

| | | |
|--------------------------------------|---|---------------------------------|
| BUDAPEST XXI. KERÜLET |  | CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA |
| CSEVAK Zrt. VEZÉRIGAZGATÓ | | |

**Javaslat a Budapest XXI. ker. Gyömbér u. 1.
szám alatti ingatlan hasznosítására.**

Készítette: **Baranyai Zsolt**
CSEVAK Zrt. – Városfejlesztési manager

Előterjesztő: **Szenteczky János**
CSEVAK Zrt. - Vezérigazgató

Előterjesztés egyeztetve:

Becsei Dénes Oktatási , Művelődési , Ifjúsági és Sport Ágazatvezetővel
Kernné Dr. Kulcsár Dóra Igazgatási Irodavezetővel
Halmos Istvánné, Városgazdálkodási Ágazatvezető

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

a Pénzügyi, Ellenőrzési és Közbeszerzési Bizottságnak
az Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti Bizottságnak
az Oktatási, Közművelődési, Ifjúsági és Sport Bizottságnak
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak
a Tulajdonosi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2009. évi **125/1.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2009. 06. 18.

Az előterjesztés leadva: 2009. június 15.

Képviselő-testületi ülés időpontja:
2009. június 18.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XXI. kerület Gyömbér u. 1. ingatlan hasznosításával kapcsolatban az alábbi javaslatokat kívánjuk megfogalmazni:

I. ELŐZMÉNY

A Bp. XXI. Gyömbér utca 1. szám alatti ingatlan, mely a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában van, jelenleg üresen áll. Az ingatlant korábban bérbeadás során óvodaként hasznosították és üzemeltették, jelenlegi kialakítása is ezt a célt szolgálja. Az épületek a korábbi bérlő távozásával megüresedtek, állaguk folyamatosan romlik. 2008-ban hajléktalanok egy csoportja foglalta el rövid időre az ingatlant, melynek során azt megrongálták. Értéknövelés, ill. állagmegóvás céljából így szükséges és indokolt az ingatlan gyors újrahazsnosítása a hasznosságot és pénzügyi hatékonyságot előtérbe helyezve elsősorban bérbeadás keretein belül.

Meg kell tehát határozni a szóban forgó ingatlan fejlesztésének irányát és feltételeit.

II. KÖRNYEZET

Az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett napközi otthon” besorolással bír, korábban szociális célokat szolgált, legutóbb óvodaként üzemeltették. Az ingatlan állaga rohamosan hanyatlik, ezért mielőbbi hasznosítása, fejlesztése szükséges. Így tehát fel kell tárnai és ki kell értékelni a szóba jöhető lehetőségeket, s a Csepelen, illetve a közvetlen területen jellemző ingatlanpiaci és társadalmi helyzet által indokolt hasznosítási megoldás mellett kell dönteni.

A Csepelen tapasztalható társadalmi és urbanizációs folyamatok a kerület speciális elhelyezkedéséből adódnak. Peremkerületként a fővároshoz való közelség, a viszonylag jó közlekedés, a vonzó kertvárosi környezet csalogatja a zsúfolt belvárosból a természetesebb területekre kitelepülni szándékozókat, illetve a vidékről Budapest vonzáskörzetébe költözni vágyókat. A csepeli lakóingatlan-kínálat összetétele is támogatja ezt a trendet, ugyanis az olcsó használt lakásoktól, a magasabb árfekvésű újjépítésű ingatlanokig széles körben minden elérhető. Ezen betelepülési folyamat a kerület zöldövezetére fokozottan jellemző. A családok nagyobb arányú jelenléte természetesen magával hozta a szociális intézmények irányába támasztott magasabb keresletet és minőségi igényt (bölcsőde, óvoda, iskola), illetve észlelhető a magasan pozicionált szolgáltatások iránti fizetőképes kereslet növekedése (kozmetikai ipari innovatív technológiák, rekreációs szolgáltatások, stb.).

A válság miatt számos cég fordul a kedvezőbb ár/érték arányú irodák, telephelyek, raktárak irányába,

ezáltal kiváló célponti területté vált a Csepel Művek területe. Jelenleg az itt működő vállalkozások 12 000 embert foglalkoztatnak, ami a jövőben várhatóan még tovább fog növekedni. Ez a folyamat is alátámasztja a további szolgáltató intézmények iránti igényt.

Az ingatlan tulajdonos önkormányzat egyik legcélszerűbb hasznosítási módja nevelési intézményként való üzemeltetés, amely lehetőség enyhítheti a kerületben fennálló óvodai és bölcsődei zsúfoltságot és túljelentkezést, illetve ezen a területen jobb költséghatékonyságot eredményezhet.

III. INGATLAN ISMERTETÉSE

a. ELHELYEZKEDÉS, KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA

Az ingatlan Budapest XXI. kerület, Csepel belterületen, a Királyerdőben, a Gyömbér utca 1. sz. alatt helyezkedik el, a Gyömbér utca - Csalitos utca – Virágos utca – Páfrányos utca által határolt területen belül. Az ingatlan-nyilvántartásban a 206366/1. Hrsz. alatt található, I-A1 övezeti besorolású (alap intézményterület), 5634 m² alapterületű, „napközi otthon” megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlan.

Intenzív kertvárosi környezetben található, ahol különálló lakóépületek, lakóparkok, illetve szociális, szolgáltató és kereskedelmi egységek is megtalálhatóak. Infrastruktúrája megfelelő: jó minőségű aszfaltozott úton személygépjárművel, illetve menetrend szerinti autóbuszjáráttal közlekedhetünk; bölcsőde, óvoda és iskola a közelben, egyéb szolgáltatások kb. 10 percen belül elérhetők. A környék igen kedvelt lakóhelye a fővárosi felső-középosztály tagjainak, gyermekes családjainak, ugyanis a terület - jó megközelíthetősége mellett - egy nagyon kellemes, zöldövezeti miliővel bír.

A közelben található a Tamariska-domb, melyet geológiai értéke, és az itt élő számos védett növény- és állatfaj miatt természetvédelmi területté nyilvánították.

A területre tehát a külvárosi, zöldövezeti jellemzők érvényesek.

A telken elérhető közművek: víz, villany, csatorna. A gázvezeték az utcában halad, beköthető. A telken két építmény található.

1. Könnyűszerkezetes iskolaépület, amely az 1970-es években épült. Alapterülete 360,43 m². Ebben az épületrészben 6 oktatási célra kialakított terem van, illetve három WC-mosdó blokk. Az épület leromlott műszaki állapotú, a tető több helyen beázik, felújítandó.
2. Kiszolgáló épület, amely az 1960-as években épült. Alapterülete 306,97 m². Itt gyakorlati foglalkozásokra kiépített helyiségek, előadótermek találhatóak, önálló vizes blokkal. Az épület déli végében egy gondnoki lakás található, illetve a ház alatt 20,90 m² alapterületű pince is van. Az kiszolgáló épület leromlott műszaki állapotú, a tetőfedés egy nagy területen hiányzik, így folyamatos a beázás. Felújítást igényel.

A telek sík felületű, enyhe dél-keleti lejtéssel, füvesített. A szabad földterület jelenleg mintegy 4960 m²-es.

b. ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZET

Az érintett I-A övezetre jelenleg nincs jóváhagyott szabályozási terv, így a Csepel Önkormányzata Városrendezési és Építési szabályzatáról szóló, többször módosított 6/2002 (III. 26.) Ktr.-ben foglaltak az irányadók

| TELEK ADATOK | | |
|--|--|----------------------------------|
| Cím | XXI., Gyömbér u. 1. | |
| Helyrajzi szám | 206366/1 | |
| Telek nagysága: | 5634 m ² | |
| Övezeti besorolás | I-A1 | alap intézményterület |
| ÖVEZETI PARAMÉTEREK: | | |
| Beépítési mód | szabadon álló | szabadon álló |
| Építési telek legkisebb területe | 2000m ² /K | 4999 m ² felett |
| Építési telek legkisebb szélessége | 30m | 50m |
| Építési telek legnagyobb beépítettsége, szint felett | 35% | 45% |
| Építési telek legnagyobb beépítettsége, szint alatt | 65% | 65% |
| Építési telek legkisebb zöldfelülete | 35% | 35% |
| Szintterületi határérték | 2 m ² /m ² | 2 m ² /m ² |
| Építménymagasság legalább | 4 m | 4 m |
| Építménymagasság legfeljebb | 12m/K | 16m |
| Tulajdoni viszonyok | Bp. XXI. Kerület Csepel Önkormányzata | |
| Közműellátás | Villany, vezetékes víz, gázvezeték, csatorna van | |
| Művelési ág | Belterület, kiv. napközi otthon | |

1. számú táblázat

| FELÉPÍTMÉNY ADATOK | |
|--|---|
| Funkció szerinti megnevezés | Napközi otthon |
| 1. Könnyűszerkezetes iskolaépület hasznos alapterülete | 360,43 m ² |
| 2. Kiszolgáló épület hasznos alapterülete | 327,91 m ² |
| 2. a Főszint | 306,97 m ² (268,85 iskola+38,12 lakás) |
| 2. b Pince | 20,94 m ² |
| Összes hasznos alapterület kerekítve | 678 m ² (pince 50%-ával, 10,98m ²) |
| Építés éve | |
| - Könnyűszerkezetes épület | 1970-es évek |
| - Kiszolgáló épület | 1960-as évek |
| Hasznosíthatóság | Kereskedelmi, szolgáltató, szabadidős |
| Épületek állapota | Felújítandó |

2. számú táblázat

IV. INGATLANFEJLESZTÉSI ALTERNATÍVÁK ELŐZETES VIZSGÁLATA

1. Javaslat: Az említett társadalmi változások, urbanizációs trendek nevelési téren a helyi önkormányzatnál állandó problémát jelentenek. A bölcsődék és óvodák mindig zsúfolásig telnek, több éves előjegyzést vezetnek, illetve hosszú várakozási listát tartanak nyilván. Ezért nagyon fontos, hogy elsődlegesen ilyen közfeladat irányában gondoljuk fejleszteni az ingatlant.

A lehetőségek között szereplő tulajdonosi hasznosítás óvoda illetve bölcsőde létrehozása céljából olyan nagy beruházást igényel, amelyre az Önkormányzatnak nincs saját forrása. Európai Unió pályázati támogatásra pedig jelenleg nincs kiírás.

A tervek szerint az ingatlant a tulajdonos helyi önkormányzat pályázati úton bére adja. Az elsődleges értékelési szempontok között szerepelnek:

- szakmai múlt, alkalmazott módszerek és referenciák,
- tevékenység kezdeti időpontja,
- műszaki jellemzők (az ingatlanban történő változtatások),
- gazdasági jellemzők (hosszú távú bérleti konstrukció, hatékonyság),
- foglalkoztatás mértéke (gyermek férőhelyek és felnőtt munkavállalók száma).

A tevékenység létjogosultságát az a tény is alátámasztja, hogy az elmúlt időszakban a tulajdonos helyi önkormányzat számos megkeresést kapott óvodát ill. bölcsődét a szóban forgó ingatlanban üzemeltetni szándékozó magánszemélyektől, és gazdasági társaságoktól. Így feltételezhetjük, hogy a nevelési célra (bölcsőde, óvoda) történő pályázatkiírás sikeres lesz.

2. Javaslat: A környezet, illetve a kerületi lakók összetétele indokolhatja az ingatlan más irányú hasznosítását. Ahogy a világ bármely fejlett országában, nálunk is észrevehető az emberek azon törekvése, hogy szabadidejüket minőségi rekreációs tevékenységgel töltsék. Észrevehető azonban, hogy a kerületben nincs olyan szolgáltató, amely a mai igényeket komplex módon képes lenne kielégíteni.

Elképzelhetőnek tartunk egy olyan szabadidős komplexum létrehozását a szóban forgó ingatlanban, amely helyt adhatna pl. a következőknek:

- bérelhető teniszpálya,
- mini golf pálya,
- pingpong asztalok,
- különböző labdajátékokhoz alkalmas kisméretű pálya,
- szervezett foglalkozások (jóga, tai-chi, táncos időtöltés, gyermek-mozgásfejlesztés, stb.),
- edzőterem,
- szauna és kis napozó,
- a kertbe is kitelepülő kávézó, teázó,
- gyermekfelügyelet kisjátsszótérrel és játszóházzal, animátorral (fontos! amíg a szülők a fizetett szolgáltatásokat veszik igénybe, a gyermekekkel kapcsolatban nem kell aggódniuk).

A tevékenység az ingatlan övezeti besorolásának megfelel, módosítást nem tesz kötelezővé.

Az elképzeléseink szerint ez a szolgáltató komplexum egy családi hangulatú környezetben lehetőséget biztosít a szülők és gyermekeik számára a minőségi közös kikapcsolódásra. A felnőttek illetve szülők jelenléte nyilvánvalóan hétköznapi délután és hétvégén egész nap lenne várható. A hétköznapi fennmaradó időszakait az egészen kisgyermekes anyukák számára szervezett programokkal lehetne kitölteni az alapszolgáltatások mellett.

Csepelen jelenleg kizárólag a Szabadkikötő Sportegyesület telepén található hasonló szolgáltatás a fent leírtakhoz. Ott 5db salakos teniszpálya, labdarúgópályák, tollaslabda, íjászat, stb. lehetőségeket lehet igénybe venni.

A közelben még a Vituki sporttelepe rendelkezik teniszpályával, és egyéb kikapcsolódási lehetőséggel.

A kerületben található még néhány kisebb edzőterem, illetve sportpálya, amelyek látogatottsága magasabb minőség és szolgáltatások beállítása esetén sokkal jobb is lehetne.

Mindazonáltal úgy gondoljuk, a Királyerdőben és vonzáskörzetében megfelelő kereslet mutatkozna az ingatlan ilyen irányú hasznosítása esetén is. Ezt a módozatot is hosszú távú bérleti konstrukcióban képzeljük el.

A sportlétesítmény, mint hasznosítási alternatíva színesebbé varázsolná a csepeliek mindennapjait, lehetőséget biztosítana arra, hogy a csepeliek kerületen belül valósítsák meg szabadidős elképzeléseiket, s arra szánt pénzüket is itt költenék el.

V. Döntési javaslat: ÓVODA, BÖLCSÖDE FEJLESZTÉSI ALTERNATÍVA

Az Önkormányzat a bérleti konstrukció kialakításánál figyelembe kívánja venni, hogy az adott ingatlan hasznosításhoz szükséges felújítási költséget a leendő bérlőre kívánja áthárítani. A bérleti díj összege az ingatlanra fordított felújítási költség szintig beszámítható lehet.

Az adott ingatlan esetében érdemes több fejlesztési szintet vizsgálni, ezen belül egy minimálisan elvégzendő felújítási szintet és egy magasabb minőségi felújítási szintet, melyek egyben az irányadó tervezési előírásoknak eleget tesznek. (Az eredeti előterjesztésben szereplő MSZ hivatkozás visszavonásra került, így ez a jelen előterjesztés mellékleteiből törölve lett.)

A benyújtott pályázati anyagok elbírálásánál javasoljuk a leendő bérlők fejlesztésre szánt összegét súlyozni, továbbá fontos, hogy a bérlő által megbízott kivitelező munkafázisai és azok költségvonzatai az Önkormányzat részére is áttekinthetőek, ellenőrizhetőek legyen. Ezen felül a pályázatok elbírálásánál célszerű még a bérleti díjat, a bérleti idő intervallumát, szakmai referenciát, szakmai programot, banki garanciát, fizetőkészséget vizsgálni.

Érdemesnek találjuk, olyan bérleti díj és bérleti konstrukció megállapítását, amely minél több pályázati anyag benyújtását segíti elő. Ez hozzájárul adott ingatlan mielőbbi bérbeadásához, illetve a felújítási munkák mielőbbi elkezdéséhez.

Az alábbi, 3.sz. táblázat tartalmazza Csepel egyes üzleti célú ingatlanjainak fajlagos bérleti díját.

| 2009. Összehasonlító piaci bérleti adatok, Csepel (üzleti célú létesítmények esetében) | | | |
|--|------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Bérlemény címe | Épület nm | Bérleti díj hó/Ft | Fajlagos bérleti díj Ft/nm/hó |
| XXI., Szebeni u | 300 | 250 000 | 833 |
| XXI., Gubacsi híd mellett | 250 | 300 000 | 1 200 |
| XXI., Kossuth L. u. | 185 | 222 000 | 1 200 |
| Összesen: | | | 1 078 |
| Fajlagos havi bérleti díj: 1000 Ft/nm/hó | | | |

3. számú táblázat

Önkormányzati oldalról célszerű figyelembe venni azt a kalkulációt, miszerint, ha az ingatlan az 1. évtől kiadásra kerülne - a piacon jelenleg elvárható hozam és infláció mellett- a bérleti díjak összege hányadik évtől érne el a leendő bérlő által finanszírozott felújítási költségszintet.

(5. számú táblázat, Egyenleg II oszlop) A hozam illetve az inflációs ráta évenkénti felülvizsgálata szükséges.

| Beviteli adatok | | |
|-------------------------------------|------------|----------|
| Hasznos alapterület | 678 | nm |
| Fajlagos bérleti díj | 1 000 | Ft/nm/hó |
| Havi árbevétel | 678 000 | Ft |
| Éves árbevétel | 8 136 000 | Ft |
| Ingatlan jelenlegi forgalmi értéke | 95 194 000 | Ft |
| Bérleti idő | 15 v. 20 | év |
| Infláció (MNB középtávú prognózisa) | 3 | % |
| Elvárt hozam | 9,5 | % |

4. számú táblázat

| Naptári Év | DCF Év | Egyenleg- I | Elvárt hozam-I | Elvárt hozam-II | Bérleti díj +hozam | Bérleti díj+infláció | Egyenleg- II |
|------------|--------|----------------|----------------|-----------------|--------------------|----------------------|----------------|
| 1 | 1 | 8 136 000 Ft | 9,5% | 772 920 Ft | 8 908 920 Ft | 8 380 080 Ft | 17 289 000 Ft |
| 2 | 2 | 17 289 000 Ft | 9,5% | 1 642 455 Ft | 18 931 455 Ft | 8 631 482 Ft | 27 562 937 Ft |
| 3 | 3 | 27 562 937 Ft | 9,5% | 2 618 479 Ft | 30 181 416 Ft | 8 890 427 Ft | 39 071 843 Ft |
| 4 | 4 | 39 071 843 Ft | 9,5% | 3 711 825 Ft | 42 783 668 Ft | 9 157 140 Ft | 51 940 808 Ft |
| 5 | 5 | 51 940 808 Ft | 9,5% | 4 934 377 Ft | 56 875 185 Ft | 9 431 854 Ft | 66 307 039 Ft |
| 6 | 6 | 66 307 039 Ft | 9,5% | 6 299 169 Ft | 72 606 207 Ft | 9 714 809 Ft | 82 321 017 Ft |
| 7 | 7 | 82 321 017 Ft | 9,5% | 7 820 497 Ft | 90 141 514 Ft | 10 006 254 Ft | 100 147 767 Ft |
| 8 | 8 | 100 147 767 Ft | 9,5% | 9 514 038 Ft | 109 661 805 Ft | 10 306 441 Ft | 119 968 247 Ft |
| 9 | 9 | 119 968 247 Ft | 9,5% | 11 396 983 Ft | 131 365 230 Ft | 10 615 635 Ft | 141 980 865 Ft |
| 10 | 0 | 141 980 865 Ft | 9,5% | 13 488 182 Ft | 155 469 047 Ft | 10 934 104 Ft | 166 403 150 Ft |
| 11 | 11 | 166 403 150 Ft | 9,5% | 15 808 299 Ft | 182 211 450 Ft | 11 262 127 Ft | 193 473 576 Ft |
| 12 | 12 | 193 473 576 Ft | 9,5% | 18 379 990 Ft | 211 853 566 Ft | 11 599 991 Ft | 223 453 557 Ft |
| 13 | 13 | 223 453 557 Ft | 9,5% | 21 228 088 Ft | 244 681 645 Ft | 11 947 990 Ft | 256 629 635 Ft |
| 14 | 14 | 256 629 635 Ft | 9,5% | 24 379 815 Ft | 281 009 450 Ft | 12 306 430 Ft | 293 315 880 Ft |
| 15 | 15 | 293 315 880 Ft | 9,5% | 27 865 009 Ft | 321 180 889 Ft | 12 675 623 Ft | 333 856 512 Ft |
| 16 | 16 | 333 856 512 Ft | 9,5% | 31 716 369 Ft | 365 572 881 Ft | 13 055 892 Ft | 378 628 772 Ft |
| 17 | 17 | 378 628 772 Ft | 9,5% | 35 969 733 Ft | 414 598 505 Ft | 13 447 568 Ft | 428 046 074 Ft |
| 18 | 18 | 428 046 074 Ft | 9,5% | 40 664 377 Ft | 468 710 451 Ft | 13 850 995 Ft | 482 561 446 Ft |
| 19 | 19 | 482 561 446 Ft | 9,5% | 45 843 337 Ft | 528 404 784 Ft | 14 266 525 Ft | 542 671 309 Ft |
| 20 | 20 | 542 671 309 Ft | | | | | |

5. számú táblázat

Ez az értékelés egy magasabb, 1500 Ft/nm fajlagos bérleti díj esetében az alábbiak szerint módosul.

(6.,7. számú táblázat):

| Beviteli adatok | | |
|-------------------------------------|------------|----------|
| Hasznos alapterület | 678 | nm |
| Fajlagos bérleti díj | 1 500 | Ft/nm/hó |
| Havi árbevétel | 1 017 000 | Ft |
| Éves árbevétel | 12 204 000 | Ft |
| Ingtalan jelenlegi forgalmi értéke | 95 194 000 | Ft |
| Bérleti idő | 15 v. 20 | év |
| Infláció (MNB középtávú prognózisa) | 3 | % |
| Elvárt hozam | 9,5 | % |

6. számú táblázat

| Naptári Év | DCF Év | Egyenleg- I | Elvárt hozam-I | Elvárt hozam-II | Bérleti díj +hozam | Bérleti díj+infláció | Egyenleg- II |
|------------|--------|----------------|----------------|-----------------|--------------------|----------------------|----------------|
| 1 | 1 | 12 204 000 Ft | 9,5% | 1 159 380 Ft | 13 363 380 Ft | 12 570 120 Ft | 25 933 500 Ft |
| 2 | 2 | 25 933 500 Ft | 9,5% | 2 463 683 Ft | 28 397 183 Ft | 12 947 224 Ft | 41 344 406 Ft |
| 3 | 3 | 41 344 406 Ft | 9,5% | 3 927 719 Ft | 45 272 125 Ft | 13 335 640 Ft | 58 607 765 Ft |
| 4 | 4 | 58 607 765 Ft | 9,5% | 5 567 738 Ft | 64 175 503 Ft | 13 735 710 Ft | 77 911 212 Ft |
| 5 | 5 | 77 911 212 Ft | 9,5% | 7 401 565 Ft | 85 312 777 Ft | 14 147 781 Ft | 99 460 558 Ft |
| 6 | 6 | 99 460 558 Ft | 9,5% | 9 448 753 Ft | 108 909 311 Ft | 14 572 214 Ft | 123 481 525 Ft |
| 7 | 7 | 123 481 525 Ft | 9,5% | 11 730 745 Ft | 135 212 270 Ft | 15 009 381 Ft | 150 221 651 Ft |
| 8 | 8 | 150 221 651 Ft | 9,5% | 14 271 057 Ft | 164 492 708 Ft | 15 459 662 Ft | 179 952 370 Ft |
| 9 | 9 | 179 952 370 Ft | 9,5% | 17 095 475 Ft | 197 047 845 Ft | 15 923 452 Ft | 212 971 297 Ft |
| 10 | 0 | 212 971 297 Ft | 9,5% | 20 232 273 Ft | 233 203 570 Ft | 16 401 155 Ft | 249 604 726 Ft |
| 11 | 11 | 249 604 726 Ft | 9,5% | 23 712 449 Ft | 273 317 175 Ft | 16 893 190 Ft | 290 210 365 Ft |
| 12 | 12 | 290 210 365 Ft | 9,5% | 27 569 985 Ft | 317 780 349 Ft | 17 399 986 Ft | 335 180 335 Ft |
| 13 | 13 | 335 180 335 Ft | 9,5% | 31 842 132 Ft | 367 022 467 Ft | 17 921 985 Ft | 384 944 453 Ft |
| 14 | 14 | 384 944 453 Ft | 9,5% | 36 569 723 Ft | 421 514 176 Ft | 18 459 645 Ft | 439 973 821 Ft |
| 15 | 15 | 439 973 821 Ft | 9,5% | 41 797 513 Ft | 481 771 333 Ft | 19 013 434 Ft | 500 784 768 Ft |
| 16 | 16 | 500 784 768 Ft | 9,5% | 47 574 553 Ft | 548 359 321 Ft | 19 583 837 Ft | 567 943 158 Ft |
| 17 | 17 | 567 943 158 Ft | 9,5% | 53 954 600 Ft | 621 897 758 Ft | 20 171 353 Ft | 642 069 111 Ft |
| 18 | 18 | 642 069 111 Ft | 9,5% | 60 996 566 Ft | 703 065 676 Ft | 20 776 493 Ft | 723 842 169 Ft |
| 19 | 19 | 723 842 169 Ft | 9,5% | 68 765 006 Ft | 792 607 175 Ft | 21 399 788 Ft | 814 006 963 Ft |
| 20 | 20 | 814 006 963 Ft | | | | | |

7. számú táblázat

Látható tehát, hogy a tulajdonos Önkormányzat a pályázati anyagok elbírálásánál és a tárgyalások lefolytatásánál a bérleti díj nagysága és a díj szedésének időpontja viszonylatában, ezeket egymással kölcsönhatásban kell hogy kezelje. (Tekintsük pl. az 5.sz. táblázatot, ahol feltételezve egy 66 millió Forintos felújítási költséget, az Önkormányzat a bérlet 6. évétől szedheti az esedékes díjakat.) Itt is megjegyezzük, hogy kiemelt fontossággal bír a pályázati anyagok műszaki terv- és költségdokumentációjának vizsgálata, mert azok a tulajdonos pénzbevételei áramlásának kezdeti időpontját is meghatározzák.

A szabadidős- és sportlétesítmény esetében is a feltüntetett bérleti díjtól (1000 HUF/nm/hó) kalkulálhatunk. Ez az alternatíva, a fent tárgyalt „óvoda-bölcsőde” hasznosításhoz képest nagyobb anyagi ráfordítást igényel. A ráfordítási költség alap-felszereltség esetén is elérheti a 80-100 ezer Forintos négyzetméterenkénti árat, de a bérlő elképzeléseitől függően ez magasabb is lehet. Így a megtérülési idő a bérbe adott ingatlan azonos bérleti díja esetén számottevően növekedhet.

Az Invest-Alfa Kft. 2008. 12. 12-én kelt értébecslése szerint a Gömbér u. 1. szám alatti ingatlan értéke 95.194.000, - Ft.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló, 37/2007. (XI. 27.) Kt. számú rendelet 26.§ b.) pontja alapján korlátozottan forgalomképes

vagyon hasznosításáról, amennyiben annak az értéke az 50 millió Ft értéket meghaladja, a Tulajdonosi Bizottság és az illetékes szakbizottság véleményének ismeretében a Képviselő-testület dönt.

A fent leírtak figyelembevételével javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a döntésével támogassa a Budapest XXI. kerület Gyömbér u. 1. szám alatti, 206366/1 hrsz-ú ingatlan, hosszú távú, oktatási vagy nevelési célú hasznosítását bérleti konstrukció keretein belül.

Döntésük meghozatala során javasoljuk az alábbi tényezők figyelembe vételét is:

- Kisgyermek után járó állami szociális támogatások és segélyek rendszere a közeljövőben várhatóan átalakul, ami belátható időn belül a nevelési intézmények férőhelyei további bővítésének kötelezettségét vonhatja maga után. Ebben az esetben az adott ingatlan ilyen jellegű hasznosításra az Önkormányzatnak a bérleti időszak lejártáig nem áll rendelkezésére;
- Egy sikeres pályázat által megakadályozható az építmények további állagromlása, illetve a felújítás során az ingatlanon az Önkormányzat jelentős értéknövekedést könyvelhet el. Emellett az üzemeltetés a jelentős igényt támaztó nevelési intézmény (óvoda, bölcsőde) keretében valósul meg.

Javasolom továbbá az ingatlan folyamatos őrzésének megoldását annak érdekében, hogy a vagyontárgy értéke illegális események (betörés, helyfoglalást, stb.) bekövetkezése ellen biztosított legyen. A rendelkezésre álló árajánlat alapján a vagyonvédelmi és őrzési költség 417.600 Ft+20% ÁFA /hó/őr, 24 órás szolgálatban.

Budapest, 2009.május 28.

Szenteczky János
vezérigazgató
Csevak Zrt.

MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

| | Oldal |
|---|-------|
| 1. számú melléklet: Előterjesztés egyeztetési dokumentum | 14. |
| 2. számú melléklet: Pályázati felhívás | 15. |
| 3. számú melléklet: Pályázati dokumentáció | 16. |
| 4. számú melléklet: Budapest XXI. kerület Gyömbér u. 1. tulajdoni lapja | 26. |
| 5. számú melléklet: Budapest XXI. kerület Gyömbér utca 1. helyszínrajza | 28. |

Határozati javaslatok:

1. Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XXI. kerület Gyömbér u. 1. című, 206366/1 hrsz. alatti ingatlan hosszú távú bérleti konstrukcióban nevelési célú hasznosítására készített pályázati felhívást és dokumentációt elfogadja. Egyben felkéri a Polgármester urat, hogy intézkedjen az eljárás megindításáról, és jelölje ki a pályázat bírálati bizottságát.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2009. 07. 18.

Felelős: Tóth Mihály polgármester
végrehajtásra: Szenteczky János vezérigazgató
CSEVAK Zrt.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségi támogató szavazat szükséges.

2. Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XXI. kerület Gyömbér u. 1. című, 206366/1 hrsz. alatti ingatlan 1 örrrel történő őrzésének havi 417,600 Ft + ÁFA költségére a 2009. évi költségvetésben összesen 3,132,000 Forint összegű előirányzatot biztosít az önkormányzati költségvetés általános tartalék keretének terhére.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2009. 07. 18.

Felelős: Tóth Mihály polgármester
végrehajtásra: Szenteczky János vezérigazgató
CSEVAK Zrt.

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű támogató szavazat szükséges.

1. számú melléklet:

1. Az előterjesztés egyeztetve: Kernné dr. Kulcsár Dóra irodavezetővel

Az ágazati javaslatok a dokumentumba beépítésre kerültek.
Budapest, 2009. május 26.

Kernné dr. Kulcsár Dóra sk.
Igazgatási Irodavezető

2. Az előterjesztés egyeztetve: Becsei Dénes Oktatási , Művelődési , ifjúsági és Sport Ágazatvezetővel

Az anyagba beépítésre kerültek az ágazati javaslatok.
Budapest, 2009. május 26.

Becsei Dénes
Oktatási, Művelődési, Ifjúsági és Sport Ágazatvezető

3. Az előterjesztés egyeztetve: Halmos Istvánné, Városgazdálkodási Ágazatvezetővel

Az anyagba beépítésre kerültek az ágazati javaslatok.
Budapest, 2009. június 2.

Halmos Istvánné
Városgazdálkodási Ágazatvezető

2. számú melléklet

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (1211 Budapest, Szent Imre tér 10.), a sz. képviselő-testületi döntés alapján pályázatot ír ki a Budapest XXI. kerület Gyömbér utca 1. szám alatti ingatlan bérbeadására.

1. A pályázat célja: A pályázati felhívásban szereplő ingatlan nevelési (óvoda, bölcsőde) céllal, bérleti szerződés keretében történő hasznosítása 10 éves időtartamban.
2. Az ingatlan jellemzői:
 - 1.a. Címe: Budapest XXI. kerület, Gyömbér utca 1.
 - 1.b. Helyrajzi száma: 206366/1.
 - 1.c. Telek területe: 5634 m².
 - 1.d. Könnyűszerkezetes épület területe: 360 m²
 - 1.e. Kiszolgáló épület területe: 307 m²+ 20,94 m² pince
 - 1.f. Művelési ág: Kivett napközi otthon.
 - 1.g. Besorolás: I-A1
3. Tulajdonosi nyilatkozat.

A tulajdonos kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes. A bérbeadásnak jogi akadálya nincs.
4. Kikáltási bérleti díj: nettó 800,000 Ft/hó.
5. Megtekintés.
 - Az ingatlan megtekintett állapotban kerül bérbeadásra.
 - A megtekintés iránti igény bejelentését és időpont egyeztetést a Csepeli Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: CSEVAK Zrt.) Városfejlesztési Igazgatóságán lehet tenni. 278-5864. Megtekintésre hétköznapokon 8-15 óráig, legfeljebb a pályázatok beadási határidejéig van lehetőség.
6. Hasznosítás módja.

Az ingatlan nevelési céllal hasznosítható (óvoda, bölcsőde).
7. A pályázatban való részvétel feltételei.

A pályázatban bárki részt vehet, aki köztartozásának hiányát, pénzügyi garanciáit a pályázati anyagában hitelt érdemlően bizonyítja.

A pályázati dokumentáció megvásárolható a CSEVAK Csepeli Vagyonkezelő Zrt. Ügyfélszolgálati irodáján (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 15,000 Forint + ÁFA áron. Ügyfélszolgálati nyitva tartás: H: 07:00-13:30, Sz: 13:00-17:00, P: 07:00-11:30-ig. A pályázatokat 2009. ...-ig kell benyújtani a CSEVAK Zrt. Ügyfélszolgálati Irodáján (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.), zárt borítékban, mely csak a következő feliratot tartalmazza: „Pályázat a Budapest XXI. kerület Gyömbér utca 1. szám alatti ingatlan hasznosítására”.

A pályázatokat Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Polgármestere által kijelölt pályázati bíráló bizottság bírálja el a Dokumentációban ismertetett bírálati szempontok és pontozási rendszer alapján. A nyertes pályázóról a bíráló bizottság javaslata figyelembe vételével Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete Tulajdonosi Bizottsága dönt.

Budapest, 2009.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata

PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

1. Pályázat célja:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának (1211 Bp., Szent Imre tér 10.) tulajdonában lévő Budapest XXI. kerület Gyömbér utca 1. számú 206366/1 helyrajzi számú 5634 m² területű, „napközi otthon” megnevezésű ingatlan hasznosítása, bérleti szerződés keretében, nevelési területen – Óvoda, bölcsőde céljára, 10 év időtartamban.

2. Hasznosítani kívánt ingatlan bemutatása:

A 206366/1 hrsz-ú ingatlan (ingatlan-nyilvántartási) tulajdoni lapja szerint:

- A Bérbeadón kívül más tulajdonossal nem rendelkezik.
- Az ingatlant per-, teher és igénymentes.
- Az ingatlan területe: 5634 m²

A hasznosítandó (206366/1 hrsz-ú) ingatlan I-A1 jelű, alap intézményterület építési övezetébe esik.

Felépítmények:

- 360 m² hasznos alapterületű könnyűszerkezetes épület,
- 307 m² hasznos alapterületű téglafal szerkezetű, kiszolgáló épület, 21 m² –es pincével

3. Pályázati feltételek:

a.) Az ingatlan hasznosításának, bérletének kikiáltási ára (minimális bérleti díja) nettó 800,000, Ft/hó.

b.) A pályázatban bárki részt vehet, aki

- köztartozásának hiányát, pénzügyi garanciáit a pályázati anyagában hitelt érdemlően bizonyítja
- hasznosítási cél megvalósításáról szóló szakmai programját a pályázati dokumentációhoz mellékeli
- a rendelkezésre álló és a célnak megfelelő referenciáit hitelt érdemlően igazolja.
- kijelölt szakmai programnak megfelelő ingatlan-felújításhoz szükséges összegről szóló banki igazolással vagy hitelígérvénnyel rendelkezik,
- az ajánlati biztosítékot megfizeti.

c.) Az ajánlati biztosíték összege: 1,600,000 Ft, mely a nyertes pályázat esetén óvadékba beszámít. A pályázó köteles az ajánlati biztosítékot Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának az OTP Bank Nyrt -nél vezetett 11784009-15521000 számú költségvetési elszámolási számlájára a pályázat benyújtási határidejéig átutalni. Vesztes pályázat esetén az ajánlati biztosítékot a pályázat elbírálását követő 15 napon belül Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata a pályázó részére visszautalja. A második helyezett pályázat esetében az ajánlati biztosíték visszafizetése a győztes pályázóval megkötött szerződés után 8 nappal történik, mert a győztesel megkötendő szerződés meghíúsulása esetén a győztes helyébe a második helyen végzett pályázó lép.

d.) Pályázati szempontok, és azok nyilatkozattal történő igazolása:

d.1. Nincs 60 napnál régebben lejárt köztartozása.

d.2. Nincs lejárt határidejű tartozása Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata felé.

d.3. Nem szerepel perben Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzattal kapcsolatosan sem felperesként, sem alperesként.

d.4. Jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet nem áll csődeljárás alatt, nem indítottak ellene felszámolási eljárást és nem áll végelszámolás alatt.

d.5. A versenyeztetési eljárásból kizárásra kerülnek a Budapest XXI. Kerület Csepel Polgármesteri Hivatal vezető beosztású dolgozói és az Önkormányzat vezető tisztségviselői, illetve azok közvetlen hozzátartozói.

d.6. A pályázó vállalja, hogy az ingatlant a kiírt nevelési – óvoda, bölcsőde – területen fejleszti. Továbbá vállalja, hogy a célt 1 éven belül megvalósítja, és azt folytatólag a pályázat eredményeként kötött szerződés hatályának fennállta alatt.

d.7. A pályázó tudomásul veszi, hogy a pályázat benyújtását követően 90 napig (nyertessége esetén az arról való értesítéstől számított további 30 napig) ajánlati kötöttség terheli, mely szerint, ha ajánlatától visszalép, illetve nyertessége esetén a vonatkozó szerződést nem köti meg, úgy a befizetett ajánlati biztosítékot elveszíti.

d.8. A pályázó tudomásul veszi, hogy nyertessége esetén a bérleti díj nemfizetésével a bérleti jogviszonya megszűnik.

d.9. A pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlanon található épületeket a rendeltetésnek megfelelően felújítja, és ennek kompenzálását a pályázat kiírójától semmilyen formában és címen nem igényli.

d.10. A pályázó tudomásul veszi, hogy a pályázat mellékletét képező bérleti szerződés minta tartalmi elemei nem módosíthatóak.

d.11. A pályázó tudomásul vesz, hogy az épületek felújításával kapcsolatosan költségbeclést kell benyújtania.

4. A pályázatok bontásának helye: Budapest XXI. kerület,

A pályázat bontásának időpontja: 2009.,

A pályázat bontásán az ajánlattevők cégjegyzésre jogosult, vagy a cégjegyzésre jogosult által meghatalmazott képviselői részt vehetnek.

5. A Pályázatokat magyar nyelven, 1 eredeti és két másolati példányban, 2009. óráig kell benyújtani 1 db zárt, csak „Pályázat a Budapest XXI. kerület Gyömbér utca 1. szám alatti ingatlan hasznosítására.” feliratot tartalmazó borítékban a Csevak Zrt. Ügyfélszolgálati Irodáján (1215 Bp., Katona J. u. 62-64.)

6. A pályázatok elbírálásának időpontja: 2009.....

A pályázat nyilvános eredményhirdetésének helye és időpontja: 2009.

A pályázat eredményéről a pályázó az eredményhirdetést követő 15 napon belül írásban is értesül.

7. A pályázatok értékelése során figyelembe vett bírálati szempontok és ezek pontozási rendszere:

- a) Ajánlott bérleti díj nagysága
Legmagasabb bérleti díj -100 pont,
Legalacsonyabb bérleti díj – 0 pont
Bérleti díj terén elérhető maximális pontszám 100 pont, amelyet súlyozva $100/1,66=60\%$.
- b) a hasznosítási cél megvalósítására leginkább alkalmas szakmai programmal rendelkezik (40%).
 - A szolgáltatás elindítása – épületek száma

| | | |
|---|---------|---------|
| 15 pont/épület | maximum | 30 pont |
| • A pályázó szakmai múltja. Évenként 1-1 pont, összesen max. | | 10 pont |
| • A pályázó szakmai kapcsolata felsőoktatási intézményekkel Intézményenként 5 pont, maximum | | 10 pont |
| • Idegen nyelv oktatása Nyelvenként 5 pont, maximum | | 10 pont |
| • Csepeli gyermekek ellátásának aránya 100% (ennél kisebb aránynál 0 pont) | | 20 pont |
| • Bölcsődei-óvodai csoportok száma Bölcsődei csoport, 4 pont/csoport Óvodai csoport, 2 pont/csoport | maximum | 24 pont |
| Szakmai téren elérhető maximális pontszám 104 pont, amelyet súlyozva $104/2,6=40\%$. | | |

A pályázatok a bírálati szempontok szerinti értékelés után, a számok súlyozásával kapják meg a végző pontszámokat. Az eredmények sorrendje határozza meg a pályázatok sorrendjét.

8. Érvénytelennek minősül az a pályázat,

- amely határidőn túl érkezett. A késedelmesen beérkező pályázat esetében a késedelem okát és felelősét nem vizsgálja;
- amelynek fő tartalmi része, és a csatolt melléletek egy vagy több helyen nem tartalmazzák az előírt cégszerű aláírást;
- amelyhez a kötelezően előírt, pályázó birtokában lévő dokumentum másolatát nem cégszerűen hitelesítették;
- nem összefűzve érkezett, illetve amely nem 1 eredeti és 2 másolati példányban let benyújtva;
- nem a pályázati dokumentáció alapján és nem az abban előírt formanyomtatványok felhasználásával készült;
- tartalmi részének nem minden oldalán szerepel oldalszámolás.

9. A kiíró a hiányzó iratok pótlására 1 ízben lehetőséget biztosít. A formai hiányok pótlására nincs lehetőség. A pótlás a hiánypótlási felhívás átvételétől számított 8 napon belül teljesítendő.

Hiánypótolható az a pályázat,

- amelyhez nem csatoltak egy vagy több előírt mellékletet, igazolást, dokumentumot;
- amelyhez egy vagy több előírt mellékletet, igazolást vagy dokumentumot nem, vagy hiányosan töltöttek ki.

10. A nyertes pályázóról a bíráló bizottság javaslata figyelembe vételével Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete dönt. Az értékesítő az eljárás eredményét írásban küldi meg a pályázók részére a beadást követő 30 napon belül. A döntés ellen jogorvoslatnak helye nincs.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata kijelenti, hogy az értékesítési eljárást, annak bármely szakaszában eredménytelennek nyilváníthatja, visszavonhatja, értékesítési szándékától jogkövetkezmény nélkül elállhat.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata fenntartja azt a jogát, hogy az értékesítési eljárás során a beérkezett pályázatok értékeléséhez a kiválasztott pályázókkal tárgyalást folytasson le.

11. A pályázat nyertesével kötendő szerződés feltétele:

A bérleti szerződés minta a pályázati dokumentáció „A” jelű mellékletét képezi. Jelen pályázat keretében a bérleti szerződés minta tartalmi elemei nem módosíthatók.

12. A pályázattal kapcsolatos további információk:

Név:

E-mail:

Az ingatlan megtekinthető: előzetes időpont egyeztetés alapján. A megtekintés iránti igény bejelentését és időpont egyeztetést a Csepeli Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: CSEVAK Zrt.) Városfejlesztési Igazgatóságán lehet tenni. 278-5864. Megtekintésre hétköznapokon 8-15 óráig, legfeljebb a pályázatok beadási határidejéig van lehetőség.

Budapest, 2009

Pályázati dokumentáció Melléklet-A.

BÉRLETI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely alulírott helyen és időben létrejött

egyrésztől a *Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (1211 Budapest, Szent Imre tér 10.)*, mint bérbeadó képviselőjében és megbízása alapján eljáró

CSEVAK Zrt. (1215 Budapest, Katona József u. 62-64. sz.; adószám: 14010411-2-43; cégjegyzékszám: 01-10-045701; bankszámlaszám: 11784009-20601641; képviseli: Szenteczky János vezérigazgató) (továbbiakban: „Bérbeadó”),

másrésztől a **mint, bérlő (székhelye:.....; cégjegyzékszám:.....; Adószám....., képviseli: ügyvezető)** (továbbiakban: „Bérlő”) között az alábbi feltételekkel.

1. A BÉRLET TÁRGYA

Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló és a CSEVAK Zrt. kezelésében lévő, **1211 Budapest, Gyömbér utca 1. szám alatt lévő 360 m² könnyűszerkezetes épületet és a 307 m² kiszolgáló épületet, 21 m² pincével és a hozzá tartozó 5634 m² telekingatlannal (továbbiakban: „ingatlan”) nevelési intézmény (óvoda, bölcsőde) működtetése céljából.**

2. A BÉRLETI IDŐ

- 2.1. Bérbeadó az 1.1 pontban megjelölt ingatlant a Bérlőnek határozott 10 év időtartamra adja bérbe. A Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Idő a Kezdő Napon kezdődik, amely az ingatlan átadásának időpontját jelenti.
- 2.2. Az ingatlan átadásának időpontja.....
- 2.3. A határozott időtartam leteltével – a hatálybalépéstől számított évnek a hatálybalépéssel azonos naptári napján – a szerződés megszűnik, kivéve, ha a felek közös megegyezéssel másként döntenek, vagy a jelen szerződés eltérően rendelkezik.

3. A BÉRLETI DÍJ, A BÉRLETI DÍJ EMELÉSE, KÖZÜZEMI DÍJAK, ÉS EGYÉB DÍJAK

3.1. A bérleti díj

A felek az ingatlanra a bérleti díjat-Ft + ÁFA/hó, azaz forint plusz ÁFA per hónap összegben állapítják meg a teljes bérelt területre (összesen 678 m² hasznos alapterületű felépítmény + 5634 m²telek) vonatkozóan.

A bérleti díj megfizetése alapjául szolgáló időszak kezdő napja:

- 3.1.1. A számla kiállításának és a bérleti díj kifizetésének pénzneme magyar forint (HUF) Magyarország euró-övezetbe történő belépésének időpontjáig.
- 3.1.2. Amennyiben Magyarország tagjává válik az euró-övezetnek, úgy a számlakiállítás és a fizetés pénzneme automatikusan - a következő esedékességi naptól kezdődően - euróra változik.
- 3.1.3. Jelen szerződéssel összefüggő fizetések tekintetében az euró-forint átváltási árfolyama a Magyar Nemzeti Bank által a bérleti díj esedékességének napján közzétett hivatalos euró devizaárfolyam.

3.2. Bérleti díj változása

- 3.2.1 A Felek közös megegyezése szerint a Bérbeadó a bérleti díj összegét minden év június 30. napjáig felülvizsgálja, bérleti díj összegét a KSH által közzétett, a tárgyévet megelőző évre vonatkozó infláció mértékével egyezően jogosult megemelni. A felülvizsgálat során megállapított új bérleti díjat a tárgyév szeptember 1. napjától tekintik a felek irányadónak.

3.3. Bérleti díj fizetésének kezdete és megfizetésének módja

- 3.3.1. A bérleti díjat a Bérlő havonta, előre esedékesen, minden hónap 10-ig átutalással a **Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20601641 számú folyószámlájára** számla ellenében köteles a fizetési határidő betartásával megfizetni. Késedelmes teljesítés esetén a Ptk. 301/A. §-a alapján a bérlő a késedelembe esése időpontjától kezdve köteles a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegével megegyező mértékű kamatot fizetni. A kamatfizetési kötelezettség akkor is beáll, ha a kötelezett késedelmét kiegyenlíti. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen szerződésből eredő bérleti díj díjfizetési kötelezettségeinek, valamint jelen szerződésben foglalt egyéb kötelezettségeinek határidőre nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó jogosult Bérlő szerződésszegése miatt jelen szerződés rendkívüli felmondására.

3.4. A közüzemi díjak és közmű-hozzájárulások

- 3.4.1. A Felek rögzítik, hogy a bérlemény közművekkel és közműkapacitásokkal rendelkezik. A Bérlő kötelezettsége a bérlemény közmű szolgáltatásainak igénybevételére vonatkozó szerződéseket a szolgáltatókkal saját költségére megkötöni, illetve a Korábbi Bérlő által kötött szerződéseket módosítani, nevére átíratni, és 15 napon belül a Bérbeadó felé bemutatni. A Bérlő a Kezdő időponttól köteles fizetni a Bérlemény közüzemi költségeit a közüzemi szolgáltatóknak és szolgáltatást nyújtóknak, illetőleg a Bérbeadónak. A Bérlő köteles viselni minden közmű-, hálózatfejlesztési hozzájárulást és díjat, bekötési- és csatlakozási költséget és díjat, valamint minden egyéb díjat vagy költséget, amely a Bérlő közműigényének a kielégítéséhez szükséges a Bérlemény vonatkozásában.

3.4.2. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen szerződésből eredő közüzemi díjak bármelyikével összefüggő díjfizetési kötelezettségeinek, valamint jelen szerződésben foglalt egyéb kötelezettségeinek határidőre nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó jogosult *Bérlő* szerződésszegése jogcímén a jelen bérleti szerződés rendkívüli felmondására.

3.5. Egyéb díjak és költségek

3.5.1. A közüzemi díjak és közmű-hozzájárulások megfizetésén túlmenően Bérlőt terhelik mindazon, az ingatlan működtetésével és üzemeltetésével kapcsolatos költségek, amelyek az ingatlan rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükségesek.

Ilyen költségek különösen:

- a világítótestek szükséges cseréjének költségei, az áramszolgáltatás kisebb zavarainak (rövidzárlat, biztosíték csere stb.) elhárítási költségei;
- takarítás, biztonsági őrzés, tűzvédelem,
- az ingatlannal határos járda szakaszok síkosság mentesítése;
- hűtés-fűtés-szellőztetés költségei;
- szemétszállítás költségei;
- épületgépészeti és villamos berendezések, árnyékolók felügyeletének, karbantartásának, illetve javításának költségei;
- csótány- és rágcsálóirtás;
- az ingatlant szolgáló berendezések üzemeltetési és karbantartási költségei;
- a Rendelet 21. §-ában meghatározott kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos költségek;
- ingatlan burkolatainak felújítása, pótlása, illetőleg cseréje;
- ingatlanban folytatott tevékenység körében felmerült felújítás, pótlás, illetőleg csere;
- a bérlő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállítása.

3.5.2. A Bérbeadót terheli az ingatlannal kapcsolatos valamennyi épület-, telek-, ingatlan- és önkormányzati vagy állami adó megfizetése. A Bérbeadót terheli továbbá minden olyan költség és díj az ingatlannal kapcsolatban, amelynek viselése a jelen Szerződés szerint nem a Bérlő kötelessége.

3.6. A bérlemény felújítási költségei:

3.6.1. A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan felújítását a Bérlő saját kivitelezésben, és saját költségén vállalja, és vállalja, hogy a jelen szerződés aláírásától számított legfeljebb 1 (egy) éven belül lebonyolítja. A felújítás műszaki terveit, költségvetését a Bérlő előzetesen köteles benyújtani a Bérbeadó részére jóváhagyás végett.

3.6.2. Az ingatlanra fordított – Bérbeadó által jóváhagyott – felújítási költség a Felek külön megállapodása alapján beszámításra kerülhet a bérleti díj összegébe. A beszámítás módjáról a felek a felújítás elvégzését követően, a felújítással kapcsolatban felmerülő költségek igazolása alapján külön jegyzőkönyvben állapodnak meg.

3.7. Óvadék

- 3.7.1. A Bérelő fizetési kötelezettségeinek biztosítására köteles a Bérbeadó részére óvadékot nyújtani (továbbiakban az "**Óvadék**"), amely a Bérleti Díj 12-szeresének (tizenkétszeresének) megfelelő összeg, azaz **.....Ft, azazforint**.

Az óvadékba beleszámít a Bérelő által megfizetett ajánlati biztosíték, amely a Bérleti Díj 2-szeres összege (.....-Ft + ÁFA x 2 hónappal =)-Ft + ÁFA, azaz forint plusz ÁFA. A pályázó köteles az óvadék fennmaradó összegét, azaz Ft-ot, azazforintot Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15521000 bankszámlaszámú elkülönített számlájára a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül átutalni. A Bérbeadó az Óvadékot külön, kamatozó alszámlán köteles tartani és kizárólag a jelen Szerződés szerinti feltételekkel jogosult felhasználni, valamint az alszámlával rendelkezni. Bérbeadó kiköti a szerződéstől való elállás jogát arra az esetre, ha a Bérelő az óvadék fennmaradó összegét a megnevezett határidőn belül nem teljesíti.

- 3.7.2. A Bérbeadó az Óvadék összegének felhasználására jogosult, ha a Bérelő a jelen Szerződés alapján fennálló Bérleti Díj fizetési kötelezettségének az esedékességet követő 45 (negyvenöt) napon belül nem tett eleget és a Bérleti Díj fizetési kötelezettségét a Bérbeadó 11.3. pont szerinti fizetési felszólításában meghatározott határidőn belül sem teljesítette. A Bérbeadó az Óvadék felhasználásáról köteles a Bérleőt értesíteni.

Bérbeadó továbbá jogosult az Óvadék összegét felhasználni, ha Bérelő esedékesség után 45 (negyvenöt) napon belül nem teljesíti a jelen szerződés 3.4., 3.5. pontjában körülírt kötelezettségeit, vagy nem tesz eleget a jelen szerződés 5.1.1. pontjában körülírt kötelezettségeinek.

- 3.7.3. A felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen Bérleti Szerződés bármely okból kifolyólag a Lejárat Napja előtt vagy a Lejárat Napján megszűnik, a megszűnést követő 30 (harminc) napon belül a Bérbeadó köteles a fel nem használt Óvadék összegét és annak kamatait a Bérelő részére visszafizetni a Bérelő írásban megjelölt számlájára történő átutalással.

4. TEVÉKENYSÉGI KÖR ÉS NYITVA TARTÁS

4.1. Tevékenységi kör

- 4.1.1. A Bérelő az ingatlant nevelési célú tevékenységek (bölcsőde, óvoda) céljából veszi igénybe. Abban az esetben, ha a Bérelő a tevékenységet a Bérbeadó hozzájárulása nélkül megváltoztatja, akkor ez súlyos szerződésszegésnek minősül, és a Bérbeadó jogosult a jelen bérleti szerződés azonnali felmondására.
- 4.1.2. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt ingatlan a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a Bérleőt a bérlemény kizárólagos és zavartalan használatában akadályozná.

5. KARBANTARTÁS ÉS ÜZEMELTETÉS

5.1. A Bérelő kötelezettségei

- 5.1.1. A Bérelő kötelezettsége a felépítményekben található műszaki eszközök karbantartása, javítása és felújítása. A Bérelő kötelessége saját költségén a felépítmények válaszfalainak, mennyezetének, világítótesteknek, padlózatának, burkolatának, festésének, ablakoknak, üvegfelületeknek, ajtóknak, mosdóknak, portáljának és a rácsoknak a karbantartása, felújítása,

javitása. A Bérló köteles saját költségén karbantartani a felépítményekben általa elhelyezett berendezéseket és felszereléseket.

- 5.1.2. A Bérló késedelem nélkül köteles a Bérbeadót írásban értesíteni a felépítményekben általa észlelt hibáról, karbantartási, javítási vagy felújítási munka szükségességéről, egyidejűleg jelezve azt is, hogy megítélése szerint az érintett hiba és/vagy munka azonnali beavatkozást igényel-e. A jelen pontban utalt értesítés elmulasztásából eredő valamennyi kárért a Bérló felel.
- 5.1.3. A Bérló tudomásul veszi, hogy azonnali beavatkozást igénylő munkálatok elvégzése érdekében a Bérló egyidejű értesítésével a Bérbeadó jogosult az ingatlanra belépni és ott a szükséges munkálatokat elvégezni.

6. AZ INGATLANT ÉRINTŐ ÁTALAKÍTÁSOK

A Bérló kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet bármennemű átalakítást, fejlesztést vagy más hasonló munkálatokat az ingatlanon. Az írásbeli hozzájárulás megadásához a Bérló köteles az átalakítás műszaki dokumentációját és költségeinek becslését a Bérbeadó részére átadni. A Bérbeadó a hozzájárulását csak ésszerű indokkal tagadhatja meg.

7. AZ INGATLAN ALBÉRLETBE ADÁSA

Az ingatlan egészének vagy egy részének albérletbe adásához Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Polgármesterének a hozzájárulása szükséges. Ha azonban a Bérló a 4/1996. (II.06.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. sz. rendelet (a továbbiakban „Rendelet”) 24. § (2) bekezdésében meghatározott feltételek teljesülését vállalja, a Bérbeadónak és az Önkormányzat polgármesterének az ingatlan egészének vagy annak bármely részének harmadik személy részére történő albérletbe adásához hozzá kell járulnia.

A Bérló szavatolja, hogy az ingatlan egészének vagy egy részének albérletbe adása esetén, az albérlet teljes időtartama alatt, az albérló által végzett tevékenység beletartozik a 4.1.1. pontban rögzített tevékenységi körbe. Ettől eltérni csak külön a Bérbeadóval kötött megállapodással lehet.

8. BÉRLETI JOG ÁTRUHÁZÁSA

Az ingatlan bérleti jogának átruházáshoz az Önkormányzat polgármesterének a hozzájárulása szükséges a Rendelet 25. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően.

9. A BÉRLŐ BIZTOSÍTÁSA

- 9.1. A Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, hogy az ingatlanra nem rendelkezik felelősség-biztosítással.
- 9.2. A Bérló köteles saját költségén egy általa kiválasztott biztosítótársaságnál bérloi felelősségbiztosítást kötni a Bérleti Idő alatt fenntartani az ingatlan területén harmadik személyek testi épségében és vagyonában a Bérló vagy a Bérló munkavállalói által okozott károokra.
- 9.3. A Bérló köteles saját költségére az általa tetszőlegesen kiválasztott biztosítótársaságnál általános vagyonbiztosítást kötni és azt fenntartani a Birtokbavétel Időpontjától a Lejárat Napjáig az ingatlanon bekövetkezett veszteség és kár fedezetére a teljes helyreállítási érték összegére.
- 9.4. A Bérló köteles a megkötött bérloi felelősség biztosításra és vagyonbiztosításra vonatkozó szerződéseket jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül a Bérbeadó felé benyújtani.

10. NYILATKOZATOK ÉS SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK

- 10.1. Bérlő kijelenti és szavatolja, hogy
- teljes jogkörrel és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötésére és az abban foglaltak teljesítésére,
 - a magyar jogszabályok alapján jogszerűen megalapított és érvényesen bejegyzett, a vonatkozó hatályos jogszabályoknak és a társasági szerződésének megfelelően működő gazdasági társaság; és a jelen Szerződés aláírásának időpontjában az Önkormányzat felé köztartozása nincs.
- 10.2. Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy
- teljes jogkörrel és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötésére és az abban foglaltak teljesítésére.
 - a Bérbeadó az Önkormányzattal kötött vagytonkezelési szerződése alapján jogosult az ingatlan bérbe adni és a jelen Szerződést az Önkormányzat képviselőjében megkötöni.
 - a Bérlő a teljes Bérleti Idő alatt jogszerűen és zavartalan körülmények között, a Bérbeadó általi, illetve a Bérbeadón keresztül, annak nevében vagy annak megbízásából valamely más személy, vagy más bérlők általi kilakoltatástól vagy zavarástól mentesen, kizárólagosan használhatja az ingatlan.
 - harmadik személynek nincs az ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban esetlegesen korlátozza, vagy megakadályozza.

11. A RENDKÍVÜLI FELMONDÁS

11.1. Bérbeadó rendkívüli felmondása

A jelen Szerződés alapján a Bérlő súlyos szerződésszegésének minősül az alábbi események bármelyikének bekövetkezése (továbbiakban: a „Bérlő Szerződésszegése”), és a Bérlő ezzel vállalja hogy tevékenységét úgy folytatja, hogy elkerülik az alábbi események bekövetkezését:

- 11.1.1. Ha a Bérlő a jelen Szerződés alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és az esedékességet követő 45 (negyvenöt) napon belül sem fizeti meg az adott tartozást.
- 11.1.2. Ha a Bérlő a jelen Szerződés alapján öt terhelő bármely lényeges kötelezettségének határidőben nem tesz eleget és a kötelezettségét az esedékességet követő 30 (harminc) napon belül sem teljesíti.
- 11.1.3. Bérlő saját maga ellen csődeljárás megindítása iránti kérelmet nyújt be az illetékes bírósághoz, az illetékes bíróság jogerősen elrendeli a Bérlő felszámolását, vagy a Bérlő az illetékes cégbíróság előtt saját végelszámolását kezdeményezi vagy a Bérlő ellen jogerősen elrendelt törlési eljárást a Cégbiztosítóban közzéteszik.
- 11.1.4. A Bérlő Szerződésszegése esetén a Bérbeadó köteles a Bérlőt írásban értesíteni és felhívni, hogy az értesítés kézhezvételétől számított 8 (nyolc) naptári napon belül a szerződésszegést orvosolja, továbbá ezzel egyidejűleg tájékoztatni arról, hogy orvoslás hiányában a Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést felmondani.

11.1.5. Amennyiben a Bérló Szerződészegését elmulasztja orvosolni a 11.1.4. pontban meghatározott Bérbeadói értesítésnek megfelelően, akkor a Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést felmondani oly módon, hogy megküldi egyoldalú írásbeli felmondó nyilatkozatát a Bérló részére a nyolc napos póthatáridő lejártát követő 8 (nyolc) naptári napon belül a 11.1.1. pontban foglalt esetben; vagy a nyolc napos póthatáridő lejártát követő 15 (tizenöt) naptári napon belül a 11.1.2. pontban foglalt esetben. A Bérbeadó jelen pont alapján történő felmondása a felmondási határidő utolsó napjával érintett hónap utolsó napján válik hatályossá.

12. AZ INGATLAN KIÜRÍTÉSE, VISSZAADÁSA

- 12.1. Ha a jelen Szerződés másként nem rendelkezik, a Bérló köteles az ingatlant a jelen Szerződés bármely okból történő megszűnését követő 30 (harminc) napon belül kiüríteni és a Bérbeadó birtokába visszaadni a jelen (10.) címben foglaltak szerint.
- 12.2. A Bérló saját költségén jogosult leszerelni és elvinni az általa felszerelt és állagsérelem nélkül leszerelhető berendezéseket és felszerelési tárgyakat. A Bérló köteles az átadás időpontjára a felépítmények kitakarításáról gondoskodni.
- 12.3. Bérló felel az ingatlan nem rendeltetésszerű használatából eredő károkért, értékcsökkenésért.
- 12.4. Bérló tudomásul veszi és a jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja, hogy a jelen bérleti szerződés rendkívüli felmondással való megszüntetése esetén, amennyiben a bérlemény kiürítésének a Bérló a Bérbeadó külön felhívására sem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a Bérló költségére a bérlet tárgyát képező ingatlant kiüríteni és a Bérló ingóságait felelős őrzésbe venni.
- 12.5. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen bérleti szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetése időpontjában a Felek által jelen szerződés 3.6.2. pontjában kikötött külön jegyzőkönyv által kimutatott felújítási költségek még nem kerültek beszámításra bérleti díjként, akkor a még be nem számított gazdagodást Bérbeadó köteles a jelen bérleti szerződés megszűnését követő 30 naptári napon belül Bérlónek megfizetni.

13. JOGVITÁK RENDEZÉSE

- 13.1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló helyiségbérletre vonatkozó rendelkezései és az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről a 4/1996. (II. 06.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. rendelet rendelkezései irányadók.
- 13.2. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvita esetére kikötik hatáskörtől függően a Fővárosi Bíróság, illetőleg a Budapest XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

14. VEGYES RENDELKEZÉSEK

A jelen szerződést a Szerződő Felek elolvasás és egyező értelmezés után, mint szerződési akaratuknak mindenben megfelelőt, egyetértőleg és jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2009.

.....
Bérló
Képviseli:

Csevak Zrt.
Bérbeadó
Képviseli: Szenteczky János
Vezérigazgató

4.sz. melléklet

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

Oldal 1/2

BETEKINTÉSRE

Tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:9000005/11700/2008
 2008.12.02

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53
 Térképszelvény : 5338

Belterület 206366/1 helyrajzi szám

| 1210 BUDAPEST XXI.KER. Gyömbér utca 1. | | I. RÉSZ | | | |
|--|-----------|---------------------|----------------------|-------------------|------------------------|
| Földrészlet területe változás előtt: | 0 (m2) | törölő határozat: | 4150/1/2000/00.10.18 | | |
| Földrészlet területe változás előtt: | 5627 (m2) | törölő határozat: | 40/2003 | | |
| Földrészlet területe: | 5634 (m2) | bejegyző határozat: | 4150/1/2000/00.10.18 | | |
| 1. Az ingatlan adatai: | | | | | |
| alrészlet adatok | | terület | kat.t.jöv. | alosztály | adatok |
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | ha m2 | k.fill. | ter. | kat.t.jöv. |
| | | | | ha m2 | k.fill. |
| - Kivett napközi otthon | 0 | 5634 | 0.00 | | |
| | | II. RÉSZ | | | |
| 1. tulajdoni hányad: 1/1 | | | | | |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 685/1960 | | | | törölő határozat: | 179900/1/1997/97.10.30 |
| jogcím: Eredeti felvétel | | | | | |
| jogcím: 244/1950. MT.sz.r | | | | | |
| jogállás: tulajdonos | | | | | |
| név: MAGYAR ÁLLAM | | | | | |
| cím: - - - | | | | | |
| 2. hányad: 0/0 | | | | | |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 65008/1975.(01.02.) | | | | törölő határozat: | 179900/1/1997/97.10.30 |
| jogcím: | | | | | |
| jogállás: kezelő | | | | | |
| név: XXI.KER.TANÁCS VB.MŰVELŐDÉSÜGYI OSZTÁLYA | | | | | |
| cím: 1751 BUDAPEST - - PF 85 | | | | | |
| 3. tulajdoni hányad: 1/1 | | | | | |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 179900/1/1997/97.10.30 | | | | törölő határozat: | |
| jogcím: 1991.XXXIII.tv.1.par. | | | | | |
| jogállás: tulajdonos | | | | | |
| név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT | | | | | |
| cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10 | | | | | |
| 4. tulajdoni hányad: 1/1 | | | | | |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 179900/1/1997/97.10.30 | | | | | |
| jogcím: 1991.XXXIII.tv.1.par. | | | | | |
| jogcím: névváltozás | | | | | |
| jogállás: tulajdonos | | | | | |
| név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA | | | | | |
| cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10. | | | | | |
| III. RÉSZ | | | | | |
| 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 4150/1/2000/00.10.18 | | | | | |
| "-" | | | | | |
| A 206366/1 hrsz-ú földrészlet területét 5593 nm-ről 5627 nm-re módosítom eredeti számítási hiba kiigazítása címen. | | | | | |

Folytatás a következő lapon

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

Oldal 2/2

Tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 9000005/11700/2008

2008.12.02

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

elterület 206366/1 helyrajzi szám

Térképszelvény : 5338

Folytatás az előző lapról

A teljes tulajdoni lap másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza, és a kiadást megelőző napig az eredetivel mindenben megegyezik

Budapest, 2008.12.02

Német Gáborné
ügyintéző

TULAJDONI LAP VÉGE

5.sz. melléklet

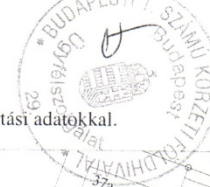
BUDAPESTI I. sz. KÖRZETI FÖLDHIVATAL
Földmérési osztály
Budapest XI. ker. Budafoki út 59.

Iktatószám: 57050/2008
Készítette: Visi Mária

TÉRKÉPMÁSOLAT BUDAPEST XXI. KERÜLET

Helyrajzszám: 206366/1 Terület: 5634 m²

A térképmásolat tartalma megegyezik a dátumot megelőző nap érvényes nyilvántartási adatokkal.



Budapest, 2008-12-02 11:18. Méretarány = 1:1000

Előzetes telekhatár: - - - - - ; - - - - -

PAGE05 szoftver - www.page05.hu

