

Nemes Marton Studio Kft.
Nemes Márton képviselő részére
Székesfehérvár
Zámoly utca 59.
8000

Budapest, 2023. október 31.
lkt.sz.: ~~2023~~ 4/000307/001
Ügyintéző: Karacs Gergő
☎ +36 30 529 92 04
Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás

TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁS

Az **EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített cégnév: EVIN Nonprofit Zrt.) (1071 Budapest, Damjanich utca 12.; cégjegyzékszám: 01-10-043258; statisztikai számjele: 12194528-6832-573-01; adószáma: 12194528-2-42) nevében, hogy a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő, Budapest VII. kerület **1075 Budapest VII. kerület, Kazinczy utca 51. 199 m² utcai földszint; 215 m² utcai pince; 135 m² első emelet** (hrs.: 34158) helyrajzi számú – nem lakás céljára szolgáló ingatlanokban **Nemes Marton Studio Kft., Képviselő: Nemes Márton**, mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő), társaságunk részére 2023. 10. 24-én elektronikus úton megküldött, majd személyes egyeztetés folyamán is ismertetett helyiségfelújítási tervben lévő felújítási munkálatok szerint az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. **hozzájárul** az alábbi feltételekkel:

- A kivitelezés során a kezelői jogkörrel összefüggő ellenőrzési lehetőséget az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. számára Bérlő köteles biztosítani.
- A helyiség elektromos hálózatát érintő teljes vagy részleges felújítása/átalakítása esetén kötelezően készítendő érintésvédelmi jegyzőkönyvet Társaságunk Műszaki Irodájának (Bp., VII. ker. Dohány u. 41. szám) köteles - annak elkészültét követő 8 napon belül - megküldeni.
- A vizesblokk felújítása/átalakítása vagy kialakítása során a lefolyórendszer/vízvezeték nyomvonaláról az eltakarás előtt fotódokumentáció készítése szükséges.
- A válaszfal/ak áthelyezése/elbontása/átalakítása óvatos bontás mellett lehetséges, statikus szakember – igazolt – iránymutatása alapján. Főfal megbontása kizárólag statikai szakvélemény mellett lehetséges a kijelölt ügyintéző előzetes értesítése mellett.
- A helyiség külső homlokzatát érintő munkálataival kapcsolatban (nyílászáró javítások, cserék) kérem, a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2017. (X. 09.) önkormányzati rendelete Erzsébetváros Városképvédelmi Rendelete vonatkozó passzusait figyelembe venni!
- Az épületben az épület környezetében vagy a közterületen okozott károk teljes körű helyreállításának lebonyolítása és költsége a kérelmező kötelezettsége.
- Felhívom szíves figyelmét, hogy a munkálatok befejezéséről Társaságunk Műszaki Irodáját haladéktalanul köteles tájékoztatni.

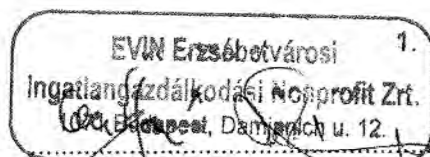
**EVIN**ERZSÉBETVÁROSI
INGATLANGAZDALKODÁSI
NONPROFIT ZRT.

A felújítási munkálatok kivitelezésének ellenőrzésére az EVIN Nonprofit Zrt. Karacs Gergő műszaki ügyintézőt jelöli ki (Bp., VII. ker. Dohány u. 41., tel.: 342-55-28, 341-03-03 mellék: 125). Kérem a kivitelezési munkák során a szükséges személyi-, és vagyonvédelmi előírások betartását figyelembe venni. A munkálatok csak a vonatkozó munka- és tűzvédelmi rendeletek betartásával végezhetők el.

Kérem fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2023. október 31.

Tisztelettel:



Dr. Halmai Gyula
vezérigazgató
EVIN Erzsébetvárosi
Ingatlanüzemeltető Nonprofit Zrt.

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
A BUDAPEST VII. KERÜLET,
KAZINCZY UTCA 51. SZÁM
(34158 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI INGATLANON ELVÉGZETT
ÉRTÉKNÖVELŐ BERUHÁZÁSOK
SZAKÉRTŐI VIZSGÁLATÁRÓL



MEGBÍZÓ: **E V I N E r z s é b e t v á r o s i**
Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich utca 12.

KÉSZÍTETTE:

M U S Z E L Y P É T E R
o k l . é p í t ő m é r n ö k
épületszigetelő szakmérnök
épületenergetikai szakmérnök
építésügyi szakértő
nyilv. szám: 01-14365
igazságügyi szakértő
nyilv. szám: 010622

Muszely Péter
igazságügyi szakértő
ingatlan-értékbecslés, épületszerkezet,
épületfizika, épületenergetika,
építési szakipar, építési beruházás
szakterületeken
Nyilvántartási szám: 010622

Budapest, 2025. június 13.

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMOLDAL	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
1./ A MEGBÍZÁS ÉS A SZAKÉRTŐI FELADAT	3
2./ A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	3
2.1./ HELYSZÍNI SZEMLE	3
2.2./ RENDELKEZÉSRE BOCSÁTOTT IRATOK	3
2.3./ KÖLTSÉGBECSLÉS	4
3./ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK	HIBA! A KÖNYVJELZŐ NEM LÉTEZIK.
3.1./ LAKÁS TÖRVÉNY	HIBA! A KÖNYVJELZŐ NEM LÉTEZIK.
3.2./ BÉRLEMÉNYEKRŐL SZÓLÓ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET	HIBA! A KÖNYVJELZŐ NEM LÉTEZIK.
4./ SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK	4
4.1./ ELVÉGZETT MUNKÁLATOK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA	9
4.2./ SZERZŐDÉSEK ÉS ELSZÁMOLÁSRA BENYÚJTOTT SZÁMLÁK TARTALMA	10
4.3./ KÖLTSÉGSZINT VIZSGÁLATA	11
4.4./ KÖLTSÉGBECSLÉS	12
5./ ÖSSZEFOGLALÁS	13
6./ MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK	13

MELLÉKLET:

- | | |
|---------------------|--|
| 1. SZÁMÚ MELLÉKLET: | BÉRLETI SZERZŐDÉS |
| 2. SZÁMÚ MELLÉKLET: | SZÁMLÁK |
| 3. SZÁMÚ MELLÉKLET: | SZEMLE SORÁN KÉSZÜLT FÉNYKÉPEK (VÁLOGATÁS) |

1./A MEGBÍZÁS ÉS A SZAKÉRTŐI FELADAT

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (1071 Budapest, Damjanich utca 12.) megbízást adott a MOLIMENT Mérnöki Kft. (1184 Budapest, Egressy Gábor utca 21.) számára. A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Kazinczy utca 51. szám (34158 helyrajzi szám) alatti ingatlan földszinti helyiségében elvégzett, bérleti díjba beszámítható értéknövelő beruházások szakértői vizsgálata.

Az MOLIMENT Mérnöki Kft. nevében Muszely Péter okl. építőmérnök, épületszigetelő szakmérnök, épületenergetikai szakmérnök, igazságügyi szakértő (szakterület: épületszerkezet, építési szakipar, épületfizika, épületenergetika, építési beruházás, ingatlan-értékbecslés), az MOLIMENT Mérnöki Kft. ügyvezetője elfogadta a megbízást.

2./A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1./ HELYSZÍNI SZEMLE

Jelen szakértői vélemény helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A helyszíni szemlére előzetes egyeztetés után 2024. január 29-én került sor, melynek során az ingatlan részletesen bejárásra került, szerkezeteinek szemrevételezéses vizsgálata megtörtént. A szemlén számos fényképfelvétel készült, melyek egy része jelen szakvélemény mellékletébe becsatolásra került.

2.2./ RENDELKEZÉSRE BOCSÁTOTT IRATOK

A szakértői munkához Megbízó, ill. Bérelő rendelkezésre bocsátotta a következő iratokat:

- az ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés,
- birtokbaadási jegyzőkönyv;
- alaprajz,
- felújítás előtt készült fényképek,
- felújításra vonatkozó szerződések és számlák.

2.3./ KÖLTSÉGBECSLÉS

A felújítási munkákról rendelkezésre állnak számlák, melyek alapján a felújítási munkák többnyire vizsgálhatóak. Ezen túlmenően a helyszíni szemle tapasztalatai is felhasználásra kerülnek a szakértői munka során, bár megjegyzendő, hogy egyes szerkezetek beépített állapotban takart helyzetűek, így közvetlenül nem szemrevételezhetők.

Az építési költségekkel kapcsolatban megjegyzendő, hogy az árak kialakítására, az árképzés szabályaira hazánkban semmilyen megkötés nem vonatkozik, a törvényi szabályozás az árban való megegyezést a szerződő felekre bízta. Ez azt jelenti, hogy minden építőanyag és építőipari munka szabadáras, tehát értéke attól függ, hogy hol vesszük a terméket, kivel végeztetjük a munkát (a munkadíj többnyire „áralku” során alakul ki). Ugyanazon termék (mint beépítendő „anyag”) két különböző üzletben vélhetően eltérő áron szerezhető be. Még nagyobb a különbség, ha a termékek csak hasonlóak, de pl. eltérő márkájúak. Hasonló a helyzet az építőipari munkadíjakkal. A vállalási ár két külön vállalkozó esetében jellemzően nem azonos, ráadásul ugyanazt a munkát sok esetben többféle technológiával, akár eltérő anyagokkal is el lehet végezni. Fontos tényező továbbá, hogy a vállalási árakat „egyéb” körülmények is alakíthatják, például előleg nyújtása, rész-számlák száma, esetleges garanciális/szavatossági visszatartások, megrendelő „egyéb” szolgáltatásai (pl. organizációs feltételek biztosítása, energia felhasználás költségeinek átvállalása stb.).

A piac szabályozó hatásának és az árversenynek köszönhetően azonban túlságosan nagy eltérések általános esetben nem jelentkeznek az árakban, vagyis nagyságrendileg jól becsülhetők az anyagárak és munkadíjak. Rendelkezésre állnak úgynevezett költségbecslési segédletek, melyek az egyes tételek „átlagos” árát tartalmazzák.

Jelen szakértői becslés a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége, a Magyar Építész Kamara, a Magyar Mérnöki Kamara és a Magyar Tanácsadó Mérnökök és Építészek Szövetsége közreműködésével készült Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) kiadvány felhasználásával, internetes adatok figyelembe vételével, valamint sok éves szakmai tapasztalat alapján történik.

A kivitelezési munkák árszintje tehát vizsgálható. Amennyiben az árszint reálisnak tekinthető, a költségbecslés során a költségvetés adatai kerülnek felhasználásra.

3./ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK

A szakértői munka során a következő jogszabályok kerülnek figyelembe vételre, ill. felhasználásra:

- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról (Lakás törvény);
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról.

3.1./ LAKÁS TÖRVÉNY

A lakás törvény releváns előírásai a következők:

10. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni

a) az épület karbantartásáról;

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;

c) a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő - az (1) bekezdésben nem említett - egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.

(3) A feleknek meg kell állapodniuk abban is, hogy a bérlő a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékű lakbérmérséklésre tarthat igényt.

11. § (1)^{*}

(2) A bérlő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltánytalan megterhelést nem okoz.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadónak a bérlő igazolt költségeit - haladéktalanul - egy összegben kell megtéríteni.

(4)^{*} Ha a bérbeadó az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén a kötelezettségét - az épület karbantartásával vagy felújításával egyidejűleg - a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérlő

a) a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására;

b) a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.

13. §^{*} (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.^{*}

(2) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott és az állami lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani. Állami lakás esetén a felek ettől eltérően is megállapodhatnak.^{*}

(3) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

(4) Az épület felújítása, illetőleg a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

15. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti szerződés módosítására akkor kerülhet sor, ha a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli.

36. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény Második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

(2)^{*} Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

37. §^{*} A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.

3.2./ BÉRLEMÉNYEKRŐL SZÓLÓ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET

A hivatkozott önkormányzati rendelet releváns előírásai a következők:

(1) A Bérbeadó kötelezettségeit a Ptk., az Ltv. 10.§ (1) bekezdése, továbbá a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szabályozza.

(2) A kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek és a többségi önkormányzati tulajdonú társasházak tekintetében a bérbeadó köteles a - szükséges eljárásokat követően - végrehajtást igénylő hatósági kötelezések teljesítéséről gondoskodni. Ennek költségeit az önkormányzati tulajdoni hányadra eső rész erejéig az Önkormányzat viseli.

(3) Az Önkormányzat kizárólagos tulajdona esetén az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy az épületben lévő önkormányzati tulajdonú lakás vagy szomszédos lakás rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibákat a bérbeadó késedelem nélkül köteles kijavítani, egyéb esetekben az épület felújításával, karbantartásával egyidejűleg köteles teljesíteni.

(4) Ha az épületben – társasház esetén - az Önkormányzat tulajdoni hányaddal rendelkezik, úgy a (3) bekezdés szerinti munkálatok elvégeztetésére a társasház illetékes szervét a bérbeadó köteles a bérlő bejelentése alapján haladéktalanul felhívni.

(5) A társasházban lévő önkormányzati lakások bérlői tekintetében az (1) bekezdésben megjelölt kötelezettségek teljesítésére az Önkormányzat gondoskodik a tulajdonost terhelő, a társasházi közgyűlés határozatában megjelölt költségfizetési kötelezettség teljesítéséről.

(6) A központi berendezések lakásban lévő vezetékszakaszainak üzemképes állapotát a bérbeadó köteles biztosítani, függetlenül attól, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló lakás milyen épületben található.

(7) A bérbeadó a (3) és (4) bekezdés szerinti megkülönböztetés alapján saját feladatkörében vagy a társasház illetékes szervének felhívásával köteles gondoskodni az őt terhelő alábbi hibajavítások elvégzéséről:

a) nyomóvezeték-repedés, - törés (csőtörések, szennyvíztől, csapadékvíztől származó ázások megszüntetése;

b) szenny- és csapadékvíz csatorna, nyomóvezeték dugulásainak elhárítása;

c) az épület elektromos energia ellátású rendszerének nem ELMŰ-re tartozó, több lakást érintő zavarai, beleértve az épület közösségi részeinek ellátási zavarait (áramszünetet okozó hibák elhárítása, az áramellátás biztosítása);

d) az épület főbiztosító utáni vezeték melege, füstölése, egyéb meghibásodása;

e) az elektromos rendszer vagy részeinek víz alá kerülése;

f) tűz, elemi csapás, vihar utáni vészhelyzet;

g) szükség szerinti veszély- és kárelhárítás

h) központi fűtés, illetve meleg víz csőhálózaton keletkező hibák ideiglenes elhárítása;

i) ideiglenes szerkezeti megerősítések;

j) élet- és balesetveszély esetén a hibás vakolatrészek eltávolítása;

k) egyéb balesetveszély elhárítása (pl. meglazult kéménytégla, helyükről elcsúszott tetőcserepek, tetőről lecsúszó hó eltávolítása).

(8) A (7) bekezdésben felsorolt munkálatok költségeihez az Önkormányzat akkor járul hozzá, ha a hibaelhárítás a hiba jellege és helye alapján a bérbeadó kötelezettsége. Nem kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek esetében kizárólag a központi berendezések az önkormányzati lakásban lévő vezetékszakaszai üzemképességének biztosításával kapcsolatos hibajavítások végezhetőek el a bérbeadó költségére.

28. § (1) A bérlő köteles gondoskodni:

a) saját költségén a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről, az ajtók és az ablakok külső és belső felületének mázolásáról;

b) a lakás és helyiségei, valamint a részére átadott eszközök és a lakás alkotórészeinek rendeltetésszerű használatáról, tisztántartásáról, állaguk megőrzéséről;

c) az épületben, az épület központi berendezéseiben, felszereléseiben, és a lakásban a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezett hibák kijavításáról illetőleg az okozott kár megtérítéséről;

d) a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakás kiürített és berendezéseinek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való visszaadásáról.

29. § (1) A bérbeadó megbízottja és a bérlő a Bizottság döntése alapján megállapodhatnak arról, hogy a bérlő gondoskodik a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételéről.

(2) Költség elvű vagy szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetében a bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő részvételével fel kell mérni és a bérlő nyilatkozatát figyelembe véve a bérleti szerződés mellékletét képező megállapodásban rögzíteni kell, hogy az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok közül, várhatóan melyek merülnek fel, valamint azt, hogy a bérlő a munkálatokat el kívánja-e végezni, ha igen, tételesen meg kell határozni az elvégezni kívánt munkákat és azok várható költségének legmagasabb összegét is.

(3) A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő által elvégeztetett (1) bekezdés szerinti munkálatok hitelt érdemlően igazolt költségeinek összegét alapul véve havonta egyenlő arányban, legfeljebb a bérleti díj 50%-áig csökkenteni kell a fizetendő bérleti díjat. Ha bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségek bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a bérlő részére a fennmaradt összeget a lakás bérbeadónak való visszaadásakor egy összegben meg kell fizetni.

(4) Ha olyan bérbeadóra tartozó munkálatok merülnek fel, amelyek a lakás átadás-átvételi jegyzőkönyvben, illetve a bérleti szerződésben nincsenek rögzítve és a bérlő az elvégezni kívánt munkálatokat előzetesen írásban bejelenti a bérbeadó megbízottjának, a bérlői bejelentés alapján a bérbeadó köteles az elvégzett munkák és költségei elfogadásáról szóló Bizottsági döntést követő 15 napon belül a költségek beszámításáról (3) bekezdésben foglaltak szerint gondoskodni.

48. § (1) A bérlő kérelmére és a bérbeadó megbízottjának javaslatára hozott Bizottsági döntés alapján a bérbeadó megbízottja és a bérlő –az Ltv. 15. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak szerint– írásban megállapodhatnak a lakás átalakításáról és/vagy korszerűsítéséről, a bérleti díjba beszámítható munkák köréről.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

a) az elvégzendő munkák:

- pontos meghatározását, megnevezését,
- befejezésének határidejét,
- költségeit,
- a költségek elszámolására és beszámítására vonatkozó kikötéseket;

b) azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről a bérlő köteles gondoskodni;

c) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségének rögzítését a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben;

d) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási és kártalanítási kötelezettségét;

(3) A bérbeadó a lakás átalakítás/korszerűsítés számlával igazolt költségeit az (1)-(2) bekezdés szerinti megállapodás keretein belül vagy az átalakítás/korszerűsítés tényleges bekerülési költségeit alátámasztó, 90 napnál nem régebbi szakértői szakvélemény alapján, rendező jelleggel a Bizottság jóváhagyását követő hónaptól a bérleti díjba egyenlő részletekben, legfeljebb annak 50%-a erejéig beszámíthatja.

54. § A helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére e rendelet II. részében foglalt lakásbérletre vonatkozó szabályait [ideértve a 42. cím alatti Lakásbővítés (csatolás) valamint a 20. cím alatti Bérleti szerződést biztosító mellékkötelezettségek szabályait is] – e rendelet III. részében foglalt eltérésekkel – kell megfelelően alkalmazni.

4./SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK

4.1./ ELVÉGZETT MUNKÁLATOK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

A rendelkezésre bocsátott iratok alapján a következő felújítási munkálatok kerültek elvégzésre:

- korábbi szerkezetek, berendezések bontása, vakolat leverés, sittkezelés;
- aljzatok készítése;
- vakolás, vakolatjavítás;
- padozat- és falburkolatok cseréje;
- nyílászárók beépítése;
- gk. válaszfal és hangszigetelő álmennyezet építése;
- új elektromos hálózat kiépítése;
- új vízhálózat kiépítése;
- szaniterek, gépészeti szerelvények elhelyezése;
- felületelőkészítés, festés.

Értékelés

A helyszíni szemle tapasztalatai alapján megállapítható, hogy a hivatkozott munkák elkészültek. A kivitelezés minősége szemrevételezés alapján megfelelő.

4.2./ SZERZŐDÉSEK ÉS ELSZÁMOLÁSRA BENYÚJTOTT SZÁMLÁK TARTALMA

A kivitelezési munkákkal kapcsolatban a következő vállalkozói szerződések állnak rendelkezésre:

Vállalkozó	szerződés tárgya	nettó összeg
Válaszutak Kft.	belsőépítészeti munkák - vakolatjavítás - aljzat készítése - gipszkarton válaszfal és álmennyezet - nyílászárók beépítése - glettelés, festés	7 240 000
2R ÉpGép Kft.	vízszelési munkák	823 000
Szabó Richárd e.v.	villanyszerelési munkák	782 945

A bérlő (Nemes Marton Studio Kft.) a következő számlákat nyújtotta be elszámolásra:

eladó/vállalkozó	számla tartalma	kelte	nettó összeg
KOM-ÉP Forgács Kft.	aljzat, fal alapozó (végszámla)	2023.11.09.	1 570
Békás Tüzép Kft.	aljzatkiegyenlítő	2023.11.09.	536 208
Karolflex Kft.	falikut, csaptelep	2023.11.13.	84 551
Válaszutak Kft.	belsőépítészeti munkák	2023.11.28.	7 240 000
Duralbau Kft.	szárazépítés - anyagkts előleg	2023.11.02.	301 369
Duralbau Kft.	szárazépítés – anyagkts.	2023.11.07.	40 137
Szabó Richárd e.v.	villanyszerelési munkálatok - munkadíj	2023.11.24.	468 000
2R ÉpGép Kft.	vízszelési munkák	2023.12.05.	453 000
2R ÉpGép Kft.	vízszelési munkák	2023.12.05.	370 000
Összesen			9 494 835

Továbbá két számla nem került megküldésre, de utalás van rájuk más iratokban:

KOM-ÉP Forgács Kft.	aljzat, fal alapozó (előleg számla)	-	48 209
Szabó Richárd e.v.	villanyszerelési munkálatok anyagkts.	-	314 945
Összesen			363 154

Mindösszesen tehát a munkálatok értéke nettó **9 857 989 Ft**

Szakágakra bontva a költségek a következők:

megnevezés	
szerkezetépítés és szakipar	8 167 493
fűtési rendszer és gázellátás	0
víz-csatorna	907 551
szellőzés	0
épületvillamosság	782 945
összesen	9 857 989

4.3./ KÖLTSÉGSZINT VIZSGÁLATA

A szakértői munka során felhasználásra kerülnek a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége, a Magyar Építész Kamara, a Magyar Mérnöki Kamara és a Magyar Tanácsadó Mérnökök és Építészek Szövetsége közreműködésével készült Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) kiadvány adatai is. A számlák 2023. évi, így az az évi kiadvány kerül figyelembe vételre.

Az ÉKS-ben néhány jellemző épülettípusra vonatkozóan megtalálhatók a fajlagos építési költségek. A vizsgált helyiségcsoporthoz leghasonlóbb épülettípus a középfelszereltségű iroda. Ennek adatai a következőképpen alakulnak:

	Irodaház		Fszt-es iroda	Iskola-épület	Óvoda 200 fh. (8 csop) városi foghijbeépítéses
	közép- felszereltségű	magas- igényszintű	átlagos kivitel és átlagos felszereltség		
	4	5	6	7	8
Szerkezet + Szakipar	450 000	505 000	390 000	395 000	455 000
Központi fűtés (*irodákban hűtés is)	*70 000	*80 000	*65 000	41 000	48 000
Víz-csatornázás	28 000	35 000	19 000	24 000	40 000
Sprinkler (vizes)	12 000	14 000	-	-	-
Szellőzés	50 000	60 000	12 000	17 000	15 000
Felvonótelepítés	9 600	12 000	-	7 000	-
Épületvillamosság tűzjelző rendszer	86 000	102 000	66 000	63 000	45 000
Összesen:	705 600	808 000	552 000	547 000	603 000

A tényleges fajlagos építési árak az ÉKS adataihoz viszonyítva a következőképpen alakulnak (a helyiség 199 m²-es földszinti alapterületét figyelembe véve):

megnevezés	ÉKS adatai (Ft/m ²)	tényl. fajt. ár (Ft/m ²)	arány
szerkezetépítés és szakipar	450 000	41 043	9%
fűtési rendszer és gázellátás	70 000	0	0%
víz-csatorna	28 000	4 561	16%
szellőzés	50 000	0	0%
épületvillamosság	86 000	3 934	5%
összesen	684 000	49 538	7%

A fajlagos árakat vizsgálva megállapítható, hogy a számlák reális árszintet képviselnek. A százalékos arányok alapján kijelenthető, hogy műszaki tartalmában nem túl mély beruházásra került sor.

4.4./ KÖLTSÉGBECSLÉS

Tekintettel arra, hogy részletes költségvetés csak egyes munkákról áll rendelkezésre, így részben az alapján, részben a számlák alapján történik a vizsgálat.

A beszámítható költségek meghatározása során figyelembe vételre kerül az előzőekben ismertetett jogszabályi hivatkozásokon túl a bérleti szerződés is, mely a következőket tartalmazza:

„18. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő 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.”

Összességében tehát kijelenthető, hogy a Lakás törvény, a 12/2012. Ök. rendelet, valamint a bérleti szerződésben szereplő információk alapján azon munkák költségei számíthatók be a bérleti díjba, melyek elvégzése bérbeadói kötelezettség lett volna. Ide tartozik jellemzően a gépészeti és épületvillamossági munkák egy része (pl. víz-csatorna rendszer, elektromos hálózat stb.), valamint az építési munkák egy része (pl. vakolatjavítás, aljzatkészítés), de nem tartoznak bele például a burkolási, nyílászáró elhelyezési, festési munkák, berendezések (pl. szaniterek, beépített bútorok, világítótestek), valamint mindazon alaprajzi átrendezések és belsőépítészeti munkák, melyek a bérlői funkció, arculat, ill. belsőépítészeti igény kialakításához szükségesek. Vannak olyan tételek, melyek bár bérlői feladatkörbe tartoznak (pl. festés), bizonyos mértékű elszámolás indokolt, tekintettel arra, hogy részben olyan beavatkozás tette szükségessé, mely bérbeadói feladat (pl. vakolatjavítás).

Az előzőek alapján a bérleti díjba beszámítható költségek meghatározása részletes elemzésen alapuló költségbecsléssel történik. A tényleges építési költségek adott részarányai vehetők figyelembe az előbb ismertetett elvek szerint.

Szakértői becslés alapján a beszámítható költség a következőképpen alakul:

	összeg	elszámolható	beszámítható
aljzat készítés	1 268 487	100%	1 268 487
vakolatjavítás	2 023 000	100%	2 023 000
szárazépítés	3 789 006	70%	2 652 304
festés	944 000	50%	472 000
ajtó beépítés	143 000	0%	0
vízszerelési munkák	907 551	70%	635 286
villanyszerelés	782 945	100%	782 945
összesen	9 857 989		7 834 022

5./ÖSSZEFOGLALÁS

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. megbízást adott az MOLIMENT Mérnöki Kft. számára. A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Kazinczy utca 51. szám (34158 helyrajzi szám) alatti földszinti helyiségben elvégzett, bérleti díjba beszámítható értéknövelő beruházások szakértői vizsgálata volt. Az elvégzett szakértői vizsgálatok alapján az elvégzett felújítási munkálatok bérleti díjba beszámítható összege szakértői becslés alapján kerekítve nettó

7 834 000,-Ft,

azaz hétmillió-nyolcszázharmincnégyezer forint.

6./MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- Jelen szakértői véleményt a Megbízó adatszolgáltatására építve, helyszíni szemrevételezéses vizsgálatok alapján, a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb szakmai tudásom szerint, lelkiismeretesen készítettem el.
- A feladat elvégzéséhez szükséges képességekkel, tapasztalatokkal, szakmai képzettséggel, szakértelemmel és jogosultsággal rendelkezem.
- A szakvélemény készítése során figyelembe vettem a hatályos jogszabályokban, valamint a megbízási szerződésben foglaltakat.
- A megbízás teljesítése során tudomásomra jutott információkat, adatokat, üzleti vagy egyéb titkokat bizalmasan kezelem, azokat nem hozom harmadik fél tudomására.
- A szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettem el.
- A vizsgálat tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn, díjazásom nincs összefüggésben a szakértői megállapításokkal.
- Jelen szakértői vélemény kizárólag a vizsgált helyiség elvégzett bérleti felújítási munkák költségeinek vizsgálatára készült, ettől eltérő egyéb célra nem használható fel.
- Minden felhasznált adat és információ, melyek alapján a szakvéleményt készítettem, legjobb tudásom szerint megbízható forrásból származik. A Megbízó által szolgáltatott adatok hitelességeért Ő tartozik felelősséggel.
- Az ingatlan helyszíni vizsgálatát személyesen hajtottam végre.
- Nem nyilvánítok véleményt jogi ügyekben. Jelen szakvéleménnyel kapcsolatban felmerült jogvitákban való közreműködés nem képezi a feladatomat.

- A szakvélemény elkészítésében harmadik személy nem vett részt, a dokumentációban foglalt megállapítások tőlem származnak.
- Előzetes írásbeli hozzájárulásom nélkül jelen szakvélemény tartalma sem részben, sem egészében nem hozható nyilvánosságra sem nyomtatott, sem elektronikus formában, nem sokszorosítható és nem módosítható a megbízásban szereplő ügytől eltérő esetben.

Budapest, 2025. június 13.

Muszely Péter
igazságügyi szakértő
*ingatlan-értékbecsülés, épületszerkezet,
épületfizika, épületenergetika,
építési szakipar, építési beruházás
szakterületeken*
Nyilvántartási szám: 010622

Muszely Péter
okl. építőmérnök
épületszigetelő szakmérnök
épületenergetikai szakmérnök
igazságügyi szakértő

**1. SZÁMÚ MELLÉKLET:
BÉRLETI SZERZŐDÉS**

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:	Vagyonkezelés.:	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. Bérlet(k): **Nemes Marton Studio Kft.**
Székhely: 8000 Székesfehérvár, Zámoly utca 59.
Képviseleti cím: 8000 Székesfehérvár, Zámoly utca 59.
Cégjegyzékszám: 07-09-032414
Adószám: 29309566-2-07
Képviselőre jogosult: Nemes Márton

a továbbiakban, mint **Bérlő**

Bérlői tevékenység: **kulturális központ (műterem, kiállítóhely és kapcsolódó programjai)**

3. Bérbeadói hozzájárulás: **KT 325/2023.(X.18.) számú határozatával hozzájárult a helyiség bérbeadásához**

4. Bérlet tárgya:

Cím: **1075 Budapest, Kazinczy utca 51.**
Hrsz.: **34158**
199 m² utcai földszint
215 m² utcai pince
135 m² 1. emeleti

5. Bérlet tartama: **2023. 10. 24. napjától határozatlan időre**

6. Bérleti díjak: **199 m² utcai földszint**
Éves bérleti díj: 19.488, - Ft/m²/év + ÁFA
Fizetendő havi bérleti díj: 323.176, - Ft/hó + ÁFA

215 m² utcai pince

Éves bérleti díj: **8.352,- Ft/m²/év + ÁFA**

Fizetendő havi bérleti díj: **149.640,- Ft/hó + ÁFA**

135 m² 1. emeleti

Éves bérleti díj: **19.488,- Ft/m²/év + ÁFA**

Fizetendő havi bérleti díj: **219.240,- Ft/hó + ÁFA**

Víz + csatornadíj: **(átalány alap): 70,38 m³/hó – a helyiségben felszerelt vízóra hitelesítéséig és annak Bérló nevére történő átíratásáig.**

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

Amennyiben a bérló saját költségén mellékvízmérőt szereltet fel, a szolgáltatóval a szolgáltatási szerződést megkötí, 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:

37.020,- Ft/hó + ÁFA

Összesen: 729.0763,- Ft/hó + ÁFA

Díjfizetés kezdete: a helyiség birtokbaadásának napja.

7. **A bérbeadó a bérleményt a Bérló által megismert, megtekintett és mindkét fél által jól ismert állapotában, illetve berendezésekkel, felszerelésekkel együtt bocsátja a Bérló rendelkezésére. A Bérló a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a bérlemény saját céljaira megfelelő.**
A helyiség Bérló általi birtokbavételének, a jelen szerződés 34. pontja szerinti közbiztonsági okirat leadásától számított 8 napon belül kötelezően meg kell történnie, a Bérló köteles a 2. és 14. pontban meghatározott tevékenységét megkezdeni. A jelen pontban meghatározott határidőben történő birtokba vétel elmulasztása vagy megsértése a jelen Szerződés azonnali hatályú felmondására jogosító súlyos szerződésszegésnek minősül, és a Bérbeadó – a meghíúsulási kötbér érvényesítése mellett – élhet a rendkívüli felmondás jogával.
8. **A bérlemény birtokbaadása átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján, a bérlemény kulcsainak a bérló részére történő átadásával történik. A Bérló jogosult a közös területek használatára a többi tulajdonos, bérló zavarása nélkül, továbbá köteles a közös területeket a Bérbeadó által meghatározott rendeltetésszerű módon használni, valamint nem jogosult a közös területeken személyek vagy tárgyak elhelyezésére, illetve tárolására, továbbá nem jogosult a közös területek kizárólagos használatára. A Bérló nem veheti igénybe a bérleményen kívül elhelyezkedő ingatlan-területeket, azok használatára a Bérló nem jogosult.**
A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a bérleménnyel együtt átadásra kerülő berendezési és felszerelési tárgyakat, a közbiztonsági fogyasztásmérők átadás-átvételi állását, valamint a bérlemény műszaki állapotára, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltára vonatkozó megállapításokat. A jegyzőkönyvet a felek, vagy a képviselőikben igazoltan eljáró személyek mindegyike köteles aláírásával hitelesíteni.
9. **A Bérló 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 Bérló felel.

10. **Bérló jelen szerződés megkötését megelőzően megfizetett 3.821.040,- Ft pályázati biztosítékot, amely megfelel az óvadék összegének** a Bérbeadó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403239-00033034-00000007 számú Letéti számlájára, amely összeg teljesítése a Bérlemény birtokba vételének feltétele. Az óvadék a Bérló szerződéséből, illetve a mögöttes szabályokból Bérlóre háruló kötelezettségek nem teljesítése esetén azok fedezeteként használható fel, amennyiben a Bérló 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 Bérló köteles a mindenkor aktuális bérleti díj háromszoros összegére kiegészíteni, a Bérbeadó ez irányú felszólításától számított 5 (öt) munkanapon belül.

A Bérló a jelen szerződés aláírásával már most hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a Bérbeadónak a Bérló által esetlegesen ki nem fizetett bérleti díjból, vagy ki nem egyenlített, a Bérlemény fenntartásához kapcsolódó költségekből, továbbá esetleg a Bérleményhez kapcsolódó egyéb, Bérlónek felróható mulasztásból, hanyagságból keletkezett károkból vagy egyébként a Bérlőt terhelő költségből eredő követelése keletkezik a Bérlóval szemben, ezt a követelését a Bérbeadó az óvadékból közvetlenül kielégítse, az óvadék összegéből levonja. A Bérbeadó jogosult továbbá az óvadék összegét a Bérló által okozott károk kijavítására felhasználni, a Bérló 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 Bérlófi fizetési kötelezettség nélküli megszűnése esetén, a Bérbeadó köteles a jogszerűen igénybe nem vett óvadék összegét 30 (harminc) napon belül Bérló részére visszafizetni, kamatmentesen, miután a Bérló a Bérleményt jogszerűen visszaszolgáltatta a Bérbeadó részére.

11. A Bérló a bérlemény használatáért a Bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban helyiségbér - fizet. A helyiségbér Bérló általi megfizetése Bérbeadó **K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403239-00033055-00000000** számú pénzforgalmi számlájára előre készpénz-átutalási megbízás formájában történik.

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

Amennyiben a Bérló 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 hatályal, a KSH által előző évre megállapított hivatalos inflációs rátának megfelelően a Bérbeadó egyoldalúan jogosult megemelni.
13. A szerződő felek megállapodása szerint a Bérló 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 Bérló 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 Bérlóre átírással kerüljenek.

A Bérló vállalja, hogy a közüzemi szerződések egy másolati példányát (azok aláírását követően haladéktalanul) a Bérbeadó rendelkezésére bocsátja.

A Bérló köteles viselni továbbá az alábbi költségeket:

- a Bérló által a Bérlemény tekintetében fenntartandó biztosítási költségek (Bérleményre, illetve a bérleménybe bevitt vagyontárgyakra, ingóságokra vonatkozó biztosítás stb.),
- a Bérlőt terheli a Bérlemény rendeltetésszerű használatának biztosítását meg nem haladó karbantartási, fenntartási és javítási munkák költsége,
- a Bérlőt 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 Bérló a bérleményt kizárólag **kulturális központ (műterem, kiállítóhely és kapcsolódó programjai)** tevékenység céljára használhatja - a továbbiakban rendeltetésszerű használat, - a bérlemény bármely egyéb célú használatához, hasznosításához, különösen a bérlemény albérletbe adásához - a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleményt kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása mellett jogosult székhelyként/telephelyként/fióktelepként/központi ügyintézési helyként bejelenteni az illetékes hatóságok/cégbíróság felé.

15. A Bérló felel a bérlemény rendeltetésszerű használatából eredő kárért. A Bérló munkavállalói, megbízottjai, és a bérleményben tartózkodó más személyek magatartásáért, mint a sajátjáért felel.
16. A Bérló nem ruházhatja át a bérleménnyel kapcsolatos jogait, így – különösen, de nem kizárólag - nem jogosult a bérlemény egy részét vagy egészét albérletbe, használatba adni, birtokát vagy tartózkodás jogát átengedni akár ellenszolgáltatás fejében, akár anélkül, kivéve, ha arra Bérbeadó előzetes, kifejezett, írásbeli engedélyt adott.
17. A Bérló köteles a tevékenysége folytatásához szükséges, jogszabályban meghatározott hatósági engedélyeket, és amennyiben a jogszabály előírja, a társasházközösség, valamint az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni, az azokért való felelősséget a Bérbeadó kifejezetten kizárja. 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 bérló által kezdeményezett rendeltetismód változáshoz, a bérló a bérbeadóval szemben semmiféle igényt, követelést nem támaszthat.

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

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

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

A Bérló 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 Bérló felelős. A Bérló 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 Bérló 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 bérló 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 Bérló érdekeit szem előtt tartva.

19. Ha a Bérló 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.

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

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

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

A Bérló 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 Bérló felel. A Bérló vállalja, hogy a jelen Szerződés teljesítése vonatkozásában egy Magyarországon bejegyzett biztosítónál biztosítást („Biztosítás”) köt, amely kiterjed vagyonbiztosításra a bérlemény berendezési, felszerelési tárgyai vonatkozásában; „all risk” (munkáltatói, harmadik személyekkel szembeni, polgári és szakmai, stb.) felelősségbiztosításra. A Biztosításnak ki kell terjednie a Bérló

közreműködői és alkalmazottai által okozott károkra is. A Bérő vállalja, hogy a Biztosításra vonatkozó biztosítási szerződést – a Biztosítás által igazoltan átvett biztosítási ajánlat másolatát – bemutatja a Bérbeadónak. A Bérő a biztosítási szerződés/kötvény egy példányát köteles átadni Bérbeadó részére.

A Bérő köteles a Biztosítást a szerződés időtartama + 30 (harminc) nap időtartam alatt folyamatosan fenntartani. A Bérő kötelezettséget vállal továbbá a biztosítási kötvényekben foglalt feltételek teljesítésére, a biztosítási díjak előírt fizetésére, a biztosítás fenntartására a jelen Szerződés, és a biztosító feltételei szerint, valamint a biztosítás idejének folyamatos meghosszabbítására annak érdekében, hogy az a bérleti időszak egészére érvényes legyen. A Bérő köteles a biztosított időszak lejártá előtt legkésőbb 30 (harminc) nappal meghosszabbítani a Biztosítást a következő biztosítási periódusra, és az erről szóló igazolást – a biztosított időszak megszűnéséig – Bérbeadónak eljuttatni.

A Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződés időtartama során bekövetkező bármely káreseményt haladéktalanul bejelenti a Bérbeadónak. Az ilyen bejelentés elmulasztásának következményeit a Bérő viseli, illetve az ilyen bejelentés megtörténtét a Bérő köteles bizonyítani. A Felek rögzítik, hogy a Biztosítás érvényesítése a károk csökkentését eredményezi, de nem jelenti a Bérő kötelezettségeinek megszűnését.

22. A bérbeadó

- a bérő szükségtelen háborítása nélkül **évente** ellenőrizheti a használatot, **melynek időpontját köteles a Bérővel, legkésőbb az ellenőrzést megelőző harmadik napig közölni**. Az ellenőrzés végrehajtását a Bérő köteles lehetővé tenni; A Bérbeadó ellenőrzési joga kiterjed különösen arra, hogy a Bérő szerződésszerűen jár-e el, a bérleményt rendeltetésszerűen használja-e, annak állagát megóvja-e. Az ellenőrzés során Bérbeadó a Bérő közreműködőjéhez, alkalmazottjaihoz kérdéseket intézhet, tőlük információt kérhet, amely kérdésnek a közreműködők, alkalmazottak kötelesek eleget tenni. Bérbeadó a Bérő szükségtelen háborítása nélkül köteles eljárni.

- 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 járuléakai erejéig – amennyiben annak összege az óvadékot meghaladja - a bérőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. E vagyontárgyaknak a bérleményből való elszállításához a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyére van szükség. Amennyiben a zálogtárgyakat harmadik személynek elzálogosítják, erről a Bérő köteles haladéktalanul értesíteni a Bérbeadót. Az értesítés elmulasztásából vagy a zálogtárgyak szerződésellenes elszállításából a Bérbeadónál keletkezett kár megtérítése a Bérő kötelezettsége. Amennyiben Bérő a zálogjoggal terhelt dolgot a Bérbeadó engedélye nélkül elszállítja és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a Bérbeadó követelheti a dolognak a Bérő költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.

A Bérő kötbér fizetésére köteles az alábbi kötelezettségek teljesítésének késedelme vagy elmulasztása esetén:

- óvadék visszapótlása
- helyiségbér, üzemeltetési költségek megfizetése

A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérő nem tartja be a fentiekben megjelölt kötelezettségei vonatkozásában előírt határidőt és azokat Bérbeadói felhívásra sem teljesíti (a továbbiakban: „Kötbér”) úgy Kötbér fizetésére köteles, amely Kötbér egy naptári napra eső mértéke a havi helyiségbér nettó összegének 2 %-a (kettő százaléka), amelyet a Bérő köteles megfizetni a késedelmes teljesítés orvoslásáig fennálló időszak minden napja után.

A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérló a bérleményt a 7. pontban meghatározott határidőig nem veszi birtokba, úgy meghíusulási kötbér címén egy havi helyiségbér megfizetésére köteles a Bérbeadó ez irányú írásbeli felhívásának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül.

24. Felek megállapodnak abban, hogy a határozott időtartamra kötött, vagy a feltétel bekövetkezésével megszűnő szerződés esetén a határozott idő elteltével vagy a feltétel bekövetkezésével a bérleti szerződés abban az esetben is megszűnik – és nem alakul át határozatlan időtartamúvá, ha a bérló a bérleményt tovább használja, és az ellen a bérbeadó a megszűnést követő tizenöt (15) napon belül nem tiltakozik, amely esetben a Bérló a jogosulatlan használat miatt a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelete 36. §-a szerinti használati díjat köteles fizetni havonta.

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 Bérló a helyiségbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
 - a Bérló a bérleményt a 7. pontban meghatározott határidőig nem veszi birtokba
 - a Bérló a bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy szerződésszerűen használja, ideértve különösen azt az esetet, hogy a bérleményben nem a 14. pontban megjelölt tevékenységet folytatja,
 - a Bérló a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti;
 - a Bérló vagy a Bérló tudomásával a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérbeadóval vagy más bérlőkkel, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak, továbbá a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állapotát rongálják, vagy rendeltetésellenesen használják;
 - a Bérló 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 Bérló részére beköltözhető cserehelyiséget ajánl fel, vagy más módon kártalanítja.

A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés alapján a Bérlőt terhelő bármely kötelezettségét a Bérló nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, és a Bérbeadó által a Bérlónek 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 Bérló köteles 3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő összeget megfizetni a Bérbeadó részére meghíusulási kötbérként. A Felek rögzítik, hogy nem köteles a Bérbeadó előzetes felszólítást küldeni, amennyiben a Bérló 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 meghíusulási kötbér megfizetése nem mentesíti a Bérlőt a szerződésszegéssel okozott károk megtérítése alól, a Bérbeadó jogosult ezen kártérítési igénye érvényesítésére.

Ha a Bérő vagy a Bérleményt vele együtt használó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérőt — 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 Bérő a fizetésre megállapított időpontig a Bérleti díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a Bérőt — a következményekre figyelmeztetéssel — a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérő 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 Bérő tulajdonában lévő dolgokat a Bérbeadó jogosult a bérleti díj, egyéb költségek megfizetéséig zálogként visszatartani, amely esetben a Bérő nem szállíthatja el a tulajdonát képező dolgokat.

26. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérő 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 bérő 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 bérő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleményt közüzemi díj-, és egyéb tartozás nem terheli. A bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti, illetve használati díjat a helyiség átadás-átvételéig fizeti, azzal, hogy a 24. pontban foglalt jogosulatlan használat esetén a bérő használati díj fizetésére köteles.
28. A bérleti szerződés megszűnésekor a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. Bérő tudomásul veszi, hogy a bérleményben végzett felújítási, átalakítási munkálatok, illetve a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott, a bérőt 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 Bérő részére másik bérleményt biztosítani, vagy pénzbeli térítést fizetni nem köteles. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Szerződés megkötése következtében a Bérbeadót - az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet értelmében - az energetikai tanúsítvány kiállításának kötelezettsége nem terheli.

30. A Bérló 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 Bérló 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 Bérló által legutóbb megadott székhelyére, illetve kézbesítési címére küldött, és a Bérló 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 30 115 8158; 06 30 611 2007; 06 30 409 1148
2. E-mail: evin@evin.hu illetve helyiseg@evin.hu
3. Kapcsolattartó neve: Helyiséggazdálkodási csoport – Ügyfélszolgálati Iroda

Bérló elérhetőségei:

1. Telefon: 06 20 582 0688
2. E-mail: nemesmarton@gmail.com
3. Kapcsolattartó neve: Nemes Márton

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a bérló 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. Bérelő tudomásul veszi, hogy adataiban bekövetkezett esetleges változás esetében, a változás bekövetkezésétől számított 5 munkanapon belül a pénzmossás 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. Bérelő 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 kiüríti, és visszaadja azt Bérbeadó birtokába a bérleti szerződésben meghatározott állapotban, és a fennálló esetleges tartozásokat megfizeti.**

A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen pontban vállalt kötelezettség teljesítésének határideje:

- Bérbeadó rendkívüli felmondása esetén a felmondás Bérelő általi kézhezvételétől számított 3. (harmadik) nap;
- Bérelő rendkívüli felmondása esetén a felmondás Bérbeadó általi kézhezvételétől számított 3. (harmadik) nap;
- a Bérbeadó vagy a Bérelő rendes felmondása esetén a felmondási idő leteltétől számított 3. (harmadik) nap
- közös megegyezés esetén a közös megegyezésben a jelen szerződés megszűnésének időpontjaként meghatározott naptól számított 3. (harmadik) nap.
- a határozott idő eltelte esetén – ellenkező, írásbeli megállapodás hiányában – a határozott idő leteltének napjától számított 3. (harmadik) nap

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

A Bérelő közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatában tudomásul veszi, hogy a Bérlemény Bérelő általi visszaadásakor Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy az átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírásakor a Bérbeadó részére a Bérlemény összes kulcsát visszaadja. A Bérelő köteles a bérleményt Bérbeadó részére a jelen szerződés megszűnésének napján tiszta, a jelen szerződés aláírása napján fennállt állapottal azonos állapotban – kivéve, ha Felek kifejezetten, előzetesen, írásban ettől eltérően állapodtak meg -, visszaadási jegyzőkönyv mindkét Fél általi aláírásával visszaszolgáltatni. A Felek rögzítik, hogy a bérlemény Bérbeadónak történő visszaadásával kapcsolatos valamennyi költsége a Bérelőt terheli, mely kapcsán a Bérbeadóval szemben semmilyen igény nem támasztható. A Bérelő köteles a bérleményt bármilyen, a Bérlelőhöz tartozó használó, személyzete, illetve ingóságai hátrahagyása nélkül visszaszolgáltatni.

A Bérelő 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 Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a Bérlelőnek 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 Bérő Bérlemény területén lévő vagyontárgyai vonatkozásában a Ptk. és a jelen bérleti szerződés alapján zálogjogot érvényesíthet.

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

Bérő 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 tény 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 módok egyikén) igazol.

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.

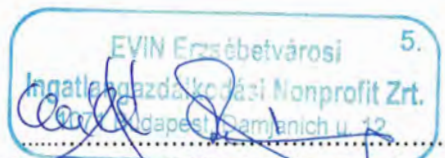
A Felek megállapodnak, hogy a jelen Bérleti szerződésre vonatkozóan a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:340.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezés alkalmazását kizárják, a Bérővel szemben a Bérlemény tulajdonjogának átruházását követően kizárólag az új tulajdonos köteles helytállni 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 megkísérik 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 rendezésére a bérbeadó székhelye szerinti illetékes bíróság jár el.

36. A szerződő felek jelen okiratot elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2023. október 24.



Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros
Önkormányzata

képviseli: Niedermüller Péter, polgármester
képviselésében eljár:

Dr. Halmai Gyula EVIN Erzsébetvárosi
Ingatlankezelési Nonprofit Zrt.

Vezérigazgató
Bérbeadó

Nemes Marton Studio Kft.
Nemes Márton

Bérő

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: SZÁMLÁK



"KOM-ÉP Forgács" Kft.
4220 Hajdúböszörmény
Avar u. 2/a
Adószám: 12748969-2-09, HU12748969

Bank neve: K&H SWIFT/BIC OKHB
HUHB
Bankszámlaszám: HU43 1040 3428
4956 5057 5253 1014

K-2023-18609 VÉGSZÁMLÁJA

Sorszám: K-2023-18625

VEVŐ:
NEMES MARTON STUDIO Kft.
8000 Székesfehérvár
Zámoly utca 59.
Adószám: 29309566-2-07

Fizetési mód: Bankkártya (+0Ft)
Rendelésszám: 15873-BK/2023/I
Teljesítés dátuma: 2023.11.09.
Kiállítás dátuma: 2023.11.09.
Fizetési határidő: 2023.11.09.

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	Áfa	Áfaérték	Bruttó ár
Baumit Grund 10 kg	2 kanna	16 069,54	32 139	27%	8 678	40 817
Baumit Grund 5 kg	1 kanna	8 994,58	8 994	27%	2 429	11 423
Baumit Grund 1 kg	4 kanna	2 161,52	8 646	27%	2 335	10 981
Előleg	-1 db	48 209	-48 209	27%	-13 016	-61 225
Összesen:			1 570		426	1 996

áfa 27 %: 426

Összesen:
1 996 HUF

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!

Szállító : Békás Tűzép Korlátolt Felelősségű Társaság 1039 Budapest, Szentendrei út 409. Tel.: 06-1-240-3376 EU ADÓSZÁM: HU 27964 Adószám : 27964468-2-41 SWIFT: OTPVHUB IBAN: HU3711742245-2		Vevő : NEMES MARTON STUDIO KFT 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR_ZÁMOLY U. 59 Adószám: 29309566-2-07	
Fizetési mód : Átutalás	Bankszámlaszám : 11742245-26647696-00000000	Kelte 2023.11.09	Teljesítés 2023.11.09
		Esedékes 2023.11.09	

Cikk	Megnevezés	Mennyiség	Me	Áfa nélküli egységár	Áfa alap	%	Áfa összeg	Összesen
1.	901076	MAPEI ALJZATKIEGY. NOVOPLAN MAXI 25 kg						
		120,000	zs	4.468,40	536.208	27	144.776	680.984
		ÁFA		ÁFA alap	ÁFA érték		Brutto	
		27%		536.208	144.776		680.984	

536.208

144.776

Fizetendő :

680.984

azaz hatszáznyolcvanezer-kilencszáznyolcvannégy Forint

Átutaláskor kérjük a számla sorszámát feltüntetni. Számlánk késedelmes kiegyenlítése esetén a mindenkor hatályos, Ptk. szerinti maximális késedelmi kamatot számítjuk fel. Számlánk ellenértékét kérjük fenti fizetési határideig a fenti bankszámlaszámra átutalni szíveskedjenek.

Szállítólevél Szállítólevél
Köszönjük, hogy minket választott!

hardysoft@freemail.hu Hardy-Számla v1.0 számlázó rendszer , a számla megfelel a 24/1995.(XI.22), 34/1999.(XII.26) PM rendeletben előírtaknak.

Békás Tűzép Kft.
1039 Budapest,
Szentendrei út 409.
Adószám: 27964468-2-41



A számla kiegyenlítéséig az áru
az eladó tulajdonát képezi

Szállító

Kalorflex Kft.

1161 Budapest, Rákospalotai határút 15. Fsz. 9.
Adószám: 10539136-2-42
EU Adószám: HU10539136
Bankszámlaszám:
OTP Bank 11719001-29911208-000000000
E-mail: info@kalorflex.hu
Web: www.kalorflex.hu

Vevő

Nemes Marton Studio Kft.

8000 Székesfehérvár, Zámoly utca 59.
Adószám: 29309566-2-07

Fizetési mód
Előre utalás

Kelt
2023-11-13

Teljesítés
2023-11-10

Fizetési határidő
2023-11-13

A feltüntetett összegek Ft-ban (HUF) értendők. Díjbekérő sorszáma: D-2023/025.

Ssz.	Cikkszám Megnevezés	Besorolás	Menny.	Egységár	Nettó ár	ÁFA %	ÁFA érték	Bruttó ár
1.	DRK37/46W FERRO műanyag falikút, fehér gránit hatású 460x370x200 mm		2 db	25 976,38	51 953	27%	14 027	65 980
2.	BZA4WSS Ferro Zumba Inox konyhai csapterlep flexibilis fehér kifolyócsővel		2 db	16 299,21	32 598	27%	8 801	41 399

Tételek száma: 2

Összesen: 107 379 Ft

azaz százhétezer - háromszázhetvenkilenc Ft

ÁFA összesítés	27%	Összesen
Nettó érték	84 551	84 551
Áfa érték	22 828	22 828
Bruttó érték	107 379	107 379

FIZETVE

Kalorflex Kft.
1161 Budapest, Rákospalotai határút 15.
Adószám: 10539136-2-42



"Válaszutak" Kft.
8000 Székesfehérvár
Zámoly u. 59.
Adószám: 14032370-2-07

Bank neve: Raiffeisen Bank
Bankszámlaszám:
12023008-00158871-00100009

SZÁMLA

Sorszám: VLSZT-2023-347

VEVŐ:
Nemes Marton Studio Kft.
8000 Székesfehérvár
Zámoly utca 59.
Adószám: 29309566-2-07

Fizetési mód:	átutalás
Teljesítés dátuma:	2023.11.28.
Kiállítás dátuma:	2023.11.28.
Fizetési határidő:	2023.12.06.

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	Áfa	Áfaérték	Bruttó ár
Belsőépítészeti kivitelezési munkák 1075 Budapest Kazinczy u. 51.	1 db	7 240 000	7 240 000	27%	1 954 800	9 194 800

Összesen:	7 240 000	1 954 800	9 194 800
		áfa 27 %: 1 954 800	

Összesen:
9 194 800 Ft

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!

Előleg számla

Eladó neve és címe: DURALBAU KFT 1095 BUDAPEST Soroksári út 150 11709002-20612177 OTP Adóig.szám: 13722827-2-43, EU TAX ID: HU13722827 Telefon: +36 30 610 8109 Fax: +36-1-216-42-19 e-mail: info@duralbau.hu Internet: www.duralbau.hu		Vevő neve és címe: Nemes Marton Studio Kft. 8000 Székesfehérvár Zámoly utca 59 Adóig.szám: 29309566-2-07 e-mail: nemesmarton@gmail.com	
Számlaszám KE23/00141		Fizetési mód Átutalás	
Teljesítés kelte 2023.11.02	Számla kelte 2023.11.02		Fizetési határidő 2023.11.03

Megnevezés	Besor./V.kód	Mennyiség	Egységár	Nettó ár	Áfa%	Áfa	Bruttó ár
1 ELŐLEG Gyűjtő mennyiség: 1 db;	VTSZ	1 db	301.369,291339	301.369,291	27%	81.369,709	382.739,000
Összesen:				301.369		81.370	382.739

	Nettó	Áfa	Bruttó
27%	301.369	81.370	382.739
	301.369	81.370	382.739

Fizetendő:

382.739 Ftazaz: **háromszáznolcvankettőezer- hétszázharminckilenc magyar forint**

Kiskereskedelmi szöveg



Számla

Eladó neve és címe: DURALBAU KFT 1095 BUDAPEST Soroksári út 150 11709002-20612177 OTP Adóig.szám: 13722827-2-43, EU TAX ID: HU13722827 Telefon: +36 30 610 8109 Fax: +36-1-216-42-19 e-mail: info@duralbau.hu Internet: www.duralbau.hu		Vevő neve és címe: Nemes Marton Studio Kft. 8000 Székesfehérvár Zámoly utca 59 Adóig.szám: 29309566-2-07 e-mail: nemesmarton@gmail.com	
Számlaszám 2320/01512		Fizetési mód Készpénz	
Teljesítés kelte 2023.11.07	Számla kelte 2023.11.07	Fizetési határidő 2023.11.07	
Megjegyzés: áruviszavét AT23/01285			

Megnevezés	Besor./V.kód	Mennyiség	Egységár	Nettó ár	Áfa%	Áfa	Bruttó ár
1 RIGIDUR száraz kiegyenlítő 50L/zsák 5200447634 Gyűjtő mennyiség: -7 zsák;	VT SZ5200447634	-7 zsák	6.941	-48.587,000	27%	-13.118,490	-61.705,490
2 RIGIDUR E 20 2*10*500*1500 SZÁRAZPADLÓ 0,75 m2/tábla 5200444387 Gyűjtő mennyiség: -2 tábla; Értékesített mennyiség: -36,15 kg	VT SZ6809	-2 tábla	6.264	-12.528,000	27%	-3.382,560	-15.910,560
3 BLUE ACOUSTIC RF 12,5 1200*2000 2,4m2 5200607227 Gyűjtő mennyiség: 17 tábla; Értékesített mennyiség: 497,76 kg	VT SZ68091100	17 tábla	3.617	61.489,000	27%	16.602,030	78.091,030
4 PAROC UNS37z 50*610*1220 10,42m2/cs Gyűjtő mennyiség: 2 bála; Értékesített mennyiség: 34,534 kg	VT SZ68061000	2 bála	13.739	27.478,000	27%	7.419,060	34.897,060
VAKOLATHÁLO 50m2/tek 145 gr./m2 Gyűjtő mennyiség: 1 tekercs;	VT SZ701959	1 tekercs	12.285	12.285,000	27%	3.316,950	15.601,950
Összesen:				40.137		10.837	50.974

Másodlagos mennyiségek összesítése

496,144 kg

	Nettó	Áfa	Bruttó
27%	40.137	10.837	50.974
	40.137	10.837	50.974

Fizetendő:

50.974 Ft

azaz: ötvenezer- kilencszázhetvennégy magyar forint

Készpénzzel fizetendő:

50.975 Ft

azaz: ötvenezer-kilencszázhetvenöt magyar forint

A csomagolás termékdíj-kötelezettség az eladót terheli.

Számla



Átvevő

Kiállító

A számlán szereplő, árut ellenőrizve sértetlenül és hiánytalanul átvettem.
Kiskereskedelmi szöveg

Eladó

SZABÓ RICHÁRD

HU 8000 Székesfehérvár

Kertalja utca 35.

Adószám: 79245016-2-27

Vevő

Nemes Marton Studio Kft.

HU 8000 Székesfehérvár

Zámoly utca 59.

Adószám: 29309566-2-07

Bankszámlaszám: 10102952-36717600-01005002

IBAN: HU25 1010 2952 3671 7600 0100 5002

SWIFT kód: MKKBHUHB

Előzmény bizonylat: -

Rendelés száma: -

Számla kelte: 2023.11.24

Teljesítés: 2023.11.24

Fizetési mód: ÁTUTALÁS

Fizetési határidő: 2023.12.02

MEGNEVEZÉS	MENNYISÉG	NETTÓ EGYSÉGÁR	ÁFAKULCS	NETTÓ	ÁFA ÉRTÉK	BRUTTÓ
Budapest Kazinczy u. 51 Villanyszerelési munkálatok 2.részszámla	1,00 db	468 000,00	27%	468 000,00	126 360,00	594 360,00

27% 468 000,00 126 360,00 594 360,00

Összesen 468 000,00 126 360,00 594 360,00

FIZETENDŐ BRUTTÓ VÉGÖSSZEG 594 360,00 HUF

MEGJEGYZÉS:

Pénzforgalmi elszámolás



2R ÉpGép Kft.
8000 Székesfehérvár
Lehel utca 17.
Adószám: 14295388-2-07

Bank neve: K&H
Bankszámlaszám:
-10402908-50495450-54491010

SZÁMLA

Sorszám: 2R-2023-47

VEVŐ:

Nemes Marton Studio Kft.
8000 Székesfehérvár
Zámoly utca 59.
Adószám: 29309566-2-07

Fizetési mód:	átutalás
Teljesítés dátuma:	2023.12.05.
Kiállítás dátuma:	2023.12.05.
Fizetési határidő:	2023.12.13.

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	Áfa	Áfaérték	Bruttó ár
1075 Bp Kazinczy utca vízszerelési munkálatok I részszámla	1 db	453 000	453 000	27%	122 310	575 310

Összesen:	453 000	122 310	575 310
		áfa 27 %:	122 310

Összesen:
575 310 Ft

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!



2R ÉpGép Kft.
8000 Székesfehérvár
Lehel utca 17.
Adószám: 14295388-2-07

Bank neve: K&H
Bankszámlaszám:
-10402908-50495450-54491010

SZÁMLA

Sorszám: 2R-2023-48

VEVŐ:

Nemes Marton Studio Kft.
8000 Székesfehérvár
Zámoly utca 59.
Adószám: 29309566-2-07

Fizetési mód: készpénz
Teljesítés dátuma: 2023.12.05.
Kiállítás dátuma: 2023.12.05.
Fizetési határidő: 2023.12.05.

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	Áfa	Áfaérték	Bruttó ár
1075 Bp Kazinczy utca vízszerelési munkálatok II részszámla	1 db	370 000	370 000	27%	99 900	469 900

Összesen: 370 000 99 900 469 900
áfa 27 %: 99 900

Összesen:
469 900 Ft

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!

**3. SZÁMÚ MELLÉKLET:
SZEMLE SORÁN KÉSZÜLT FÉNYKÉPEK
(VÁLOGATÁS)**

