

Ügyir. (d)  
2019. AUG. 10.

2019. AUG. 14.  
19/4777

**706/2019. (08.05.) sz. PKB határozat**

**- Önkormányzati vagyonhasznosítással kapcsolatos döntések -**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 34496/0/A/9 helyrajzi számú, természetben a **1074 Budapest, VII. kerület Dohány utca 22-24. félemelet (műemlék, műemléki jelentőségű terület-nyilvántartott műemléki érték)** szám alatti ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **132 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiséget a hozzá tartozó 194/10000 tulajdoni hányaddal elidegenítésre kijelöli a jelenlegi bérlő, a **Sprezzatura Kft.** (Székhely: 2030 Érd, Avar utca 45., Adószám: 25352335-2-13, Cégjegyzékszám: 13-09-194732, képviselőre jogosult: Vaizer Attila) részére.

A Pénzügyi és kerületfejlesztési Bizottság felkéri az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt.-t az elidegenítési dokumentáció elkészítésére.

Az elidegenítési dokumentációt a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság hagyja jóvá.

**Felelős:** Vattamány Zsolt polgármester

**Határidő:** azonnal

**Végrehajtásért felelős:** Olajos János – vezérigazgató - EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt.

*A fenti határozatot a Bizottság egyhangúan (7 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással) elfogadta.*

ingyitel  
2019 APR 24

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

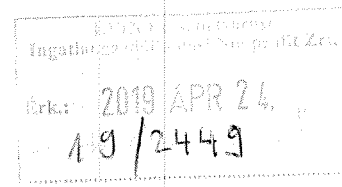
Nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása tárgyában

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

SZJ: Vagyonkez.: 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 Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt.  
1071 Budapest, Damjanich u. 12. Tel.: 352-8655  
(adóigazgatási szám: 12194528-2-42,  
statisztikai számjele: 12194528-6832-573-01)



2. Bérelő(k):

Sprezzatura Kft.  
Székhely:  
Kézbesítési cím:  
Adószám:  
Cégjegyzékszám:  
Képviselőre jogosult:  
Állandó lakcím:  
Szem. ig. szám:  
Születési hely és idő:  
Anyja neve:  
Adóazonosító jel:

2030 Érd, Avar utca 45.  
2030 Érd, Avar utca 45.  
25352335-2-13  
13-09-194732  
Vaizer Attila  
2030 Érd, Avar utca 45  
819526TA  
Budapest, 1968.12. 24  
Bene Erzsébet  
8372472505

Bérelői tevékenység: raktározás

3. Bérbeadói hozzájárulás:

A PKB a 191/2019. (03. 11.) számú határozatával hozzájárult a helyiség bérleti jogának átadásához.

Bérleti jog átadó: Danuvia Stúdió Oktató és Szolgáltató Kft.

Bérleti jog átvevő: Sprezzatura Kft.

4. Bérlet tárgya:

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

Hrsz.: 34496/0/A/9, (nyilvántartott műemléki érték)  
132 m<sup>2</sup> alapterületű félemeleti helyiség, ajtó: R4  
Bérlemény azonosító: 10360-01/99/03/03

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

6. Bérleti díjak: **félemeleti helyiség**  
Éves bérleti díj: 10.944,- Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA  
Fizetendő havi bérleti díj: **120.384,- Ft/hó + ÁFA**, mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

Víz+csatornadíj: (átalány alap): 7,38 m<sup>3</sup>/hó

Szerződő felek a víz- és csatornadíj összegét fix 526, -Ft/m<sup>3</sup>/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 megkötő, 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:

**3.882, - Ft/hó + ÁFA**

---

**Összesen: 124.266,- 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 **Sprezzatura Kft.**, mint bérleti jog átvevő részére.

Az Danuvia Stúdió Oktató és Szolgáltató Kft., mint bérleti jog átadó és a **Sprezzatura 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-átvételtkori állását, valamint a bérlemény műszaki állapotára, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltára vonatkozó megállapításokat. A jegyzőkönyvet a felek, vagy a képviselőikben 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 Sprezzatura Kft. mint Bérlő jelen szerződés megkötését megelőzően az Önkormányzat részére a csökkentő-növelő tényezők nélküli 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot, azaz 764.438, - Ft lenne köteles megfizetni, azonban a** jogátadó Danuvia Stúdió Oktató és Szolgáltató Kft. és a Sprezzatura 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 Budapest VII. kerület belterület 34496/0/A/9 hrsz. alatt felvett ingatlan bérlete kapcsán az általa korábban befizetett **764.439,-Ft** jogosultja a megállapodás aláírásának napjától Engedményes (Sprezzatura Kft.) legyen. Danuvia Stúdió Oktató és Szolgáltató Kft. által megfizetett **764.439,-Ft** összegű óvadék az Engedményezési megállapodás alapján beszámításra kerül, így a Sprezzatura Kft. —nek óvadékfizetési kötelezettsége nincs.

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 Bérlő által okozott károk kijavítására felhasználni, a Bérlő 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 Bérelői fizetési kötelezettség nélküli megszűnése esetén, a Bérbeadó köteles a jogszerűen igénybe nem vett óvadék összegét 30 (harminc) napon belül Bérelő részére visszafizetni, kamatmentesen, miután a Bérelő a Bérleményt jogszerűen visszaszolgáltatta a Bérbeadó részére.

11. A bérelő a bérlemény használatáért a bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban helyiségbér - fizet. A helyiségbér bérelő 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 tárgy hó 15. napjáig, előre, egy összegben, a bérbeadó által kiállított számla ellenében esedékes.

Amennyiben a Bérelő 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 megemelni.

13. A szerződő felek megállapodása szerint a bérelő 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 szemétdíjat.

A bérelő 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 szerződesei a bérelőre átírással kerüljenek.

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

A Bérelő köteles viselni továbbá az alábbi költségeket:

- a Bérelő által a Bérlemény tekintetében fenntartandó biztosítási költségek (Bérleményre,



- illetve a bérleménybe bevitt vagyontárgyakra, ingóságokra vonatkozó biztosítás, stb.),
- a Bérletet terheli a Bérlemény rendeltetésszerű használatának biztosítását meg nem haladó karbantartási, fenntartási és javítási munkák költsége,
- a Bérletet 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 bérlet a bérleményt kizárólag **raktár** céljára használhatja - a továbbiakban rendeltetésszerű használat, - a bérlemény bármely egyéb célú használatához, hasznosításához, különösen a bérlemény albérletbe adásához - a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

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

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

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

17. A bérlet 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 bérlet által kezdeményezett rendeltetésmód változáshoz, a bérlet a bérbeadóval szemben semmiféle igényt, követelést nem támaszthat.

A bérlet 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 bérlet feladata - a bérlemény állagától, állapotától, és felszereltségétől függően szükség szerint - a bérleményt felújítani, karbantartani, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni.

A bérlet 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 megjelölésre 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 használat 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 járulécai 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 albérlésbe 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 meghiúsulási 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 meghiúsulási 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 a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlőt — a következményekre figyelmeztetéssel — a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megisméltetésétől 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.) bizonytalanná válik a további teljesítés vagy az ellenértékének a megfizetése, továbbá a bérbeadó érvényesítheti a meghiúsulási 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 pénzbeli 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](mailto:evin@evin.hu)
3. Kapcsolattartó neve: Helyiséggazdálkodási csoport

Bérlő elérhetőségei:

1. Telefon: 0630/3033030
2. E-mail: [vaiziati@gmail.com](mailto: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. Bérlő 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 bérleti 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 Bérlo nek 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 mindenkorai 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/cekk/szelvény (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 Bérelő 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 Bérlelt 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 Bérlelővel 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 Bérlelő 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 Bérlelő hozzájárulása nélkül is harmadik félre. A Bérbeadó a jelen szerződésből eredő jogait a Bérlelő 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.

„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 **Sprezzatura Kft.** (székhely: 2030 Érd, Avar utca 45., cégjegyzék szám: 13-09-194732, adószám: 25352335-2-13, ügyvezető: Vaizer Attila) részére, **raktározás** tevékenység céljára, határozatlan időre történő átadásához az alábbi feltételekkel:

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

Budapest, 2019. 04. 15.

EVIN Erzsébetvárosi  
Ingatlanegyszerűsítési Nonprofit Zrt.  
1071 Budapest, Damjanich u. 12.

**Sprezzatura Kft.**  
Vaizer Attila  
képviselőre jogosult





# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS SZAKVÉLEMÉNY

## INGATLAN:

Budapest VII. kerület Dohány utca 22-24. félemelet  
R4

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 R4
Helyrajzi szám:	34496/0/A/9
Ingatlan típusa	raktár
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: **40.770.000 Ft**

**azaz negyvenmillió-hétszázhetvenezer 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/9
Tulajdoni lap kelte:	2019.06.20.
<b>I. rész</b>	
Terület megnevezése	raktár
Területe:	132 m <sup>2</sup>
<b>II. rész</b>	
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:	nyeregtetű 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. (mérőóra leszerelve)



*Az ingatlan:*

Belmagasság	3,2 m
Tájolása	Észak
Raktár egybefüggő tere	90 m2
Előtér	13 m2
Raktár 2	29 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: Csongrádi Katalin, 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 értékebecslést 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:

- 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,
- közművesítettsége

#### **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:**

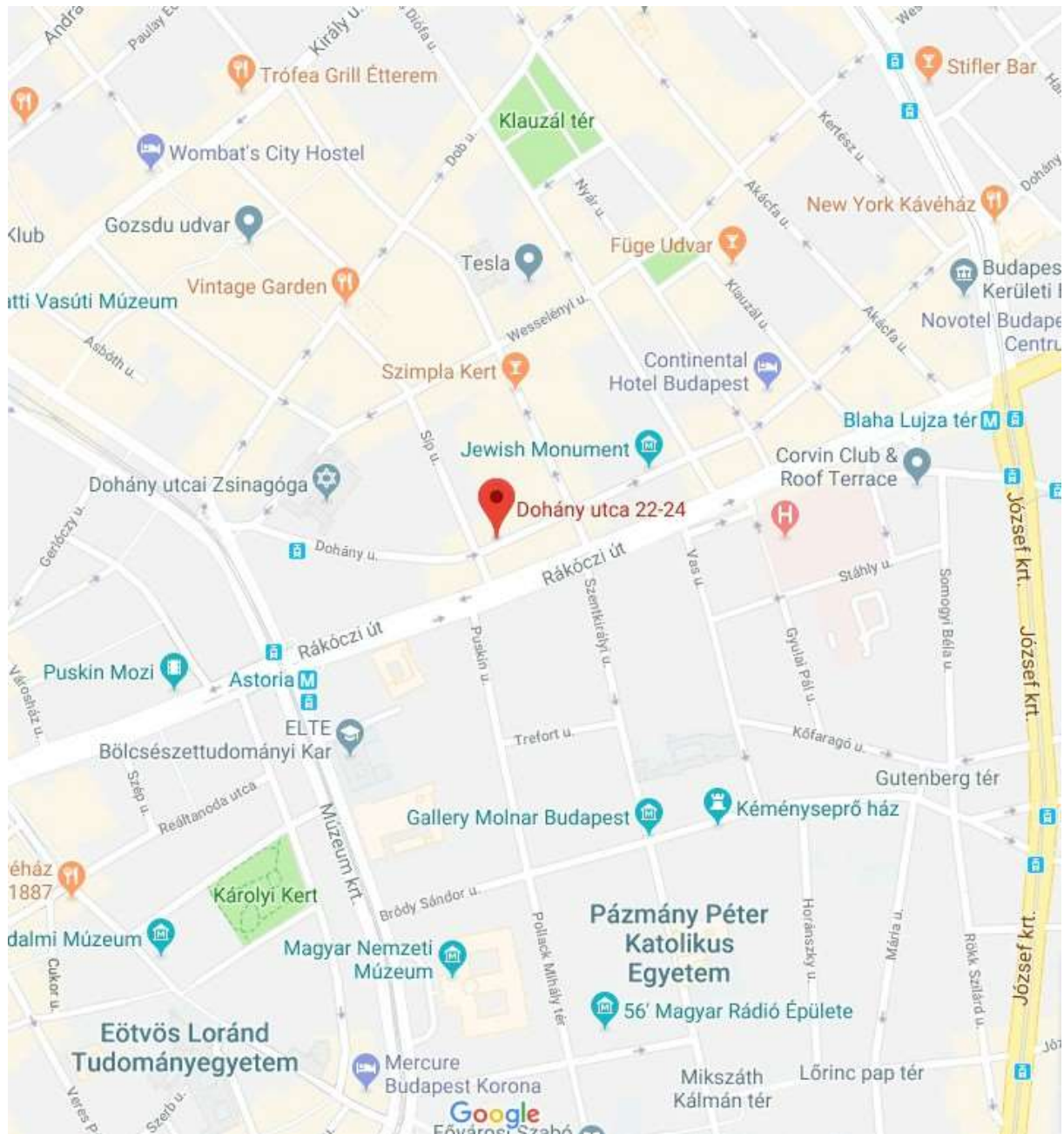
Budapest VII. kerület, Dohány utcában helyezkedik az értékelendő ingatlan.

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: nyers beton burkolat.
- Fal/mennyezet: vakolt, festett
- Nyílászárók: fa, illetve fém rendszerű, elhanyagolt állapotban

Gépészet:

- Szaniterek, nincs
- Meleg víz, jelenleg nincs kialakítva
- Fűtés: jelenleg nincs kialakítva
- 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. Nincs fűtési rendszer kialakítva. A belső burkolatok, szaniterek cseréje esedékes.

A raktár elhanyagolt műszaki állapotban van.

### Ingtatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel

Ingtatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok				
Értékelendő szempontok	1074 Bp. Dohány utca 22-24. fszt.	Csányi utca	Wesselényi utca	Dohány utca	Király utca
alapterület (m2)	132	125	144	112	150
Ajánlat ára (millió Ft)		52.000.000	58.000.000	40.000.000	60.800.000
Ajánlat ideje		2019	2019	2019	2019
Ajánlat forrása		OTP IP.	OTP IP.	OTP IP.	OTP IP.
Fajl. egységár (Ft/m2)		416.000	402.778	357.143	405.333
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	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
ajánlat/eladás		1	1	1	1
elhelyezkedés		1	1	1	1
építési mód		1	1	1	1
használatosság		0,95	0,95	0,95	0,95
közművek		0,95	1	1	1
épületnagyság		1	1	1	1
építés éve		1	1	1	1
parkolási lehetőség		1	1	1	1
műszaki állapot		0,90	0,90	0,95	0,95
Társasház műszaki, esztétikai állapota		1	0,95	0,95	0,95
lift		1	1	1	1
fűtés		0,95	0,95	0,95	0,95
Korrektációs egységár (Ft/m2)		321.001	310.799	290.895	312.770
Hasonlító átlagár m2-re	308.866				
<b>Becsült piaci érték (Ft)</b>	<b>40.770.312</b>				
<b>Becsült érték kerekítve</b>	<b>40.770.000</b>				

**Piaci összehasonlításra alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke kerekítve:**

**40.770.000 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 R4, földhivatalban a 34496/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan megállapított piaci értéke:

**40.770.000 Ft azaz negyvenmillió-hétszázhetvenezer 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

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bányász tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Cídal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/211452/2019  
2019.06.20

BUDAPEST VII. KER.  
Belterület 34496/0/A/9 helyrajzi szám

1070 BUDAPEST VII. KER. Dohány utca 22-24. Földmívelő ajtó: 84

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma szoba/szoba	eszméi hányad	tulajdoni forma
szaktár	132	0	194/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 79472/1/1999/03.11				
2. bejegyző határozat: 79472/1/1999/03.11 Társaság				
Az alapító okirat szerint hoztatartozó mellékletviszágok.				
3. bejegyző határozat: 15517/1/2001/01.01.09 torló határozat: 67955/1/2016/18.03.27 Művelők				
3. bejegyző határozat: 67955/1/2016/18.03.27 Művelők jelentőségű terület				
4. bejegyző határozat: 67955/1/2016/18.03.27 Nyilvántartott művelők értéke				

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, arányos idő: 79472/1/1999/03.11  
jegyző 1991. évi XXIII. tv. 3. § (1) bek. 179315/1991/08.09 /  
jegyző: eredeti felvétel  
jegyző: tulajdonos  
neo: VII. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cim: 1070 BUDAPEST VII. KER. Erdőbet-körút 6

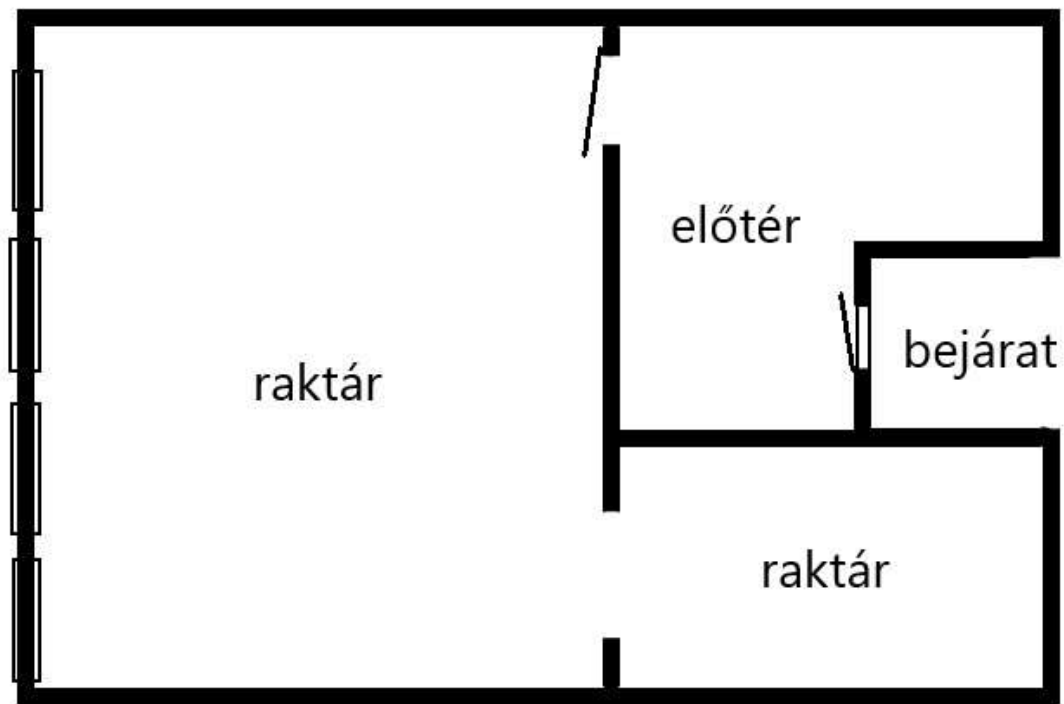
III. RÉSZ

NYILVÁNTARTOTT BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító elvevén nem rendelkezik

2. sz. melléklet: Alaprajz



3. sz. melléklet: Fotódokumentáció

épület homlokzata



lépcsőház



bejárat az ingatlanba



raktár tere



raktár tere



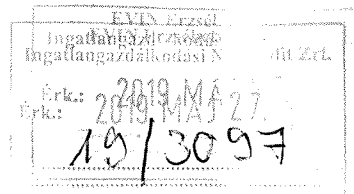
épület belső homlokzata



ingvitel  
2019 MÁJ 27

Digitale

O. J.



Tisztelt EVIN Zrt!

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

Cégünk az Önök tulajdonában lévő 34496/0/A/9 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

**SPREZZATURA KFT.**  
2030 Érd, Avar u. 45.  
Adószám: 25352335-2-13  
Bank: 16203291-06023574-40010014

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: 8000004/211452/2019

2019. 06. 20

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34496/0/A/9 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Dohány utca 22-24. félemelet. ajtó:R4.

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

raktár	132	0 0	194/10000	önkormányzati
--------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 79472/1/1999/1999.03.11

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzatartozó mellékhelyiségek.

## 2. bejegyző határozat: 35537/1/2001/01.01.09 tör. 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. 1999/5/1993./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