az érték aktualizáláshoz felhasznált összehasonlító adatok kiválasztásának szempontjai:

1. Telek + felépítmény
2. 1/1-ed tulajdon
3. Idő
4. Elhelyezkedés

Szempontok szerinti osztályozás

Telek + felépítmény kategóriának az alábbi ingatlanok felelnek meg:

2012. év

1 db	VIII. kerületi ingatlan	1/1-ed tulajdoni hányaddal
1 db	XII. kerületi ingatlan	1232/10000 tulajdoni hányada

2011. év

1 db	III. ker. ingatlan	1/1-ed tulajdoni hányaddal
2 db	VIII. kerületi ingatlan	1/1-ed tulajdoni hányaddal
	Két egymás mellett lévő, egy egységet képező ingatlan	
1 db	XII. kerületi ingatlan	2946/8377-ed tulajdoni hányada

1/1-ed tulajdon kategóriának az alábbi ingatlanok felelnek meg:

2012. év

1 db	VIII. kerületi ingatlan	1/1-ed tulajdoni hányaddal
------	-------------------------	----------------------------

2011. év

1 db	III. ker. ingatlan	1/1-ed tulajdoni hányaddal
2 db	VIII. kerületi ingatlan	1/1-ed tulajdoni hányaddal
	Két egymás mellett lévő, egy egységet képező ingatlan	

Az érték meghatározásánál ezen adatokat felelnek meg a szakértő által felállított kiválasztási feltételeknek. A 2011-es VIII. kerületi egymás mellett lévő, egy egységet képező ingatlant egy egységnek tekintettem. A három összehasonlító adat megfelelő számú adat a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során a jogszabály alkotó által meghatározott három darab összehasonlító adat követelménynek.

PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

A vizsgált ingatlan kategória minimális ingatlanpiaccal rendelkezik. Az összehasonlító adatok azt mutatják, hogy az iskola, óvoda, bölcsőde kategórián belül az iskola, mint típusra kötöttek adásvételeket, mint óvoda, vagy bölcsőde funkcióra. Szakértő megvizsgálta a kínálati adatokat óvoda, bölcsőde kategóriában. A szakértő számára az értékelés aktualizálására rendelkezésére álló időszak alatt kínálati adatok nem álltak rendelkezésre.

Az értékbecslés során figyelembe vett korrekciós szempontok:

- Ingatlan hasznosítása korlátozott
- Telken álló épület távfűtéses, hőközpont korszerűtlen
- Jelenlegi kerítés és a telekhatár eltér egymástól
- Ingatlanpiac helyzete

Beköltözhető érték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>
<i>elhelyezkedés</i>	1081 Budapest, Bezerédi út	1089 Budapest, Orczy út	1034 Budapest, Szőlő u. 9.
<i>leírás</i>	volt óvoda	működő iskola	volt iskola
<i>alapterület redukált</i>	450	2272	1100
<i>telek mérete</i>	910	2574	1416
<i>építés éve:</i>	1940-es évek	1930-as évek	1960-as évek
<i>építési mód:</i>	hagyományos	hagyományos	hagyományos
<i>minősége</i>	felújítandó	részben felújított	felújítandó
<i>Ár:</i>	94 285 281 Ft	464 000 000 Ft	140 000 000 Ft
<i>Idő:</i>	2012	2011	2011
<i>forrás</i>	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal
<i>Fajlagos alapár (Ft/m²)</i>	209 523	204 225	127 273
<i>Telek méret eltérés</i>	36%	101%	56%
<i>Alapterület eltérés</i>	100%	506%	245%
<i>Korrekciók</i>			
<i>kinálat</i>	0%	0%	0%
<i>elhelyezkedés</i>	-15%	-15%	-20%
<i>alapterület eltérés</i>	0%	10%	5%
<i>telek méret eltérés</i>	6%	0%	4%
<i>fűtés</i>	-15%	-15%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	10%	5%	30%
<i>hatósági előírások</i>	0%	0%	0%
<i>más funkcióra való alkalmasság miatti eltérés</i>	-10%	-10%	-10%
<i>kerítés és telekhatár eltérése</i>	-5%	-5%	-5%
<i>ingatlant terhelő vezetőkéjog</i>	-3%	-3%	-3%
<i>Összes korrekció</i>	-32%	-33%	1%
<i>Korrigált fajlagos érték:</i>	142 476	136 831	128 545
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m²)</i>	135 951		
<i>Alapterület (m²)</i>	448,86		
<i>Forgalmi érték (Ft)</i>	61 022 813		
<i>Forgalmi érték kerekítve (Ft)</i>	61 000 000		

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások 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 használati módjainak elemzése.
Az ingatlanon a hatályos szabályzási terv szerint kizárólag alapintézményi funkcióban működő épületeket lehet elhelyezni. Ilyenek például az óvoda, általános iskola, gyermek és felnőtt házi orvosi szolgálat, legalább ügyelet, időseket ellátó intézmény, mentők, rendőrség, tűzoltóság.
2. A bevételek és kiadások becslése. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.
Megbízónk által rendelkezésre bocsátott az Alapítvány által összeállított költség kimutatás 2013. évi adatait használtam fel a számításnál.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő.

Tőkésítési kamatláb meghatározása

Prémium Magyar Államkötvény 2018/I hozama	5,2 %
Ingatlan, kockázati felára	2,0 %
<u>Vizsgált ingatlan kockázati felára</u>	<u>2,8 %</u>
Összesen	10,00 %

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén direkt tőkésítéssel történik az ingatlan értékének meghatározása.

200878 hrsz.-ú ingatlan hozamértékelése

Az adatok a Maria Montessori Alapítvány /PIPSZI Kft./ által összeállított költségvetés tervezetből az ingatlanra és annak közvetlen működésére vonatkozó bevétel és kiadásokat tartalmazza.

bevételek	
állami normatíva	1 050 000 Ft
támogatás	4 300 000 Ft
összesen	5 350 000 Ft
kiadások	
bruttó bér	3 050 000 Ft
bérlet	98 000 Ft
étkezési utalvány	200 000 Ft
közterhek	920 000 Ft
rezsi költség	360 000 Ft
karbantartás, felújítás	140 000 Ft
eszköz fejlesztés	30 000 Ft
egyéb anyag ktg.	100 000 Ft
épület biztosítás	15 000 Ft
telefon, internet	80 000 Ft
gyermek orvos	30 000 Ft
könyvelés	80 000 Ft
összesen	5 103 000 Ft
éves eredmény	247 000 Ft
Tőkésítési ráta	10,00%
Tőkésített érték	2 470 000 Ft
Tőkésített érték kerekítve	2 500 000 Ft

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

Az ingatlanon végzett tevékenység után a megkötött használati szerződés alapján nem fizet bérleti díjat a használó Alapítvány. Amennyiben az Alapítvány által összeállított és a megrendelőnk által rendelkezésre bocsátott adatok megfelelnek a valóságnak abban az esetben az óvoda, bölcsődei szolgáltatás jelenlegi jövedelem termelő képessége nem teszi alkalmassá piaci érték meghatározására. Az adatok azt mutatják a szakértő számára, hogy a lakossági ellátási feladatot nonprofit alapon lehet ellátni, így a végső érték meghatározásánál a hozamértékeléssel meghatározott értéket nem vettük figyelembe.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	61 000 000,- Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	2 500 000,-Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke költségalapú módszerrel	Nem alkalmazott módszer
Költség alapú megközelítés súlyozása	-
Az ingatlan egyeztetett értéke	61 000 000,- Ft
Forgalmi érték kerekítve	61 000 000,- Ft + ÁFA

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

Az ingatlan jelenlegi használati joggal terhelt értékének meghatározása

2007.04.12-én használati szerződést kötött a Budapest-Csepel Önkormányzata és a „Mária Montessori” módszerrel az óvodás gyermekekért Alapítvány. A szerződés szerint az Alapítvány 2007.09.01-től 2017. augusztus 31-ig bérleti díj fizetése nélkül használja az ingatlant.

A használati szerződés az ingatlannál korlátozást jelent. A szerződés alapján ez a korlátozó tényező az idő előre haladtával folyamatosan csökken, a szerződés lejáratának időpontjában megszűnik.

A szakértő szakmai megítélése szerint a használati szerződés megkötésének időpontjában ez 50%-os megkötést jelentett, amely a tíz éves időszak alatt évente 5-5%-al csökken.

A vizsgált ingatlan esetén:

$$61 \text{ MFt} \times (50\% + 6 \text{ év} \times 5\%) = 48\,800\,000,- \text{ Ft}$$

A vizsgált ingatlan jelenlegi használati joggal terhelt értékét 48 800 000,- Ft + ÁFA értékű.

Amennyiben az ingatlant karbantartják, az átlagos elhasználódást, az ingatlan földrajzi helyzetét, használatát, funkcióját figyelembe véve véleményünk szerint minimum fél évig megőrzi reálértékét.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Mellékletek

Tulajdoni lap

Településtérkép

Térképkivonat

Alaprajzok

Egyéb dokumentumok

Fotók

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 PE : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/158718/2013

2013.04.24

BUDAPEST XXI. KER.

Szektor : 53

Beltérület 200878 helyrajzi szám

1214 BUDAPEST XXI. KER. Akácfa utca 20.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai:	terület	kat. t. jöv.	alrészlet adatai:
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha.m2	kat. jöv.
		ha.m2	kat. jöv.
			ha.m2

- Kivett bölcsőde

II. RÉSZ

2539

0,00

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 93170/1/2000700.03.14

jogcím: egyezség

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1211 BUDAPEST XXI. KER. Szent Inre tér 10.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 174421/2/2010/10.09.09

Vezetékjog

az ingatlan 7 m2 nagyságú területére, VM-72/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57932/1/2011/11.04.07

Vezetékjog

az ingatlan 2 m2 nagyságú területére.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI. KER. Kalocsai utca 31.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 70000/1/2011/11.04.07

Vezetékjog

az ingatlan 52 m2 nagyságú területére, (VM-158/2010).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

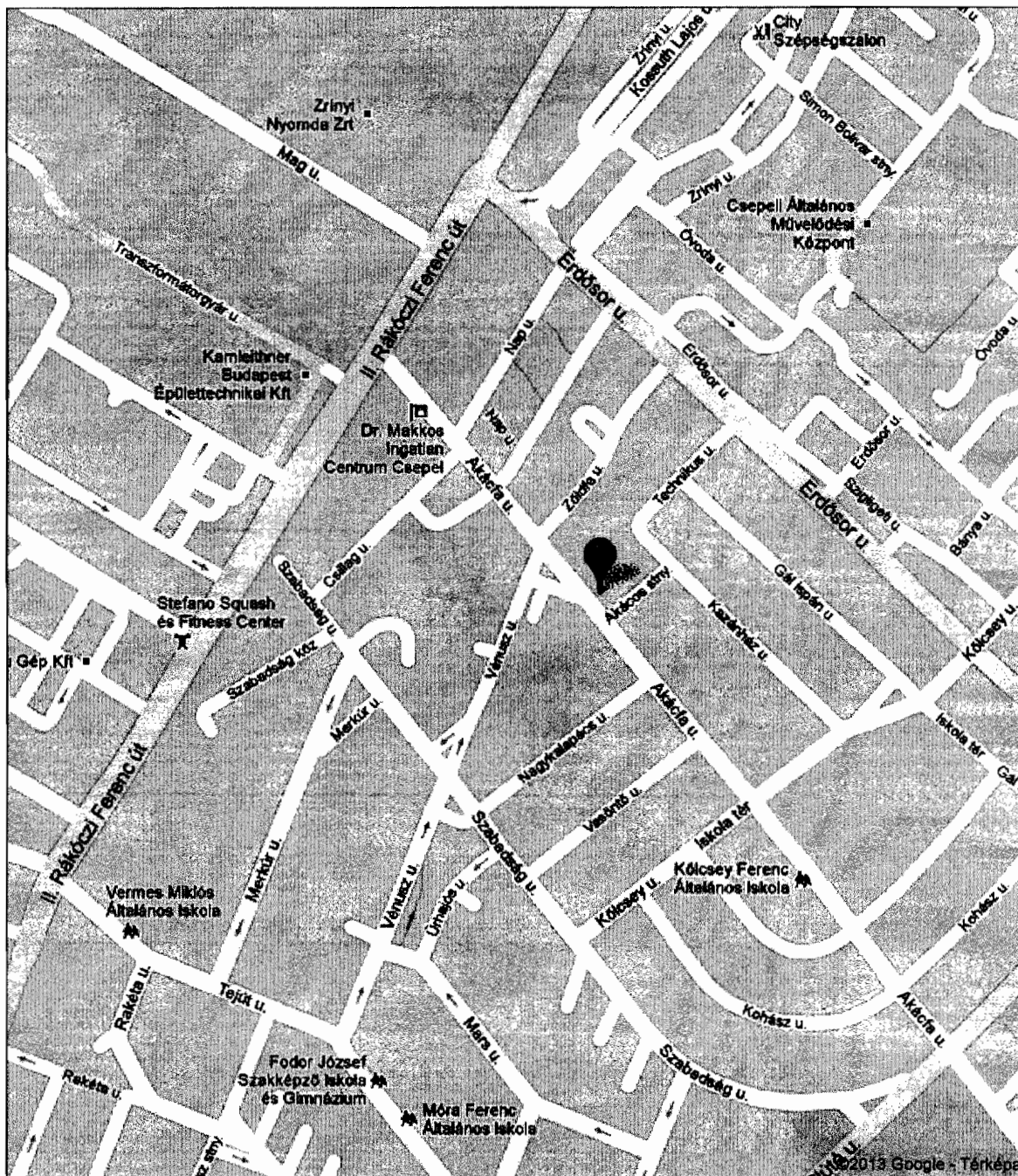
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Cím **Akácfa utca 20**
1214 Budapest, Magyarország



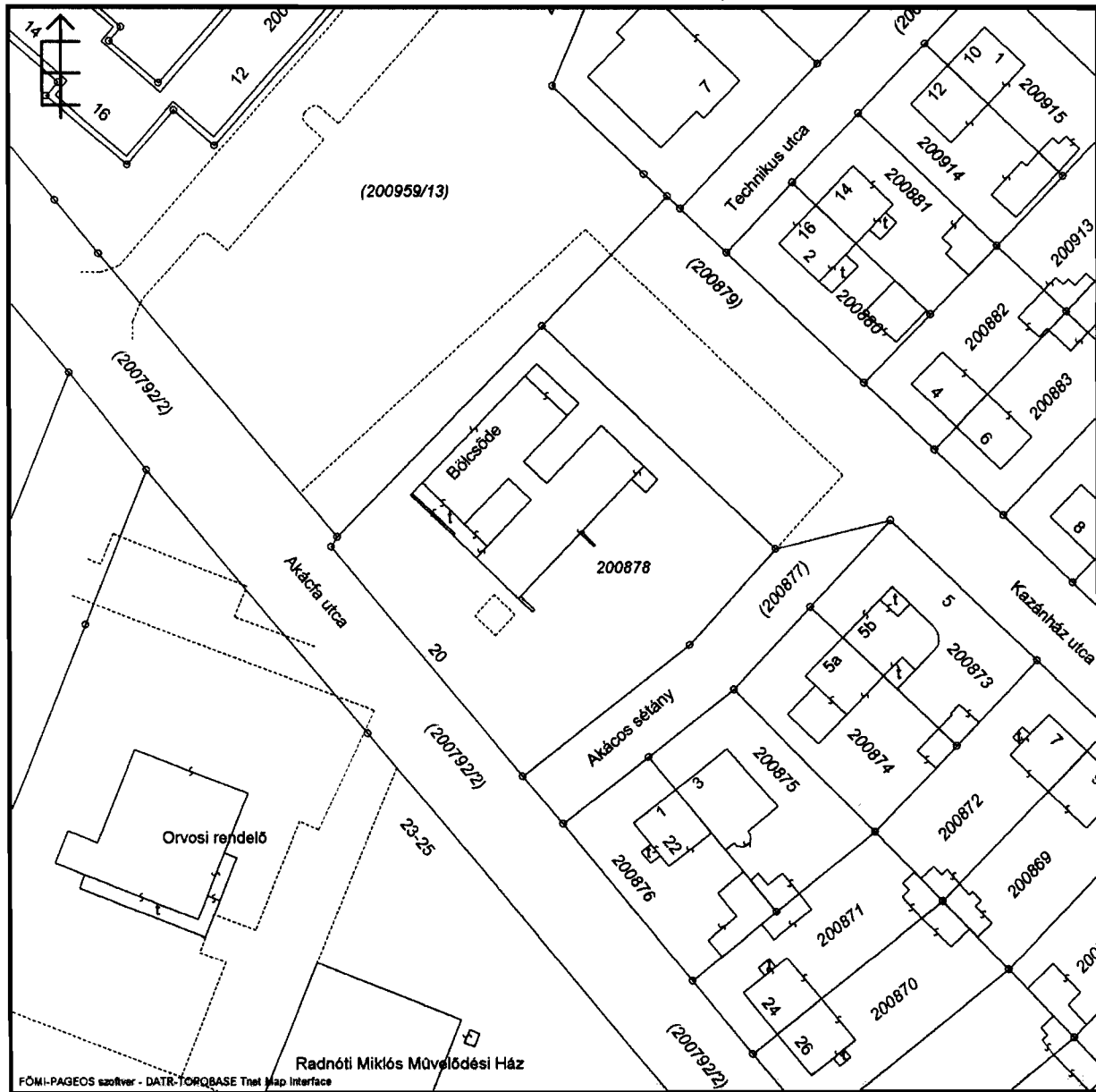
Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 200878

Megrendelés szám: 9000/4654/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.05.11 09:16:47

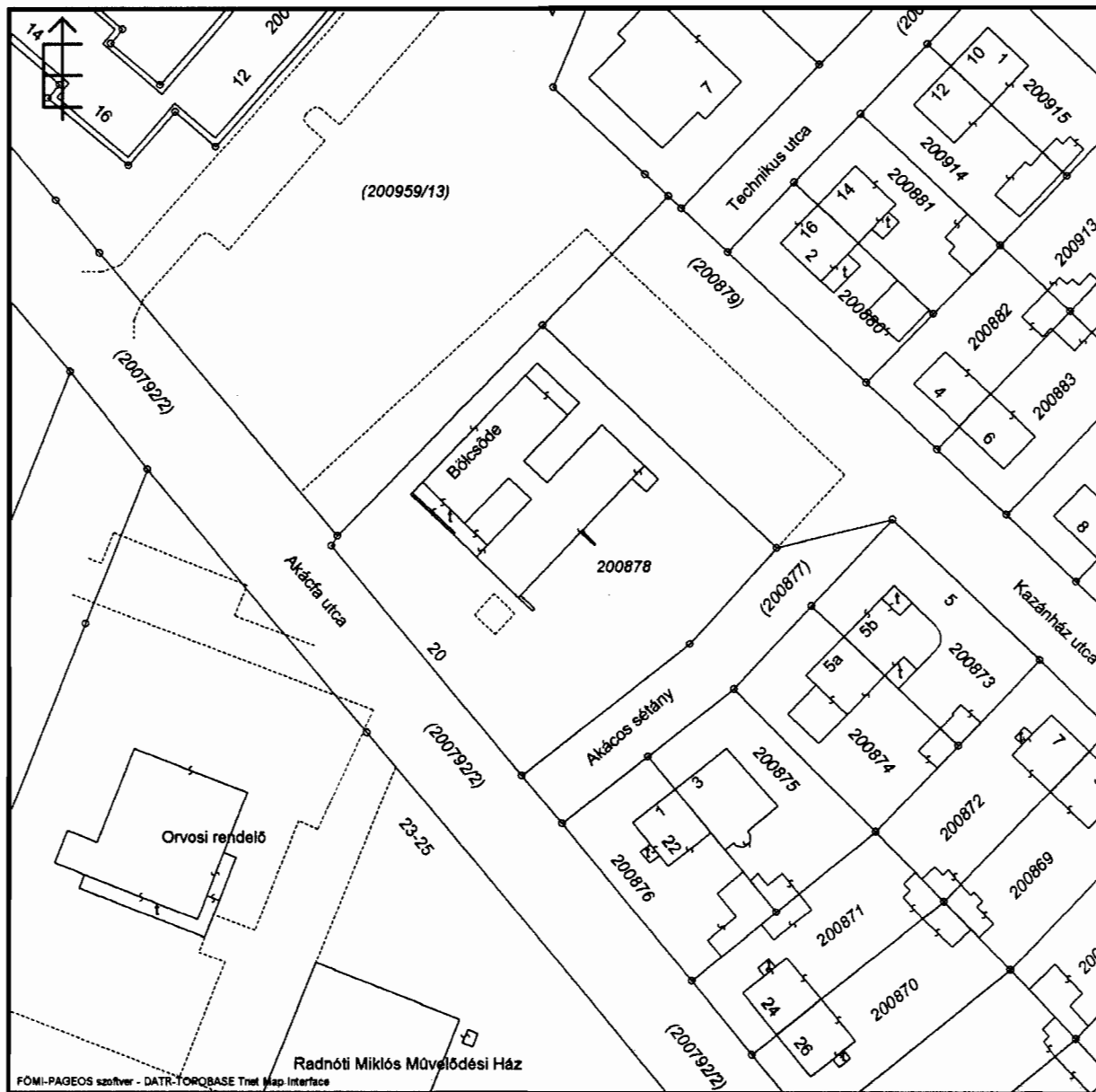
Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 200878

Megrendelés szám: 9000/4654/2012

Méretarány: 1 : 1000

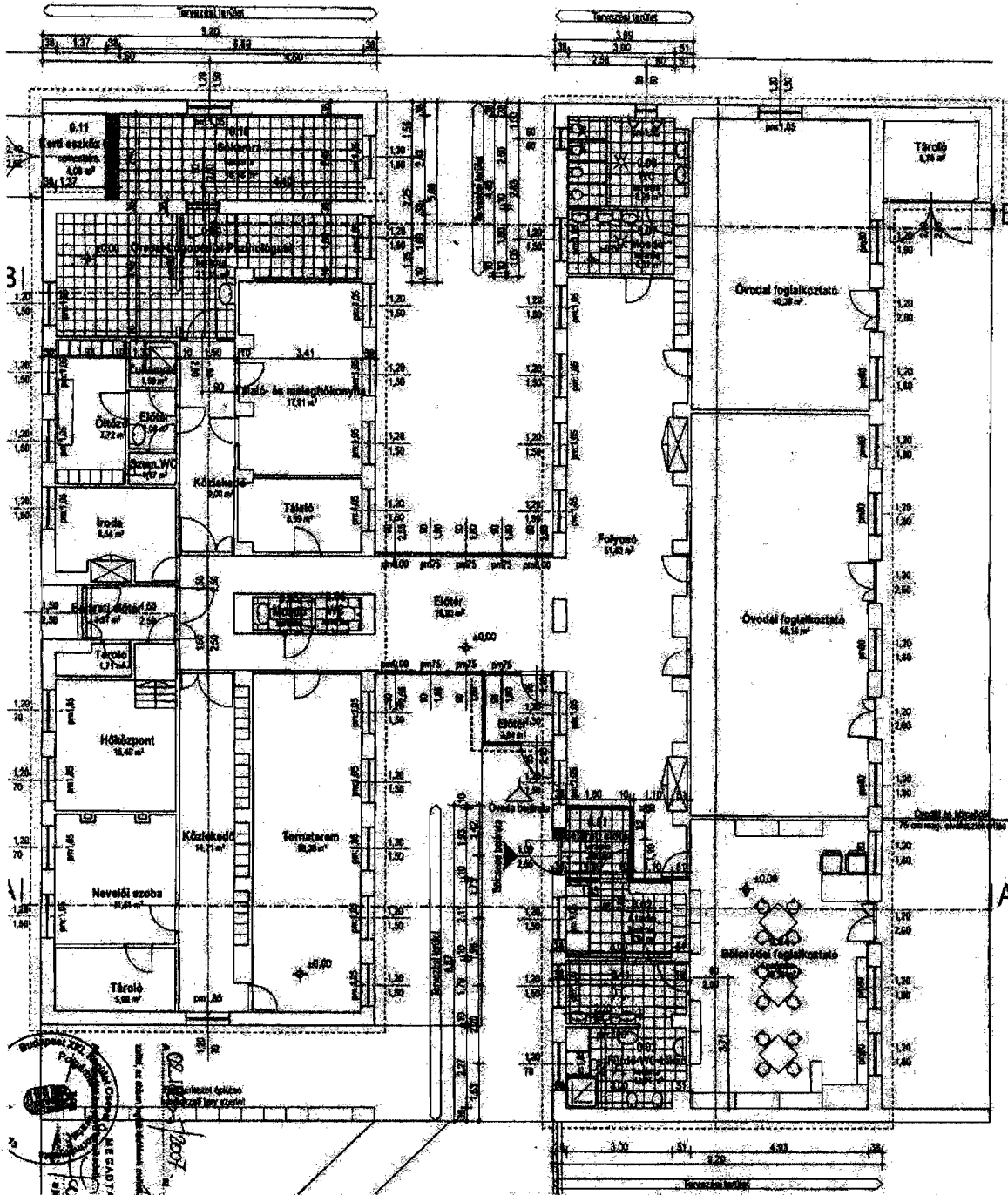


2012.05.11 09:16:47

VI/4. Alaprajz, homlokzati rajzok



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M 1:100



MEGJEGYZÉS: A rajzot a tervező készítette és felelős a tartalmáért.
 2007. május 21.
 Tervező: Nagy S.
 Rajzoló: [Signature]
 Előadó: [Signature]
 Dátum: 2007. április
 Kar: [Signature]

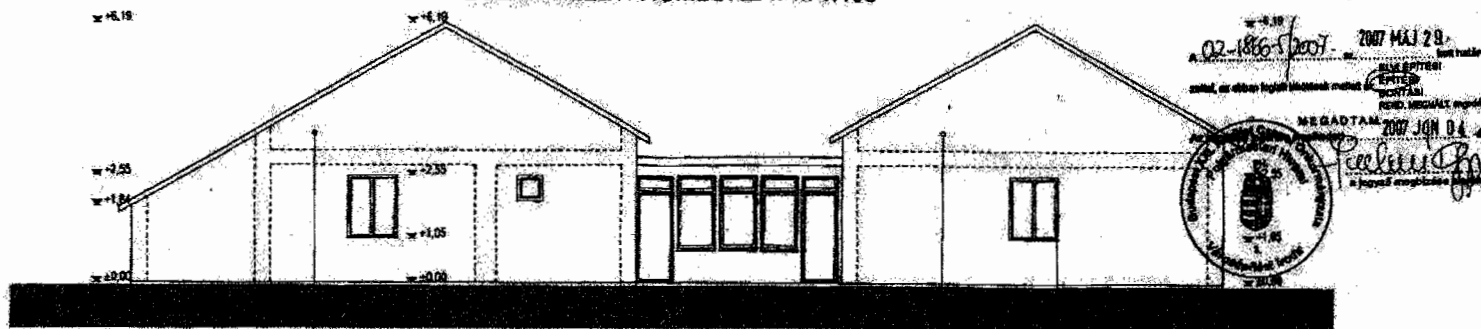


Becsztés	Név	Állás
Vez. terv	Hayda T.	
Tervező	Nagy S.	
Rajzoló		
Előadó		
Dátum	Készítve L.	
Kar	2007. április	

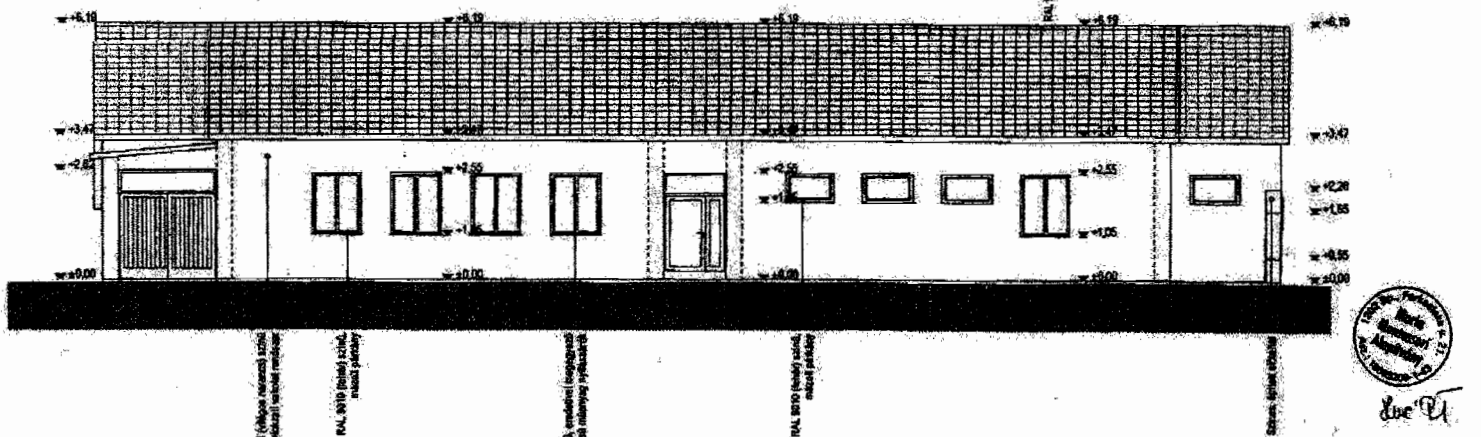
MÁRIA MONTESSORI ALAPÍTVÁNY
 1202. Bp. Farkasrétka u. 21.
 Bp. XXI. Akácfa u. 20. sz. alatti épületében
 közösségi közléskirás
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

CSÉPELTERY BAU & INSTALLATEUR NYT		
1751. Dp. P/111. Tel./Fax: (0278-9120)	Munkaszám:	Rajzszám:
	B&T07-12	EÉPIR2
Méretarány:	Lapok sz.:	Lapszám:
M 1:100	1	1

ÉSZAK-KELETI HOMLOKZAT M 1:100



ÉSZAK-NYUGATI HOMLOKZAT M 1:100

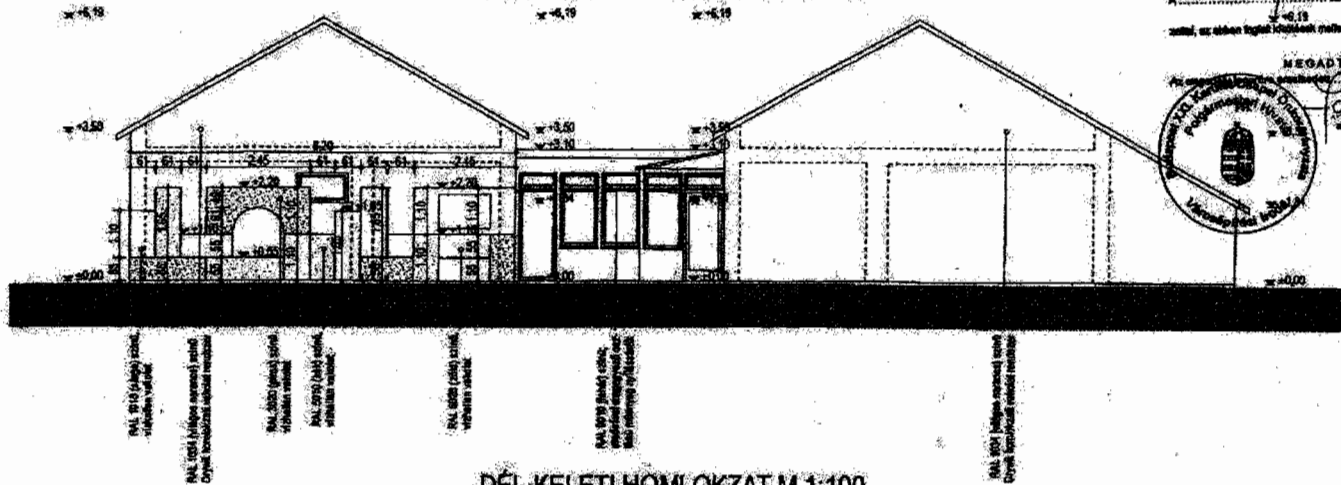


Becsztés	Név	Aláírás
Vez. ter. v.	Hayde T.	<i>[Signature]</i>
Tervező	Nagy S.	<i>[Signature]</i>
Rajzoló		
Ellenőr		
Ügyv. ig.	Kirács L.	<i>[Signature]</i>
Kelt	2007. április	

MÁRIA MONTESSORI ALAPÍTVÁNY
1202. Bp. Farkasléka u. 21.
Bp. XXL Akácfa u. 20. sz. alatti óvodában
bölcsőde kialakítása
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
HOMLOKZATOK

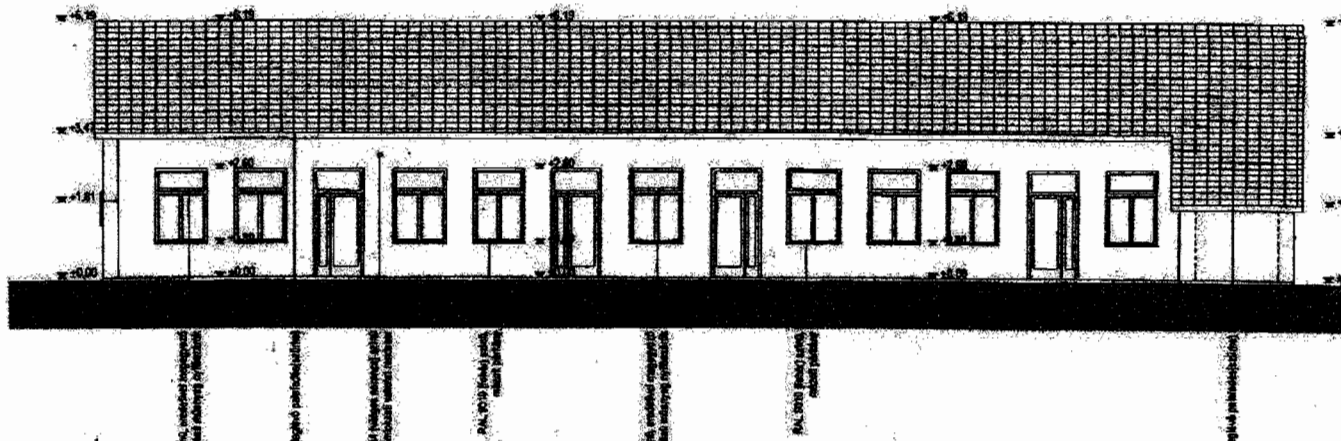
CEPELTERV BÁR & BÚTALLATEUR KFT		
1751 Bp. Pécsi Teljes: (1278-0820)		
Munkaszám:	B&I 07-12	Rajzsztím:
Méretarány:	M 1:100	Lapok szála:
		Lapszám:
		2
		2

DÉL-NYUGATI HOMLOKZAT M 1:100



02-1866/2007 2007. MÁJ. 29.
 A. 02-1866/2007
 HEGADYAN 2007 JÓN. 04.
 [Circular stamp: Építési engedélyezési terv, Budapest, 2007.]

DÉL-KELETI HOMLOKZAT M 1:100



[Circular stamp: Építési engedélyezési terv, Budapest, 2007.]
 Huc RT

Bronzítás	Név	Állás
Vez. terv	Fáyval T.	Építész
Tervező	Nagy S.	Építész
Rajzoló		
Ellenőrző		
Ügyv. Ig.	Krabos L.	Építész
Kelt	2007. április	

MÁRIA MONTESSORI ALAPÍTVÁNY
 1202. Bp. Farkasrét u. 21.
 Bp. XXI. Akácfa u. 28. az ottani óvodában
 bölcsőde kialakítása
 ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
 HOMLOKZATOK

[Logo]	CSÉVÉLTERV BAI & DISZTALLATEUR KFT	
	1251 Bp. Pálfi u. Tel: (06)71-9620	
Munkaterv:	B&I 07-12	Rajzsorozat: ÉÉp1R4
Méretarány:	M 1:100	Lapok sz.: 2 Lapszám: 1

CsVÉS Z	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szinterületi határérték [ép. m ² / telek m ²]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
				Tertülete	Szélessége	Szint felett	Szint alatt			magasság				
										Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	
m ²	m	%	%	%	m	m	m	m						
			O		14	45 v K								
	I	KE	SZ	1 500	20	35	65	35	1,5	--	--	4,0	10,5	
	I	A	K	1 000/ K	20 v K	45	65	35	2,0	--	--	4,0 v K	10,5	16.
			SZ	2 000/ K	30	35	65	35	2,0	--	--	4,0	12,0 / K	
				4 999 <	50	45			3,0			16,0		
	I	PV	SZ	2 000	40	50	65	35	3,0	--	--	4,0	12,0	
	I	K	SZ	5 000	50	45	65	35	3,0			4,0		
	I	KK	SZ	2 000	20	10	50	50	0,2	--	--	4,5	4,5	
	I	P	SZ	1 000	20	45	90	20	2,0	--	--	3,0	12,0	17.
39.	IZ	JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET												
	IZ	D	SZ	2 000	25	25	50	50	1,0	--	--	4,0	16,0	18.
	IZ	A	SZ	3 000	40	35	50	50	2,4	--	--	4,0	10,5	19. 33.
				5 000	50								(10,5) 16,0	
	IZ	SP	SZ	5 000	40	25	50	50 ²⁰	0,75	--	--	--	16,0	20.
	IZ	ST	SZ	5 000	40	15	50	50	0,5	--	--	--	10,5	
	IZ	KP	1	10 000	K	2	50	75	0,02	--	--	--	4,50	
	IZ	KP	2	2 000	20	--	--	90	--	--	--	--	--	

amely létrejött egyrészről

Budapest-Csepel Önkormányzata (székhelye: 1211 Szent Imre tér 10.), képviseli: Tóth Mihály polgármester, mint Használatba adó, kapcsolattartó: Becsei Dénes (továbbiakban: *Használatba adó*); másrészről a Fővárosi Bíróságon 2217. szám alatt 2002-ben nyilvántartásba vett „Mária Montessori” módszerrel az óvodás gyermekekért Alapítvány (székhelye: 1202 Farkaslaka u.21., adószáma: 18695209-1-43; KSH szám: 18695209-9133-569-01), képviseli: Hierholczné Faragó Tünde kuratóriumi elnök, kapcsolattartó: Hierholczné Faragó Tünde, mint használatba vevő (továbbiakban: *Használatba vevő*)

között az alulírott napon és helyen, az alábbiakra:

1.) *Használatba adó* tíz évre, vagyis 2007. szeptember 1-től 2017 augusztus 31-ig bérleti díj fizetése nélkül használatba adja, *Használatba vevő* ismert és megtekintett állapotban használatba veszi *Használatba adó* tulajdonát képező, 200878 hrsz., természetben tagóvodaként működő, a XXI. Akácfa u.20. szám alatti egy szintes, három foglalkoztató helyiséges épületét, mellékhelyiségekkel, konyhával, logopédiai és pszichológiai szobákkal, saját használatú, bekerített udvari ingatlanrészsel együtt.
(Továbbiakban a használatba adott épület és ingatlan együtt: *Használt ingatlan*).

Használatba vevő az ingatlan használatba vétele ellenében vállalja, hogy az épületet felújítja, korszerűsíti, a szükséges karbantartási, állagmegóvási munkákat elvégzi. *Használatba vevő* vállalja, hogy a Használati szerződés *Mellékletében* felsorolt munkákat 2007. június 15-étől 2007. augusztus 20-ig legalább 8.000.000.-Ft., azaz nyolcmillió forint értékben elvégzi. Az elvégzendő feladatok meghatározása, s azok - a vonatkozó műszaki és egyéb jogszabályi előírások szerint történő - teljesítésének igazolása külön megállapodás tárgyát képezi.

2.) *Használatba vevő* a *Használt ingatlanban* 2007. szeptember 1-jétől 12 fős bölcsődei csoportot és két 25 fős óvodai csoportot működtet, amelyekhez a használatba vétel napjáig megszerzi a működéshez szükséges hatósági engedélyeket, és saját költségére elvégzi a szükséges átalakítási munkákat. A *Használatba vevő* vállalja, hogy az óvodai és bölcsődei férőhelyek 60%-án igény szerint csepeli gyermekek felvételét biztosítja. A feladatellátás átvételéről az alapítvány és az önkormányzat Ellátási szerződést köt, amely e szerződés mellékletét képezi.

3.) Amennyiben *Használatba vevő* a *Használt ingatlanban* 2.) pontban foglaltaktól eltérő tevékenységet kíván folytatni, ahhoz előzetesen *Használatba adótól* írásos engedélyt kell beszereznie.

4.) *Használt ingatlanban* található ingóságok közül *Használatba adó* átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján felajánl használatra *Használatba vevőnek* térítésmentesen eszközöket e szerződés érvényességének időtartamára. *Használatba vevő* gondoskodik az ingóságok, berendezési tárgyak állagmegóvásáról, a szükség szerinti cseréről. *Használatba vevő* az ingóságok pótlását, javítását, újabb eszközök vásárlását saját költségére teszi, *Használatba adó* e beruházások után térítést nem ad. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv e szerződés mellékletét képezi.

5.) *Használatba vevő* az ingatlant átvétel előtt megtekintette, azt a megtekintett állapotban veszi át, és annak valamennyi lényeges tulajdonságáról tudomással bír. *Használatba vevő* az ingatlant az 2.) pontokban rögzített tevékenység rendeltetésszerű gyakorlására megfelelőnek tartja. *Használatba adó* kijelenti, hogy az ingatlan rejtett hibájáról nem tud, azt semmiféle pénzügyi hátralék nem terheli.

6.) *Használatba vevő* a *Használt ingatlanért* teljes anyagi felelősséget visel, alkalmazottai, vagy a felügyelete alá tartozó személyek által okozott kárért kártérítéssel tartozik.

7.) *Használatba vevő* az ingatlan használatba vételének napjától kezdve, vagyis 2007. szeptember 1-től e megállapodásban szereplő időtartamokra vállalja a fenntartás összes közüzemi és egyéb, a használat során felmerülő költséget, ideértve a szükségszerű karbantartásokat, felújításokat, tisztasági festéseket, kertészeti munkákat, vagyis a működtetéssel járó minden kiadást, s nem tart igényt *Használatba adótól* semmiféle pályázati támogatásokon túlmenő egyéb pénzügyi támogatásra.

8.) Amennyiben az ingatlan használatba adásával kapcsolatban ÁFA-fizetési kötelezettség merül fel, *Használatba vevő* vállalja a teljes összeg befizetését.

9.) *Használatba vevő* az ingatlanon *Használatba adó* előzetes írásos hozzájárulása nélkül átalakítást, bővítést, bontást, új épület építését - függetlenül attól, hogy az építési engedély köteles vagy sem - nem végezhet, annak funkcióját nem változtathatja meg.

A *Használatba adó* előzetes írásbeli hozzájárulásával és engedélyével elvégzett értéknövelő beruházások időarányos költségeit *Használatba adó* megtéríti *Használatba vevőnek* a használati jog megszűnését követően, amennyiben a jogviszony *Használatba adónak* felróható okból szűnik meg a használati szerződés időtartamán belül. .

10.) *Használatba vevő* tudomásul veszi, hogy a *Használt ingatlant* vagy annak részét bérbe, illetve albérletbe nem adhatja.

11.) *Használatba vevő* tevékenysége során köteles betartani a vonatkozó tűz-és munkavédelmi szabályokat.

12.) *Használatba vevő* a *Használt ingatlanért* köteles teljes körű épületbiztosítást kötni, és azt a bérlet teljes időtartama alatt fenntartani.

13.) *Használatba vevő* e megállapodás alapján a *Használatba adó* következő feltételeit elfogadja:

a.) Rendes felmondás illeti meg - amelynek ideje 3 hónap - a *Használatba adót*,

- ha a *Használatba vevő* a *Használt ingatlan* egészét, vagy annak egy részét nem a 2.) pontban foglalt célnak megfelelően használja;
- ha annak karbantartásáról, állagmegőrző felújításáról nem gondoskodik;
- ha *Használatba adó* írásos hozzájárulása nélkül az ingatlanon átalakítást, bővítést, bontást, építkezést végez;
- ha a *Bérleményt*, vagy annak egy részét bérletbe, albérletbe adja;

b.) Rendkívüli felmondás illeti meg a *Használatba adót*, ha a *Használatba vevő*

- ellen törvénysértő magatartás miatt büntetőeljárás indul;
- 3 hónapot meghaladó közüzemi díjtartozást halmoz fel;
- jogutód nélkül megszűnik.

14.) *Használatba vevő* tudomásul veszi, hogy e megállapodás bármely okból való megszűnése esetén *Használatba adótól* semmiféle elhelyezést nem igényelhet. *Használatba vevő* tudomásul veszi azt is, hogy a megállapodás megszűnésének napján a *Használt ingatlant* eredeti állapotában, illetve *Használatba adó* hozzájárulásával elvégzett (értéknövelő) beruházás esetén a műszaki átvétel idején rögzített állapotban köteles *Használatba adónak* visszaszolgáltatni.

15.) *Használatba vevő* tudomásul veszi, hogy jogutód nélküli megszűnése esetén a *Használt ingatlant* a 14. pontban meghatározott állapotban kell visszaszolgáltatnia. *Használatba vevő* jogutóddal történő megszűnése esetén a felek új megállapodást köthetnek. Ha *Használatba adó* az ingatlant értékesíteni kívánja, akkor *Használatba vevőt* elővételi jog illeti meg.

16.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk-ról szóló 1959. évi IV. törvény, illetve a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésük egyes szabályairól szóló 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

17.) Felek jogvita esetén a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Felek kijelentik, hogy megállapodásuk tartalmát ismerik, azonosan értelmezik, és magukra nézve kötelezőnek elismerve, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2007. április 12.

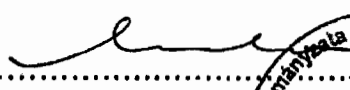
.....

 Hierholczné Faragó Tünde
 elnök
 Használatba vevő

.....

 Tóth Mihály
 polgármester
 Használatba adó
 Polgármester

Ellenjegyzem:

.....

 Dr. Szeles Gábor
 jegyző,
 Budapest-Csepel Önkormányzata

amely létrejött egyrészről

Budapest-Csepel Önkormányzata (székhelye: 1211 Szent Imre tér 10.), képviseli: Tóth Mihály polgármester (továbbiakban: *Önkormányzat*);

másrészről a

„Mária Montessori” módszerrel az óvodás gyermekekért Alapítvány (székhelye: 1202 Farkaslaka u.21; nyilvántartási száma: Fővárosi Bíróság/2217./2002.), képviseli: Hierholczné Faragó Tünde kuratóriumi elnök (továbbiakban: *Alapítvány*);

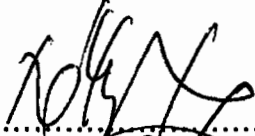
között az alulírott napon és helyen, az alábbiakra:

- 1.) *Önkormányzat és az Alapítvány, A gyermekjóléti és gyermekvédelmi szolgáltatótevékenység engedélyezéséről, valamint a gyermekjóléti és gyermekvédelmi vállalkozói engedélyről* szóló 259/2002. (XII.18.) Korm. rendelet 6.§. 1./e. pontja alapján feladat-ellátási szerződést köt 10 éves időtartamra, vagyis 2007. szeptember 1-jétől 2017. augusztus 31-ig.
- 2.) Az Alapítvány az 1.) pontban megjelölt időtartamra az Önkormányzattól 2007. szeptember 1-től 2017. augusztus 31-ig térítésmentesen használatba vett 1214 Budapest, Akácfa u. 20. szám alatti ingatlanon 12 fős bölcsődei csoportot működtet.
- 3.) Alapítvány vállalja, hogy amennyiben arra igény van, akkor az általa működtetett intézmény férőhelyeinek 60%-át csepeli illetékességű, és a *gyermek védelméről és a gyámügyi igazgatásról* szóló 1997. évi XXXI. törvény 42. és 42/A. §-aiban szabályozott életkorú bölcsődés gyermekekkel tölti be, akiket a nem csepeli illetékességű gyermekekkel azonos elbírálás szerinti és minőségű, szolgáltatási körű bölcsődei gondozásban, és ellátásban részesít.
- 4.) Az Alapítvány tudomásul veszi, hogy az intézmény évenkénti törvényességi ellenőrzésekor az Önkormányzat a 3.) pontban foglaltakat is ellenőrzi.

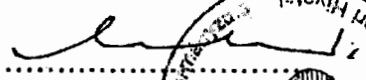
Budapest, 2007. április 12.

.....

 Hierholczné Faragó Tünde

.....

 Tóth Mihály
 polgármester

Ellenjegyzem:

.....

 Dr. Szeles Gábor
 jegyző
 Budapest-Csepel Önkormányzata

Költségvetés tervezete

	2012	2013	2014
Bevételek			
Állami normatíva	1 100 000 Ft	1 050 000 Ft	1 050 000 Ft
Támogatás	4 200 000 Ft	4 300 000 Ft	4 350 000 Ft
Banki kamat	5 000 Ft	5 000 Ft	5 000 Ft
Bevételek Összesen	5 305 000 Ft	5 355 000 Ft	5 405 000 Ft
Kiadások			
Személy jellegű kiadások			
Bruttó bér	3 000 000 Ft	3 050 000 Ft	3 050 000 Ft
Bérllet juttatás	98 000 Ft	98 000 Ft	98 000 Ft
Étkezési utalvány	200 000 Ft	200 000 Ft	200 000 Ft
Közterhek	900 000 Ft	920 000 Ft	920 000 Ft
Szem jellegű kiadások Összesen	4 198 000 Ft	4 268 000 Ft	4 268 000 Ft
Dologi kiadások			
Rezsi költségek	360 000 Ft	360 000 Ft	380 000 Ft
Karbantartás, felújítás	140 000 Ft	140 000 Ft	150 000 Ft
Eszköz fejlesztés	30 000 Ft	30 000 Ft	35 000 Ft
Busz, kirándulás	70 000 Ft	70 000 Ft	70 000 Ft
Egyéb anyag költség	100 000 Ft	100 000 Ft	110 000 Ft
Rendezvények, műsorok	30 000 Ft	30 000 Ft	30 000 Ft
Üzemanyag, Gépkocsi biztosítás	80 000 Ft	80 000 Ft	80 000 Ft
Épület biztosítás	15 000 Ft	15 000 Ft	15 000 Ft
Telefon, internet	80 000 Ft	80 000 Ft	80 000 Ft
Bérlleti díj	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Bank költség	12 000 Ft	12 000 Ft	12 000 Ft
Gyermekorvos	30 000 Ft	30 000 Ft	35 000 Ft
Könyvelés	80 000 Ft	80 000 Ft	85 000 Ft
Tartalék	60 000 Ft	45 000 Ft	40 000 Ft
Dologi kiadások összesen	1 087 000 Ft	1 072 000 Ft	1 122 000 Ft
Kiadások összesen	5 285 000 Ft	5 340 000 Ft	5 390 000 Ft
Havi eredmény	20 000 Ft	15 000 Ft	15 000 Ft

Maria Montessori Alapítvány
1202 Bp., Farkasrét u. 21.
Adószám: 126952091-43

PIPSZI KFT
1202 Budapest,
Farkasrét u. 21.
Adószám: 11801685-2-43

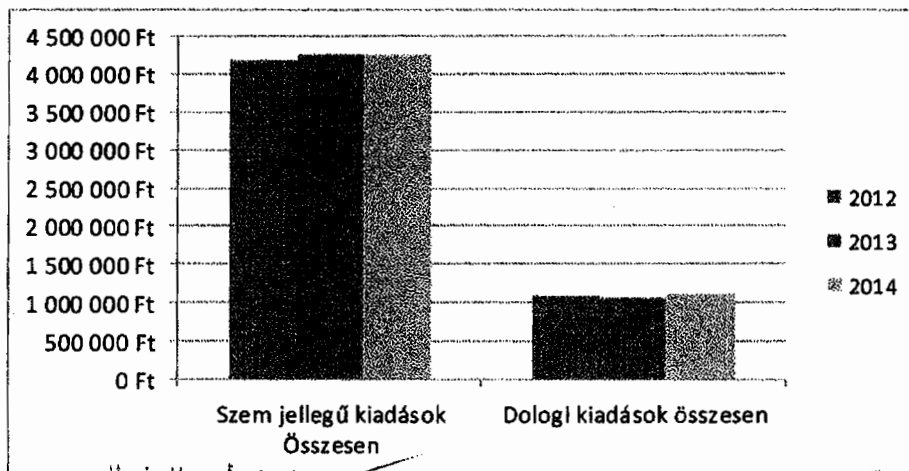
III. Működési terv szöveges értékelés

A tervezett költségvetés elkészítése során, mint már előzőekben említettük a Maria Montessori Alapítvány adatait vettük alapul, mely biztosította a tervezés során korrekt tényekre alapozott tervekészítést.

Bevételek között első helyen az állami normatíva szerepel, mely a hatályos jogszabályi környezet alapján biztos bevételként tervezünk a következő évekre is. Ezen felül a bevételek között szerepel támogatásként befolyt összeg. Ezen támogatásokkal az intézmény eddig is rendelkezett és a támogatók előzetes információk alapján nem kívánják ezen tevékenységüket befejezni. Csekély összegű, de biztos bevételként banki kamattal is tervezünk a pontos kép bemutatása érdekében.



Az intézmény kiadásainak tekintetében két fő csoportot lehet bemutatni a személy jellegű kiadásokat és a dologi kiadásokat, melyek aránya 79-21% arányban oszlik meg, mely alátámasztja, hogy az óvodai működés jelentős emberi erőforrást igényel.



Maria Montessori Alapítvány
1202 Bp., Farkasrét u. 21.
Adószám: 18695209-1-43

PIPSZI KFT
1202 Budapest,
Farkasrét u. 21.
Adószám: 11801685-2-43

Személy jellegű költségek között a közalkalmazotti bértábla beosztását vettük alapul a jelenlegi dolgozói létszám és besorolás alapján. Tervünkben szerepel a jelenleg is alkalmazott béren kívüli juttatási rendszer megtartása, mely jelenleg bérletjuttatásból és étkezési utalványok biztosításából áll. Közterhek tekintetében a jelenleg hatályban lévő jogszabályok alapján készítettük a tervet.



Dologi kiadások között a legmagasabb összeget képviseli az épület fenntartását terhelő rezi költségek melyek közül a Főtáv Zrt. aránya a legmagasabb. Továbbá ezen a soron szerepel a víz, csatorna és áram díj, valamint a szemét szállítása. Karbantartás és felújítás soron az épület állagmegóvása érdekében felmerülő költségek tervezett összege és a szakmai tervben szereplő fejlesztések tervezett költsége szerepel.

Eszköz fejlesztések soron a szakmai működéshez szükséges fejlesztéshez szükséges eszközök könyvek, speciális eszközök vásárlására elkülönített összeg szerepel.

Busz, kirándulás soron kívánjuk szerepeltetni a gyermekek számára biztosított havi kirándulások és ahhoz kapcsolódóan felmerülő egyéb költségeket. Egyéb anyag költségek között szerepel minden egyéb kis értéket képviselő havi rendszerességgel jelentkező költség, tipikusan tisztítószer költségek, irodaszerek, egyéb fogyó eszközök, riasztórendszer üzemeltetés.

Rendezvények műsorok soron az intézmény által tervezett gyermekek általi fellépések (év záró)és az intézmény rendezvényeinek (szülői értekezletek, szülő találkozók) költségei szerepelnek.

Gépkocsi költségek soron az intézmény tervezett gépjárművének fenntartási költsége, biztosítása, üzemanyag költségei. Épületbiztosításként a jelenlegi biztosítás havi díja szerepel.

Telefon, internet költség soron szerepel az összes tervezett kommunikációs költség, valamint a weboldal üzemeltetésnek költsége.

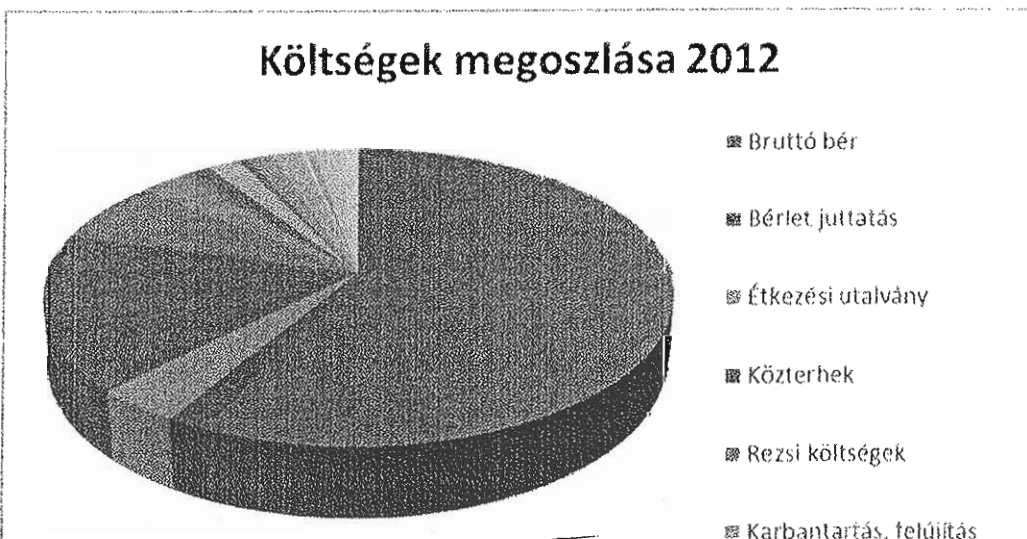
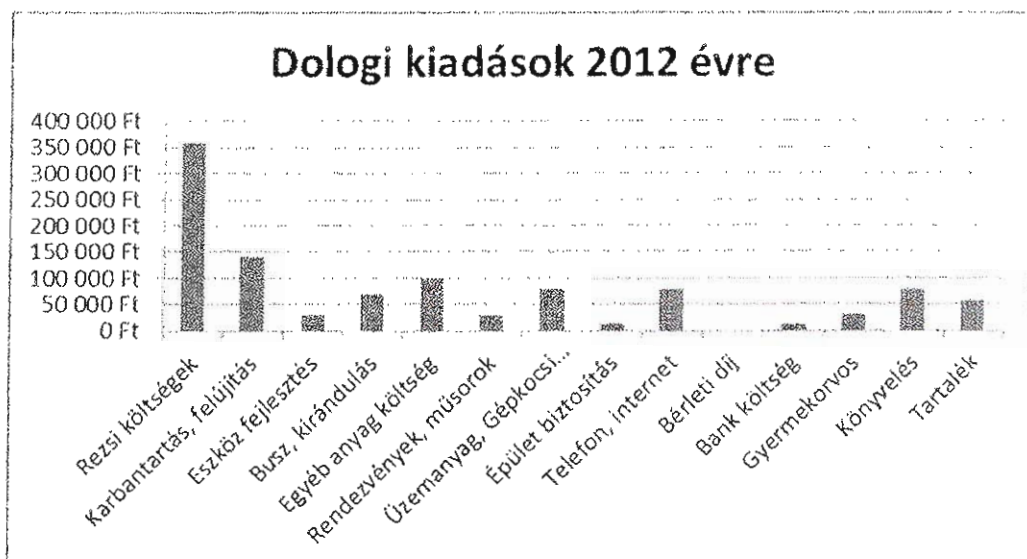
A tervezés során nem számolunk bérleti díjjal, ugyanis a pályázat kiírásában szerepel, hogy az ingatlanra 2017-ig érvényben lévő bérleti szerződés van, ami kizárja a bérleti díj megállapítását.

Banki költségek soron szerepel a pénzügyekkel kapcsolatos költségek, mint banki jutalék, számlafenntartási díj.

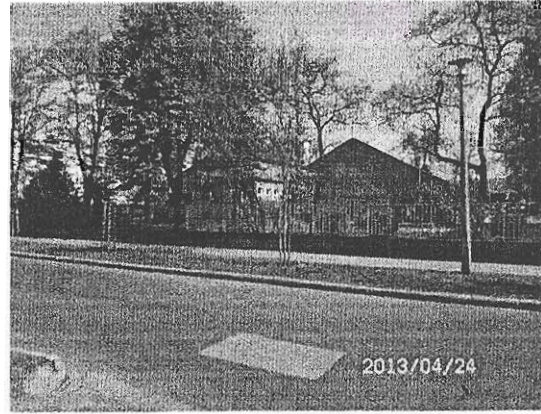
Gyermekorvos költség soron szerepel a kötelező óvodai orvos tiszteletdíja, melyet a hatályos jogszabályok előírnak.

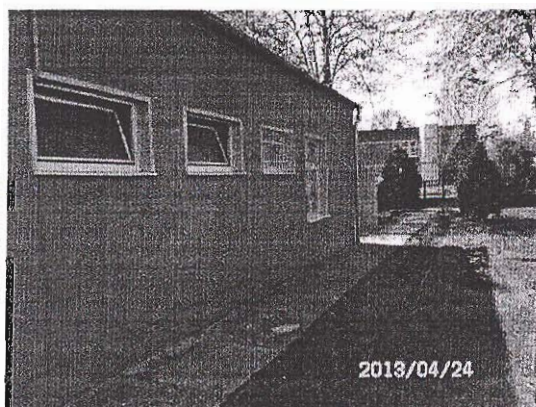
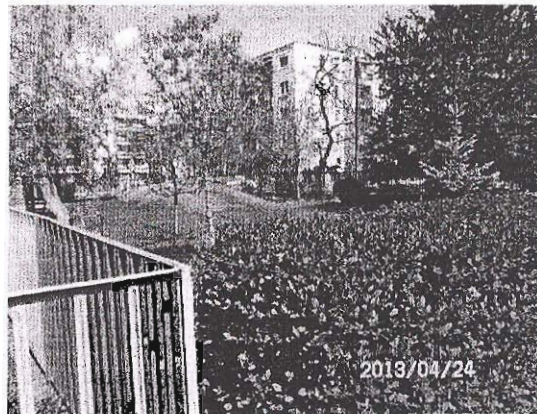
Könyvelési díjként kerül kimutatásra a működés kapcsán kötelezően előírt mérlegképes könyvelő tiszteletdíja, melyet több konkurens árajánlat alapján terveztünk a költségvetésbe.

Tartalék képzés a költségvetés készítése során fontosnak éreztük, mind az előre nem látható költségek esetleges felmerülése végett, mind az épület korára való tekintettel, valamint az esetleges jogszabályváltozásokból eredő többletkötelezettségek végett.



Budapest, XXI. Ker. Akácfa u. 20. (200878 hrsz.)





Budapest, XXI. Ker. Akácfa u. 20. (200878 hrsz.)

