



39/4

## BUDAPEST FŐVÁROS TERÉZVÁROS ÖNKORMÁNYZAT ALPOLGÁRMESTERE

Ikt.sz.: 32152/2004.

A határozati javaslat elfogadásához  
egyszerű szótöbbség szükséges.**ELŐTERJESZTÉS**  
**Tulajdonosi Bizottság ülésére****Tárgy: Javaslát a Pálinkó és Csontos ügyvédi iroda bérleti jogviszonyának  
közös megegyezéssel történő megszüntetésére.****Tisztelt Bizottság !**

A 707/96. (XII. 17.) számú Képviselő-testületi határozat alapján kapta bérbe dr. Pálinkó Ilona ügyvéd, a Budapest, VI. ker. Podmaniczky u. 27. számú épület II. emeleti helyiségcsoportjából a 25,9 m<sup>2</sup> és a 13,5 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségeket, iroda céljára.

Az 1997. május 8-án készült jegyzőkönyv tanúsága szerint az ügyvédi iroda további 2 db helyiséget kapott használatba azzal, hogy a felújítási, átalakítási munkálatokat a bérlő végzi el és az azzal kapcsolatos költségeket bérbeadó a bérleti jogviszony megszűnése, vagy a helyiségcsoport eladásakor fogja megtéríteni.

A Pálinkó és Csontos ügyvédi iroda bérleti szerződése 52 m<sup>2</sup>-re szól, az általuk ténylegesen használt alapterület 92 m<sup>2</sup>.

Az Ügyvédi iroda képviseletében dr. Pálinkó Ilona vételi kérelmet nyújtott be az általuk használt helyiségcsoport megvásárlására, majd a tárgyalásokat követően a helyiség bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetése mellett döntött.

A 2005. február 23-án megtartott egyeztető tárgyaláson olyan megegyezés született, mely szerint dr. Pálinkó Ilona elfogadja, hogy a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a pénzbeli térítés összege a – bérleti szerződés szerinti – 52 m<sup>2</sup> alapterület után kerül meghatározásra.

Kéri azonban megfizetni az általuk 1997-ben és 2002-ben elvégzett, számlával igazolt felújítási és átalakítási munkák, továbbá a fűtés-korszerűsítés és az elektromos hálózat kiépítésével kapcsolatos költségeket, amely összesen 3.434.900.- Ft.

Az Önkormányzat 1996-ban az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat részére a Podmaniczky u. 27. szám alatti épület II. emeletén lévő helyiségcsoportban, a 29., 30 és 31. számú albetétek bérbeadásával biztosított elhelyezést, amely a megfelelő munkavégzéshez ma már nem elegendő.

Amennyiben a Tulajdonosi Bizottság döntése alapján létrejön az ügyvédi irodával a megállapodás a Tisztiorvosi Szolgálat elhelyezése a jelenleg használt irodák számának bővítésével végleges megoldást nyer.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 31/2000. (XI.24.) ök. rendelet 44. § (4) bekezdése szerint, ha a bérleti jogviszony megszüntetését az Önkormányzat kezdeményezi, továbbá cserehelyiség biztosítása helyett pénzbeli térítés is fizethető a bérlőnek, a pénzbeli térítés mértéke, a bérlő által használt helyiség beköltözhető forgalmi értékének 75 %-áig terjedhet.

Az „OSSO” ART Kft. által elkészített értébecslés alapján a helyiség forgalmi értéke – 92 m2-re vetítve - nettó 20.706.900.- Ft.

A fenti jogszabályi hely alapján a Pálinkó és Csontos Ügyvédi Iroda részére – az általuk bérelt 52 m2-re számítva - 8.970.000- Ft + ÁFA, azaz 11.212.500.- Ft kerülhet kifizetésre.

Tekintettel arra, hogy az ügyvédi iroda végezte el a bérbeadóra tartozó felújítási munkákat a helyiségcsoportban, ezért javaslom annak költségeként a 3.434.900.- Ft. kifizetését.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására.

### **Határozati javaslat:**

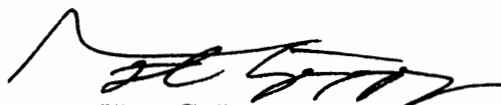
Budapest Főváros Terézváros Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest, VI. ker. Podmaniczky u. 27. számú épületben lévő 52 m2 alapterületű helyiség bérlője a Pálinkó és Csontos Ügyvédi Iroda részére, a határozatlan időre kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén 8.970.000.- Ft + 25 %-os ÁFA, azaz 11.212.500.- Ft, továbbá az általuk elvégzett felújítási munkák költségeként 3.434.900.- Ft kerüljön kifizetésre.

A Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a megállapodás aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 60 nap

Budapest, 2005. március 7.




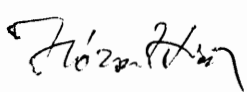
Füst György

### **Melléletek:**

- jegyzőkönyv másolata
- a helyiségre elkészített forgalmi értébecslés kivonatos másolata

Előterjesztést készítette: Tulajdonosi Főosztály Lakás- és Helyiséggazdálkodási Osztály

Törvényességi szempontból látta:



# „OSSO” ART

Vagyonhasznosító és Gazdasági Tanácsadó Kft.

---

## IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a

Budapest VI. ker. Podmaniczky utca 27. szám alatti  
28829/A/31. és 28829/A/32. hrsz.-ú  
- részalbetéteinek -  
nem lakás célú helyiség forgalmi értékéről



Vagyonhasznosító és Gazdasági  
Tanácsadó Kft.  
1055 Budapest, Vajkai u. 5.  
Adószám: 12219937-2-41

„OSSO” ART Kft.  
ügyvezető igazgató

2004. október 19.

---

H-1055 Budapest, Vajkay u. 5.  
Tel: ( 36-1 ) 269-3429, Fax: ( 36-1 ) 269-3428

#### 4. Az értékelt bérleményre vonatkozó adatok:

4.1. Az értékelt helyiségcsoport általános funkcionális ismertetése:

Az értékelt albetét funkciója: iroda

A helyiség megközelítése lépcsőházból, az II. emeletről történik. (Lift van.)

Portál: nincs.

Galéria: nincs.

Az értékelt helyiség területe **92,3 m<sup>2</sup>** alapterületet foglal magába.  
**A helyiségek két részalbetéthől tevődik össze.**

4.2. Funkcionális kialakítás: iroda (Ügyvédi Iroda)

4.3. A helyiségek burkolata, állapota:

falburkolat: főterületek: vakolt, festett

mellékterület: vakolt, festett, 15 x 15-ös fehér csempe.

**állapota: felújított**

padlóburkolat: főterületek: parketta, padlószőnyeg,

mellékterület: 30x30-as mázaslap,

**állapota: felújított**

4.4. Fűtési rendszer: gáz cirkókazánra épített lapradiátoros központi fűtés

hőleadók: lapradiátorok, rézcsöves fűtés

**állapota: felújított**

4.5. Melegvízellátás: 50 literes villanybojler

4.6. Nyílászárók anyaga, állapota: Bejárati és beltéri ajtók festett fa szerkezetűek.

**állapotuk : átlagos**

4.7. Egyéb műszaki leírások: A 31. és 32.-es albetétek részalbetéteiből áll az ügyvédi iroda.

A régi fűtési rendszert megszüntette a Vagyonkezelő.

Bérlő építette ki a fűtést és a vizet.

A homlokzati erkélyekre nem lehet kimenni, ezért azok forgalmi értéke 0.-Ft/m<sup>2</sup>

A bejárati rész és az egyéb területek között 2 lépcsőfok a padlószint különbség.

4.8. Terület:

**A részalbetétek területe: 90,03 m<sup>2</sup>**  
**+ 2,27 m<sup>2</sup> erkély**  
**Összesen: 92,3 m<sup>2</sup>**

#### 5.4. Az ingatlan forgalmi értéke / nettó /:

A Budapest, VI. ker. Podmaniczky utca 27. szám alatti, 28829/A/31 és a 28829/A/32 . hrsz.-ú - részalbetéteinek - **nem lakás** célú, **helyiség** forgalmi értékét az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembevételével az alábbiak szerint adom meg:

Megnevezés	Alapterület / m <sup>2</sup> /	Nettó / Ft/ m <sup>2</sup> /	Nettó Forg. Érték / Ft /
Iroda	90,03 m <sup>2</sup>	230.000.-Ft	20.706.900.-Ft
Elfalazott erkély	2,27 m <sup>2</sup>	0 Ft	0 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>92,3 m<sup>2</sup></b>		<b>20.706.900.-Ft</b>

***Az ingatlan értéke összesen: 20.706.900.-Ft.***

*Fenti érték magában foglalja az ingatlanra eső telekhányad értékét is, mely a jelen esetben az ingatlan forgalmi értékének 20 %-ával egyezik meg, azaz: 4.141.380.-Ft.*

#### **Megjegyzés:**

A Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékbecslés során diagnosztikai vizsgálat, szerkezetfeltárás nem történt. Az érték megállapítás szemrevételezés és a helyiség bérlőjétől kapott információk alapján készült.

**A helyszíni bejárás során Bérlő a helyiség felújítására vonatkozó számlákat és költségvetést adott át, mely a jelen szakvélemény mellékleti részét képezi. A vételár meghatározása során Szakértő javasolja a becsatolt dokumentumok vizsgálatát, figyelembe vételét.**

Az értékbecslés érvényessége 6 hónap.

Az értékelésnél felhasznált egyéb anyagok:

- Társasházi alapító okirat

Budapest, 2004. október 19.

  
**PETRÁNYI TIBOR**  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
Ig. sz: 5683

## Jegyzőkönyv

Készült, 2005. február 23-án a Tulajdonosi Főosztály Lakás- és Helyiséggazdálkodási Osztály hivatalos helyiségében.

Jelen vannak: A Pálinkó és Csongos Ügyvédi Iroda képviselőjében  
dr. Pálinkó Ilona

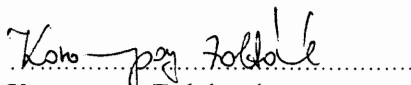
az Önkormányzat részéről: Korompay Zoltánné osztályvezető  
Ráczné Szőke Erzsébet ügyintéző

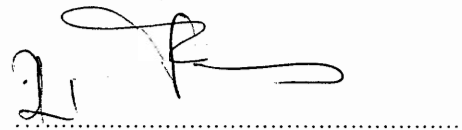
Korompay Zoltánné ismerteti az Önkormányzat álláspontját, mely szerint a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a az ügyvédi iroda részére a forgalmi érték 75 %-a fizethető ki. Tekintettel arra, hogy az ügyvédi iroda bérleti szerződése 52 m<sup>2</sup> alapterületre szól, csakis ez az alapterület vehető figyelembe.

dr. Pálinkó Ilona elfogadja, hogy a pénzbeli térítés összege a bérleti szerződés szerinti 52 m<sup>2</sup> alapterület után kerüljön kiszámításra, Áfával terhelt 230.000.- Ft/m<sup>2</sup> árral számolva.

Kéri megfizetni az általa elvégzett és számlával igazolt munkák összegét, azaz az 1997. október 15-én kelt jegyzőkönyvben rögzített 2.143.000.- Ft kifizetését továbbá a 2002. évben elvégzett fűtési és elektromos munkálatok költségét, azaz 1.291.900.- Ft-ot.

K.m.f.

  
Korompay Zoltánné  
osztályvezető

  
dr. Pálinkó Ilona

  
Ráczné Szőke Erzsébet

1 péld. jegyzőkönyvvel átvettem.

