



1000304144928

ikt. szám: FPH015 /220 - 18 /2025

tárgy: Javaslat „Városháza Vásár” esemény helyszínéül szolgáló Városháza III. számú udvara BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. részére történő használatba adásáról szóló haszonbérleti szerződés 1. számú módosításának jóváhagyására

előkészítő: Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési Főosztály

□

□

Előterjesztés

a Főpolgármester részére

Tisztelt Főpolgármester Úr!

A Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II.5.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SzMSz) 1. mellékletében foglalt táblázat 2.19. sorában foglaltakra jelen előterjesztéssel – a Budapest Főváros Önkormányzata, mint Haszonbérbe adó és **BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. (BVCS)**, mint Haszonbérbe vevő között határozott időre 2025. május 15. napján, az FPH015/220-13/2025. iktatószámom kötött - Haszonbérleti szerződés (1. számú függelék) 1. számú módosítására teszek javaslatot.

A Haszonbérleti szerződés tárgya Budapest Főváros Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő – a Főpolgármesteri Hivatal székhelyeként szolgáló – 1052 Budapest, Városház utca 9-11. szám alatti 24357 helyrajzi számú, Városháza ingatlan III. számú udvar területének kijelölt, összesen **322 nm** nagyságú „Városháza Vásár” megnevezésű, 2025. május 27. napjától kezdődően 2026. január 31. napjáig bezárólag időszakos esemény lebonyolításának céljára történő haszonbérbe adása.

A BVCS kezdeményezte (2. számú függelék) a Városháza ingatlan III. számú udvar területének további 800nm nagyságú ingatlanrészeinek (3. számú függelék) a „Városháza Vásár” megnevezésű, 2025. szeptember 11. napjától kezdődően 2026. január 31. napjáig bezárólag alkalomszerű haszonbérbe vételét a Haszonbérbe adóval az alkalmak és a területnagyság (nm) előzetes legyeztetése és jóváhagyása mellett.

Budapest Főváros Önkormányzata és BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. között a 933/2021. (V.13.) Főv. Kgy. határozat alapján, FPH061/1424-18/2021. iktatószámom 2021. május 18. napján **Közfeladat-ellátás érdekében haszonbérleti szerződés** elnevezéssel megállapodás jött létre.

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft., mint a Fővárosi Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló, az alapító okirata 3.8. és 3.9. pontjaiban foglalt, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) a 23. § (4) bekezdés 15. pontja szerinti gazdaságszervezési és -fejlesztési

közfeladatok, illetve az SzMSz 2. § 12a. pontja szerinti a Fővárosi Önkormányzat közvetlen vagy közvetett tulajdonában, használatában, kezelésében álló piacok fenntartása, illetve működtetése önként vállalt önkormányzati feladat ellátásával megbízott társasága bonyolítja le a 2025. május 27. és 2026. január 31. között „Városháza Vásár” megnevezésű időszakos eseményt, biztosítva annak médiában történő meghirdetését, valamint gondoskodva a megtartásához szükséges szakhatósági bejelentésekről és a berendezési eszközök (10 darab állandó pavilon, 1 darab mobil illemhely, igény szerinti árusítóasztalok, padok, asztalok) – illeszkedve a megrendezési helyszín jellegéhez – rendelkezésre állásáról.

Az Mötv. 13. § (1) bekezdés 14. pontja értelmében a helyi önkormányzati feladat „a kistermelők, őstermelők számára - jogszabályban meghatározott termékek - értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is”, valamint a 23. § (4) bekezdés 15. pontja értelmében a Fővárosi Önkormányzat kötelező közfeladata többek között a gazdaságszervezés és -fejlesztés, az SzMSz 2. § 12a. pontja szerint a Fővárosi Önkormányzat önként vállalt feladata a Fővárosi Önkormányzat közvetlen vagy közvetett tulajdonában, használatában, kezelésében álló piacok fenntartása, illetve működtetése.

A Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet 18 § (3) bekezdés d) pontja alapján – figyelemmel a fent hivatkozott feladatellátásra, illetve a meghatározott közfeladatok ellátására – az adott programokhoz szükséges területet a BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. számára törvényben meghatározott versenyeztetési kötelezettség hiányában oly módon, lehet biztosítani, hogy a hasznosítás az államháztartási körbe tartozó szervezet vagy jogszabályban előírt állami, önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik.

A Haszonbérleti szerződés 1. számú módosítása alapján a BVCS a „Városháza Vásár” megnevezésű időszakos esemény helyszínének a Városháza ingatlan III. számú udvar területéből további 800 nm nagyságú ingatlanrészt kíván a „Városháza Vásár” megnevezésű, 2025. szeptember 11. napjától kezdődően 2026. január 31. napjáig bezárólag alkalmasszerűen használni, mellyel kapcsolatos tulajdonosi döntés az SzMSz 1. mellékletében foglalt táblázat 2.19. sorában foglaltak szerint a főpolgármester átruházott hatáskörbe tartozik a Főpolgármesteri Hivatal székhelyéül szolgáló épület elhelyezésére szolgáló ingatlan tekintetében, kivéve az elidegenítést, a tulajdonjog változásával járó egyéb döntések meghozatalát és az átminősítést, illetve a fővárosi vagyonelem, külön rendelet szerinti, alkalmi célú igénybevételéről való döntést, illetve az ahhoz való előzetes hozzájárulást.


Annak érdekében, hogy az esemény helyszínéül szolgáló Városháza III. számú udvar immár **összesen 1122 nm** területe, a BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. részére rendelkezésre álljon, haszonbérleti szerződés módosításával szükséges biztosítani az igénybevétel, illetve a területhasználat feltételeit a **Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.** által készített **Ingatlanvagyon-értékelésben** meghatározottak szerint **(2. számú melléklet)**.

A Vagyonrendelet 12. § (3) bekezdése értelmében „Amennyiben az adott vagyonelemhez hasonló paraméterekkel rendelkező másik vagyonelemtől 6 hónapnál nem régebben készült forgalmi értékbecslés áll rendelkezésre, úgy az abban foglalt értékek elfogadhatók.” Ennek megfelelően a 2025. április 11-én kelt ingatlanvagyon értékelés a BFVK Zrt. 2025. szeptember 9. napján kelt nyilatkozatában foglaltakra is figyelemmel a jelen előterjesztés tárgyát képező Haszonbérleti szerződés módosításáról szóló döntés meghozatalához elfogadható.

A jelen előterjesztés **3. számú melléklete** szerinti **Haszonbérleti szerződés 1. számú módosítása** (tervezet) rögzíti az újonnan haszonbérbe venni kívánt terület (800 m²) használatának jogalapját, a terület kijelölését, a rá vonatkozó haszonbérleti díj számítási módját és a megfizetésének eljárási szabályait, az alapszerződésben meghatározottaknak – így különösen a technikai feltételek, az igénybevétel feltételeinek, az igénybe vevő jogainak és kötelezettségeinek, a felelősségi szabályok - változatlanul hagyása mellett.

A jelen előterjesztésben foglaltak alapján kérem Tisztelt Főpolgármester urat, hogy az 1. számú mellékletet képező javaslat szerinti döntését meghozni, valamint a 3. számú melléklet szerinti Haszonbérleti szerződés 1. számú módosításának megkötését jóváhagyni szíveskedjen.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.


Számadó Tamás dr.
főjegyző

mellékletek:

1. számú: Főpolgármesteri döntés (tervezet)
2. számú: Ingatlanvagyon-értékelés
3. számú: Haszonbérleti szerződés 1. számú módosítása (tervezet)

függelékek:

1. számú: Haszonbérleti szerződés (hatályos)
2. számú: BVCS kezdeményező levele
3. számú: Helyszín alaprajz

...../2025. (.....) főpolgármesteri határozat

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II.5.) önkormányzati rendelet 1. számú mellékletében foglalt táblázat 2.19. sorában foglaltak alapján a Fővárosi Közgyűléstől átruházott hatáskörben eljárva jóváhagyom **a Budapest Fővárosi Önkormányzata és a BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. között létrejövő**, Haszonbérleti szerződés 1. számú módosításának megkötését az FPH015/220-18./2025. iktatószámú előterjesztés 3. számú melléklete szerinti tartalommal.

A Haszonbérleti szerződés módosítását Budapest Főváros Önkormányzata képviselőjében eljárva aláírom.

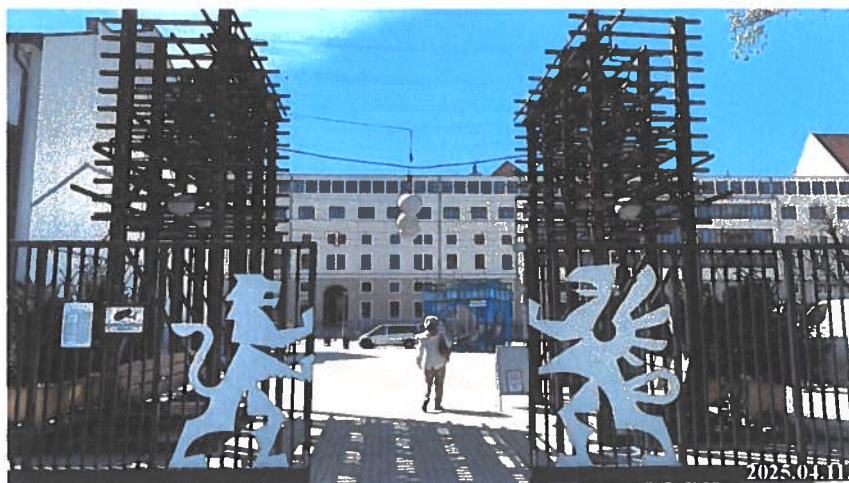
határidő: a döntést követő 1 napon belül

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásban foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Karácsony Gergely
főpolgármester

Az értékelés azonosítója: F25Ú112

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**a Budapest, V. ker. Városháza utca 9-11. szám alatti
Városháza III. számú udvar kijelölt területeinek használati díjára vonatkozóan**

Budapest, 2025. április 11.

Az értékelés egy eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 13 számozott oldalt és a felsorolt mellékleteket tartalmazza.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői	6
2.4 SWOT analízis.....	7
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	7
4. ÉRTÉKELÉS.....	10
4.1 Használati díj meghatározása kereskedelmi pavilonok elhelyezése céljából	10
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	12
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	13

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Műholdfotók

Helyszínrajz

Képek

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest, V. ker. Városháza utca 9-11. szám alatti, Városháza III. számú udvar kijelölt területeinek használati díj meghatározása 11 db kereskedelmi funkciójú pavilon elhelyezése céljából.

Elvégeztük tárgyi ingatlanrészek értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékelési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2025.04.11.
Az értékelés célja:	Az ingatlan kijelölt területeinek használati díj meghatározása 11 db kereskedelmi funkciójú pavilon elhelyezése céljából.
Helyszíni szemle időpontja:	2025.04.11.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett polgármesteri hivatal, védett terület, műemlék, védett terület (régészeti védelem)
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Városháza III. számú udvar (pop up park)
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest V. ker., Gerlóczy utca 6. Budapest V. ker., Városház utca 9-11.
Az ingatlan helyrajzi száma:	24357 hrsz.
Telek területe:	39 690 m ² Értékelt összes terület: 6*27 m² + 5*32 m² = 322 m²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Értékelt ingatlanrész:	Városháza III. számú udvar kijelölt területei (mellékelt helyszínrajzon sárga színnel jelölt pavilon elhelyezésére szolgáló területek)

Az értékelés megállapításai, eredménye

27 m² nagyságú pavilon elhelyezésére szolgáló terület használati díja:	4 320 Ft/pavilon/nap + áfa, azaz négyezer-háromszázhusz forint/pavilon/nap + áfa
32 m² nagyságú pavilon elhelyezésére szolgáló terület használati díja:	5 120 Ft/pavilon/nap + áfa, azaz ötezer-százhusz forint/pavilon/nap + áfa
A 11 db pavilon használati díja 250 napra, összesen:	12 880 000 Ft + áfa, azaz tizenkétmillió-nyolcszáznyolcvanezer forint + áfa

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

A meghatározott használati díjak nem tartalmazzák az üzemeltetési és egyéb költségeket.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:



Feladatunkat képezte a Budapest V. ker., Városháza utca 9-11. szám alatti Városháza III. udvarán kijelölt területek használati díj meghatározása 11 db pavilon elhelyezése céljából.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanrész a Városháza III. számú udvarának (pop up park) kijelölt része. A belső úthálózat mellé tervezik elhelyezni, a mellékelt helyszínrajzon jelölt, 11 db pavilont kereskedelmi funkcióval. A 11 db pavilonból 6 db 27 m² nagyságú, 5 db pedig 32 m² nagyságú.



Jelen értékelésben a Városháza III. udvarán kijelölt 11 db kereskedelmi funkciójú pavilon elhelyezésére szolgáló terület használati díját állapítottuk meg 2025. május 27 - 2026. január 31. közötti időszakra, azaz 250 napra vonatkozóan.


Budapest, 2025.04.11.

Budapesti Városháza Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Bíró Zsófia
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 

Ellenőrizte:


Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 


Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta a BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Irodát tárgyi ingatlanrész használati díjának meghatározásával 11 db kereskedelmi funkciójú pavilon elhelyezése céljából.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, helyszínrajzot, térképeket.

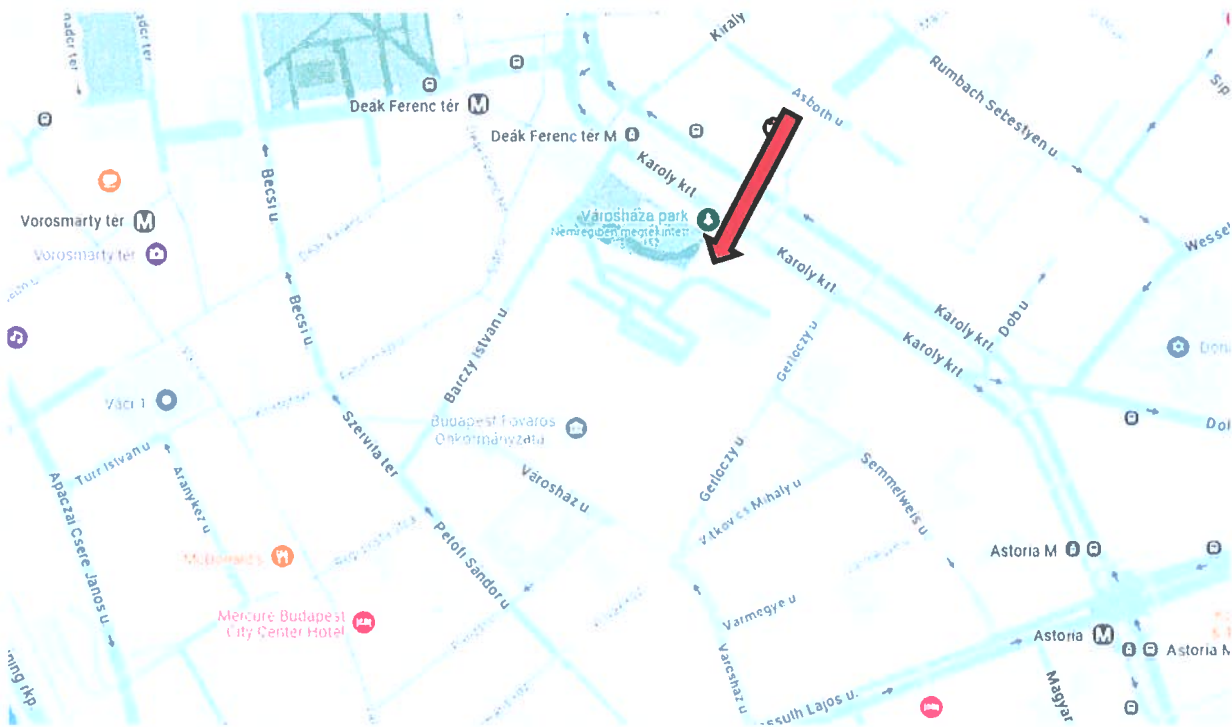
Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsélyező adottságait.

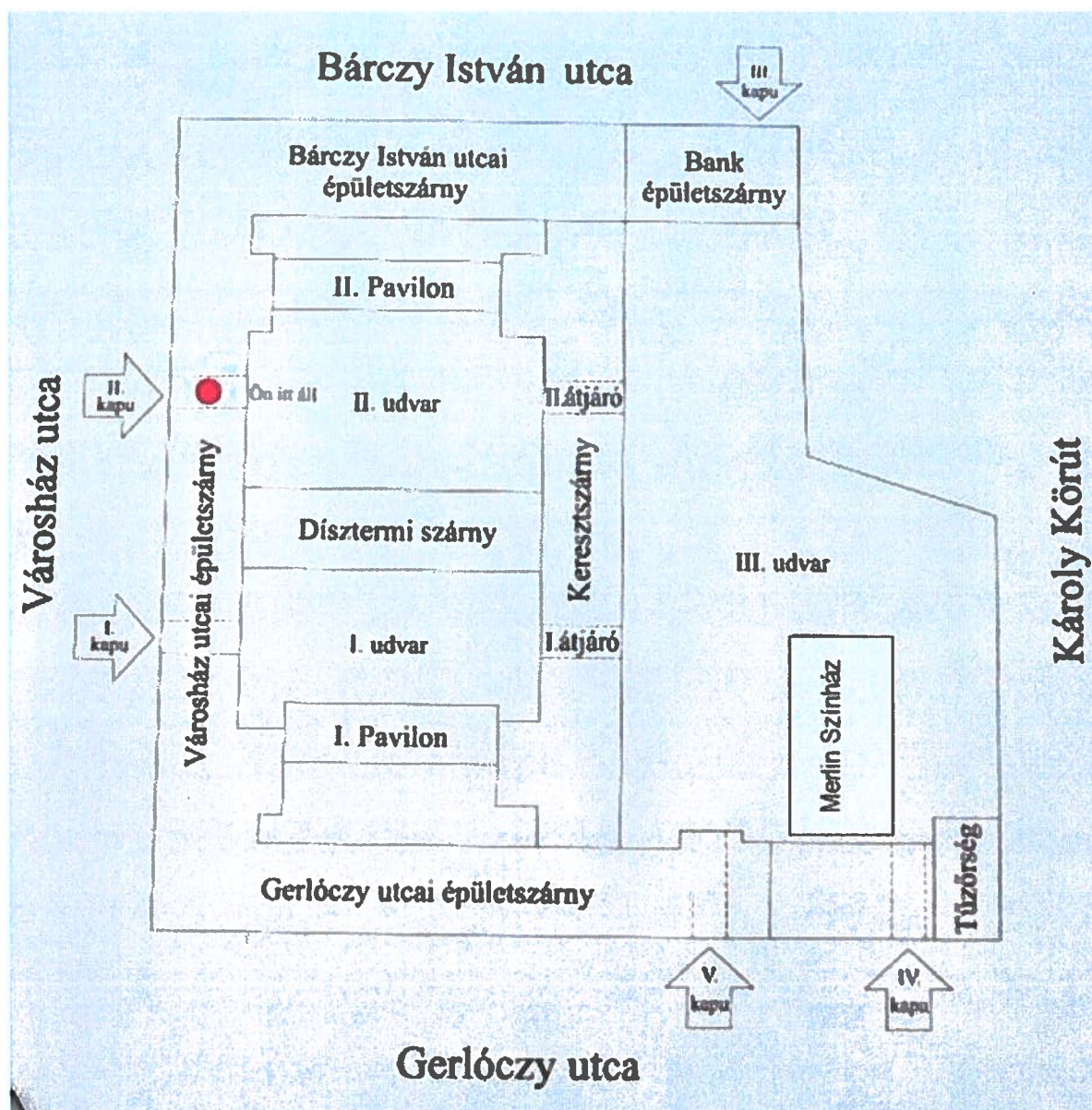
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest V. kerülete (a kerületi önkormányzat által megállapított összefoglaló néven: Belváros-Lipótváros) a főváros szíve, sok tekintetben Budapest, illetve Magyarország közigazgatási, hivatali, kereskedelmi és turisztikai központja. Északról a XIII. kerület, keletről a VI. kerület, a VII. kerület és a VIII. kerület, délről Budapest IX. kerülete, végül nyugatról a Duna folyó, illetve azáltal a XI. kerület, az I. kerület és a II. kerület határolja. Az V. kerület 1950 óta Budapest két városrészét foglalja magába: a Deák Ferenc utcától északra a Lipótváros, attól délre pedig a Belváros, Pest történelmi városmagja található.



A Városháza Budapest központjában, a Deák Ferenc térhez közel, a Károly krt. - Gerlóczy utca – Városház utca – Bárczy István utca által határolt területen helyezkedik el, a körúthoz közel eső területen.



A 24357 hrsz.-ú ingatlan telkén áll a már egyezményesen Merlin épületnek hívott többszintes, art deco stílusú épületet, (Gerlóczy utca 4.) és az V. kerületi Tűzörség (Gerlóczy utca 6.) épülete, valamint a Városháza III. sz. udvara, mely a pop up park fantázianevet is viseli.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	A Városháza Károly körút felől megközelíthető udvara.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1052 Budapest V. ker., Gerlóczy utca 6., 1052 Budapest V. ker., Városház u 9-11.
Helyrajzi száma:	24357 hrsz.
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	Kivett polgármesteri hivatal
Funkció a valóságban:	Városháza III. sz. udvara (pop up park)
Telek alapterülete:	3 ha 9690 m ²

Pavilonok alapterülete:	A Városháza III. sz. udvara kijelölt, 6 db 27 m ² nagyságú és 5 db 32 m ² nagyságú pavilon.
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Tulajdoni lap szerint
Egyéb:	védett terület, műemlék, védett terület (régészeti védettség)

2.3 Az ingatlan jellemzői

A Városháza udvarán kialakított új közösségi tér izgalmas megoldásokkal, egyedi utcabútorokkal és növényekkel tarkított. Kialakítását a Budapest Brand vezette, bevonva a tervezésbe és építésbe a Városháza park tervpályázat első két helyezettjét is.

Környezetére zártosuló beépítésű, többnyire 3-4 emeletes lakóházak és intézmények jellemzők, a földszinten általában üzletekkel. A tágabb környezetében több vendéglő, színház, múzeum, mozi, hotel, kávéház, söröző, bankfiók, cukrászda található. A Bárczy István utca mindkét végén egy-egy templom áll (délen a Belvárosi Szt. Anna templom, északon a Deák téri evangélikus templom, és a hozzá kapcsolódó gimnázium).

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága és megközelíthetősége központi elhelyezkedésének köszönhetően kiváló. Autóval és tömegközlekedési eszközökkel (9, 15, 115 autóbussz, 47, 48, 49 villamos, M1, M2 és M3 metró) egyaránt megközelíthető. Parkolni az egyirányú forgalmi rendű Bárczy István utcában és a Szervita téri parkolóházban lehet. A korlátozott férőhelyek miatt a parkolás nehézkes és díjköteles.

Telek ismertetése

Beépítettség:	Beépített (Főpolgármesteri Hivatal épülete, tűzoltóság, Merlin Színház)
Telek alakja:	Közel szabályos téglalap alakú
Domborzat:	Sík
Növényzet:	Részben aszfaltozott és füves területek
Kerítés:	Részben kerített, épületek által közre zárt
Parkolás:	Környező utcákban korlátozott számban, díjköteles
Közművek:	Összközműves

Alapterület-kimutatás

Pavilon méretek (m ²)	Pavilonok darabszáma (db)	Elfoglalt alapterület (m ²)
27	6	162
32	5	160
Összesen elfoglalt terület:	11	322

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • belvárosi, központi elhelyezkedés • kiváló tömegközlekedés • felújított Merlin Színház melletti elhelyezkedése • újonnan kialakított közösségi tér • betonozott és murvával szórt terület 	<ul style="list-style-type: none"> • nehézkes parkolás
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • kulturális programok helyszíne • alkalmi, rendezvény célú hasznosítás 	<ul style="list-style-type: none"> • nem ismert

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbé adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci

elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan pótlási/újraépítési költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 - A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
- Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 - Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Használati díj meghatározása kereskedelmi pavilonok elhelyezése céljából

A Városháza III. sz. udvar kijelölt területeinek használati díj meghatározásához közterülethasználati díjakat vettük alapul. Megvizsgáltuk a Budapest Főváros Önkormányzata és az érintett V. kerületet határoló, szomszédos kerületek, azaz a VI. kerületi, a VII. kerületi, IX. kerületi és a XIII. kerületi Önkormányzatok által a kiemelt területekre vonatkozó közterület használati díjakat. Az önkormányzatok közterülethasználati díjtáblázataiból a kereskedelmi funkcióra alkalmazható díjtételeket választottuk ki és ezeket a fajlagos havi díjakat átlagoltuk.

Budapesten belüli elhelyezkedés	Tevékenység, kategória	Fajlagos közterület használati díjak	
Fővárosi Önkormányzat közterület-használati díjai	Kereskedelmi, szolgáltató és vállalkozási tevékenységek - Pavilon	2 840	Ft/m ² /hó
VI. ker. Önkormányzatának közterület-használati díjtáblázata	Kereskedelmi, szolgáltató és vállalkozási és egyéb tevékenységek - Pavilon	1 907	Ft/m ² /hó
VII. ker. Önkormányzatának közterület-használati díjtáblázata	Kereskedelmi-, vendéglátó-, reklám-, vagy kereskedelmi jellegű turisztikai célú közterület-használat - Árubemutató (3 m ² -t meg nem haladó árusító fogasok, állványok)	6 299	Ft/m ² /hó
IX. ker. Önkormányzatának közterület-használati díjtáblázata	Kereskedelmi, szolgáltató és vállalkozási tevékenységek - Pavilon szeszesital kimérés nélkül	8 740	Ft/m ² /hó
XIII. ker. Önkormányzatának közterület-használati díjtáblázata	Kereskedelmi, szolgáltató és vállalkozási tevékenységek - Pavilon	4 549	Ft/m ² /hó
Használati díj, kerekítve:		4 867	Ft/m²/hó
12 havi használati díj, kerekítve:		58 406	Ft/m²/év
Napi használati díj, kerekítve:		160	Ft/m²/nap

Az 1 m²-re eső fajlagos napi díjakat felszoroztuk a 27 m² és a 32 m² nagyságú pavilonok által elfoglalt területekkel, hogy megkapjuk a pavilonok napi használati díját.

Pavilon mérete (m ²)	Fajlagos használati díj (Ft/m ² /nap)	Napi használati díj (Ft/pavilon/nap)
27	160	4 320
32	160	5 120

A pavilonok bérbeadásának tervezett időszaka 2025. május 27. és 2026. január 31. közötti időszak, mely összesen 250 napot jelent.

Tervezett bérbeadási időszak: 2025. május 27. - 2026. január 31.	
2025. május 27-31.	5 nap
2025. június 1-30.	30 nap
2025. július 1-31.	31 nap
2025. augusztus 1-31.	31 nap
2025. szeptember 1-30.	30 nap
2025. október 1-31.	31 nap
2025. november 1-30.	30 nap
2025. december 1-31.	31 nap
2026. január 1-31.	31 nap
Összesen	250 nap

Az eltérő méretű pavilonok napi használati díját felszoroztuk a darabszámukkal, hogy megkapjuk az összes pavilon napi használati díját, valamint a 250 napra vonatkozó használati díjat.

Pavilon mérete	Napi használati díj (Ft/pavilon/nap)	Pavilon darabszáma (db)	Pavilonok napi használati díj (Ft/nap)	Használati díj 250 napra (2025. május 27. - 2026. január 31. között)
27	4 320	6	25 920	6 480 000 Ft
32	5 120	5	25 600	6 400 000 Ft
Összesen:		11	51 520	12 880 000 Ft

Forrás:

- Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 3/2013. (III. 8.) önkormányzati rendelete a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról
- Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2020. (II.27.) önkormányzati rendelete
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2017. (II. 17.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában lévő közterületek használatáról és rendjéről
- Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2016. (I.29.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonát képező közterületek használatáról és rendjéről
- Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2015. (VI.30.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról és rendjéről

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest, V. ker. Városháza utca 9-11. szám alatti, Városháza III. számú udvar (pop up park) kijelölt területeinek használati díj meghatározása 11 db kereskedelmi funkciójú pavilon elhelyezése céljából.

Az értékelés eredménye:

27 m² nagyságú pavilon elhelyezésére
szolgáló terület használati díja: **4 320 Ft/pavilon/nap + áfa,**
azaz négyezer-háromszázhusz forint/pavilon/nap + áfa

32 m² nagyságú pavilon elhelyezésére
szolgáló terület használati díja: **5 120 Ft/pavilon/nap + áfa,**
azaz ötezer-százhusz forint/pavilon/nap + áfa

A 11 db pavilon használati díja 250 napra, **12 880 000 Ft + áfa,**
összesen: azaz tizenkétfmllió-nyolcszáznyolcvanezer forint + áfa

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!



A meghatározott használati díjak nem tartalmazzák az üzemeltetési és egyéb költségeket.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

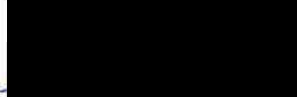

Budapest, 2025.04.11.


Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.


Biro Zsófia
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 

Ellenőrizte:


Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 


Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárasokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

1.2. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Fővárosi Közművelődési és Sportbiztosítási Főosztály
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/322751/2024
2024.12.09

Szektor: 15

BUDAPEST V.KER.

Belterület 24357 helyrajzi szám

1052 BUDAPEST V.KER. Gerloczy utca 6.
1052 BUDAPEST V.KER. Varosház utca 9-11.

IRÉSZ

Földreszlet területe változás előtt: 39690 (m2) törli határozat: 366455/1/2005/05.12.06
Földreszlet területe változás előtt: 39690 (m2) törli határozat: 135/2/2006/06.06.30

1. Az ingatlan adatai:

alreszlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m ²	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m ² k.fill

1. Kivett polgarmesteri hivatal 0 3.9690 0.00

2. bejegyző határozat: 197855/1995/95.10.31
Vedett terület

3. bejegyző határozat: 197855/1995/95.10.31
Műemlek

4. bejegyző határozat: 186438/1/1998/97.04.26
Vedett terület
(regészeti vedettség).

II RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
nev: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19
törli határozat: 228570/1/1998/98.11.30

Használat joga ingyenes.
635 m² ter.-re.
jogosult:
nev: FŐVÁROSI FÖLDHIVATAL
cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Sas utca 19.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19
törli határozat: 38606/1/1997/97.01.20

Használat joga ingyenes.
277 m² ter.-re.
jogosult:
nev: FŐVÁROSI FŐFELÜGYELŐSEG
cím: 1840 BUDAPEST Városház utca 9-11

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/322751/2024
2024.12.09

BUDAPEST V.KER.

Szektor: 15

Belterület: 24357 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
MÉRÉS Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19
törli határozat: 60294/1/2014/14.03.26
Hasznalat joga ingyenes.
1152 m2 ter.-re.
jogosult:
nev: BM POLGARI VÉDELEM BP.FÖV. PARNCSNOKSAG
cim : 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19
Hasznalat joga ingyenes.
888,87 m2 ter.-re.
jogosult:
nev: FŐVÁROSI TŰZOLTÓSÁG
cim : 1840 BUDAPEST Városháza utca 9-11
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19
Hasznalat joga ingyenes.
124 m2 ter.-re.
jogosult:
nev: ORSZÁGOS MŰEMLEKVEDELMI HIVATAL
cim : 1840 BUDAPEST Városháza utca 9-11
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 47340/1/2000/00.01.25
törli határozat: 71421/1/2001/01.02.26
Elutasítás
jogosult:
nev: BELVÁROS-LIPÓTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V.KER.ÖNKORMÁNYZAT
cim : 1051 BUDAPEST V.KER. Erzsébet tér 4/5
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 47340/2/2000/00.01.25
törli határozat: 47340/3/2000/00.01.25
Fellebbezés
jogosult:
nev: BELVÁROS-LIPÓTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V.KER.ÖNKORMÁNYZAT
cim : 1051 BUDAPEST V.KER. Erzsébet tér 4/5
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 366455/1/2005/05.12.06
- hasznalati mód változás.
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 66676/1/2010/10.08.05
VezetékJog
135 m2 területre.
jogosult:
nev: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 72741132
cim : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci ut -

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/322751/2024
2024.12.09

BUDAPEST V.KER.

Szektor: 15

Belterület 24357 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

-
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 71639/3/2010/10.09.20
Vezetékjog
132 m² területre VMB-128/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HALÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci ut -
-
11. bejegyző határozat, érkezési idő: 72330/2/2010/10.09.23
Vezetékjog
80 m² területre, VMB-79/2010. VMB-79-M/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HALÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci ut -
-
12. bejegyző határozat, érkezési idő: 76670/2/2010/10.10.19
Vezetékjog
160 m² területre, VMB-142/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HALÓZATI KFT
cím : 1132 BUDAPEST Váci ut 72-74
-
13. bejegyző határozat, érkezési idő: 76639/2/2010/10.10.19
Vezetékjog
1 m² területre, VMB-143/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HALÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -
-
14. bejegyző határozat, érkezési idő: 79824/2/2010/10.11.12
Vezetékjog
208 m² területre, VMB-160/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HALÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci ut -
-
15. bejegyző határozat, érkezési idő: 82290/2/2010/10.12.01
Vezetékjog
119 m² területre, VMB-170/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HALÓZATI KFT. törzsszám: 11327272
cím : 1132 BUDAPEST Váci ut 72-74.
-
16. bejegyző határozat, érkezési idő: 85288/2/2012/12.05.22
Vezetékjog
44 m² területre, a VMB-14/2012 számú vezetékjogi engedély alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HALÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci ut 72-74.
-

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/322751/2024

2024.12.09

BUDAPEST V. KER.

Szektor: 15

Belterület 24357 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

Képek



Károly körút, Városháza pop up park előtti járda



A pop up park két bejárata



Városháza III. sz. udvar (pop up park) belső úthálózata – pavilon elhelyezésére tervezett terület



Városháza III. sz. udvar I. átjáró



Városháza III. sz. udvar betonozott és murvázott területei



Városháza III. sz. udvar II. átjáró – pavilon elhelyezésére tervezett terület



Városháza III. sz. udvar – pavilon elhelyezésére tervezett terület

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött

egyrészt **BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
székhelye: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.
törzskönyvi azonosító szám: 735638
statisztikai számjele: 15735636-8411-321-01
adószáma: 15735636-2-41
képviseli: **Karácsony Gergely** főpolgármester
- a továbbiakban, mint **Fővárosi Önkormányzat/Haszonbérbe adó,**

másrészt a **BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI KFT.**
székhelye: 1117 Budapest, Kőrösy József utca 7.-9.
cégjegyzékszám: Cg.01-09-360-462
statisztikai számjele: 10382594-6820-113-01.
adószáma: 10382594-2-43
képviseli: **Földes Tamás** ügyvezető
- a továbbiakban, mint **Társaság/Haszonbérelő**

(együttesen továbbiakban, mint **Felek**, külön-külön **Fél**) között alulírott napon és helyen, a .../2025.
(...) főpolgármesteri határozat alapján az alábbi feltételekkel (a továbbiakban: **1. számú módosítás**):

I. ELŐZMÉNYEK

1. A 248/2025. (05.14.) főpolgármesteri határozatban foglaltak alapján Felek között 2025. május 15. napján, az FPH015/220-13/2025. iktatószámon Haszonbérleti szerződés (a továbbiakban: Haszonbérleti szerződés) jött létre. A Haszonbérleti szerződés tárgya Budapest Főváros Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő – a Főpolgármesteri Hivatal székhelyeként szolgáló – 1052 Budapest, Városház utca 9-11. szám alatti 24357 helyrajzi számú, Városháza ingatlan III. számú udvar területének kijelölt, összesen **322 nm nagyságú** „Városháza Vásár” megnevezésű, **2025. május 27. napjától kezdődően 2026. január 31. napjáig bezárólag** időszakos esemény lebonyolításának céljára történő haszonbérbe adása.
2. Haszonbérelő kérelemmel fordult a Fővárosi Önkormányzat felé azzal, hogy a jelenleg használt területet további területtel, összesen 800 m²-el kibővítené a Városháza Vásár időszakos esemény megtartásához kapcsolódóan.
3. Felek a Haszonbérleti szerződést – a jelen szerződésmódosítással – az alábbiak szerint módosítják:

II. A HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

1. Felek megegyeznek, hogy a Haszonbérleti szerződés **II. SZERZŐDÉS TÁRGYA, HASZONBÉRLETI DÍJ, SZERZŐDÉS HATÁLYA** fejezet helyébe a következő rendelkezés lép:

„II. SZERZŐDÉS TÁRGYA, HASZONBÉRLETI DÍJ, SZERZŐDÉS HATÁLYA

1. *Jelen Szerződés alapján Haszonbérbe adó a Budapest Főváros Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő – a Főpolgármesteri Hivatal székhelyeként szolgáló – 1052 Budapest, Városház utca 9-11. szám alatti 24357 helyrajzi számú, Városháza ingatlan III. számú udvar területének kijelölt, egyrészt 322 nm nagyságú ingatlanrészeit (Helyszínrajz, 1/A. számú melléklet – továbbiakban együtt: Ingatlanrészek I.) a „Városháza Vásár” megnevezésű, 2025. május 27. napjától kezdődően 2026. január 31. napjáig bezárólag időszakos esemény lebonyolításának céljára, másrészt 800 nm nagyságú ingatlanrészeit (a továbbiakban: Ingatlanrészek II.) (Helyszínrajz, 1/B. számú melléklet – továbbiakban együtt: Ingatlanrészek II.) a „Városháza Vásár” megnevezésű, 2025. szeptember 11. napjától kezdődően 2026. január 31. napjáig bezárólag alkalmasszerűen haszonbérbe adja, a Haszonbérelő pedig haszonbérbe veszi azt (a továbbiakban Ingatlanrészek I. és Ingatlanrészek II. együtt: Ingatlanrészek). A Haszonbérbe vevő az Ingatlanrészek II.-t alkalmasszerűen – Haszonbérbe adóval az alkalmak és a területnagyság (nm) előzetes legyeztetése és jóváhagyása mellett – veszi haszonbérbe. A Haszonbérelő a jelen Haszonbérleti szerződés 1. számú módosításának 2.melléklete szerinti Bejelentő lapon elektronikus úton megküldi Haszonbérbe adó részére az Ingatlanrészek II. haszonbérletére vonatkozó igényét elektronikus úton jóváhagyás céljából az adott haszonbérleti időszak megkezdése előtt 5 (öt) munkanappal. Haszonbérbe adó a Bejelentő lapon szereplő igényt jóváhagyja vagy elutasítja és erről Haszonbérleőt az igény beérkezését követő 3 (három) munkanapon belül elektronikus úton tájékoztatja.*
2. *Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrészek II. Bejelentő lapban meghatározottak szerinti alkalmasszerű használatának befejezését követően a Haszonbérbe vevő köteles a használt Ingatlanrészek II. területét az eredeti állapotnak megfelelően helyreállítani. Továbbá Felek rögzítik, hogy az alkalmasszerű használat során minden egyes alkalommal a terület átadására és visszavételére vonatkozóan átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel.*
3. *Felek rögzítik, hogy Haszonbérelő jogosult jelen Szerződés II.1. pontjában meghatározott időtartam alatt a Korm. rendelet I. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint időszakos vásárt rendezni, „Városháza Vásár” elnevezéssel a jelen Szerződés szerinti Ingatlanrészek használatával.*
4. *Felek rögzítik, hogy a Városháza Vásár időtartama alatt Haszonbérelő a bérbe vett összesen 1122 nm nagyságú Ingatlanrészekben a Városháza Vásár lebonyolítása érdekében jogosult – Haszonbérbe adóval folytatott előzetes egyeztetés szerint – különösen árusító pavilonokat, piaci (vásárcsarnoki) árusító nyitott és fedett asztalokat, szociális-funkcionális pavilonokat, kültéri eszköztároló pavilont, tartózkodó helyiség-pavilont, kiállítás és vásár funkció szerinti kiegészítő tárgyi eszközöket, installációkat, reklámeszközöket (továbbiakban együttesen: Ingóságok) elhelyezni. Haszonbérelő vállalja a pavilonok működtetéséhez, hasznosításához szükséges teljes körű dokumentációnak legkésőbb a jelen Szerződés hatályba lépésének napjáig történő rendelkezésre állását.*
5. *A Haszonbérelő által bérbe vett Ingatlanrészek I. használatát után, 2025. május 27. napja és 2026. január 31. napja közötti határozott időszakra számítva a Haszonbérelő által fizetendő*

haszonbérleti díj 12.880.000 Ft + általános forgalmi adó (ÁFA), azaz Tizenkettőmilliónyolcszáznyolcvanezer forint + ÁFA (továbbiakban: Haszonbérleti díj I.). A Haszonbérelő által bérbe vett Ingatlanrészek II. használata után a Bejelentő lapon (2. melléklet) meghatározott időszakra és területnagyságra (nm) vonatkozóan a Haszonbérelő által fizetendő haszonbérleti díj 160 Ft/nm /nap + általános forgalmi adó (ÁFA), azaz száhatvan forint/nm/nap + ÁFA (továbbiakban: Haszonbérleti díj II.) (a továbbiakban: Haszonvérteti díj I. és Hasszonbérleti díj II. együttesen: Haszonbérleti díj)

6. *Felek az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv. 58. §-a szerinti időszakonkénti elszámolásban állapodnak meg. Az elszámolási időszak 2025. május 27. és 2026. január 31. közötti időszak. Haszonbérbe adó a II. 4. pont szerinti Haszonbérleti díj I-ről a Szerződés hatályba lépését követő hónap 15. (tizenötödik) napjáig egy darab számlát állít ki Haszonbérelő részére, míg a Haszonbérleti díj II -ről alkamanként a Bejelentő lapon meghatározott elszámolási időszak utolsó napját követő 10. napig számlát állít ki Haszonbérelő részére. Az alkalmankénti Haszonbérleti díj II-ről kiállított számla teljesítési időpontja az Áfa tv. 58. § (1a) bekezdés b) pontja értelmében a fizetési esedékesség időpontjával megegyező időpont. Haszonbérelő a számlát a számla keltétől számított 15 (tizenöt) naptári napon belül köteles a Haszonbérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15490012-00000000 bankszámlájára egyösszegben átutalással kiegyenlíteni.*
7. *A Haszonbérelő a Haszonbérleti díj késedelmes fizetése esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) mindenkori szabályozása szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.*
8. *Jelen Szerződés a Felek által történő kölcsönös aláírás napján lép hatályba. Amennyiben az aláírások nem ugyanazon napon történnek, úgy a későbbi aláírás napján lép hatályba, és határozott ideig, a „Városháza Vásár” befejezését követően, az Ingatlanrészek eredeti állapotának jegyzőkönyvvel igazolt helyreállításáig és visszaszolgáltatásáig (azaz az Ingatlanrészekről történő levonulásig), de legfeljebb a befejezést követő 15. napig tart. „*
2. *Felek megállapodnak abban, hogy a Haszonbérleti szerződés 1. számú melléklete (Helyszínrajz) jelen 1. számú módosítás 1. számú mellékletével (Ingatlanrészek II. Helyszínrajza) egészül ki. Továbbá a jelen 1. számú módosítás 2. számú melléklete (Bejelentő lap az Ingatlanrészek II. haszonbérletére vonatkozóan) a Haszonbérleti szerződés új 4. számú mellékletévé válik.*

III. Záró rendelkezések

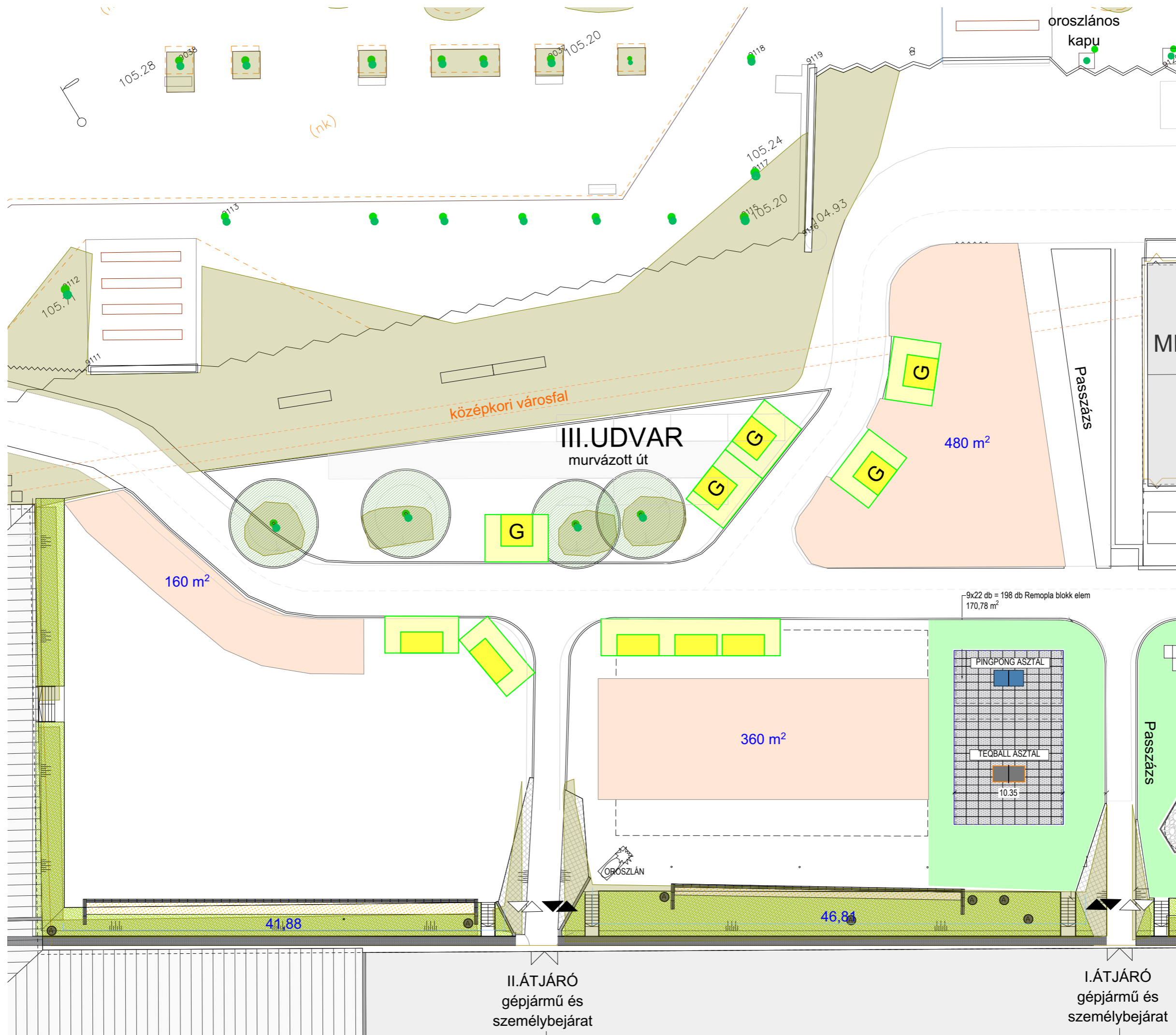
1. *Jelen 1. számú módosítás a Felek általi kölcsönös aláírásának napján lép hatályba. Ha az aláírások nem ugyanazon a napon történnek, a hatályba lépés időpontja a legutolsó aláírás napja.*
2. *A Haszonbérleti szerződés jelen 1. számú módosítással nem érintett pontjai változatlan tartalommal hatályban maradnak.*
3. *Jelen 1. számú módosítás az 1. és 2. számú mellékletekkel együtt érvényes.*
4. *Jelen 1. számú módosítás a Haszonbérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi és csak azzal együtt érvényes.*
5. *A Felek a jelen 1. számú módosítást annak elolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá.*
6. *Jelen 1. számú módosítás 3 (három) magyar nyelvű, egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyből 2 (kettő) példány a Haszonbérbe adót, 1 (egy) példány a Haszonbérbe vevőt illeti.*

7. Felek rögzítik, hogy az aláírások a következő oldalon folytatódnak.

Budapest, 2025. hó nap	Budapest, 2025. hó nap
<p>.....</p> <p>Haszonbérbe adó Budapest Főváros Önkormányzata képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester</p>	<p>.....</p> <p>Haszonbérelő BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. képviseli: Földes Tamás ügyvezető</p>
Budapest, 2025. hó nap	
Pénzügyi ellenjegyzést végezte:	
<p>.....</p> <p>Bakó Aliz gazdasági igazgató</p>	

A jelen Haszonbérleti szerződés 1. számú módosításának elválaszthatatlan részét képező mellékletek:

1. sz. Melléklet: Ingatlanrészek II. Helyszínrajza
2. sz. Melléklet: Bejelentő lap az Ingatlanrészek II. haszonbérletére vonatkozóan



/Bejelentő lap

az Ingatlanrészek II. haszonbérletére vonatkozóan

	A	B
1.	Haszonbérleti időszak az Ingatlanrész II. területrésze:	
2.	Haszonbérleti napok száma:	
3.	Használatba vett terület nagysága az 1. számú szerződés módosításban meghatározott 800nm-ből:	
4.	Haszonbérlet díja 1 nm-re vetítve:	160,- Ft /nap+ ÁFA
5.	Haszonbérleti díja összesen (B2 ésB4 szorzata)	

Haszonbérbe adó általi döntés:

Jóváhagyom/ Nem hagyom jóváⁱ

Dátum:

.....

aláírás

ⁱ Haszonbérelő által történő aláhúzással