

ingyitel
2019 APR 24

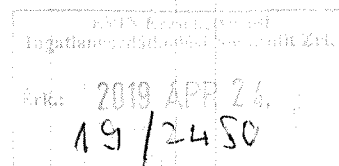
BÉRLETI SZERZŐDÉS

Nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása tárgyában

amely létrejött az 1993.évi LXXVIII. törvény és a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának vonatkozó mindenkor hatályos rendelete alapján.

SZJ: Vagyongez.: 7020125
Víz-csatorna: 4100910
Reklám: 7440

1. Bérbeadó: Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata
1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.
(adóigazgatási szám: 15735708-2-42,
statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01)
jelen okirat aláírásánál képviseli az EVIN
Erzsébetvárosi Ingatlankezelési Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12. Tel.: 352-8655
(adóigazgatási szám: 12194528-2-42,
statisztikai számjele: 12194528-6832-573-01)



2. Bérelő(k): Vacarent Kft.
Székhely: 2030 Érd, Avar utca 45.
Képviseleti cím: 2030 Érd, Avar utca 45.
Adószám: 23813047-2-13
Cégjegyzékszám: 13-09-154009
Képviselőre jogosult: Vaizer Attila
Állandó lakcím: 2030 Érd, Avar utca 45
Szem. ig. szám: 819526TA
Születési hely és idő: Budapest, 1968.12. 24
Anyja neve: Bene Erzsébet
Adóazonosító jel: 8372472505

Bérelői tevékenység: iroda

3. Bérbeadói hozzájárulás:

A PKB a 192/2019. (03. 11.) számú határozatával hozzájárult a helyiség bérleti jogának átadásához.
Bérleti jog átadó: Danuvia Stúdió Oktató és Szolgáltató Kft.
Bérleti jog átvevő: Vacarent Kft.

4. Bérlet tárgya:

Cím: VII. kerület 1074 Budapest, Dohány utca 22-24.

Hrsz.: 34496/0/A/12, (nyilvántartott műemléki érték)
129 m² alapterületű félemeleti helyiség
Bérlemény azonosító: 10360-01/99/04/03

5. Bérlet tartama: 2019. 04. 15. – től, határozatlan időre

6. Bérleti díjak: **félemeleti helyiség**
Éves bérleti díj: 10.944,- Ft/m²/év + ÁFA
Fizetendő havi bérleti díj: **117.648,- Ft/hó + ÁFA**, mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

Víz+csatornadíj: (átalány alap): 38.7 m³/hó

Szerződő felek a víz- és csatornadíj összegét fix 526, -Ft/m³/hó fogyasztásra vetítve a mindenkor hatályos Fővárosi Közgyűlési rendeletben megállapított hatósági árral számított mértékben fogadják el.

Amennyiben a bérlő saját költségén mellékvízmérőt szereltet fel, a szolgáltatóval a szolgáltatási szerződést megkötö, és a szerződéskötés tényét a bérbeadó felé igazolja, az e szerződésben szereplő, a szolgáltatás igénybevételének kezdete napjától a hatósági árral számított víz + csatornadíj fizetési kötelezettsége megszűnik a bérbeadó felé.

A szerződéskötéskor hatályos hatósági árral számított víz + csatornadíj összege:

20.356, - Ft/hó + ÁFA

Összesen: 138.004,- Ft/hó + ÁFA

Díjfizetés kezdete: birtokbaadás napja: 2019. 04. 15.

7. A bérbeadó a bérleményt megtekintett és mindkét fél által jól ismert állapotában, illetve berendezésekkel, felszerelésekkel együtt bocsátotta a Danuvia Stúdió Oktató és Szolgáltató Kft. bérleti jog átadó rendelkezésére.
8. A bérlemény birtokbaadása átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján, a bérlemény kulcsainak a bérlő részére történő átadásával történt a Danuvia Stúdió Oktató és Szolgáltató Kft., mint bérleti jog átadó részére. A helyiség kulcsait a Danuvia Stúdió Oktató és Szolgáltató Kft., mint bérleti jog átadó bocsátja a **Vacarent Kft.**, mint bérleti jog átvevő részére.

Az Danuvia Stúdió Oktató és Szolgáltató Kft, mint bérleti jog átadó és a **Vacarent Kft.** mint bérleti jog átvevő a helyiség birtokbaadásának megtörténtéről, átadás-átvételi jegyzőkönyvet

vesznek fel, melyet a Bérbeadó rendelkezésére bocsátanak.

A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a bérleménnyel együtt átadásra kerülő berendezési és felszerelési tárgyakat, a közüzemi fogyasztásmérők átadás-átvételi állását, valamint a bérlemény műszaki állapotára, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltára vonatkozó megállapításokat. A jegyzőkönyvet a felek, vagy a képviselőjükben eljáró személyek mindegyike köteles aláírásával hitelesíteni.

9. A bérlő köteles a bérbeadót értesíteni, ha a bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye.

Az értesítés elmulasztásából eredő minden kárért a bérlő felel.

10. A bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **nem fizet** a bérbeadónak **bérleti jog ellenértéket. A Vacarent Kft. mint Bérlő jelen szerződés megkötését megelőzően az Önkormányzat részére a csökkentő-növelő tényezők nélküli 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot, azaz 747.065,- Ft lenne köteles megfizetni,** azonban a jogátadó Danuvia Stúdió Oktató és Szolgáltató Kft. és a Vacarent Kft. között 2019. 02. 11. napon **Engedményezési Megállapodás** jött létre, melynek keretében az Engedményező (Danuvia Stúdió Oktató és Szolgáltató Kft.) a megállapodással feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy a tárgyi önkormányzati ingatlan bérlete kapcsán az általa korábban befizetett **452.172,-Ft** jogosultja a megállapodás aláírásának napjától Engedményes (Vacarent Kft.) legyen.
Danuvia Stúdió Oktató és Szolgáltató Kft. által megfizetett **452.172,-Ft** összegű óvadék az Engedményezési Megállapodás alapján beszámításra kerül, a Vacarent Kft. óvadékfizetési kötelezettségébe. A Vacarent Kft **294.893,- Ft óvadék különbözet összeget megfizetett** az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15507008-06530000 számú Letéti számlájára.

Az óvadék a bérlő szerződéséből, illetve a mögöttes szabályokból bérlőre háruló kötelezettségek nem teljesítése esetén azok fedezeteként használható fel, amennyiben a Bérlő az arra való felszólítást követő 15 napon belül kötelezettségének igazolt módon nem tett eleget.

A Felek megállapodnak abban, hogy az óvadék összegét a Bérbeadó nem emeli a bérleti díj emelésével egyidejűleg, tehát az óvadék összege a bérleti szerződés időtartama alatt nem változik, kivéve azt az esetet, ha a Bérbeadó a jelen pontban írtak szerint az óvadék teljes összegét vagy valamennyi részét felhasználja. Erre az esetre a Felek rögzítik, hogy az óvadék összegét a Bérlő köteles a mindenkor aktuális bérleti díj háromszoros összegére kiegészíteni, a Bérbeadó ezirányú felszólításától számított 5 (öt) munkanapon belül.

A Bérlő a jelen szerződés aláírásával már most hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a Bérbeadónak a Bérlő által esetlegesen ki nem fizetett bérleti díjból, vagy ki nem egyenlített, a Bérlemény fenntartásához kapcsolódó költségekből, továbbá esetleg a Bérleményhez kapcsolódó egyéb, Bérlőnek felróható mulasztásból, hanyagságból keletkezett károkból vagy egyébként a Bérlőt terhelő költségből eredő követelése keletkezik a Bérlővel szemben, ezt a

követelését a Bérbeadó az óvadékból közvetlenül kielégítse, az óvadék összegéből levonja. A Bérbeadó jogosult továbbá az óvadék összegét a Bérő által okozott károk kijavítására felhasználni, a Bérő külön írásos hozzájárulása nélkül is.

A jelen pontban foglaltak teljesítésnek részbeni vagy teljes elmulasztása, vagy késedelmes teljesítése súlyos szerződésszegésnek minősül.

Amennyiben Bérbeadó visszafizetési kötelezettsége beáll, azaz a jogviszony további Bérő fizetési kötelezettség nélküli megszűnése esetén, a Bérbeadó köteles a jogszerűen igénybe nem vett óvadék összegét 30 (harminc) napon belül Bérő részére visszafizetni, kamatmentesen, miután a Bérő a Bérleményt jogszerűen visszaszolgáltatta a Bérbeadó részére.

11. A bérő a bérlemény használatáért a bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban helyiségbér - fizet. A helyiségbér bérő általi megfizetése bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11784009-20600444** számú pénzforgalmi számlájára átutalás útján, vagy készpénz-átutalási megbízás formájában történik.

A helyiségbér havi lebontásban, a tárgyhoz 15. napjáig, előre, egy összegben, a bérbeadó által kiállított számla ellenében esedékes.

Amennyiben a Bérő valamely fizetési kötelezettségével késedelembe esik, a késedelme idejére, a megfizetni elmulasztott összeg után köteles a Polgári Törvénykönyvben meghatározott mértékű késedelmi kamatot is fizetni a Bérbeadó részére.

A jelen pontban foglaltak teljesítésnek részbeni vagy teljes elmulasztása, vagy késedelmes teljesítése súlyos szerződésszegésnek minősül.

12. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 6. pontban meghatározott helyiségbér összegét minden év április 1. napjától kezdődő hatállyal, a KSH által előző évre megállapított hivatalos inflációs rátának megfelelően a bérbeadó egyoldalúan jogosult megemlíni.
13. A szerződő felek megállapodása szerint a bérő viseli - a bérleti jogviszony fennállása alatt - a helyiségbérleti díjon felül a bérleménnyel kapcsolatos valamennyi költséget, különösen a közüzemi szolgáltatások (gáz, víz, elektromos áram, stb.) díját, valamint a társasház részére fizetendő fűtődíjat és szemődíjat.

A bérő kifejezetten vállalja, hogy a közüzemi mérőórákra vonatkozó szerződéseket a helyiség birtokba adásától számított legkésőbb 30 napon belül a saját nevére átíratja, és ennek megtörténtét a bérbeadó felé hitelt érdemlően (közüzemi szerződéssel) igazolja.

A bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlemény közüzemi mérőóráinak szerződése a bérőre átírással kerüljenek.

A bérő vállalja, hogy a közüzemi szerződések egy másolati példányát a bérbeadó rendelkezésére bocsátja.

A Bérlo köteles viselni továbbá az alábbi költségeket:

- a Bérlo által a Bérlemény tekintetében fenntartandó biztosítási költségek (Bérleményre, illetve a bérleménybe bevitt vagyontárgyakra, ingóságokra vonatkozó biztosítás, stb.),
- a Bérlo terheli a Bérlemény rendeltetésszerű használatának biztosítását meg nem haladó karbantartási, fenntartási és javítási munkák költsége,
- a Bérlo terheli a Bérlemény – ideértve az épület, bútorok, kert – birtokba adáskori állapotának megfelelő állapot megőrzéséhez, fenntartásához, továbbá a Bérlemény takarításához kapcsolódó valamennyi költség.

A jelen pontban foglaltak teljesítésnek részbeni vagy teljes elmulasztása, vagy késedelmes teljesítése súlyos szerződésszegésnek minősül.

14. A bérlo a bérleményt kizárólag **iroda** céljára használhatja - a továbbiakban rendeltetésszerű használat, - a bérlemény bármely egyéb célú használatához, hasznosításához, különösen a bérlemény albérletbe adásához - a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

Bérlo tudomásul veszi, hogy a bérleményt kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása mellett jogosult székhelyként/telephelyként bejelenteni az illetékes hatóságok/bíróság felé.

15. A bérlo felel a bérlemény rendeltetésellenes használatából eredő kárért. A bérlo munkavállalói, megbízottjai, és a bérleményben tartózkodó más személyek magatartásáért, mint a sajátjáért felel.

16. A bérlo a bérleményt kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása mellett adhatja albérletbe.

17. A bérlo köteles a tevékenysége folytatásához szükséges, jogszabályban meghatározott hatósági engedélyeket, és amennyiben a jogszabály előírja, a társasházközösség, valamint az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni. A hivatkozott okiratok és hozzájárulások hiányában a tevékenység folytatása nem kezdhető meg.

Amennyiben valamely hatóság a szükséges engedélyt nem adja meg, vagy a tulajdonos Önkormányzat a hozzájárulást megtagadja, illetve a társasház jogszerűen megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, vagy nem járul hozzá a bérlo által kezdeményezett rendeltetismód változáshoz, a bérlo a bérbeadóval szemben semmiféle igényt, követelést nem támaszthat.

A bérlo tudomással bír arról, hogy a hatósági eljárásokban az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség.

18. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlo feladata - a bérlemény állagától, állapotától, és felszereltségétől függően szükség szerint - a bérleményt felújítani, karbantartani, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni.

A bérlő a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt saját költségén köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

A bérlő köteles azonnal elhárítani minden kárt, ami tevékenységével, a bérlemény használatával összefüggésben keletkezett. Amennyiben a bérlő, a bérbeadó értesítése ellenére, az értesítésben adott időtartamon belül ennek nem tenne eleget, úgy a bérbeadónak jogában áll a szükséges munkálatokat a bérlő költségére elvégeztetni. Ha a veszély fenyegető, vagy a bérlő tartózkodási helye ismeretlen, külön értesítésre illetve időtartam megjelölésére nincs szükség.

A bérlő az észlelést követően, köteles a bérbeadót azonnal, de legkésőbb az ok felmerülését követő munkanapon értesíteni a bérleményben keletkezett minden kárról, amelynek elhárítása a bérbeadó feladata. A késedelmes értesítésből származó károkért a bérlő felelős. A bérlő továbbá felelős, ha valamely hiba elhárításának szükségességéről nem, vagy nem időben értesítette a bérbeadót, illetve sürgős esetben nem gondoskodott maga – a bérbeadó költségére – a hiba elhárításáról a bérbeadó egyidejű értesítése mellett. A bérlő értesítését követő 5 (öt) munkanapon belül a bérbeadó köteles eljárni a bekövetkezett kár felmérése érdekében, illetőleg amennyiben annak elhárítása a bérbeadói felelősség körébe esik, úgy köteles a kár elhárítását a hivatkozott határidőn belül megkezdeni és a lehető legrövidebb időn belül, de legkésőbb a bérlői bejelentéstől számított 10 (tíz) munkanapon belül befejezni. Abban az esetben, amennyiben a kár mértékére tekintettel a hivatkozott határidő kevésnek bizonyul, úgy a Felek az elhárítás határideje tekintetében kötelesek jóhiszemű tárgyalásokat folytatni és ennek eredményeként a határidő tárgyában közösen megegyezni a bérlő érdekeit szem előtt tartva.

19. Ha a bérlő a bérlemény, a bérleményhez tartozó berendezések, felszerelések tekintetében jogosulatlanul olyan átalakítási munkálatokat végeztetett, amelyekhez a bérbeadó vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, a bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

Bérlő tudomásul veszi, hogy kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet a Bérleményben bármilyen átalakítást, építési munkát.

20. A bérlő köteles az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint a bérleményhez tartozó berendezéseket rendeltetésüknek megfelelően használni, a bérleményt, a bérleményhez tartozó berendezéseket, felszereléseket rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használatból felmerülő javítási és felújítási munkálatokat saját költségén elvégeztetni.

A bérlő jelen kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a berendezések állapota szükségessé teszi.

21. A bérlő felel minden olyan - a bérleményben, illetve a bérleményhez tartozó berendezési, felszerelési tárgyakban keletkezett - kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye.

A bérlő köteles a bérlemény, és a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltát óvni, a bérleményt teljes körűen biztosítani.

A biztosítási kötelezettség teljesítésének elmulasztásából eredő minden kárért a bérlő felel.

22. A bérbeadó

- a bérlő szükségtelen háborítása nélkül évente ellenőrizheti a használatot, melynek időpontját köteles a Bérlővel, legkésőbb az ellenőrzést megelőző harmadik napig közölni. Az ellenőrzés végrehajtását a Bérlő köteles lehetővé tenni;
- követelheti a rendeltetésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését;
- abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a bérleményt fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti, és kártérítést követelhet.

23. A bérbeadót a hátralékos bérleti díj és járulékaik erejéig – amennyiben annak összege az óvadékot meghaladja - a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

24. A bérleti szerződés bármelyik fél általi megszüntetése vagy megszűnése esetén, annak okától függetlenül a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelete 36. §-a szerinti használati díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség a bérlőt terheli a bérlemény jogosulatlan használata esetén.

A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés közös megegyezéssel bármikor megszüntethető a jövőre nézve (**Közös Megegyezés**).

Szerződő Felek rögzítik, hogy a határozatlan idejű szerződést bármelyik fél jogosult a felmondási idővel, a felmondási idővel érintett hónap 15. napjáig a következő hónap utolsó napjára felmondani (**Rendes Felmondás**).

25. A bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult (**Azonnali hatályú felmondás**), ha

- a bérlő a helyiségbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- a bérlő a bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy szerződésszerűen használja, ideértve különösen azt az esetet, hogy a bérleményben nem a 14. pontban megjelölt tevékenységet folytatja,
- a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti;
- a bérlő vagy a bérlő tudomásával a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérbeadóval vagy más bérlővel, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak, továbbá a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát rongálják, vagy rendeltetésellenesen használják;
- a bérlő a helyiséget a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül albérletbe vagy egyéb módon harmadik személy használatába adta.

- azonnali hatályú felmondás esetén a közérdek kivételével a Bérbeadó nem köteles cserehelyiség biztosítására, illetve közérdek esetén cserehelyiség helyett egyéb kártalanításra is jogosult.
- a bérleti szerződés megszüntetésére közérdekből kerül sor és a bérbeadó a bérlő részére beköltözhető cserehelyiséget ajánl fel, vagy más módon kártalanítja.

A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés alapján a Bérlőt terhelő bármely kötelezettségét a Bérlő nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, és a Bérbeadó által a Bérlőnek a küldött írásbeli felszólítás ellenére a szerződésszegés 8 (nyolc) napig továbbra is fennáll, a Bérbeadó jogosult a jelen szerződést legalább 15 (tizenöt) napos felmondási idő betartásával, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondani. A Bérbeadó által gyakorolt azonnali hatályú felmondás esetén a Bérlő köteles 3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő összeget megfizetni a Bérbeadó részére meghiusulási kötbérként. A Felek rögzítik, hogy nem köteles a Bérbeadó előzetes felszólítást küldeni, amennyiben a Bérlő szerződésszegése olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A félreértések elkerülése érdekében szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó azonnali hatályú felmondása esetén a jelen pontban foglalt meghiusulási kötbér megfizetése nem mentesíti a Bérlőt a szerződésszegéssel okozott károk megtérítése alól, a Bérbeadó jogosult ezen kártérítési igénye érvényesítésére.

Ha a Bérlő vagy a Bérleményt vele együtt használó személyek magatartása szolgál felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlőt — a következményekre figyelmeztetéssel — a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

Ha a Bérlő a fizetésre megállapított időpontig a Bérleti díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a Bérlőt — a következményekre figyelmeztetéssel — a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

A Felek az azonnali hatályú felmondás jogát a másik félnek címzett írásbeli, indokolással ellátott nyilatkozat útján gyakorolhatják.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó jogosult a Bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani abban az esetben is, amennyiben a másik féllel szemben jogerősen felszámolási/végrehajtási eljárás lefolytatását rendelik el, vagy egyéb igazolt okból (pl. adószám felfüggesztése, végelszámolási eljárás megindítása, stb.) bizonytalanává válik a további teljesítés vagy az ellenértékének a megfizetése, továbbá a bérbeadó érvényesítheti a meghiusulási kötbérre vonatkozó igényét.

A Bérlő tulajdonában lévő dolgokat a Bérbeadó jogosult a bérleti díj, egyéb költségek megfizetéséig zálogként visszatartani, amely esetben a Bérlő nem szállíthatja el a tulajdonát képező dolgokat.

26. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérlő köteles a bérleményt kiüríteni és elhagyni, továbbá a bérleményt, a hozzá tartozó berendezéseket, valamint az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat - a felek eltérő megállapodása hiányában - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére - külön felszólítás nélkül - átadni.

Felek megállapodnak továbbá abban, hogy bérlő a bérleményt a bérbeadóval szemben fennálló jelen szerződés tárgyát képező bérleti jogviszonyból eredő követeléseinek kiegyenlítéséig nem jogosult visszatartani, még a bérlemény használatának mellőzésével sem.

27. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérlemény, valamint a hozzá tartozó berendezési és felszerelési tárgyak átadás-átvételekor a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a bérlő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleményt közüzemi díj-, és egyéb tartozás nem terheli. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti, illetve használati díjat a helyiség átadás-átvételéig fizeti, azzal, hogy a 24. pontban foglalt jogosulatlan használat esetén a bérlő használati díj fizetésére köteles.
28. A bérleti szerződés megszűnésekor a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményben végzett felújítási, átalakítási munkálatok, illetve a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott, a bérlőt terhelő munkálatok értékét bérbeadó - ettől eltérő tartalmú írásbeli megállapodás hiányában - nem téríti meg részére a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor.
29. A bérleti szerződés megszűnése esetén a bérbeadó - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a bérlő részére másik bérleményt biztosítani, vagy pénzübeli térítést fizetni nem köteles.
30. A bérlő kifejezetten hozzájárul a mindenkor hatályos, vonatkozó önkormányzati rendelet által meghatározott adatainak a bérbeadó által - a bérleti szerződésen alapuló kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése érdekében - történő nyilvántartásához.
31. Az értesítéseket a felek jelen szerződésben rögzített székhelyére, illetve kézbesítési címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A bérlő köteles székhelye, illetve kézbesítési címe esetleges változását a bérbeadó részére haladéktalanul, írásban, tértivevényes postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján bejelenteni. Amennyiben a székhely-, illetve kézbesítési cím változás bejelentése nem történik meg, abban az esetben a felek, a bérlő által legutóbb megadott székhelyére, illetve kézbesítési címére küldött, és a bérlő által át nem vett postai küldeményeket is kézbesítettnek tekintik.

Minden értesítést vagy közlést a szerződést megkötő Felek egymás felé írásban kötelesek megtenni.

A Felek közötti jogviszony keretében akkor tekintendő megérkezettnek, illetve kézbesítettnek a nyilatkozat, értesítés, közlés, ha:

- az személyes kézbesítés útján történik: amikor a másik Fél aláírásával igazoltan

- átvette, vagy az átvételt igazolhatóan megtagadta;
- az postai úton történik: amikor azt a címzett Fél átvette; a postai úton megküldött felmondást vagy egyéb egyoldalú nyilatkozatot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az nem kereste, elköltözött, a címzett ismeretlen, vagy a kézbesítés sikertelenségét igazoló egyéb jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni;
 - az telefax útján történik: a visszaigazoló szelvény dátumával,
 - az elektronikus úton történik: amikor a másik fél számára hozzáférhetővé válik.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a felmondási jog gyakorlására írásban, kizárólag tértivevényes postai küldemény útján kerülhet sor, vagy személyes kézbesítés mellett.

A szerződő Felek kötelezik magukat, hogy a fenti nyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy a jelen pontban megadott kézbesítési címen a jelen bérleti szerződés megkötésétől kezdve a bérleti szerződés megszűnéséig folyamatosan rendelkezzenek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel /képviselővel/, illetve az egyéb elérhetőségek biztosításáról.

A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kapcsolattartóik személyében bekövetkező változásról haladéktalanul írásban tájékoztatják a másik felet. A tájékoztatás elmaradásából származó következményeket a tájékoztatást elmulasztó fél viseli. A kapcsolattartásra kijelölt személyekben és elérhetőségekben történt változás esetén a Szerződés módosítására nincs szükség.

Bérbeadó elérhetőségei:

1. Telefon: 06-1-352-8654
2. E-mail: evin@evin.hu
3. Kapcsolattartó neve: Helyiséggazdálkodási csoport

Bérlő elérhetőségei:

1. Telefon: 0630/3033030
2. E-mail: vaiziati@gmail.com
3. Kapcsolattartó neve: Vaizer Attila

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a bérlő jelen szerződésből fakadó bérleti díj fizetési és egyéb kötelezettségei vonatkozásában fennálló díj fizetési kötelezettsége elévülési idejét a bérbeadó e díjak megfizetésére irányuló per kezdeményezése megszakítja.

32. Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, valamint Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének vonatkozó, mindenkor hatályos rendeletének szabályai megfelelően irányadók.

33. Bérlo tudomásul veszi, hogy adataiban bekövetkezett esetleges változás esetében, a változás bekövetkezésétől számított 5 munkanapon belül a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. alapján bejelentési kötelezettség terheli. A felek megállapodnak, hogy a jelen pontba foglalt bérlo kötelezettség olyan lényeges szerződésszegésnek minősül, amely miatt a bérbeadó jogosult a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.

34. Bérlo köteles jelen szerződés létrejöttétől számított 15 napon belül saját költségén közjegyzői okiratban foglaltan kötelezettséget vállalni, hogy a bérleti díjat és a külön szolgáltatások díját határidőben megfizeti, továbbá abban az esetben, amennyiben a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, úgy a helyiséget 15 napon belül kiüríti, és visszaadja azt Bérbeadó birtokába a bérleti szerződésben meghatározott állapotban, és a fennálló esetleges tartozásokat megfizeti.

A Bérbeadó és a Bérlo megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződés bármely okból történő megszűnésével a Bérlo birtokláshoz és használathoz való jogosultsága a Bérlemény vonatkozásában megszűnik. Megszűntnek tekintik a Felek a bérleti szerződést a felmondás kézbesítésével is, a felmondási idő lejártának napján.

A Bérlo közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatában tudomásul veszi, hogy a Bérlemény Bérlo általi visszaadásakor Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel. Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy az átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírásakor a Bérbeadó részére a Bérlemény összes kulcsát visszaadja.

A Bérlo tudomásul veszi, hogy amennyiben nem tesz eleget a Bérlemény kiürítésére és visszaadására vonatkozó kötelezettségének a fenti pontokban foglaltak szerint, ebben az esetben a további ott tartózkodás idejére köteles a késedelmes kiürítés és visszaadás napjaira a bérleti szerződésben, illetve a rendkívüli felmondásban meghatározott – a megszűnés időpontjában hatályos - használati díjat megfizetni Bérbeadó részére.

A Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a Bérlonek a bérleti szerződés alapján fennálló és esedékessé vált, a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj és egyéb fizetési kötelezettségei, valamint az azok összege után járó késedelmi kamat erejéig a Bérlo Bérlemény területén lévő vagyontárgyai vonatkozásában a Ptk. és a jelen bérleti szerződés alapján zálogjogot érvényesíthet.

A Felek rögzítik, hogy a Bérlo köteles a bérleti díj fizetési kötelezettségének a vonatkozó számlán megjelölt fizetési határidőig eleget tenni, de legkésőbb a mindenkorli tárgyhónap 15. (tizenötödik) napjáig.

Bérlo köteles a közszolgáltatói számlák (ideértve a tv, illetve internethasználat, stb. díját is) szerinti díjak összegét a számlákon megjelölt fizetési határidőn belül megfizetni a szolgáltatók irányába, amely tényt a bérbeadó felhívására, annak kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül a fizetést igazoló kivonat/csekkszelvény (stb.) másolatának Bérbeadó

részére történő megküldésével (jelen szerződésben meghatározott kézbesítési mód egyikén) igazol.

Jelen pontban foglalt közjegyzői okirat Bérbeadó részére történő átadása a bérlemény birtokbaadásának a feltétele.

35. Egyéb megállapodások:

A Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadónak jogában áll, hogy a jelen Bérleti Szerződés alapján fennálló jogait és kötelezettségeit más társaságra vagy egyéb harmadik személyre átruházza vagy a Bérlemény tulajdonjogát átruházza. Erről a Bérbeadó a Bérőt köteles értesíteni.

A Felek megállapodnak, hogy a jelen Bérleti szerződésre vonatkozóan a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:340.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezés alkalmazását kizárják, a Bérővel szemben a Bérlemény tulajdonjogának átruházását követően kizárólag az új tulajdonos köteles helytállni a Bérbeadót a bérleti szerződés alapján terhelő kötelezettségek teljesítéséért.

A Felek megállapodnak, hogy a Bérő a jelen szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit, valamint a jelen szerződést harmadik személyre nem jogosult átruházni. A Bérbeadó a jelen szerződést bármikor jogosult átruházni a Bérő hozzájárulása nélkül is harmadik félre. A Bérbeadó a jelen szerződésből eredő jogait a Bérő hozzájárulása nélkül jogosult engedményezni.

A Felek a jelen szerződés megkötéséből, érvényességéből és teljesítéséből eredő mindenfajta vitás kérdéseiket először megkísérlik békés úton rendezni. Abban az esetben, ha nem sikerül a Felek között felmerült bármely vitás kérdés, nézeteltérés békés úton – az egyeztetés kezdeményezésétől számított 30 napon belül – történő rendezése, úgy a Felek a jogvitás kérdésben a bérbeadó székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.



36. Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága a **192/2019.(03.11.)** szám alatt az alábbi határozatot hozta:

„Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a **Danuvia Stúdió Oktató és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1036 Budapest, Pacsirtamező utca 41 – 43. 51. ép. 42. lház. cégjegyzék szám: 01-09-273234, adószám: 25404494-2-41, ügyvezető: Vastag Csilla) **humánszolgáltatás, felnőttképzés** céljára használt helyiség bérleti jogának a **VACARENT Kft.** (székhely: 2030 Érd, Avar utca 45., cégjegyzék szám: 13-09-154009, adószám: 23813047-2-13, ügyvezető: Vaizer Attila) részére, **iroda** tevékenység céljára, határozatlan időre történő átadásához az alábbi feltételekkel:

A szerződés megkötését megelőzően az Önkormányzat részére óvadékként: **747.065,- Ft.** (a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bruttó (196.080,- Ft/hó+ÁFA) bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni a bérelő.”

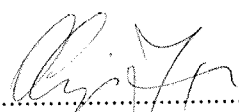
A szerződés megkötését megelőzően az Önkormányzat részére óvadékként: **452.172,- Ft** összeget az Engedményezési megállapodás alapján megfizetett a Vacarent Kft.

A Vacarent Kft **294.893,- Ft óvadék különbözet összeget megfizette.**

A 2019.02.11.-én létrejött Engedményezési Megállapodás a (Danuvia Stúdió Oktató és Szolgáltató Kft. és a Vacarent Kft.) a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

37. A szerződő felek jelen okiratot elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2019. 04. 15.


.....
Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetváros Önkormányzata
képviseli: Vattamány Zsolt polgármester
képviselésében eljár:
Olajos János
EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási
Nonprofit Zrt.
Vezérigazgató
Bérbeadó

EVIN Erzsébetvárosi
Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12.

VACARENT KFT.
2030 Érd, Avar u. 45.
Adószám: 23813047-2-13


.....
Vacarent Kft.
Vaizer Attila
képviselésre jogosult
Bérelő

ENGEDMÉNYEZÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött az alulírott napon és helyen

egyrésztől **Danuvia Stúdió Kft** (cg: 01-09-273234; székhely: 1036 Budapest, Pacsirtamező utca 41-43. 51. ép. 42. lph.; adószám: 25404494-2-41; képv: Vastag Csilla ügyvezető), mint **Engedményező**
másrészről **VACARENT Kft.** (Cg: 13-09-154009; székhely: 2030 Érd, Avar utca 45; adószám.: 23813047-2-13; képv: Vaizer Attila ügyvezető), továbbiakban, mint **Engedményes**

között az alábbi feltételekkel:

1/ Felek rögzítik, hogy Engedményező érvényes bérleti jogviszony alapján bérlője a Budapest VII. kerület belterület 34496/0/A/12 hrsz alatt felvett, a természetben a 1074 Budapest, Dohány utca 22-24. félemelet 1. sz. alatti irodahelyiségnek. Az ingatlan tulajdonosa a Budapest VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata, a tulajdonosi jogokat az Erzsébetvárosi Ingatlan-gazdálkodási Nonprofit Zrt. (EVIN, korábbi nevén ERVA) gyakorolja.

2/ A bérleti szerződés, valamint a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján Engedményező jogosult a bérlemény bérleti jogát átruházni más szervezet részére. Erre tekintettel Felek között 2019. február 11. napján megállapodással jött létre a bérleti jog átadásáról.

3/ Felek rögzítik, hogy Engedményező a bérleti szerződés megkötésekor átutalt az EVIN jogelődjének, az ERVA Nonprofit Zrt-nek 452.172,- Ft (Négyszázötvenkettőezer-egyszázhetvenkettő forint) kauciót, mely három havi bérleti díjnak felel meg.

4/ Felek megállapodnak, hogy az Engedményező által az Önkormányzat felé már teljesített kauciót jelen megállapodással, a Ptk. 6:193. §-a alapján engedményezi Engedményes részére, aki ezen összeget készpénzben vállalja megfizetni Engedményező ügyvezetőjének, amint a bérleti jog átruházáshoz az Önkormányzat bizottsága hozzájárul. **Engedményező jelen megállapodással feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapest VII. kerület belterület 34496/0/A/9 hrsz alatt felvett ingatlan bérlete kapcsán befizetett 452.172,- Ft jogosultja a jelen megállapodás aláírásának napjától Engedményes legyen.**

5/ Engedményes kijelenti, hogy a biztosíték jelenlegi státuszát ismeri, azaz az összeg az EVIN jogelődjének, az ERVA Nonprofit Zrt. számláján jóváírásra került.

6/ Engedményes tudomásul veszi, hogy az Engedményező a teljes körű tájékoztatáson kívül, valamint a dokumentáció átadásán túlmenően, ezen szerződés aláírását követően bekövetkező „vis major” események konzekvenciáiért nem vállal felelősséget, valamint anyagi visszatérítéssel, felelősséggel nem tartozik.

7/ Az engedményezés alapján a bérleti szerződés megszűnése esetén a kaució összege az Engedményest illeti. Amennyiben az EVIN a 3/ pontban rögzített engedményezési ellenérték megfizetését követően Engedményezőnek teljesít, Engedményező kötelezettséget vállal arra, hogy az EVIN által átutalt vagy készpénzben fizetett teljes összeget 3 napon belül átutalja az Engedményes számlájára.

Az Engedményest terheli az EVIN-nel, mint bérbeadóval szembeni igényérvényesítéssel kapcsolatban az engedményezést követően felmerülő valamennyi költség és illeték.

8/ Felek kijelentik, hogy egymással szemben a jelen szerződésből eredően a kaució ellenértékének megfizetésén, az EVIN értesítésén és az iratok átadásán kívül más követelést nem támasztanak.

9/ Engedményes jogosult jelen szerződést eredeti formájában felmutatni és másolatban becsatolni bíróság vagy más hatóság számára abban az esetben, ha a jogutódlást az engedményezési szerződéssel kell igazolni.

10/ A jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lép hatályba.

11/ Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződésben foglalt bármely kikötést az illetékes bíróság vagy hatóság érvénytelennek nyilvánítja, a Felek az érvénytelenséggel érintett kikötést tárgyalások útján módosítják. Az érvénytelenséggel nem érintett kikötések változatlan tartalommal hatályban maradnak.

12/ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

13/ Felek az engedményezési szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére felkérlik Dr. Tóth Kálmán Tamás Ügyvédi Irodát (1054 Budapest, Kálmán Imre utca 14. I/4.; eljáró ügyvéd: Dr. Tóth Kálmán Tamás). Felek a megszerkesztett okiratokat egyben tényvázlatnak is tekintik, annak külön íven történő szövegezését nem kérik.

Felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírnak.

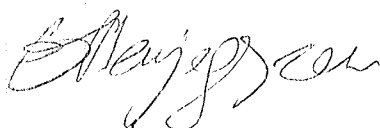
Budapest, 2019. február 11.



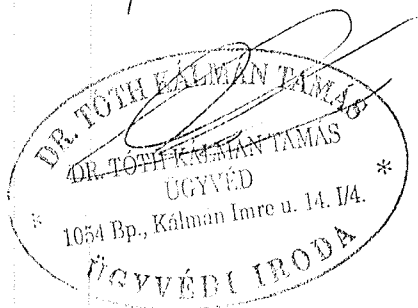
Danuvia Stúdió Kft
képv: Vastag Csilla
Ügyvezető
Engedményező



VACARENT Kft.
képv: Vaizer Attila
Ügyvezető
Engedményes



2019. 02. 11.





INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS SZAKVÉLEMÉNY

INGATLAN:

Budapest VII. kerület Dohány utca 22-24. félemelet II



Készítette:

TECHNOPLUS Környezetvédelmi Technológiai Fejlesztő Kft
8372 Cserszegtomaj, Dr. Vajkai Aurél utca 46.

Tóbiás Zoltán
ügyvezető

Dudás László
ingatlanforgalmi értékbecslő

Gonda-Nagy Tamás
ingatlanközvetítő és értékelő

TECHNOPLUS KFT.
8372 Cserszegtomaj,
Dr. Vajkai Aurél utca 46.



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Címe:	Budapest, Dohány utca 22-24. félemelet I1
Helyrajzi szám:	34496/0/A/12
Ingatlan típusa	iroda
Értékelés típusa:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Jelenlegi készütsége	100%
Értékelés határnapja:	2019.08.24.
Értékelés érvényessége:	2019.11.24.

Értékelés eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték: **41.190.000 Ft**

azaz negyvenegymillió-egyszázkilencvenezer forint.

Budapest, 2019. augusztus 24.



Alapadatok

Megbízó neve: EVIN Erzsébetvárosi Ingatlankezelési Nonprofit Zrt.
Az értékelés típusa: Piaci érték meghatározása

Ingatlan nyilvántartási adatok:

Helyrajzi szám:	34496/0/A/12
Tulajdoni lap kelte:	2019.06.20.
I. rész	
Terület megnevezése	iroda
Területe:	129 m ²
II. rész	
Tulajdoni hányadok:	1/1
Jogosult neve:	név: VII. Kerületi Önkormányzat
	tul.arany: 1/1
	cím: 1073 Budapest VII. ker. Erzsébet körút 6.

Az épület általános jellemzői:

Építés módja:	20. sz. eleje, belsőudvaros, szecessziós stílusú lakóház
Alapozás:	Alápincézett, tárolókkal
Szigetelés:	nincs külső hőszigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalazat
Tető formája:	nyeregtető padlással
Tetőszerkezet fedése	kerámia tetőcserép
Épület külső burkolata	vakolat
Épület építési éve	1909
Épület állapota	közepes állapotú
Szerkezeti hibák	nem látható
Nyílászárók állapota	fa, illetve műanyag szerkezetű üvegezett
Fűtés	jellemzően gáz fűtés

Helyiségek:

- Az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák.

Közművek:

Víz	Vezetékes, fogyasztása egyedileg nem mérhető.
villany	Van, fogyasztása egyedileg nem mérhető. (mérőóra leszerelve)
gáz	Van, fogyasztása egyedileg nem mérhető. (gázóra leszerelve)



Az ingatlan:

Belmagasság	3,2 m
Tájolása	Kelet
Előtér	18 m2
Irodák különböző helyiségekben összesen	90 m2
Mosdók	4 m2
Közlekedő	17 m2



Szakvélemény

Szakértői szemle

A rendelkezésünkre bocsátott, tulajdoni lap áttanulmányozása után 2019. augusztus 18-án helyszíni szakértői szemle került megtartásra az ingatlanon, az értékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

Helyszíni szemlén részt vevő személyek: Gonda-Nagy Tamás ingatlan értékelő és közvetítő

A szakértői szemle során:

- megtörtént az épület és benne az ingatlan bejárása, a műszaki állapot szemrevételezése,
- a rendelkezésre bocsátott dokumentumok szerinti alaprajzi méreteket ellenőriztük és felmérési adatlapon rögzítettük az ingatlan és az épület főbb jellemzőit,
- vizsgáltuk az ingatlan és a társasházi épület közvetlen környezetét,
- fényképfelvételek készültek, melyeket a melléklet tartalmaz.

Módszertan

Az értékelés módszere:

Az értékbecslést piaci adatok összehasonlításának elve alapján került elkészítésre, a vonatkozó jogszabály (25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet) és irányelveknek rendelkezése szerint.

A piaci, forgalmi érték azt az értéket mutatja, amekkora összegért az adott időszakban az ingatlant kellően nagy valószínűséggel lehet értékesíteni.

A piaci páros összehasonlító módszer bemutatása:

- **alaphalmaz kiválasztása:** az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanokéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.
- **összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése:** az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.
- **fajlagos érték meghatározása:** az összehasonlító ingatlanok vételára osztva a négyzetméterrel.
- **értékmódosító tényezők elemzése:** a vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - o műszaki szempontok

- építészeti szempontok
 - használati szempontok
 - telekadottságok
 - infrastruktúra
 - környezeti szempontok
 - jogi szempontok
- **fajlagos alapérték módosítása, számítása:** az értékmódosító tényezők értékmódosító hatását, számszerűen meg kell határozni. Az érték módosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket, majd az összehasonlító ingatlanok módosított fajlagos értékeinek számtani átlagaként kapjuk meg az értékelendő ingatlan fajlagos értékét.
 - **végső érték, forgalmi érték számítása:** a fajlagos alapérték, értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan fajlagos értékéből számított forgalmi érték.

A piaci, forgalmi érték megállapítása során az alábbi feltételezés felvétele volt szükséges:

- Komoly szándékú vevői hajlandóság vagy elégséges idő és kellő hatékonysággal kifejtett marketing munka potenciális vevő felkutatására, (ez idő alatt az ingatlanpiacon jelentős változások nem következnek be),

Az értékelés fontosabb szempontjai:

- területi elhelyezkedés, nagyság, méret és alak,
- környezet, megközelíthetőség, parkolási lehetőség,
- infrastruktúra,
- jelenlegi hasznosítás és hasznosíthatóság,
- az adott terület egyéb jellemzői,
- az épület építésének ideje, építési előírásoknak való megfelelés,
- egyéb védettségek és korlátozások,
- állapota, szükséges felújítások, karbantartottsága, utolsó felújítás ideje és annak mélysége,
- közművesítettség

Ingatlan jogi rendezettsége:

A rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap) alapján az ingatlan beazonosítható.

Az ingatlan természetbeni elhelyezkedése:

Megegyezik a tulajdoni lapon feltüntetetttel.

Az ingatlan környezete:

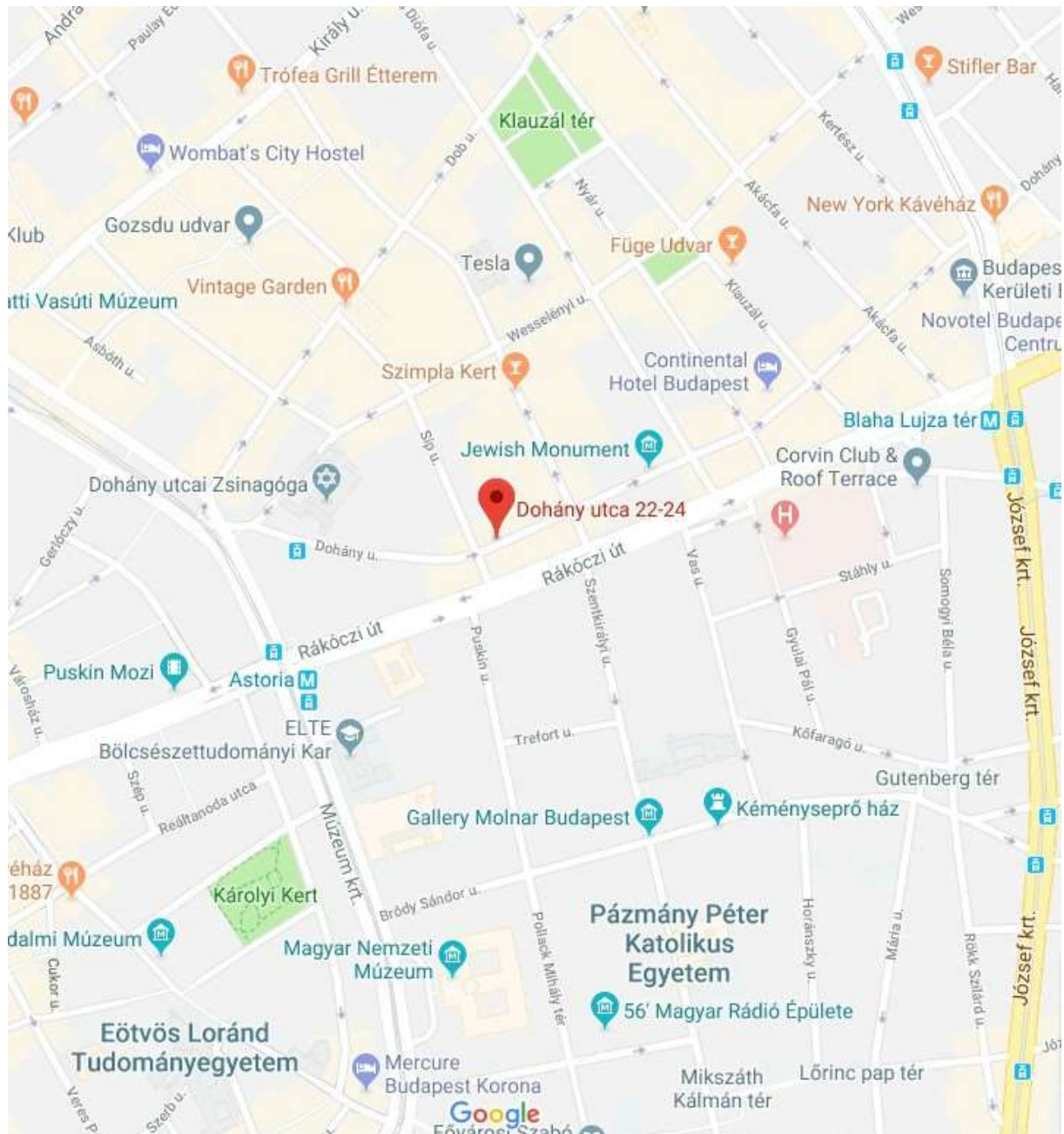
Budapest VII. kerület, Dohány utcában helyezkedik az értékelendő ingatlan.

A Dohány utca a Rákóczi úttal és a Wesselényi utcával párhuzamos, a kiskörutat (Károly körutat) a Rottenbiller utcával összekötő, az Erzsébet körutat átszelő, mintegy 1,6 kilométer hosszú utca.

Épületei jellemzően az 1800-as évek végén, 1900-as években épültek. A főváros egyik legsűrűbben lakott területén fekszik. A mindennapi bevásárlás lehetősége biztosított a közelben található kisebb, nagyobb élelmiszer kereskedelmi boltokban. Jól ellátott területen fekszik. A környező utcák forgalma csekély. A közelben több BKV járat megállóhelye is megtalálható néhány perces sétával. Az értékelendő ingatlanunk egy a 1900-as évek elején 1909-ben épült lakóépület félemeletén helyezkedik el. Az épület alapozása feltehetően vegyes szerkezetű sávalap. Falazata hagyományos tömör téglából épült. A földem gerendás szerkezetű. A tető, fa szerkezetű nyeregtető, mely kerámia fedést kapott. Az ereszcsonatorna láthatóan jó állapotban van, víz elvezetésre alkalmas. A külső homlokzat közepes állapotban van, burkolata vakolattal történt. Az utca fronti valamint a belső udvari homlokzat egységes.

Fontos megjegyezni, hogy a belváros egyik kereskedelmi és vendéglátó ipari szempontból legkeresettebb területén helyezkedik el az ingatlan. A közelben található a Gozsdu udvar, ami a belvárosi szórakozó negyed egyik központja. A közelben több étterem, kávézó, színház található. Rendkívül jól ellátott területen fekszik.

Területi elhelyezkedése:



Az ingatlan állapota:

Ingatlan tere:

- Burkolatok: szőnyegpadló, valamint pvc burkolat.
- Fal/mennyezet: vakolt, festett. Helyenként omlik a vakolat a mennyezeten valamint az oldalfalon.
- Nyílászárók: fa rendszerű, elhanyagolt állapotban

Gépészet:

- Szaniterek, elhanyagolt állapotúak
- Meleg víz, gáz cirkó biztosítja
- Fűtés: gáz cirkó biztosítja
- Tűzhely: nincs
- Kapcsolók, csatlakozók: elhanyagolt állapotúak
- Egyéb beépített berendezések:

Közművek:

- Villamos hálózat: elektromos kábelek cseréje indokolt
- Víz hálózat: karbantartott
- Szennyvíz elvezetés
- Gázvezetékek: karbantartott
- **lift nincs**

Szerkezeti hibák:

Diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem. Az épület műszaki állapota karbantartott.

Szükséges felújítások:

Az ingatlan energetikai felújítása szükséges. Jelenlegi állapotát tekintve elhanyagolt állapotban van.

A külső nyílászárók illetve a meglévő ablakok cseréje esedékes. A jelenlegi fűtési rendszer modernizálása szükséges. A belső burkolatok, szaniterek cseréje esedékes.

Az iroda elhanyagolt műszaki állapotban van.

Ingtatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel

Ingtatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok				
Értékelendő szempontok	1074 Bp. Dohány utca 22-24. fe. I1	Nagydiófa utca	Wesselényi utca	Dob utca	Klauzál utca
alapterület (m2)	129	120	132	118	140
Ajánlat ára (millió Ft)		55.000.000	57.900.000	49.000.000	60.200.000
Ajánlat ideje		2019	2019	2019	2019
Ajánlat forrása		OTP IP.	OTP IP.	OTP IP.	OTP IP.
Fajl. egységár (Ft/m2)		458.333	438.636	415.254	430.000
ajánlat körülménye, ideje		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
építési mód	hagyományos	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
komplexitás		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
közművek		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
épületnagyság		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
műszaki állapot	rossz	jobb	jobb	jobb	jobb
funkcionalitás	iroda	iroda	iroda	iroda	iroda
ajánlat/eladás		1	1	1	1
elhelyezkedés		1	1	1	1
építési mód		1	1	1	1
használhatóság		0,95	0,95	0,95	0,95
közművek		0,95	0,95	0,95	0,95
épületnagyság		1	1	1	1
építés éve		1	1	1	1
parkolási lehetőség		1	1	1	1
műszaki állapot		0,90	0,90	0,90	0,90
Társasház műszaki, esztétikai állapota		0,95	0,95	0,95	0,95
lift		1	1	1	1
fűtés		0,95	0,95	0,95	0,95
Korrektációs egységár (Ft/m2)		335.984	321.545	304.404	315.214
Hasonlító átlagár m2-re	319.287				
Becsült piaci érték (Ft)	41.188.023				
Becsült érték kerekítve	41.190.000				

Piaci összehasonlításon alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke kerekítve:

41.190.000 Ft

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Fontos megjegyezni, hogy műemléki környezetben fekszik az ingatlan, emiatt egy esetleges felújítás többletköltséggel járhat. A piaci viszonyok tanulmányozása, a helyszíni bejárás tapasztalatai után, valamint figyelembe véve az összes befolyásoló tényezőt és körülményt, alapos mérlegelés és értékelési számítás alapján az Dohány utca 22-24 félemelet I1, földhivatalban a 34496/0/A/12 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan megállapított piaci értéke:

41.190.000 Ft azaz negyvenegymillió-egyszázkilencvenezer forint

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmilyen felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.
- A jelentésben számított értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értékbecslésben mellékletben becsatolt dokumentumok, képek, alaprajzok kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékbecslés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni. és nem lehet abban nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunitycost-ot stb.). Veszélyes anyagok

feltárására vonatkozóan vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.

- Veszélyes anyagok például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon.
- Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

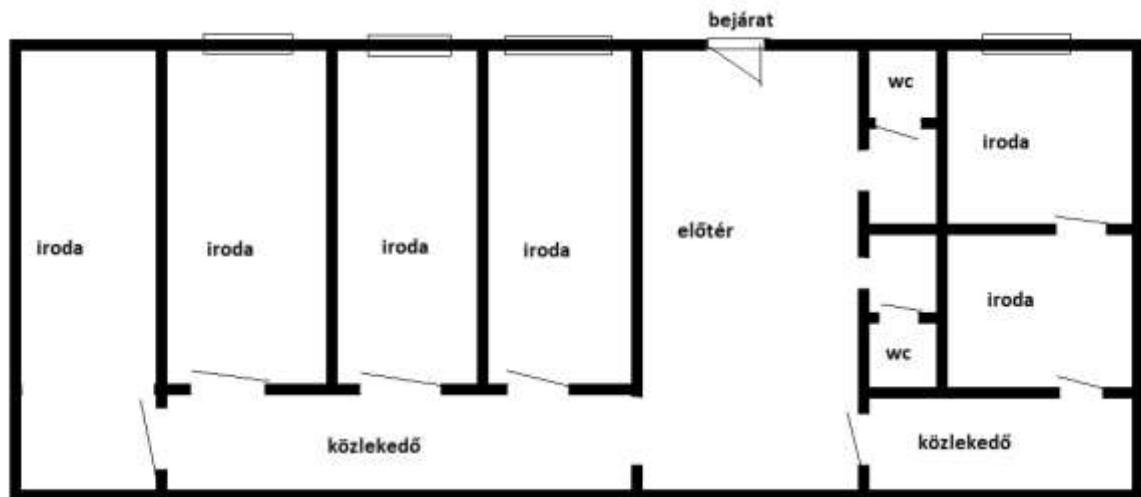
Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Tulajdoni lap
- 2. sz. melléklet: Alaprajz
- 3. sz. melléklet: Fotódokumentáció

1. sz. melléklet: Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap											
<p>Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala Budapest, XIV., Beánykötő tér 5. 1090 Budapest, Pf. 101</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelési szám: 80 00004/21 1430/2019 2019.06.20</p> <p>BUDAPEST VII. KER. Belsőterület: 34496/C/A/12 helyrajzi szám</p>		<p>Oldal: 1/1</p>											
<p>1074 BUDAPEST VII. KER. Dohány utca 22-24. Főlemezlet, ajtó:11.</p>													
<p>I. RÉSZ</p>													
<p>1. Az egyes önálló ingatlan adatai:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>megnevezés</th> <th>terület m²</th> <th>szobák száma szoba/szoba</th> <th>eszméi hányad</th> <th>tulajdoni forma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. szoba</td> <td>129</td> <td>0 0</td> <td>190/10000</td> <td>önkormányzat</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bejegyzés határozat: 79472/1/1999/99.01.11</p>				megnevezés	terület m ²	szobák száma szoba/szoba	eszméi hányad	tulajdoni forma	1. szoba	129	0 0	190/10000	önkormányzat
megnevezés	terület m ²	szobák száma szoba/szoba	eszméi hányad	tulajdoni forma									
1. szoba	129	0 0	190/10000	önkormányzat									
<p>1. bejegyzés határozat: 79472/1/1999/99.01.11 Társasház Az alapító okirat szerint hoztatartozó mellékhelyiségek.</p>													
<p>2. bejegyzés határozat: 35527/1/2001/01.01.09. cölö határozat: 67755/1/2019/10.01.27 Műemlék</p>													
<p>3. bejegyzés határozat: 67955/1/2010/10.03.27 Műemlék jelentőségű terület</p>													
<p>4. bejegyzés határozat: 67955/1/2010/10.03.27 Részvénytartott műemlék épület</p>													
<p>II. RÉSZ</p>													
<p>1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyzés határozat, érkezési idő: 79472/1/1999/99.01.11 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § (1) bek. 1990.15/1991./08.09./ jogcím: eredeti felvétel jogállás: tulajdonos cím: VII. KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1072 BUDAPEST VII. KER. Erzsébet körút 2.</p>													
<p>III. RÉSZ TULAJDONI LAP VÉGE</p>													
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap											

2. sz. melléklet: Alaprajz



3. sz. melléklet: Fotódokumentáció

épület homlokzata



épület belső homlokzata



előtér



iroda tere



iroda tere, vakolat hiba



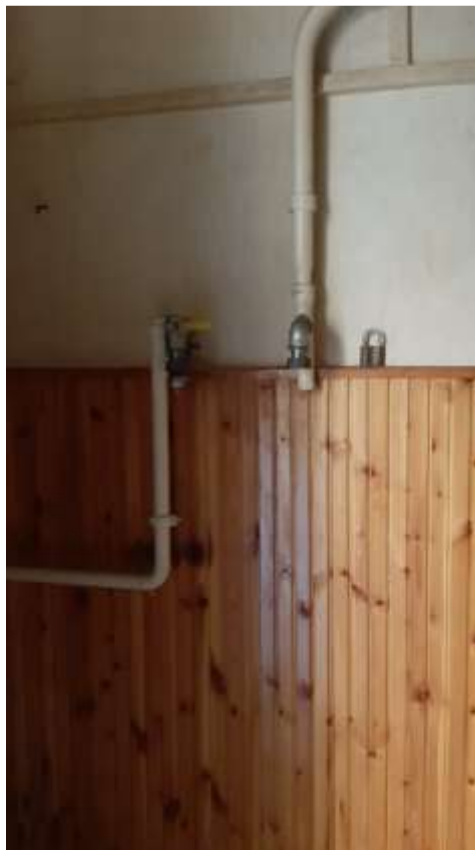
wc



villanyóra helye



gázóra helye



Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/211450/2019

2019.06.20

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34496/0/A/12 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Dohány utca 22-24. Főemelet. ajtó:II.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

iroda	129	0 0	190/10000	önkormányzati
-------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 79472/1/1999/1999.03.11

1. bejegyző határozat: 79472/1/1999/99.03.11

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 35537/1/2001/01.01.09 törölő határozat: 67955/1/2018/18.03.27

Műemlék

3. bejegyző határozat: 67955/1/2018/18.03.27

Műemléki jelentőségű terület

4. bejegyző határozat: 67955/1/2018/18.03.27

Nyilvántartott műemléki érték

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79472/1/1999/99.03.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § (1) bek. 178915/1993./08.09./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

ügyvitel
2019 MÁJ 27

Regi-he

0.5

Tisztelt EVIN Zrt!

Alulírott Vaizer Attila a Vacarent kft.(2030.Érd, Avar u.45) ügyvezetője az alábbi kéréssel fordulok Önökhöz.

Cégünk az Önök tulajdonában lévő 34496/0/A/12 hrsz. számú ingatlant bérli, melyet átvételekor alaposabban átvizsgálva az ingatlan állapotáról az alábbi észrevételeket tesszük. Sajnos a bérleményben a közművek szinte teljes hiánya tapasztalható, melyek között kiemelkedő probléma a fűtésrendszer alapvető kiépítetlensége mellett, hogy a kémény jelenlegi állapotában alkalmatlan a műszaki előírásokban foglaltaknak, teljes átalakítása szükséges. A nyílászárók állapota is teljes cserét indokol, az ablakok töröttek, hiányosak. A villamos vezetékek rendszerek - már ahol nem hiányoznak - elavultak és teljes felújításra szorulnak.

A felújításokkal kapcsolatban árajánlatokat kértünk be vállalkozóktól, ezek összesítése után kb.21-23 millió forintos költséggel számolhatunk, hogy a bérleményt a mai kor követelményeinek megfelelő állapotba hozzassuk.

Mivel a felújítási költségek a bérleti díjba történő beszámítás tekintetében aránytalanul magas összeget érnének el, ezért cégünk szeretné jelezni vételi szándékát az ingatlan tekintetében.

2019-05-23

Tisztelettel



Vaizer Attila
ügyvezető

VACARENT KFT.
2030 Érd, Avar u. 45.
Adószám: 23813047-2-13

