

**MOLIMENT
MÉRNÖKI KFT.**

1184 Budapest, Egressy Gábor utca 21.

Ügyvezető:

E-mail:

Mobil:

Fax:

Cégjegyzékszám:

Adószám:

Muszely Péter

peter@muszely.hu

+36-20-530-4239

+36-1-700-2125

01-09-332473

24745774-1-43

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
A BUDAPEST VII. KERÜLET,
KIRÁLY UTCA 51. SZÁM
(34100/0/A/71 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI INGATLANON ELVÉGZETT
ÉRTÉKNÖVELŐ BERUHÁZÁSOK
SZAKÉRTŐI VIZSGÁLATÁRÓL



MEGBÍZÓ:

E VIN Erzsébetvárosi
Ingtatlangzdálkodási 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 ő 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, 2022. június 29.

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	4
3.1./ LAKÁS TÖRVÉNY	5
3.2./ BÉRLEMÉNYEKRŐL SZÓLÓ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET	6
4./ SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK	9
4.1./ ELVÉGZETT MUNKÁLATOK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA	9
4.2./ ELSZÁMOLÁSRA BENYÚJTOTT SZÁMLA	10
4.3./ KÖLTSÉGSZINT VIZSGÁLATA	11
4.4./ KÖLTSÉGBECSLÉS	12
5./ ÖSSZEFOGLALÁS	13
6./ MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK	13

MELLÉKLET:

1. SZÁMÚ MELLÉKLET:	BÉRLETI SZERZŐDÉS ÉS MÓDOSÍTÁSAI
2. SZÁMÚ MELLÉKLET:	ALAPRAJZ
3. SZÁMÚ MELLÉKLET:	VÁLLALKOZÓI SZERZŐDÉS
4. SZÁMÚ MELLÉKLET:	SZÁMLÁK ÉS TELJESÍTÉSIGAZOLÁSOK
5. SZÁMÚ MELLÉKLET:	FELÜLVIZSGÁLT KÖLTSÉGVETÉS
6. 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. (székhely: 1184 Budapest, Egressy Gábor utca 21. képviseli: Muszely Péter) számára. A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Király utca 51. szám (34100/0/A/71 helyrajzi szám) alatti ingatlanon elvégzett, bérleti díjba beszámítható értéknövelő beruházások szakértői vizsgálata.

A MOLIMENT Mérnöki Kft. nevében Muszely Péter okl. építőmérnök, épületszigetelő szakmérnök, épületenergetikai szakmérnök, igazságügyi szakértő (szakterület: épületszerkezet, építési szakipar, épületfizika, épületenergetika, építési beruházás, ingatlan-értékbecslés), a 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 2022. június 8-án 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:

- bérleti szerződés (bérelő: Rossmann Magyarország Kft.)
- alaprajz
- vállalkozói szerződés
- költségvetés
- teljesítésigazolások
- számlák

2.3./ KÖLTSÉGBECSLÉS

A felújítási munkákról rendelkezésre áll egy tételes költségvetés, mely alapján a felújítási munkák köre vizsgálható. 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 jelentkeznének 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 állagában, 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:

25. § (1) A kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő épületek esetén a bérbeadó köteles gondoskodni:

- a) az épület karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(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 melegekedése, 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 bérelő 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 bérelő a Bizottság döntése alapján megállapodhatnak arról, hogy a bérelő 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 bérelő részvételével fel kell mérni és a bérelő 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 bérelő 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 bérelő 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 bérelő 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 bérelő az elvégezni kívánt munkálatokat előzetesen írásban bejelenti a bérbeadó megbízottjának, a bérelői 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 bérelő kérelmére és a bérbeadó megbízottjának javaslatára hozott Bizottsági döntés alapján a bérbeadó megbízottja és a bérelő –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) a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről a bérelő 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 a Bizottság jóváhagyását követő hónaptól a lakbérbe egyenlő részletekben, legfeljebb a lakbér 50%-a erejéig beszámítja.

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 főbb felújítási munkálatok kerültek elvégzésre:

- korábbi szerkezetek bontása;
- sittykezelés;
- aljzatkiegyenlítés;
- horonyvésés;
- vakolás, vakolatjavítás;
- gipszkarton előtét- és válaszfalak építése;
- álmennyezet építése;
- padozat- és falburkolatok cseréje;
- homlokzati és belső nyílászárók javítása, felújítása, cseréje, elhelyezése;
- felületelőkészítés, festés;
- új víz- és csatornahálózat kiépítése;
- szaniterak, szerelvények elhelyezése;
- szellőzés kiépítése;
- hűtő-fűtő klímaberendezések telepítése;
- új erős- és gyengeáramú rendszerek kiépítése.

Értékelés

A helyszíni szemle tapasztalatai, valamint a későbbiekben rendelkezésre bocsátott fényképek alapján megállapítható, hogy a hivatkozott munkák elkészültek. A kivitelezési munkák szemrevételezés alapján jó minőségben kerültek elvégzésre.

4.2./ ELSZÁMOLÁSRA BENYÚJTOTT SZÁMLA

A bérelő egy vállalkozói szerződést, valamint ahhoz tartozóan négy számlát nyújtott be elszámolásra, melynek főbb adatai:

vállalkozó	szerződés tartalma	szerződés kelte	nettó összeg
ARSIM Főváll. és Keresk. Kft.	Bp. VII. ker. Király utca 51. sz. alatti Rossmann üzlethelyiség átalakítása	2022.02.03.	61 389 175 Ft

Teljesítés	Részösszeg (nettó)	Megjegyzés
2022.02.21.	15 347 294	1. részszámla
2022.03.04.	15 347 293	2. részszámla
2022.03.17.	30 694 588	végyszámla
2022.05.13.	3 983 191	pótmunka
összesen	65 372 366	

Az egyes szakágakra vonatkozó részösszegek a tételes költségvetés alapján:

Szakág megnevezése	Anyag összege	Díj összege
Építőmesteri munkák	21 248 317	22 982 732
Épületgépészeti munkák	6 357 911	5 088 656
Épületvillamossági munkák	4 384 192	5 534 559
Összesen:	31 990 420	33 605 947

Megjegyzés:

Az eredeti költségvetésben található egy számszaki hiba, az összesítésnél egy tétel nem lett figyelembe véve, így a teljes összeg valójában 65 596 366 Ft.

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 szerződés 2022. évi, így az ez évi kiadvány kerül figyelembe vételre.

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

	Irodaház		Fszt-es iroda	Iskola-épület	Óvoda 200 fh. (8 csop) városi foghijbeépítéses
	közép- felszereltségű	magas- igényszintű	átlagos kivétel és átlagos felszereltség		
	4	5	6	7	8
Szerkezet + Szakipar	405 000	455 000	350 000	355 000	390 000
Központi fűtés (*irodákban hűtés is)	*60 000	*72 000	*50 000	36 000	40 000
Víz-csatomázás	25 000	33 000	17 000	22 000	32 000
Sprinkler (vizes)	10 500	12 000	-	-	-
Szellőzés	47 000	57 000	10 000	16 000	14 000
Felvonótelepítés	9 000	11 000	-	6 500	-
Épületvillamosság tűzjelző rendszer	72 000	88 000	56 000	54 000	38 000
Összesen:	628.500	728 000	483 000	489 500	514 000

A tényleges fajlagos építési árak az ÉKS adataihoz viszonyítva a következőképpen alakulnak (a helyiség alapterülete 416 m²):

Szakág megnevezése	nettó költség (Ft)	tényl. fajl. ár (Ft/m ²)	ÉKS adatai (Ft/m ²)	arány
Építőmesteri munkák	44 231 049	106 325	405 000	26%
Épületgépészeti munkák	11 446 567	27 516	132 000	21%
Épületvillamossági munkák	9 918 751	23 843	72 000	33%

A fajlagos árakat vizsgálva megállapítható, hogy a fajlagos árak az új építéshez viszonyítva lényegesen alacsonyabbak, egy tipikus felújítási részarány látható. Összességében kijelenthető, hogy a szerződés árszintje reális.

4.4./ KÖLTSÉGBECSLÉS

Tekintettel arra, hogy részletes költségvetés áll rendelkezésre, részletes vizsgálatra van mód.

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

A bérlő köteles gondoskodni:

a.) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

b.) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat /portál/, kirakat, reklámfelület, vitrin, kirakatszekrény, védő- /elő/ tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról.

c.) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről.

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. fűtés, víz-csatorna rendszer, elektromos hálózat stb.), .), valamint az építési munkák kis része (pl. vakolatjavítás, szerkezetépítés), 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. Szintén nem elszámolhatók a leszerelhető, nem szükségszerű berendezések (pl. split klíma). 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. horonyvésés, vakolatjavítás).

Az előzők alapján a bérleti díjba beszámítható költségek meghatározása részletes elemzéssel történik. A felülvizsgált költségvetés a mellékletben becsatolásra került, mely alapján az összegek a következőképpen alakulnak:

Szakág megnevezése	Teljes költség		Beszámítható költség	
	Anyag összege	Díj összege	Anyag összege	Díj összege
Építőmesteri munkák	21 248 317	22 982 732	3 214 120	1 457 430
Épületgépészeti munkák	6 357 911	5 088 656	6 177 513	4 681 296
Épületvillamossági munkák	4 384 192	5 534 559	3 605 765	4 145 758
Összesen	31 990 420	33 605 947	12 997 398	10 284 484

Mindösszesen tehát 23 281 882 Ft, a teljes költségvetés 38%-a vehető figyelembe a bérleti díjba való beszámítás során.

5./ÖSSZEFOGLALÁS

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. megbízást adott a MOLIMENT Mérnöki Kft. számára. A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Király utca 51. szám (34100/0/A/71 helyrajzi szám) alatti ingatlanon elvégzett, bérleti díjba beszámítható értéknövelő beruházások szakértői vizsgálata volt. Az elvégzett szakértői vizsgálatok alapján az elvégzett felújítási munkálatok bérleti díjba beszámítható költsége szakértői becslés alapján kerekítve nettó

23 300 000,-Ft,

azaz huszonhárommillió-háromszázezer 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 ingatlanon elvégzett bérleti felújítási munkák költségeinek vizsgálatára készült, ettől eltérő célra nem használható fel.
- Minden felhasznált adat és információ, melyek alapján a szakvéleményt készítettem, legjobb tudomásom szerint megbízható forrásból származik. A Megbízó által szolgáltatott adatok hitelességéért 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 ügyltől eltérő esetben.

Budapest, 2022. június 29.

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

Muszely Péter
okl. építőmérnök
épületszigetelő szakmérnök
épületenergetikai szakmérnök
igazságügyi szakértő

1. SZÁMÚ MELLÉKLET:
BÉRLETI SZERZŐDÉS ÉS MÓDOSÍTÁSAI

Nem lakás céljára szolgáló helyiség

B É R L E T I S Z E R Z Ö D É S

ly létrejött az 1993.évi LXXVIII. törvény és a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának 11/1995(VI.7.) sz. rendelete alapján.

SZJ:H.bérl.11112;25%, Ter:11129;0%
Jm.tár.11112;25%,viz-csat.055;12%
Neon,vitr.reklám 143000;25%

BÉRBEADÓ:

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros
Önkormányzatának megbízásából
ERZSÉBETVÁROSI INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
1071 Budapest, Peterdy u.6.szám
Adóigazgatási szám: 10809707201

BÉRLŐ(K):

Bérlő : (2329A) Rossmann Magyarország Keresk.Kft.
Székhelye : 1183 Budapest Akadály u.15.
Kézbesítési cím: 1183 Budapest Akadály u.15.
Bankszámla szám: 13700016-020
Képviselőjére jogosult: Andreas Pamer
Szem.ig.szám : Ut.L.2127010
Születési hely: Budapest
Anyja neve : Schulteisz Terézia
Bérlő lakcíme : 99734 Nordhausen Zorge str.7.

BÉRBEADÓI HOZZAJÁRULÁS

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros
Önkormányzat Polgármesteri Hivatal

Kelte : 96.04.10 Száma : 799/2/96-X

BÉRLET TÁRGYA:

- 1.bérl. Azonosító : 21620-01/99/03/04
Cím : Király u. 51., Akácfa u. 64. , földszint,04.rész
utcai fsz., üzlet
céljára szolgáló 368.0 m² alapterületű helyiség.
- 2.bérl. Azonosító : 21620-01/99/00/03
Cím : Király u. 51., Akácfa u. 64. , osztott,03.rész
pince raktár
céljára szolgáló 86.0 m² alapterületű helyiség.

3. BÉRLET TARTAMA: 1.bérl. : 96.02.01-től HATÁROZATLAN IDEIG
- 2.bérl. : 96.02.01-től HATÁROZATLAN IDEIG

6. BÉRLETI DIJ:

1. bérlemény

Bérleti díj :	3213 Ft/m ² /év	
Bérleti díj :	98532 Ft/hó	25 % AFA : 24633 Ft/hó
Víz+csat.díj:	10120 Ft/hó	12 % AFA: 1214 Ft/hó
Összesen : 108652 Ft/hó		Össz. AFA : 25847 Ft/hó

2. bérlemény

Bérleti díj :	876 Ft/m ² /év	
Bérleti díj :	6278 Ft/hó	25 % AFA : 1570 Ft/hó
Víz+csat.díj:	0 Ft/hó	12 % AFA: 0 Ft/hó
Összesen : 6278 Ft/hó		Össz. AFA : 1570 Ft/hó

Díjfizetés kezdete : 96.02.01

A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó a szerződés fennállása alatt a bérleti díjat minden évben a KSH által kimutatott inflációs rátával változtatja az önkormányzati rendeletben meghatározott mértékkel összhangban.

A bérlemény jelzáloggal nem terhelhető a tulajdonos hozzájárulása nélkül.

7. BÉRLEMÉNY átadás-átvétel:

A bérbeadó vállalja, hogy a bérlet tárgyát a szerződés aláírását követően a megtekintéskori állapotban és felszereltséggel, leltár szerint átadja a bérlőnek.
A bérlő vállalja, hogy a bérlet tárgyát a bérbeadó által megjelölt időpontban leltár szerint átveszi.

A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a bérlet tárgyát az abban folytatni kívánt tevékenységnek megfelelően kialakítsa, felszerelje, illetve berendezze.

A bérbeadó szavatossága az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített felszereltségi állapot határáig terjed.

8. BÉRLETI DIJ fizetése

A bérlő kötelezi magát, hogy a bérleti jogviszony kezdetétől a szerződés 6. pontjában rögzített bérleti díjat előre, minden hó 15. napjáig a bérbeadó által megbízott díjbeszedő számlájára befizeti.

A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó a bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a hatályos jogszabályok által előírt mértékű késedelmi kamatot számít fel.

A bérlő tudomásul veszi, ha a bérleti díjat 3 hónapig nem fizeti meg, bérbeadó jogosult rendkívüli felmondással a bérleti jogviszonyt megszüntetni.

A víz és csatornadíj térítést, valamint a dologbérleti díjakat a bérlő a bérleti díjjal együtt, AFA-val növelt értékben köteles megfizetni.

A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

9. A bérlő köteles gondoskodni:

- a.) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.
- b.) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat /portál/, kirakat, reklámfelület, vitrin, kirakatszekrény, védő- /elő/ tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról.
- c.) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről.
- d.) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ illetőleg tart üzemben.
- e.) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a bérlő tevékenységeivel összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról.
- f.) a helyiség víz, gáz, villany és egyéb fogyasztásmérőiről, a megállapított közműköltéseknek a meghatározott határidőig történő kiegyenlítéséről.

10. A bérlő kötelezi magát arra, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettséget folyamatosan teljesíti.

11. A bérlő a bérlemény homlokzatának határán belül egy szabályos cégtáblát jogosult ill. köteles díjmentesen elhelyezni, a szerződéskötést követő 30 napon belül.

12. Egyéb táblák, vitrinek, reklámok felszerelése és az udvari gépkocsitárolók engedélyezési, szerződéskötési és díjfizetési kötelezettség alá tartoznak.

A bérlő a dologbérletek bérleti vagy használati jogában bekövetkezett változásokat kártérítési felelősség mellett 8 napon belül köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni.

A bejelentési kötelezettség elmulasztása illetőleg a dologbérlet bérleti jogának átruházása esetén a bérlő addig köteles a bérleti díjat fizetni, amíg az új bérlő (használó) a megállapodást a bérbeadóval nem köti meg.

13. A bérelő köteles az esetleges címváltozást, bankszámlaszám változást a bérbeadónak írásban bejelenteni. Távolléte esetén köteles a bérbeadóval közölni a helyiség felett felügyeletet biztosító személy nevét és a kulcs megtalálási helyét. Ennek elmulasztásából eredő -esetlegesen- a helyiségben vagy a házban keletkezett kár a bérelőt terheli.

14. A helyiség albérletbe, üzemeltetési szerződésbe adásához vagy más jogcímen való hasznosításához bérbeadói hozzájárulás szükséges, ennek hiányában bérbeadó jogosult azonnal felmondani.

15. A bérelő vállalja, hogy amennyiben saját hibájából felróható okból válik szükségessé a bérleti jogviszony felmondása, úgy a bérleményt önként elhagyja és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak átadja a bérleti jogviszony felmondásától számított 8 napon belül.

Ha a bérelő az elhagyási kötelezettség ellenére a bérleményben tartozkodik a bérlemény bérbeadónak történő átadásáig, köteles a bérleti díj és a bérleményt terhelő egyéb díjak bérbeadónak történő megfizetésére. A bérelő tudomásul veszi, hogy -ez esetben- a bérbeadó a helyiség kiürítése iránti eljárást indít.

16. A bérelő a bérlemény bérbeadónak történő visszaadása esetén mindaddig köteles a bérleti díj és a bérleményt terhelő egyéb díjak bérbeadónak történő megfizetésére, amíg a bérleményt bérbeadó leltár szerint, kulcsaival együtt a bérelőtől át nem vette.

17. Amennyiben a bérelő a bérleti jogát átruházza /amelynek egyik feltétele a bérleti díj hátralék rendezése/, a bérleti jogot átadó bérelő a bérleti jogot átvevő bérelő bérbeadói hozzájárulása bérleti jogviszonyt kezdő időpontjáig köteles a bérlemény bérleti díját és a bérleményt terhelő egyéb díjakat a bérbeadó részére megfizetni.

Az átadás-átvétel alkalmával az átadó bérelő és az átvevő bérelő, valamint a kezelő jegyzőkönyvben rögzíti a helyiség műszaki állapotát.

A bérbeadó nem járul hozzá a bérleti jog átruházásához, ha az átadó bérelőnek az Önkormányzattal szemben fennálló tartozása, adók módjára behajtható köztartozása illetve közüzemi díj hátraléka van.

18. Amennyiben a bérelő a helyiséget el kívánja cserélni, az ehhez való hozzájárulás feltételei megegyeznek az átruházáshoz történő hozzájárulás feltételeivel.

19. A bérbeadó a helyiséget a bérelőtől -azonnali hatályú és kártalanítás nélküli felmondással- visszaveszi, ha a bérelőnek a bérleti díjból /és a bérleményt terhelő egyéb díjakból/ eredő tartozása a három havi összeget meghaladja, illetve a jelen szerződés 9. pontjában foglalt kötelezettségének felszólítás ellenére, az abban foglalt határidőig nem tesz eleget, illetve a tulajdonosi engedélyben /a bérbeadói hozzájárulás/ rögzített határidőig a bérleti szerződést -neki felróható okból- nem köti meg.

=====5. oldal=====

20. Ha a bérbeadó és a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszűntetésében megállapodik, a bérbeadó ajánlatot tehet másik helyiség bérbeadására, illetve pénzbírói térítés megfizetésére.

21. Jelen szerződésben nem szabályozott, a felek bérlettel kapcsolatos jogát és kötelezettségeit érintő esetekre a hatályos, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó jogszabályi előírások az irányadók.

22. Külön megállapodások:

jogutódlás

Jogelőd: Rossmann Béke Kft. 1996.03.31-ig bérleti díj hátraléka nincs.

A víz és csatornadíj az 1996.04.17-i megállapodás alapja
0,- Ft.

Budapest, 96.04.17


Bérbeadó


ROSSMANN KFT.
1183 Budapest, Akadály u.15.
Bérlő

Nem lakás céljára szolgáló helyiség

BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött az 1993. évi LXXVIII. törvény, és Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának 28/2000. (XII. 23.) sz. rendelete alapján, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat megbízásából eljáró Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Rt. (Budapest, VII. Damjanich u. 12., adóigazgatási szám: 12194528-2-42, a továbbiakban: Bérbeadó), és a **Rossmann Magyarország Ker. Kft.** (Cím: 1183 Budapest, Akadály u. 15., adóigazgatási szám:....., továbbiakban: Bérelő) között, a természetben **Budapest, VII. kerület Király u. 51. (Akácfa u. 64.) sz.** alatt található, az ingatlan nyilvántartásban **34100/0/A/2**, és **34100/0/A/3** hrsz.-on felvett helyiségek hasznosítása céljából 1996. év április hó 17. napján aláírt bérleti szerződés módosítása tárgyában.

Bérbeadó és Bérelő közös akarattal megállapodnak abban, hogy a módosítás tárgyát képező, előzőekben hivatkozott bérleti szerződés 4., 6., 9/f. és 11. pontjai helyébe, valamint új 23. pontként jelen szerződés-módosítás aláírásával egyidejűleg az alábbi feltételek lépnek:

1.A bérleti szerződés 4. pontjának alapterületre vonatkozó adata az alábbiak szerint módosul: „**34100/0/A/2 84 nm pince, és a 34100/0/A/3 637 nm-ből 417 nm alapterületű utcai földszinti helyiség.** A 4. pont egyebekben változatlan marad.

2.A bérleti szerződés 6. pontjának bérleti díjra vonatkozó adata az alábbiak szerint módosul:

Pince raktár (84 nm):

„(6) **Bérleti díj (éves): 6.003.-Ft/nm/év+25%Áfa**
Bérleti díj: 42.021.-Ft/hónap+25%Áfa
Víz + csatornadíj (átalány): -

Földszint utcai üzlet (417 nm):

Bérleti díj (éves): 16.809.-Ft/nm/év+25%Áfa
Bérleti díj: 584.113.-Ft/hónap+25%Áfa

Díjfizetés kezdete: 2003. December 01.”

A 6. pont egyebekben változatlan marad.

3.A bérleti szerződés 9/f. pontja helyébe az alábbi 9/f. pont lép:

„(9/f) a helyiség víz-, gáz-, villany, és egyéb fogyasztásmérőinek felszereléséről, amennyiben jelen szerződés-módosítás aláírásának időpontjában a helyiség nem rendelkezik fő-, vagy mellék-mérőhellyel. Ezen kötelezettség teljesítésének a megkezdését 30 napon belül Bérelő dokumentálja Bérbeadó felé.”

4.A bérleti szerződés 11. pontja helyébe az alábbi 11. pont lép:

„(11) A bérlő a bérlemény homlokzatának határán belül egy szabályos cégtáblát jogosult illetve köteles elhelyezni a szerződéskötést követő 30 napon belül.”

5.A bérleti szerződés új 23. ponttal egészül ki:

„(23) Jelen szerződés aláírásától (díjfizetés kezdetétől) számított 12 hónapon keresztül a fennálló bérleti díjon felül, a fennálló és az új bérleti díj különbségének a felét, a 6. pontban meghatározott nettó bérleti díj 100%-át pedig a 13. hónaptól kezdve kell fizetni, áfával növelten.”

A módosítás tárgyát képező bérleti szerződés itt nem érintett pontjai változatlan tartalommal érvényben maradnak.

Kelt, Budapest, 2003. november 26.


Bérbeadó




ROSSMANN KFT.
2224 Vörösis, Lőrincsi út 61.
AIRPORT BUSINESS PARK
Levelezési cím: 1675 Bp. Pf.: 109.
Bérlő

6
Képviselet
2019 OKT 28

**BÉRLETI SZERZŐDÉS
2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

19/69 48

- önkormányzati tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség helyrajzi szám és alapterület változás tekintetében

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

Székhely: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.;

Adóigazgatási szám: 15735708-2-42;

Statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01;

Jelen okirat aláírásánál megbízottként képviseli:

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)

a továbbiakban, mint Bérbeadó

másrészről

Rossmann Magyarország Kereskedelmi Kft.

Székhely: 2225 Üllő, Zsaróka út 8.

Kézbiztsági cím: 2225 Üllő, Zsaróka út 8.

Adószám: 11149769-2-44

Cégjegyzékszám: 13-09-088090

Együttes képviseletre jogosultak:

Képviseletre jogosult: Tóth Gergely

Születési hely, idő: Eger, 1980.09.01.

Anyja neve: Tislér Zsuzsanna

Állandó lakcím: 2100 Gödöllő, Asbóth Sándor utca 10.

Adóazonosító: 8415163517

Személyazonosító ig. száma: 704676TA

Képviseletre jogosult: Florian Knauer

Anyja neve: Marianne Ott

Külföldi lakása, tartózkodási helye: DE 30625 Hannover, Schopenhauerstr. 9

Külföldi adószám: 4102216447

Meghatalmazottja:

Képviseletre jogosult: Flórián László András

Születési hely, idő: Budapest, 1973.04.23.

Anyja neve: Sigmond Klára

Állandó lakcím: 1024 Budapest, Margit körút 7. 4. em. 3B a.

Adóazonosító: 8388281356

Személyazonosító ig. száma: 462420BE

a továbbiakban együttesen **Felek** között

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), valamint a mindenkor hatályos az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet – *jelen szerződés aláírásakor a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012. (III.26.) számú, a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló rendelete* – (a továbbiakban: Rendelet) alapján az alábbi részletes feltételekkel:

1.) A 1075 Budapest, VII. kerület Király utca 51. szám alatti, hrsz.: 34100/0/A/71 (korábban, hrsz.: 34100/0/A/3) nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleje 1996. április 17-től határozatlan időre a Rossmann Magyarország Kereskedelmi Kft.

7

1

h

2.) Felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete a KT 248/2019.(VIII.23.) számú határozatával jelen szerződés módosítás megkötéséhez hozzájárulását adta.

3.) Tekintettel arra, hogy a 57958/1/2009.05.21. számú bejegyző határozat alapján megosztásra került a 34100/0/A/3 hrsz.-ú – természetben a 1075 Budapest, VII. kerület Király utca 51. szám alatt található - ingatlan, melynek következtében az ingatlan helyrajzi száma 34100/0/A/71 hrsz.-ra módosult, illetve arra, hogy a megosztás következtében az ingatlan alapterülete 417 m²-ről 416 m²-re változott, a Felek megállapodnak, hogy a 1075 Budapest, VII. kerület Király utca 51. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó, 1996. április 17-én megkötött bérleti szerződés 4. pontja és a 2003. november 26-án kelt bérleti szerződés módosításának 1. pontjának helyrajzi számra és alapterületre vonatkozó adatai az alábbiak szerint módosulnak:

A jelen szerződésmódosítással módosításra kerülő bérleti szerződés tárgya a fenti változás következtében a 34100/0/A/71 hrsz.-ú, 416 m² alapterületű üzlethelyiség, melynek kizárólagos tulajdonosa Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata és bérelője a Rossmann Magyarország Kereskedelmi Kft.

4.) 1996. április 17-én megkötött bérleti szerződés 6. pontja és a 2003. november 26-án kelt bérleti szerződés 2. pontja az alábbiak szerint módosul:

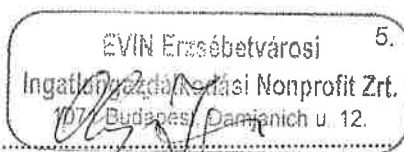
A 34100/0/A/71 hrsz.-ú, utcai földszinti ingatlan bérleti díja 27.552,- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 955.136,- Ft/hó + ÁFA

5.) Jelen módosító szerződés, a 1996. április 17-én megkötött és 2003. november 26-án módosított bérleti szerződésben rögzített 34100/0/A/2 hrsz.-on nyilvántartott 84 m² alapterületű pincehelyiségre nem terjed ki, a bérleti szerződésnek az e pincehelyiségre vonatkozó, illetve a jelen szerződéssel nem érintett egyéb pontjai nem változnak, azonban jelen módosítás a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

6.) A Felek kijelentik, hogy a Rossmann Magyarország Kereskedelmi Kft. a *nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCV. tv.* 3.§ (1) bek. 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül, így a jelen szerződés megkötésére jogosult.

Szerződő felek jelen kettő (2) oldalból álló 4 példányban készült szerződést annak gondos elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2019. október 24.



Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

Képviseli: Vattamány Zsolt polgármester

Jelen okirat aláírásánál képviseli: Erzsébetvárosi Ingatlanüzemeltetési Nonprofit Zrt.

képv.: Olajos János Vezérigazgató

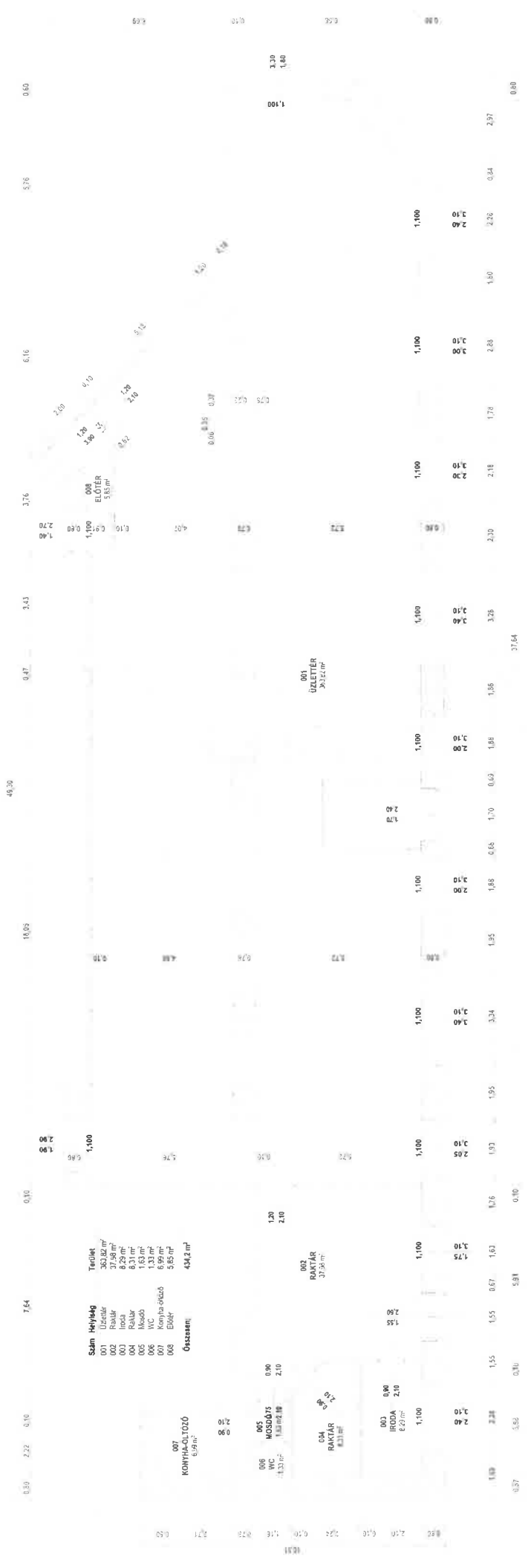
Bérbeadó

Rossmann Magyarország Kereskedelmi Kft.

Bérlő

Képviseli: Tóth Gergely és Flórián László András

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: ALAPRAJZ



Szám **Leírás** **Tartalom**

001	Uzsoló	383,82 m ²
002	Raktár	37,48 m ²
003	Árda	8,29 m ²
004	Raktár	8,31 m ²
005	Raktár	1,13 m ²
006	WC	1,33 m ²
007	Konyha előszó	6,99 m ²
008	Ébör	5,85 m ²
009	Összesen:	444,2 m ²

007
KONYHA-ELŐSZÓ
6,99 m²

005
MOSDÓ
1,33 m²

004
RAKTÁR
8,31 m²

002
RAKTÁR
37,48 m²

003
ÁRDA
8,29 m²

001
UZSOLÓ
383,82 m²

ÜZLET ÁTALAKÍTÁS

Tervező: **Arsim Kft.**
1002 Budapest, József Endre 2.
Ügyvezető: Tibor Károly

BUDAPEST KIRÁLY UTCA 51.

Tervező: **Arsim Kft.**
1002 Budapest, József Endre 2.
Ügyvezető: Tibor Károly

É-01
Műsor
M 1 : 100
(A3 Lapon)

**3. SZÁMÚ MELLÉKLET:
VÁLLALKOZÓI SZERZŐDÉS**

VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről a **ROSSMANN Magyarország Kft.** (2225 Üllő, Zsaróka út 8.)
Flórián László ügyvezető igazgató és Tóth Gergely cégvezető, mint megbízó- a továbbiakban:
Megbízó

másrészről az **ARSIM Fővállalkozó és Kereskedelmi Kft.** (1092 Budapest, Hőgyes E. u. 2.)
Tibola Károly ügyvezető
mint vállalkozó- a továbbiakban: **Vállalkozó**

között az alulírott napon, helyen, az alábbiakban foglaltak kölcsönös megtartásának igényével:

1.
Megbízó megbízza, Vállalkozó elvállalja a **1077 Budapest, Király utca 51. alatt található Rossmann üzlethelyiség** átalakításával kapcsolatos –tervezési, -engedélyeztetési, -különböző szakhatósági, társasházi-, valamint a közmű szolgáltatókkal kapcsolatos jogerős engedélyek megszerzését. Valamint megbízó megbízza, vállalkozó elvállalja, hogy a vállalkozó által megkért, építési engedélyeztetési dokumentáció, és módosításai alapján, ill. a helyszíni bejárás során egyeztetett műszaki tartalom és az általános ismérvek alapján átalakítandó ROSSMANN Drogéria és Parfüméria üzlet építési, kialakítási munkálatait elvégezze, a jogerős használatbavételi engedély megszerzéséig.

A jogerős használatbavételi engedély megszerzésével Vállalkozó vállalja és megkéri a szakhatóságoktól, és a társasháztól a működési engedély beadásához szükséges jogerős hozzájárulásokat.

- az építési helyszín átadása: 2022. 01. 24.
- kivitelezés kezdete: 2022. 01. 24.
- kivitelezés befejezésének, ill. a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének határideje: 2022. 03. 17.

2.
Megbízó a Vállalkozó részére az elfogadott, igazolt számláját a kézhezvételtől számított 15. banki napon belüli átutalással kiegyenlíti.

3.
Jelen szerződés keretében a teljes körű kivitelezés vállalási ára a Megbízó felé átadott, a szerződés mellékletét képező árajánlat, a Megbízó által tartalmában és összegszerűségében mindenkor felülvizsgált és elfogadott költségvetés, az egyeztetett műszaki tartalom alapján **61 389 175,- Ft+áfa**, azaz hatvanegymillió-háromszáznolcvankilencezer-egyszázhetvenöt forint plusz Áfa vállalási ár.

4.
Szerződő felek elfogadott és igazolt mennyiségi és minőségi teljesítés esetén az alábbi rész és végszámla kibocsátásban állapodnak meg:

Alapvezetékvezetés után: **1. részszámla** 25% (15 347 294,- Ft+ÁFA)

Hiánymentes belsőmunka átadása után: **2. részszámla** 25% (15 347 293,- Ft+ÁFA)

Befejezési határidő: jogerős használatbavételi engedély átvétele után,

végszámla: 50% (30 694 588,- Ft+ÁFA)

A garanciális visszatartás mértéke a jelen Szerződés nettó összegének az 7,5 %-a, mely 12 hónapra kerül visszatartásra. A garanciális visszatartás Bankgaranciával kiváltható!

5.

Vállalkozó kijelenti, hogy a fenti (átalány)árat a helyszín és a feladata, a tartalom, a mennyiség és a minőség ismeretében adta meg.

6.

A vállalási díj tartalmazza: az üzlethelyiség komplett kulcsrakész átadását (az 1. sz. számú melléklet: Árajánlat-költségvetés szerint), az engedélyezési dokumentációban szereplő műszaki előírásoknak, ill. a Rossmann üzlethelyiség német megjelenési formájának megfelelően, fűtéssel, klímával, önálló közmű mérőkkel stb. Nem tartalmazza az üzlettér világítás technikáját, a burkolólapokat és a reklámfeliratot.

7.

Megbízó együttműködik Vállalkozóval a fenti határidők teljesítése érdekében, az általa szállított berendezések, alvállalkozók biztosításában, szükség szerint a hatósági ügyintézésben.

8.

Vállalkozó az (átalány)árért teljeskörűen vállalkozik a szerződés tárgyának megvalósítására. Jelen (átalány)díjas megállapodás alapján Vállalkozó kötelezettséget vállal a teljes mennyiségért, hiánytalanságért, főleg azon tételek esetében, amelyek nincsenek előírva a teljesítmény konszignációban, a költségvetésben, viszont hozzátartoznak a szerződés tárgyának kifogástalan kivitelezéséhez.

9.

Vállalkozó kötelezi magát, hogy a szerződés tárgyát jelen szerződés alapelveinek megfelelően és az abban szabályozottak, valamint a vonatkozó előírások és szabályok szerint I. osztályú minőségben, teljes körűen, műszakilag és minőségileg kifogástalan kivitelben az átadási határidőre hiba és hiánymentesen, folyamatos munkavégzéssel, anyagbiztosítással, piperetakarítással elkészíti. Vállalkozó az általa beépített eszközökért, anyagokért, illetve az ezekhez kapcsolódó szolgáltatásokért a Ptk. 6:163 § (3) bekezdésével összhangban a teljesítéstől számított 5 év szavatosságot, míg az állagsérelem nélkül eltávolítható berendezésekért és beépítésekért egy év szavatosságot és további 2 év jótállást vállal.

10.

A megbízó jogosult a vállalkozótól ezt a megbízást egészben vagy részben megvonni, és a munkákat a vállalkozó költségére és veszélyére mással elvégeztetni, ha

- a.) a vállalkozó a munkákat nem szabályszerűen végzi, vagy igazolt ok nélkül – akárcsak három munkanapra is – megszakítja és a munkákat a megbízó egyszeri figyelmeztetése és méltányos határidő megszabása után sem folytatja szabályszerűen, vagy nem veszi fel újból.
- b.) A vállalkozó a szerződésben meghatározott határidőket és határnapokat egyszeri figyelmeztetés és méltányos határidő megszabása után nem tartja be
- c.) a Megbízó által a kivitelezés során kifogásolt minőségi hibákat ésszerű határidőben nem javítja ki, vagy kivitelezés minősége elmarad a jelen szerződésben meghatározottól
- d.) megállapítást nyer, hogy nem a jelen szerződésben illetve annak mellékleteiben meghatározott anyagok és eszközök kerülnek beépítésre.



11.

A vállalkozó, amennyiben az 1 pontban megállapodott befejezési határidő betartásával bizonyíthatóan a saját hibájából késedelembe esik, a késedelem minden egyes napjára, bruttó 150.000,-Ft/nap, maximum a nettó vállalási ár 15% kötbér fizetésére kötelezi magát..

12.

Megbízó sikeres átadás-átvétel esetén a munkát átvenni köteles Megbízó a jelen szerződés és a hatályos jogszabályok előírásainak megfelelő teljesítést köteles elfogadni és a munkaterületet átvenni. A befejezett ingatlan és a munkaterület átadása során Vállalkozó átadja Megrendelő számára az építőipari és kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009 (IX. 15.) számú kormányrendelet 33 § (1) és (3) bekezdésében meghatározott dokumentumokat valamint az ingatlan használatbavételi engedélyét.

13.

Megbízó késedelmes fizetése esetén a mindenkori jegybanki kamat kétszeresét, mint késedelmi díjat tartozik Vállalkozó részére megfizetni.

14.

Vállalkozó a kivitelezés megkezdésétől építési naplót köteles naprakészen, a vonatkozó előírásoknak megfelelően vezetni.

15.

Megbízó képviselői jogosultak a kivitelezést folyamatosan ellenőrizni, észrevételeiket, javaslatukat az építési naplóba bejegyezni, Vállalkozó köteles a bejegyzésre 2 (kettő) munkanapon belül ugyancsak a naplóba történő bejegyzéssel válaszolni. Megbízó képviselője a nem szabályszerű, vagy a jelen szerződés rendelkezéseitől eltérő munkavégzés észlelése esetén jogosult a vállalkozó helyszínén tartózkodó képviselőjének a hibás, vagy hiányos részmunkálatok kijavítását, illetve újbóli elvégzését elrendelni.

Megbízó képviselője:	Horony Szabolcs
Vállalkozó képviselője:	Tibola Károly

16.

Vállalkozó köteles az építkezés helyszínét, az építéssel érintett magán és közterületet rendben tartani, a keletkező hulladékot és építési törmeléket rendszeresen elszállítani. Ennek elmaradása esetén azt Megbízó jogosult harmadik személlyel Vállalkozó költségterhére elvégeztetni.

17.

Megbízó fenntartja a jogot, hogy a kivitelezés időszakában termódosítást hajtson végre. Ennek szerződéses következményeit Felek közös megegyezéssel állapítják meg, s az építési naplóban rögzítik.

18.

Vállalkozó a sikeres átadás-átvételig gondoskodik a munkaterület és a részére átadott valamennyi anyag, felszerelés, stb. őrzéséről, attól függetlenül, hogy ezeket hol tárolja. A helyszínre leszállított valamennyi anyagért, berendezési és felszerelési tárgyért az átadás-átvétel napjáig anyagi felelősséggel tartozik.

19.

Megbízó előteljesítést elfogad. A vállalkozó az átadás-átvétel időpontját legalább 5 munkanappal korábban közli a megbízóval. Az átadás-átvétel során a felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a vállalkozói szolgáltatás hibáit, hiányosságait, valamint ezek megszüntetésének módját és határidejét rögzítik.

20.

A sikeres átadás-átvételig a kivitelezéssel kapcsolatos tűz-, baleset-, munka és vagyonvédelmi, közegészségügyi és egyéb előírások betartásáért a Vállalkozó felelős.

Vállalkozó az általa végzett kivitelezés kapcsán felelősséggel tartozik mind a saját, mind a közreműködő vállalkozók által végzett tevékenységek mindennemű szakmai, építésügyi, polgári, munkajogi kérdésekben, valamint az általuk okozott károk tekintetében. A jelen szerződés teljesítésével okozott károk fedezetére Vállalkozó 25.000.000,- Ft összegű építési és szerelési biztosítást köt. A biztosítás kötvénye a jelen szerződés 3. számú melléklete.

21.

Jelen szerződésben nem szabályozott illetve vitás kérdésekben a Polgári Törvénykönyv valamint a kapcsolódó jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók és érvényesek.

A jelen szerződéssel összefüggésben kialakult jogvitáikat a Felek elsősorban tárgyalásos úton rendezik, melynek eredménytelensége esetére a pertárgy értékétől függően alávetik magukat a Megbízó székhelye szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bíróság döntésének.

Jelen szerződést Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, cégszerűen írják alá azzal, hogy annak mindenfajta módosítása az eredetivel azonos módon, írásban érvényes.

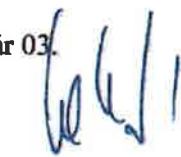
Jelen szerződés mellékletei:

1. számú melléklet: Árajánlat-költségvetés
2. számú melléklet: Alaprajz
3. Vállalkozó biztosítási kötvénye

Kelt: Üllő, 2022. február 03.



Flórián László



Németh Kornél

Megbízó

Rossmann Magyarország Kft.
2225 Üllő, Zsaróka út 8.
Levelezési cím: 2225 Üllő, Pf. 98.
Adószám: 11149769-2-44
ÜZEMELTETÉS
10.



Tibola Károly

Vállalkozó



ARSIM Kft.

KÖLTSÉGVETÉS FŐÖSSZESÍTŐ

ROSSMANN DROGÉRIA ÉS PARFÜMÉRIA ÜZLET KIRÁLY U. 51.

Építési munkák előzetes költségvetése

Anyag + Díj:

1. Építési munkák

61 389 175 Ft

Nettó összesen:

61 389 175 Ft

+27% Áfa:

16 575 077 Ft

Mindösszesen:

77 964 253 Ft

A munkálatokat kb. 7 hét alatt tudjuk elvégezni!

Budapest, 2022.01.06

Tibola Károly
ügyvezető

1. Építőmesteri munkák							
Tsz.	Tétel szövege	Menn y.	Egys ég	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1.1	Építési hulladék elszállítása lerakóhelyi díjjal	90	m ³	9500	3250	855 000 Ft	292 500 Ft
1.2	Munkálatok utáni piperetakarítás	434,2	m ²	240	360	104 208 Ft	156 312 Ft
1.3	Gipszkarton kazettás álmennyezetek és tartószerkezetek bontása üzlettérben állványzatról és 5 m-ig	354	m ²	0	1592	0 Ft	563 568 Ft
1.4	Könnyszerkezetes válaszfalak építése CW 50 mm-es vázszerkezetre szerelt egy rétegű Rigips építőlemezektől, ásványgyapot szigetelés nélkül ajtóknál erősített borda beépítésével (max. 5,5 m magasságig) gurulóállványról.	19,2	m ²	4412	3975	84 710 Ft	76 320 Ft
1.5	Előtétfalak építése oldalfalakon és pillérekön üzlettérben állítható kengyelű CD 60/27 profilal, 600-as CD bordatávolsággal, egy rétegű gipszkarton építőlemez borítással	860	m ²	2924	2871	2 514 640 Ft	2 469 060 Ft
1.6	Látszóbordás álmennyezet tartószerkezet szerelése, "A" szerelési formában, 600x600mm-es rasztermérettel, AMF-THERMATEX lapokkal szemes függesztődróttal szerelve 3,20 szintmagassággal gurulóállványról	434,2	m ²	4 745 Ft	3 675 Ft	2 060 279 Ft	1 595 685 Ft
1.7	Kőműves vagy szerelt 10-12 cm vtg. válaszfalak bontása üzlettérben gurulóállványról 5 m magasságig	165,3	m ²	0 Ft	2 975 Ft	0 Ft	491 768 Ft
1.8	Dobogó bontási munkái	1	kl.	0 Ft	67 300 Ft	0 Ft	67 300 Ft
1.9	Aljzatburkolat és ragasztó ágyazatai felvétele	434,2	m ²	0	2575	0 Ft	1 118 065 Ft
1.10	Aljzatbetonozás szükséges helyeken és gépészeti horonyvések után Előirányzat!	1	kl.	243000	287200	243 000 Ft	287 200 Ft
1.11	Fűrésztel tetőléc elhelyezése oldalfalra csavaros rögzítéssel 1,7 m-es magasságra eladótérben, polcra szereléséhez	56	fm	325	870	18 200 Ft	48 720 Ft
1.12	Király utcai sarok homlokzati fém portászerkezetek bontása, deponálása és új fa szerkezet gyártása és beépítése plusz kétrétegű hőszigetelt üvegezés homlokzati terv szerint. Akácfa utcai rácsos raktárajtó redőnytel kompletten kibontva és fa szerkezetű hőszigetelt kétszárnyú ajtós portálemre fix felülvilágítóval 2/3-1/3 osztással terv szerint. Ettől jobbra a 2. portál cseréje fa zsugátra vrf helyiséghez.	1	kl.	7712800	1939600	7 712 800 Ft	1 939 600 Ft
1.13	Csempeburkolat készítése 20 x 20-as fehér színű fényes vagy matt mázas kerámilapok felhasználásával, élvédővel, oldalfalakon szürke flexibilis ragasztóba (S1) ágyazva fugázva fehér flexfugával meglévő csempeburkolatra. Burkolólapot a Vállalkozó biztosítja. Kizárólagosan Mapei anyagok felhasználásával	15	m ²	3670	3498	55 050 Ft	52 470 Ft
1.14	Padlóburkolat, készítése max. 33 x 33 cm-es burkolólap méretig, ragasztva, kiegyenlített felületre, hálóra fektetve 5 mm-es fugaszélességgel szürke flexibilis csemperagasztóval, flex fugázóval, dilatációs profil beépítéssel. Burkolólapot a Rossmann Kft. biztosítja! Mapei v. Baumit anyagok felhasználásával dilatációs profilal	70,2	m ²	2778	4870	195 016 Ft	341 874 Ft
1.15	Padlóburkolat, készítése Raimondi technikával max. 60 x 60-as méretű gres porcelán burkolólapból ragasztva, kiegyenlített felületre, hálóra fektetve min. 2 v 3 mm-es fugaszélességgel, szürke flexibilis csemperagasztóval flex fugázóval, dilatációs profil beépítéssel. BURKOLÓLAPOT A ROSSMANN Kft. BIZTOSÍTJA!	364	m ²	2914	5600	1 060 696 Ft	2 038 400 Ft
1.16	Raimondi burkolatszintező rendszer nagyméretű 60 x 60-as gres lapokhoz	364	m ²	298	197	108 472 Ft	71 708 Ft
1.17	Lábazat burkolat készítése burkolólap anyagból vágva 10 cm magasságú előkészített felületre szürke flexibilis ragasztóba ágyazva fugázással, hézagoló acrylozással. BURKOLÓLAPOT A ROSSMANN Kft. BIZTOSÍTJA!	281	fm	400	1650	112 400 Ft	463 650 Ft
1.18	Raktártérben gyalult falvédő lécek felszerelése 4 x 10 cm-es méretben.	47	m	2939	990	138 133 Ft	46 530 Ft
1.19	Aljzatkiegyenlítés max. 2,0 cm vastagságig gyorskötésű önterülő aljzatkiegyenlítővel (Baumit)	434	m ²	1 782 Ft	1 980 Ft	773 388 Ft	859 320 Ft
1.20	Aljzat mélyalapozása Mapei anyaggal	434	m ²	522	890	226 548 Ft	386 260 Ft
1.21	Biztonsági zárok beépítése, kulcsmáskolás 5 db bejárati ajtó és gazdasági ajtókulcs, 10 db kulcs az eladótér és Raktár közötti ajtóhoz. A többi ajtóhoz standard bizt	1	kl.	63000	12000	63 000 Ft	12 000 Ft
1.22	Szállítási díjfelár I. zóna (50 km-n belül)	1	kl.	0	320000	0 Ft	320 000 Ft
1.23	Kiszállási költség I. zóna (50 km-n belül)	1	kl.	0	450000	0 Ft	450 000 Ft
1.24	Lemezborítású beltéri ajtólapok, fémtokkal, elhelyezéssel, ajtószervevények elhelyezésével, kilincs, cím, ajtóbehúzó, gombos kilincs. 5 db 90/210-es ajtó szervevényekkel	5	db	89170	12750	445 850 Ft	63 750 Ft
1.25	Fémtokos ajtó elhelyezése egyszárnyú fém ajtó, szervevényekkel 1250/2100, üvegezéssel, kitekintő nyílással 40 x 60 reflexiós üveggel rozsdamentes gombos kilincs	1	db	198670	12750	198 670 Ft	12 750 Ft
1.26	Élvédő elhelyezése beépítése	283	fm	250	290	70 750 Ft	82 070 Ft
1.27	Szennyfogó szőnyeg Jaguar Plusz elhelyezése, méretre történő gyártással 2 x 1 m lapburkolat felvételével alap kialakításával rozsdamentes keret beépítésével	1	kl.	122300	30000	122 300 Ft	30 000 Ft
1.28	Falfelületek glettelése és csiszolása két rétegben műanyag kötőanyagú gipsz és erősített bandázs beépítésével	1041	m ²	526	525	547 566 Ft	546 525 Ft
1.29	Műanyag diszperziós falfestés fehér színben három rétegben előkészített falfelületen	1041	m ²	661	787	688 101 Ft	819 267 Ft
1.30	Festhető acryl hézagolás	281	fm	160	600	44 960 Ft	168 600 Ft

1.31	Mázolási munkálatok végzése: Ajtótokok, ajtólapok tisztasági mázolása két rétegben fehér	30	m ²	2380	1785	71 400 Ft	53 550 Ft
1.32	Csövek mázolása két rétegben	45	fm	2380	1785	107 100 Ft	80 325 Ft
1.33	Egyedi konyhabútor gyártása alsó szekrény kétmedencés rozsdamentes mosogatóhellyel, nyíló ajtóval, mellette egy 2-3 fiókos elem, felette munkalap vízvétőkkel hűtő felett is. Felső szekrény 3 v. 4 ajtós polcos kivitel ABS elzárással, szintezhető lábakkal helyszínre szállítva összeszerelve takarólécekkel.	1	kl.	291400	63600	291 400 Ft	63 600 Ft
1.34	Sarok portálszerkezet bontása, portálfogadó kialakítása	1	kl.	77320	119200	77 320 Ft	119 200 Ft
1.35	Új automata ajtó beépítése szerelvényekkel padlózárral kezelővel Record v. Manusa	1	kl.	1137200	249000	1 137 200 Ft	249 000 Ft
1.36	Burkolt aljzatok védelme üzletterben 1x-i takarása 0,10 m átfedéssel hullámpapírral illesztések összeerősítése ragasztószalaggal	400	m ²	210	180	84 000 Ft	72 000 Ft
1.37	Ütközők felszerelése ajtókhöz aljzatburkolatba, vagy oldalfalon	6	db	3875	1990	23250	11940
1.38	Nyitás előtti festés javítási munkálatok különböző nem összefüggő felületeken max. 20m2 össz. felületig	1	kl.	12000	38000	12 000 Ft	38 000 Ft
1.39	Bejárati rámpa akadálymentes kialakítása bontásokkal, betonozással. Előirányzat!	1	kl.	155000	217000	155 000 Ft	217 000 Ft
						20 402 407 Ft	16 775 887 Ft

2. Villanszerelés

Tsz.	Tétel szövege	Menn y.	Egys ég	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
2.1	Bontási munkálatok végzése, elektromos szerelvények, kábelek, védőcsövek, kapcsolószekrény bontása	1	kl.	0	224000	- Ft	224 000 Ft
	Felvonulási csatlakozóhely kialakítása főkapcsolóval, életvédelmi relével, szabványos módon	1	kl.	0	24400	- Ft	24 400 Ft
	Védőcső elhelyezése könnyűszerkezetes (szerelt) falszerkezetbe, műanyag csőből, elágazó dobozokkal, belső átmérő: 11-16 mm HYDRO-THERM beltéri Mű l. vastagfalú, merev műanyag szürke védőcső 16 mm, Kód: MU-I 16	512	m	192	262	98 304 Ft	134 144 Ft
	Védőcső elhelyezése falon kívül, előre elkészített tartószerkezetre szerelve, elágazó-dobozokkal, kemény műanyag gégecsőből, belső átmérő: 9-23 mm HYDRO-THERM beltéri műanyag gégecső 16 mm, Kód: GPVC16	160	m	184	319	29 440 Ft	51 040 Ft
	Védőcső elhelyezése falon kívül, előre elkészített tartószerkezetre szerelve, elágazó-dobozokkal, kemény műanyag gégecsőből, belső átmérő: 36-48 mm 36 mm	375	m	944	520	354 000 Ft	195 000 Ft
	Kábelalca elhelyezése tartószerkezet nélkül bármely szélességben, idomok nélkül, száraz belsőterületi használatra	235	m	3262	1693	766 570 Ft	397 855 Ft
	Elágazó doboz illetve szerelvénydoboz elhelyezése falon kívül, bármely méretben HENSEL D 9020 összekötő doboz rézvezetékhez, 2,5 mm2, üres, EAN: 40 12591 60 640 6	134	db	678	786	90 852 Ft	105 324 Ft
2.7	Könnyszerkezetes szerelés elágazó dobozainak, szerelvénydobozainak, védőcső szerelés tartozékainak elhelyezése KAISER szerelvénydoboz üreges falba, ömlesztett kiserelés, D68 mm, R: 9063-31	58	db	210	440	12 180 Ft	25 520 Ft
2.8	Szigetelt vezeték elhelyezése védőcsőbe húzva vagy vezetékcsatornába fektetve, réz vagy alumínium érrel, leágazó kötésekkel, szigetelés méréssel, a szerelvényekhez csatlakozó vezetékvégek bekötése nélkül, keresztmetszet: 4-6 mm2 Mkh 450/750V 1x 6 mm2, különlegesen hajlékony rézvezetővel, /H07V-K/	620	m	237	122	146 940 Ft	75 640 Ft
2.9	Szigetelt vezeték elhelyezése 1-5 érű, réz vagy alumínium érrel, elágazó dobozokkal és kötésekkel, szigetelés méréssel, a szerelvényekhez csatlakozó vezetékvégek bekötése nélkül, vakolatba vagy vakolat alá fektetve, keresztmetszet: 1,5-2,5 mm2 NYM 300/500 V 3 X 1,5 mm2, tömör rézvezetővel	1940	m	158	375	306 520 Ft	727 500 Ft
2.10	Kábelszerű vezeték elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre, 1-5 érű, réz vagy alumínium érrel, elágazó dobozokkal és kötésekkel, szigetelés méréssel, a szerelvényekhez csatlakozó vezetékvégek bekötése nélkül, NYM 300/500 V 5 X 2,5 mm2, tömör rézvezetővel	510	m	455	370	232 050 Ft	188 700 Ft
2.11	Kábelszerű vezeték elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre, 1-5 érű, réz vagy alumínium érrel, elágazó dobozokkal és kötésekkel, szigetelés méréssel, a szerelvényekhez csatlakozó vezetékvégek bekötése nélkül, keresztmetszet: 1,5-2,5 mm2 Mbcu 300/500 V 3x2,5 mm2, tömör rézvezetővel, /NYM/	1480	m	310	708	458 800 Ft	1 047 840 Ft
2.12	Vezetékösszekötők elhelyezése WEIDMÜLLER D 2.5/2 vezetékösszekötő, 1..2.5 mm2, 2 tömör vezeték, 450V/25A, Rsz: 174642	150	db	50	152	7 500 Ft	22 800 Ft
2.13	Vezetékösszekötők elhelyezése WEIDMÜLLER D 2.5/3 vezetékösszekötő, 1..2.5 mm2, 3 tömör vezeték, 450V/25A, Rsz: 174643	150	db	52	152	7 800 Ft	22 800 Ft
2.14	Vezetékösszekötők elhelyezése WEIDMÜLLER D 2.5/5 vezetékösszekötő, 1..2.5 mm2, 5 tömör vezeték, 450V/25A, Rsz: 174645	265	db	72	154	19 080 Ft	40 810 Ft
2.15	Csatlakozóaljzat elhelyezése süllyesztve, 16A "Legrand Kontavill" Kontállux Dak-162-1 bs kettős föld. csatlakozóaljzat, R: 82856	55	db	1225	720	67 375 Ft	39 600 Ft
2.16	Egyéb kéziműködtetésű terheléskapcsoló elhelyezése, nyitott kivitelben, 63 A-ig GANZ KK KKE2a-6002 tokozatba szerelt 3 pólusú, 0-1 állású be-ki kapcsoló	11	db	9762	2330	107 382 Ft	25 630 Ft

2.17	Acéllemez Skybox elosztószekrény Schneider szerelvényekkel előszerelve helyszínen kompletten összeállítva falra szerelve	1	db	596886	328700	596 886 Ft	328 700 Ft
2.18	Álmennyezeti lámpatest elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre. Armatúrákat és fényforrásokat a Rossmann Kft. Biztosítja!	118	db	0	4680	0 Ft	552 240 Ft
2.19	LED-es menekülési irányfények beépítése 60 perc akkuidővel	6	db	18740	4180	112 440 Ft	25 080 Ft
2.20	Vészvilágítás kiépítése: Süllyesztett lámpatestek átalakítása és vészvilágítási funkció kiépítése, beszerelése. Utánvilágító elektronika, kábel plusz segédanyagok.	7	db	30549	16023	213 843 Ft	112 161 Ft
2.21	Falon kívüli ledes armatúrák felszerelése raktár mennyezetére hideg fényű fényforrással	0	db	18732	5958	0 Ft	0 Ft
2.22	Érintésvédelmi mérés és jegyzőkönyv készítése, megvalósulási terv, első tűzvédelmi vizsgálat	1	db	0	165000	0 Ft	165 000 Ft
2.23	Érintésvédelmi hálózat tartozékainak szerelése, nagyterjedésű fémtárgy földelő kötése	46	db	1725	1058	79 350 Ft	48 668 Ft
2.24	Csengő, gong, csengő transzformátor elhelyezése, kalapsínre szerelhető kivitelben LEXIC LEGRAND csengő, 230 V, R: 04107	1	db	3063	1270	3 063 Ft	1 270 Ft
2.25	Csengő, gong, csengő transzformátor elhelyezése, kalapsínre szerelhető kivitelben LEXIC LEGRAND csengőtranszformátor, 230V/8 V, R: 04220	1	db	5589	1270	5 589 Ft	1 270 Ft
2.26	Közelítésérzékelős automata kapcsoló világítás működtetéséhez szociális rész területén	5	db	10708	5150	53 540 Ft	25 750 Ft
2.27	Elektromos megvalósulási kapcsolási rajz készítése. Szerelési nyilatkozat készítése általános és vészvilágításról	1	db	0	145000	0 Ft	145 000 Ft
2.28	Tűlfeszültség elleni védelem beépítése kapcsolószekrénybe	1	db	64520	3175	64 520 Ft	3 175 Ft
2.29	Flexibilis halogénmentes védőcső elhelyezése beton aljzatba idomok nélkül, Külső átmérő 25	158	m	340	709	53 720 Ft	112 022 Ft
2.30	Flexibilis halogénmentes védőcső elhelyezése beton aljzatba idomok nélkül, Külső átmérő 20	110	m	220	709	24 200 Ft	77 990 Ft
2.31	Üzletlér világítás 1/3-, 2/3- és teljes kapcsolhatóság kiépítése: 3 x 15 mbcu vezetékhálózat kiépítése	240	m	158	305	37 920 Ft	73 200 Ft
2.32	Üzletlér világítás 1/3-, 2/3- és teljes kapcsolhatóság kiépítése: 5 x 1.5 mbcu vezetékhálózat kiépítése	66	m	363	305	23 958 Ft	20 130 Ft
2.33	Üzletlér világítás 1/3-, 2/3- és teljes kapcsolhatóság kiépítése: Segéd kontaktor (4 db), villanykapcsoló (3 db), segédanyagok, kötelelemek	1	kl.	157200	124600	157 200 Ft	124 600 Ft
2.34	Fűtő infrapanelek kiépítése kasszákhöz	2	db	49597	29000	99 194 Ft	58 000 Ft
2.35	Külső áramfeljlesztő berendezés csatlakozás kiépítése kapcsolószekrény mellé	1	db	71680	57000	71 680 Ft	57 000 Ft
						4 301 896 Ft	5 055 859 Ft

3. Épületgépészeti munkák

Tsz.	Tétel szövege	Menn y.	Egys ég	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
3.1	Vízellátás berendezési tárgyak leszerelése, szelepek, bekötőcsövek, könyökök, stb.	6	db	0	1590	0 Ft	9 540 Ft
3.2	Vízellátás berendezési tárgyak leszerelése, falikutak, mosdók	2	db	0	4870	0 Ft	9 740 Ft
3.3	Vízellátás berendezési tárgyak leszerelése, mosogatók	1	db	0	4870	0 Ft	4 870 Ft
3.4	Vízellátás berendezési tárgyak leszerelése, WC csésze tartozékokkal	1	db	0	4870	0 Ft	4 870 Ft
3.5	Vízellátás berendezési tárgyak leszerelése, öblítőtartály tartozékokkal	1	db	0	4870	0 Ft	4 870 Ft
3.6	Vízellátás berendezési tárgyak leszerelése, elektromos bojler 51-120 liter között	1	db	0	4870	0 Ft	4 870 Ft
3.7	Csővezetékek bontása, ragasztott vagy gumigyűrűs tömítésű PVC csővezeték leszerelése, DN 65 - 100 között	2	db	0 Ft	1 724 Ft	0 Ft	3 448 Ft
3.8	Melegvízes fűtésrendszer bontási- és deponálási munkái csővezetékrendszerrel radiátorokkal és egyéb elemekkel kompletten	1	kl.	30000	277600	30 000 Ft	277 600 Ft
3.9	Gépészeti csővezetékek, légtechnikai vezetékek bontása	1	egys	0	80000	0 Ft	80 000 Ft
3.10	Vízvezetékrendszer elhelyezési és szerelési munkálatok szociális rész területén	1	kl.	213100	281640	213 100 Ft	281 640 Ft
3.11	Mennyezeti split klímák bontása és elszállítása Megrendelő telephelyére	4	kl.	- Ft	45 000 Ft	0 Ft	180 000 Ft
3.12	Szerelési segédanyagok beépítése idomok, könyökök, falikorongok stb.	1	kl.	119 400 Ft	72 300 Ft	119 400 Ft	72 300 Ft
3.13	MIDEA vrf rendszer kiépítése hűtés-fűtés feladatainak ellátására 45 kw fűtési teljesítménnyel. 7 kazettás beltéri és 1 légcsatornázható beltéri központi vezérlővel légtechnikával kompletten.	1	egys	8740300	3123800	8 740 300 Ft	3 123 800 Ft
3.14	Midea vrf rendszer nyomáspróbája beüzemelése, személyzet oktatása szakszerű működtetésre 1 alkalom. Jegyzőkönyv készítése	1	kl.	0	120000	0 Ft	120 000 Ft
3.15	Kondenzvíz hálózat építése és bekötése lefolyórendszerbe	1	kl.	177230	197830	177 230 Ft	197 830 Ft
3.16	Falikut kiöntő elhelyezése és bekötése, acéllemezről, rozsdamentes lemezből vagy műanyagból rövid háttappal, kifolyószeleppel, bűzelzárával, tartozékokkal, hideg-meleg vízre	1	db	34211	11000	34 211 Ft	11 000 Ft
3.17	Kerámia WC csésze elhelyezése és bekötése, műa. GEBERIT öblítőtartály, sarokszelep, műa. WC ülékével, alsókifolyású, lapos öblítésű kivitelben ALFÖLDI/BÁZIS	1	db	34777	9680	34 777 Ft	9 680 Ft
3.18	Mosdó berendezés elhelyezése és bekötése, támaszra, tartalék elzárószeleppel, bűzelzárával, hideg-meleg vízre, mosdó csapteleppel Félporcelán mosdó, 55 cm 4180 A fehér, l.o	1	db	39800	11000	39 800 Ft	11 000 Ft
3.19	Elszívó rendszer kiépítése szociális részen 1 db helyiség / 1 db ventilátor, 125-ös cső kiépítéssel 8 méter csőhossz	1	kl.	237880	176400	237 880 Ft	176 400 Ft

Költségvetés

3.20	Zártrendszerű, elektromos forróvizzátoló, fali függőleges kivitel, rögzítő és bekötőelemekkel, biztonsági szeleppel, betáp oldalon elzáróval, álmernyezeti térben felszerelve 50 literes	1	db	63071	9000	63 071 Ft	9 000 Ft
3.21	Hálózat fertőtlenítése	1	kit.	4500	15000	4 500 Ft	15 000 Ft
3.22	Vízvezeték rendszerek nyomáspróbája	1	db	0	20000	0 Ft	20 000 Ft
3.23	Vízminta bakteorológiai vizsgálata akkreditált laboratóriumban, tanusítvány készítése	1	db	0	30000	0 Ft	30 000 Ft
3.24	Piperetárgyak elhelyezése WC papír tartó és polc	2	db	10208	3250	20 416 Ft	6 500 Ft
3.25	Tükör tartóval elhelyezése	2	db	4292	3250	8 584 Ft	6 500 Ft
3.26	Takarítógép állomás kiépítése kosármosó helyén	1	db	42610	62290	42 610 Ft	62 290 Ft
3.27	TORK szappanadagoló felszerelése (Rossmann biztosítja az adagolókat)	2	db	0	3250	0 Ft	6 500 Ft
3.28	Vrf kültéri téliesítés. Előirányzat!	1	kit.	0	348000	0 Ft	348 000 Ft
						9 765 879 Ft	5 087 248 Ft
Mindösszesen:						61 389 175 Ft	

A megadott árak áfa nélkül értendők!

**4. SZÁMÚ MELLÉKLET:
SZÁMLÁK ÉS TELJESÍTÉSIGAZOLÁSOK**

ARSIM

ÉRKEZETT

2022-02-22

SZÁMLA

Vevő

Szállító

ARSIM
Fővállalkozó és Kereskedelmi Kft.
1092 Budapest IX.
Högyes Endre utca 2 2 16

Adószáma: 13583309-2-43
Bankszámla: **OTP Bank**
11709002-29903232

ÉRKEZETT

2022-02-22

ROSSMANN Magyarország Kft.

2225 Üllő
Zsaróka út 8.

11149769-2-44

Fizetési mód	Rendelés azonosító	Teljesítés időpontja	Számla keke	Fizetési határidő	Számla azonosító
Átutalás		2022.02.21	2022.02.21	2022.03.07	ARSIM-350/2022

Kód	Besorolás	Mennyiség	Egység	Egységár	Áfa	Bruttó egységár	Nettó	Bruttó
1	4120	1	db	15 347 294,00	27 %	19 491 063,38	15 347 294,00	19 491 063,38
Épület építési munkái 1077. Bp., KIRÁLY U. 51., Rossmann üzlet kialakítási munkái szerződés szerint, 1. részszámla 25%-os készletsegi fok.								

Áfa kategória	Összes nettó	Áfa	Bruttó
27%-os Áfa	15 347 294,00	4 143 769,38	19 491 063,38 Ft
Nettó összesen:		15 347 294,00 Ft	
Áfa:		4 143 769,00 Ft	Kerekítés: -0,38
Bruttó számlaérték:		19 491 063,00 Ft	

Azaz Tizenkilencmillió-négyszázkilencvenegyezer-hatvanhárom 00/100 Forint

Megjegyzés:

Késedelmes fizetés esetén a jogszabályokban biztosított módon, a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot számítjuk fel!



Átvettem:

Kiállította:

© ScanDer.hu INVO Szoftver Stúdió (www.invo.hu) Forma: 91

A számla megfelel a 23/2014 NGM rendelet előírásainak.

1. oldal



Fővállalkozó és Kereskedelmi Kft.

1092 Budapest, Hőgyes E. u. 2. • Telefon/Fax: 2 7 7024, Mobil: +36 30 954 5901



TELJESÍTÉSI JEGYZŐKÖNYV

A ROSSMANN Magyarország Kft., -mint Megbízó- és az ARSIM Kft., között, -mint Vállalkozó- között a KIRÁLY U. 51. Rossmann Drogéria és Parfüméria üzlet (1077. Budapest, Király u. 51.) felújítási munkái tárgyában létrejött szerződés teljesítéséről.

- 1.) Vállalkozó a hivatkozott szerződésben foglalt kötelezettségeinek 25%-os készütségi fokon jelen jegyzőkönyv aláírásának napjáig maradéktalanul eleget tett, Megbízó a teljesítést szerződésszerűnek tekinti és elfogadja.
- 2.) Vállalkozó átadja, Megbízó átveszi és leigazolja az elkészült munkákat.
- 3.) A hivatkozott szerződés alapján ezen jegyzőkönyv Megbízó általi aláírásával a Vállalkozó jogosulttá válik 1. részszámlájának (15,347.294.-Ft + Áfa) benyújtására.

Budapest, 2022. február 21.

Rossmann Magyarország Kft.

2225 Üllő, Zsáróka út 8.
Levelezési cím: 2225 Üllő, Pf. 98.

Adószám: 11149769-2-44

ÜZEMELTETÉS

10.

Megbízó

Horony Szabolcs – Polyák Imre
Rossmann Magyarország Kft.



Vállalkozó

Tibola Károly
Arsim Kft.

ARSIM

ÉRKEZETT
2022-03-07

SZÁMLA

Szállító

Vevő

ARSIM
Fővállalkozó és Kereskedelmi Kft.
1092 Budapest IX.
Högyes Endre utca 2 2 16

Adószáma: 13583308-2-43
Bankszámla: **OTP Bank**
11709002-29903232

ROSSMANN Magyarország Kft.

2225 Üllő
Zsaróka út 8.

11149769-2-44

Fizetési mód	Rendelés azonosító	Teljesítés időpontja	Számla keletke	Fizetési határidő	Számla azonosító
Átutalás		2022.03.04	2022.03.04	2022.03.18	ARSIM-354/2022

Kód	Besorolás	Mennyiség	Egység	Egységár	Nettó
Megnevezés				Áfa Bruttó egységár	Bruttó
1	4120	1 db		27 % 15 347 293,00	15 347 293,00 Ft
Épület építési munkái					
1077. Bp., KIRÁLY U. 51., Rossmann üzlet kialakítási munkái szerződés szerint, 1. részszámla					
25%-os késztési fok.					
					4 143 769,11 19 491 062,11

Áfa kategória	Összes nettó	Áfa	Bruttó
27%-os Áfa	15 347 293,00	4 143 769,11	19 491 062,11 Ft
Nettó összesen:		15 347 293,00 Ft	
Áfa:		4 143 769,00 Ft	
Bruttó számlaérték:		19 491 062,00 Ft	
			Kerekítés: -0,11

Azaz Tizenkilencmillió-négyszázkilencvenegyezer-hatvankettő 00/100 Forint.

Megjegyzés:

Késedelmes fizetés esetén a jogszabályokban biztosított módon, a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot számítjuk fel!

Átvetttem:

A számla megfelel a 23/2014 NGM rendelet előírásainak.

© ScanDer.hu INVO Szoftver Studio (www.invo.hu) Forma: 91

Kiallítottta:



1. oldal



Fővállalkozó és Kereskedelmi Kft.

1092 Budapest, Hőgyes E. u. 2. • Telefon/Fax: 217 7024, Mobil: +36 30 954 5901

TELJESÍTÉSI JEGYZŐKÖNYV

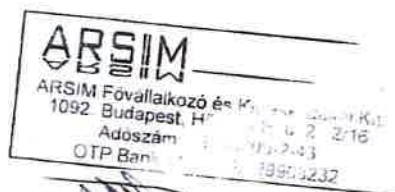
A ROSSMANN Magyarország Kft., -mint Megbízó- és az ARSIM Kft., között, -mint Vállalkozó- között a KIRÁLY U. 51. Rossmann Drogéria és Parfüméria üzlet (1077. Budapest, Király u. 51.) felújítási munkái tárgyában létrejött szerződés teljesítéséről.

- 1.) Vállalkozó a hivatkozott szerződésben foglalt kötelezettségeinek 50%-os készülttségi fokon jelen jegyzőkönyv aláírásának napjáig maradéktalanul eleget tett, Megbízó a teljesítést szerződésszerűnek tekinti és elfogadja.
- 2.) Vállalkozó átadja, Megbízó átveszi és leigazolja az elkészült munkákat.
- 3.) A hivatkozott szerződés alapján ezen jegyzőkönyv Megbízó általi aláírásával a Vállalkozó jogosulttá válik 2. részszámlájának (15,347.293.-Ft + Áfa) benyújtására.

Budapest, 2022. március 

Rossmann Magyarország Kft.
2225 Üllő, Zsárka ut. 8.
Levelezési cím: 2225 Üllő, Pf. 98.
Adószám: 11149769-2-44
ÜZEMELTETÉS
10.

Megbízó
Horony Szabolcs – Polyák Imre
Rossmann Magyarország Kft.



Vállalkozó
Tibola Károly
Arsim Kft.

ARSIM

SZÁMLA

Szállító

Vevő

ARSIM

Fővállalkozó és Kereskedelmi Kft.

1092 Budapest IX.

Hőgyes Endre utca 2 2 16

Adószáma: 13583308-2-43

Bankszámla OTP Bank

11709002-29903232

ÉRKEZETT

2022-03-18

ROSSMANN Magyarország Kft.

2225 Üllő

Zsardka út 8.

11149769-2-44

Fizetési mód

Rendelés azonosító

Teljesítés időpontja

Számla keletke

Fizetési határidő

Számla azonosító

Átutalás

2022.03.17

2022.03.17

2022.03.29

ARSIM-357/2022

Kód	Besorolás	Mennyiség	Egység	Egységár	Nettó
Megnevezés				Áfa Bruttó egységár	Bruttó
1	4120	1 db		27 % 30 694 588,00	30 694 588,00 Ft
Épület építési munkái				8 287 538,76	38 982 126,76 Ft
1077. Bp., KIRÁLY U. 51, Rossmann üzlet kialakítási munkái szerződés szerint. Vég számla					
100%-os készlettségi fok.					

Áfa kategória	Összes nettó	Áfa	Bruttó	
27%-os Áfa	30 694 588,00	8 287 538,76	38 982 126,76 Ft	
Nettó összesen:		30 694 588,00 Ft		
Áfa:		8 287 539,00 Ft	Kerekítés:	0,24
Bruttó számlaérték:		38 982 127,00 Ft		

Azaz Harmincnegyemillió-kilencszáznyolcvankettőezer-egyszázhuszonhét 00/100 Forint.

Megjegyzés:

Késedelmes fizetés esetén a jogszabályokban biztosított módon, a mindenkor
jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot
számítjuk fel!



Átvetttem:

© ScanDer.hu INVO Szoftver Stúdió (www.invo.hu) Forma: 91

Kiállította:

[Handwritten signature]

A számla megfelel a 23/2014 NGM rendelet előírásainak.

1. oldal

Tibola Károly
Arsim Kft.

ARSIM

ÉRKEZETT

2022 MÁJ 17.

SZÁMLA

Szállító

Vevő

ARSIM
Fővállalkozó és Kereskedelmi Kft.
1092 Budapest IX.
Högyes Endre utca 2 2 18

Adószáma: 13583308-2-43
Bankszámla OTP Bank
11709002-29903232

ROSSMANN Magyarország Kft.

2225 Üllő
Zsaróka út 8.

11149769-2-44

Fizetési mód	Rendelés azonosító	Teljesítés időpontja	Számla keke	Fizetési határidő	Számla azonosító
Átutalás		2022.05.13	2022.05.13	2022.05.26	ARSIM-366/2022

Kód	Besorolás	Mennyiség	Egység	Egységár	Nettó
Megnevezés				Áfa Bruttó egységár	Bruttó
1	4120	1 db		27 % 3 983 191,00	3 983 191,00 Ft
				1 075 461,57 5 058 652,57	5 058 652,57 Ft
Épület építési munkál					
1077. Bp., KIRÁLY U. 51. Rossmann üzlet kialakítási munkái szerződés szerint. Pótmegrendelések					

Áfa kategória	Összes nettó	Áfa	Bruttó
27%-os Áfa	3 983 191,00	1 075 461,57	5 058 652,57 Ft
Nettó összesen:		3 983 191,00 Ft	
Áfa:		1 075 462,00 Ft	
Bruttó számlaérték:		5 058 653,00 Ft	
Kerekítés: 0,43			

Azaz Ötmillió-ötvennyolcezer-hatszázötvenhárom 00/100 Forint.

Megjegyzés:

Késedelmes fizetés esetén a jogszabályokban biztosított módon, a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot számítjuk fel! A számla tétel közvetített szolgáltatást tartalmaz!



Átvetttem:

Kiállította:



Fővállalkozó és Kereskedelmi Kft.

1092 Budapest, Högyes E. u. 2. • Telefon/Fax: 21 7 7024, Mobil: +36 30 954 5901



TELJESÍTÉSI JEGYZŐKÖNYV

A ROSSMANN Magyarország Kft., -mint Megbízó- és az ARSIM Kft., között, -mint Vállalkozó- között a KIRÁLY U. 51. Rossmann Drogéria és Parfüméria üzlet (1077. Budapest, Király u. 51.) felújítási munkái tárgyában létrejött szerződés pótmegrendeléseinek teljesítéséről.

- 1.) Vállalkozó a hivatkozott szerződésben foglalt kötelezettségeinek 100%-os készütségi fokon jelen jegyzőkönyv aláírásának napjáig maradéktalanul eleget tett, Megbízó a teljesítést szerződésszerűnek tekinti és elfogadja.
- 2.) Vállalkozó átadja, Megbízó átveszi és leigazolja az elkészült munkákat.
- 3.) A hivatkozott szerződés alapján ezen jegyzőkönyv Megbízó általi aláírásával a Vállalkozó jogosulttá válik számlájának (3.983.091,- Ft + Áfa) benyújtására.

Budapest, 2022. május 13.

Rossmann Magyarország Kft.
2225 Öllő, Zsaróka út 8.
Levelezési cím: 2225 Öllő, Pf. 98.
Adószám: 11149769-2-44
BEZÁRÓ
10.

Megbízó

Horony Szabolcs – Polyák Imre
Rossmann Magyarország Kft.



ARSIM Fővállalkozó és Kereskedelmi Kft.
1092. Budapest, Högyes E. u. 2. 2/16.
Adószám: 13583309-2-43
OTP Bank 11709002-29903232

Vállalkozó

Tibola Károly
Arsim Kft.

Pótmegrendelések

1. PÓTMUNKÁK							
Tsz.	Tétel szövege	Mén ny.	Egy ség	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1.1	MIDEA vrf rendszer kiépítése hűtés-fűtés feladatainak ellátására 45 kw fűtés teljesítménnyel. 7 kazettás beltéri és 1 légcsonomázható beltéri központi vezérlővel légtechnikával komplett.	-1	egy s.	8740300	3123800	-8 740 300 Ft	-3 123 800 Ft
1.2	Midea vrf rendszer nyomáspróbája beüzemelése, személyzet oktatása szakember munkájára 1 alkalom. Jegyzőkönyv készítése	-1	kt.	0	120000	0 Ft	-120 000 Ft
1.3	Vrf kültéri télielésítés. Előirányzat!	-1	kt.	0	348000	0 Ft	-348 000 Ft
1.4	Fa aszimmetrikus kétzárnyú ajtó cseréje szimmetrikusra vásárlói sarok bejáratnál	1	db	0	489700	0 Ft	489 700 Ft
1.5	Szellőztető anemosztátok csatlakoztatása rákötése álmennyezet felett kiépített légtechnikai rendszerre	4	db	29233	9200	116 932 Ft	36 800 Ft
1.6	Álmennyezeti lámpatest elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre. Armatúrákat és fényforrásokat a Rossmann Kft. Biztosítja! Plusz mennyiség.	40	db	0	4680	0 Ft	187 200 Ft
1.7	Fővezeték áthelyezése. YSLY 5x16 kábel tartószerkezet felszerelése, kötő elemek beszerelése, a fogyasztásmérőnél elosztóba bekötés, feszültség alá helyezés, próba	9	fm	9144	7500	82 296 Ft	67 500 Ft
1.8	Midea DUAL inv.split hűtő-fűtő klímaberendezések 7 db kazettás mennyezeti split beltérivel 1 db légcsonomázható beltérivel	4	kt.	976210	682377	3 904 840 Ft	2 729 508 Ft
1.9	Légcsatorna rendszer kiépítése szociális rész hűtés- fűtéséhez álmennyezet felett légcsatornás géphez anemosztátokkal klíma beltéri egységhez csatlakoztatva	1	kt.	478100	342100	478 100 Ft	342 100 Ft
1.10	Beltéri egységekhez központi vezérlő (közösítő) telepítése vezetékeztetése és programozása Midea	1	kt.	447460	273800	447 460 Ft	273 800 Ft
1.11	Plusz 70 fm hűtőkör csövezés és lakatos szerkezeti klímaközel gyártása és szerelése álmennyezet felett oldalfalra	1	kt.	385000	211000	385 000 Ft	211 000 Ft
1.12	Álmennyezeti tartószerkezet bontása, mennyezeti vakolet lehullása ellen csirkesháló felszerelése a födémre és tartószerkezet összeszerelése	42	m ²	490	2975	20 580 Ft	124 950 Ft
1.13	Éjszakai/hétvégi munka felára	1	kt.	0	1300000	0 Ft	1 300 000 Ft

Pótmegrendelések

1.14	Lakatos bontási- deponálási munkák és lezárás készítés dohánybolt felé. Akácfa utcai szellőzők gyártása és beépítése	1	kt.	208200	317150	209 200 Ft	317 150 Ft
1.15	Homlokzat festési munkái állványzatról 5 m magasság felett kültéri Thermotek Modakril kolor gyorskötésű homlokzatfestékkel színekód alapján (S 0804-Y50R)	250	m ²	872	3750	218 000 Ft	937 500 Ft
1.16	Kültéri mázolás munkák nyílászáró szerkezeteken előkészítő munkákkal két	87	m ²	2380	1785	207 060 Ft	155 295 Ft
1.17	Kőművesmunkák:külső homlokzat vakolási munkái szükség szerinti helyeken, padkakészítés és kőporozás.	1	kt.	78100	382000	78 100 Ft	382 000 Ft
1.18	Külső homlokzat felületkezelése 2 m magasságig antigraffiti anyaggal	110	m ²	1027	1275	112 970 Ft	140 250 Ft
1.19	Műköves munkák. Kültéri lépcső-lábazatokra új műkö burkolat gyártása és beépítése szürke színben. (Megrendelve e-mail H.SZ. 3.25)	1	kt.	0	2380000	0 Ft	2 380 000 Ft
Összesen:						-2 479 762 Ft	6 462 983 Ft
							3 983 191 Ft

A megadott árak áfa nélkül értendők!

Budapest, 2022.05.08.



Bp., Király u. Rosemann

**5. SZÁMÚ MELLÉKLET:
FELÜLVIZSGÁLT KÖLTSÉGVETÉS**

1. Építőmesteri munkák											
Tsz.	Tétel azövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen		Megjegyzés:		
1.1	Építési hulladék elszállítás lerakóhelyi díjjal	90	m ³	9 500	3 250	855 000 Ft	292 500 Ft	50%	Részben	427 500 Ft	146 250 Ft
1.2	Munkálatok utáni piperetakarítás	434	m ²	240	360	104 208 Ft	156 312 Ft	0%	Járukeos költség	0 Ft	0 Ft
1.3	Gipszkarton kazettás álmennyezetek és tartószerkezetek bontása üzletben állványzatról és 5 m-ig	354	m ²	0	1 592	0 Ft	563 568 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
1.4	Könnyszerkezetes válaszfalak építése CW 50 mm-es vázszerkezetre szerelt egy rétegű Rigips építőlemezektől, ásványgyapot szigetelés nélkül ajtóknál erősített borda beépítésével (max. 5,5 m magasságig) <u>gurulóállványról</u>	19	m ²	4 412	3 975	84 710 Ft	76 320 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
1.5	Előtérfa építése oldalfalakon és pillérekön üzletben állítható kengyelrel CD 60/27 profilal, 600-as CD bordatávolsággal, egy rétegű gipszkarton építőlemez borítással	860	m ²	2 924	2 871	2 514 640 Ft	2 469 060 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
1.6	Látzóbordás álmennyezet tartószerkezet szerelése, "A" szerelési formában, 600x600mm-es rasztermérettel, AMF-THERMATEX lapokkal szemes függesztődróttal szerelve 3,20 szintmagassággal <u>gurulóállványról</u>	434	m ²	4 745	3 675	2 060 279 Ft	1 595 685 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
1.7	Kőműves vagy szerelt 10-12 cm vtg. válaszfalak bontása üzletben <u>gurulóállványról 5 m magasságig</u>	165	m ²	0	2 975	0 Ft	491 768 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
1.8	Dobogó bontási munkái	1	kl.	0	67 300	0 Ft	67 300 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
1.9	Aljzatburkolat és ragasztó ágyazatai felvétele	434	m ²	0	2 575	0 Ft	1 118 065 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
1.10	Aljzatbetonozás szükséges helyeken és gépészeti horonyvések után <u>Előirányzat!</u>	1	kl.	243 000	287 200	243 000 Ft	287 200 Ft	100%	Ok	243 000 Ft	287 200 Ft
1.11	Fűrésztel tetőléc elhelyezése oldalfalra csavaros rögzítéssel 1,7 m-es magasságra <u>eladótérben, polcenszer rögzítéséhez</u>	56	fm	325	870	18 200 Ft	48 720 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
1.12	Király utcai sarok homlokzati fém portászerkezetek bontása, deponálása és új fa szerkezet gyártása és beépítése plusz kétrétegű hőszigetelt üvegezése homlokzati terv szerint. Akácfa utcai rácsos raklárajtó redőnnel kompletten kibontva és fa szerkezetű hőszigetelt kétszárnyú ajtós portálemre fix felülvilágítóval 2/3-1/3 osztással terv szerint. Ettől jobbra a 2. portál cseréje fa zsalugáterre vrt helyiséghez.	1	kl.	7 712 800	1 939 600	7 712 800 Ft	1 939 600 Ft	30%	Arculati elem, de egy új portál ajtó értéknövelő a tulajdonosnak (Rendelet)	2 313 840 Ft	581 880 Ft
1.13	Csempeburkolat készítése 20 x 20-as fehér színű fényes vagy matt mázas kerámilapok felhasználásával, élvédővel, oldalfalakon szürke flexibilis ragasztóba (S1) ágyazva fugázva fehér flexfugával meglévő csempeburkolatra. Burkolólapot a Vállalkozó biztosítja. Kizárólagosan Mapei anyagok <u>felhasználásával</u>	15	m ²	3 670	3 498	55 050 Ft	52 470 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
1.14	Padlóburkolat, készítése max. 33 x 33 cm-es burkolólap méretig, ragasztva, kiegyenlített felületre, hálóra fektetve 5 mm-es fugaszélességgel szürke flexibilis csemperagasztóval, flex fugázóval, dilatációs profil beépítéssel, Burkolólapot a Rossmann Kft. biztosítja! Mapei v. Baumit anyagok <u>felhasználásával dilatációs profilal</u>	70	m ²	2 778	4 870	195 016 Ft	341 874 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
1.15	Padlóburkolat, készítése Raimondi technikával max. 60 x 60-as méretű gres porcelán burkolólapból ragasztva, kiegyenlített felületre, hálóra fektetve min. 2 v 3 mm-es fugaszélességgel, szürke flexibilis csemperagasztóval flex fugázóval, dilatációs profil beépítéssel, BURKOLÓLAPOT A ROSSMANN Kft. BIZTOSÍTTJA!	364	m ²	2 914	5 600	1 060 696 Ft	2 038 400 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
1.16	Raimondi burkolatszintező rendszer nagyméretű 60 x 60-as gres lapokhoz	364	m ²	298	197	108 472 Ft	71 708 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
1.17	Lábazat burkolat készítése burkolólap anyagból vágva 10 cm magasságú előkészített felületre szürke flexibilis ragasztóba ágyazva fugázással, hézagoló acrylozással. BURKOLÓLAPOT A ROSSMANN Kft. BIZTOSÍTTJA!	281	fm	400	1 650	112 400 Ft	463 650 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
1.18	Raktárterben gyalult falvédő lécek felszerelése <u>4 x 10 cm-es méretben</u>	47	m	2 939	990	138 133 Ft	46 530 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
1.19	Aljzatkiegyenlítés max. 2,0 cm valagságig gyorskötésű önterülő aljzatkiegyenlítővel (Baumit)	434	m ²	1 782	1 980	773 388 Ft	859 320 Ft	0%	Rendelet (burkolathoz kapcsolódó)	0 Ft	0 Ft
1.20	Aljzat mélyalapozása Mapei anyaggal	434	m ²	522	890	226 548 Ft	386 260 Ft	0%	Rendelet (burkolathoz kapcsolódó)	0 Ft	0 Ft
1.21	Biztonsági záruk beépítése, kulcsmásoolás 5 db bejárati ajtó és gazdasági ajtókulcs, 10 db kulcs az eladótér és Raktár közötti ajtóhoz. A löbbi <u>ajtóhoz standard bizt</u>	1	kl.	63 000	12 000	63 000 Ft	12 000 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
1.22	Szállítási díjfelár I. zóna (50 km-n belül)	1	kl.	0	320 000	0 Ft	320 000 Ft	0%	Járukeos költség	0 Ft	0 Ft
1.23	Kiszállási költség I. zóna (50 km-n belül)	1	kl.	0	450 000	0 Ft	450 000 Ft	0%	Járukeos költség	0 Ft	0 Ft

1.24	Lemezborítású beltéri ajtólapok, fémtokkal, elhelyezéssel, ajtószerelvények elhelyezésével, kilincs, cím, ajtóbehúzó, gombos kilincs, 5 db 90/210-es ajtó szerelvényekkel	5	db	89 170	12 750	445 850 Ft	63 750 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
1.25	Fémtokos ajtó elhelyezése egyzárnyú fém ajtó, szerelvényekkel 1250/2100, üvegezéssel, kitekintő nyílással 40 x 60 reflexiós üveggel rozsdamentes gombos kilincs	1	db	198 670	12 750	198 670 Ft	12 750 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
1.26	Élvédő elhelyezése beépítése	283	fm	250	290	70 750 Ft	82 070 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
1.27	Szennyfogó szőnyeg Jaguar Plusz elhelyezése, méretre történő gyártással 2 x 1 m lapburkolat felvételével alap kialakításával rozsdamentes keret beépítésével	1	kit.	122 300	30 000	122 300 Ft	30 000 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
1.28	Falfületek glettelése és csiszolása két rétegben műanyag költőanyagú gipsz és erősített bandázs beépítésével	1 041	m ²	526	525	547 566 Ft	546 525 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
1.29	Műanyag disperziós falfestés fehér színben három rétegben előkészített falfületlen	1 041	m ²	661	787	688 101 Ft	819 267 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
1.30	Festhető acryl házazolás	281	fm	160	600	44 960 Ft	168 600 Ft	0%	Szárazépítés (járulékos költsége)	0 Ft	0 Ft
1.31	Mázolási munkálatok végzése: Ajtórokok, ajtólapok tisztasági mázolása két rétegben fehér	30	m ²	2 380	1 785	71 400 Ft	53 550 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
1.32	Csővek mázolása két rétegben	45	fm	2 380	1 785	107 100 Ft	80 325 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
1.33	Egyedi konyhabútor gyártása alsó szekrény kétmedencés rozsdamentes mosogatóhellyel, nyíló ajtóval, mellette egy 2-3 fiókos elem, felette munkalap vízvetőkkel hűtő felett is. Felső szekrény 3 v. 4 ajtós polcos kivitel ABS élzárással, szintezhető lábakkal helyszínrre szállítva összeszerelve takaróleccékkel.	1	kit.	291 400	63 600	291 400 Ft	63 600 Ft	0%	Saját igény (berendezési tárgy)	0 Ft	0 Ft
1.34	Sarok portálszerkezet bontása, portálfogadó kialakítása	1	kit.	77 320	119 200	77 320 Ft	119 200 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
1.35	Új automata ajtó beépítése szerelvényekkel padlózárral kezelővel Record v. Manusa	1	kit.	1 137 200	249 000	1 137 200 Ft	249 000 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
1.36	Burkoló aljzatok védelme üzletlámpa 1x-i takarása 0,10 m átfedéssel hullámpapírral illesztések összerősítése ragasztószalaggal	400	m ²	210	180	84 000 Ft	72 000 Ft	0%	Burkolás járulékos költsége	0 Ft	0 Ft
1.37	Útközők felszerelése ajtókhöz aljzatburkolatba, vagy oldalfalon	6	db	3 875	1 990	23250	11940	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
1.38	Nyitás előtti festés javítási munkálatok különböző nem összefüggő felületeken max. 20m2 össz. felületig	1	kit.	12 000	38 000	12 000 Ft	38 000 Ft	0%	Járulékos költség	0 Ft	0 Ft
1.39	Bejárati rámpa akadálymentes kialakítása bontásokkal, belonozással, Előirányzat!	1	kit.	155 000	217 000	155 000 Ft	217 000 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
						20 402 407 Ft	16 775 887 Ft			2 984 340 Ft	1 015 330 Ft
2. Villanyszerelés											
Tsz.	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen				
2.1	Bontási munkálatok végzése, elektromos szerelvények, kábelek, védőcsövek, kapcsolószekrény bontása	1	kit.	0	224 000	+ Ft	224 000 Ft	50%	Résben járulékos	0 Ft	112 000 Ft
2.2	Felvonulási csatlakozóhely kialakítása főkapcsolóval, életvédelmi relével, szabványos módon	1	kit.	0	24 400	- Ft	24 400 Ft	0%	Járulékos költség	0 Ft	0 Ft
2.3	Védőcső elhelyezése könnyűszerkezetes (szerelt) falszerkezetbe, műanyag csőből, elágazó dobozokkal, belső átmérő: 11-16 mm HYDRO-THERM beltéri Mű I. vastagfalú, merev műanyag szürke védőcső 16 mm, Kód: MU-I 16	512	m	192	262	98 304 Ft	134 144 Ft	100%	Ok	98 304 Ft	134 144 Ft
2.4	Védőcső elhelyezése falon kívül, előre elkészített tartószerkezetre szerelve, elágazó-dobozokkal, kemény műanyag gégecsőből, belső átmérő: 9-23 mm HYDRO-THERM beltéri műanyag gégecső 16 mm, Kód: GPVC16	160	m	184	319	29 440 Ft	51 040 Ft	100%	Ok	29 440 Ft	51 040 Ft
2.5	Védőcső elhelyezése falon kívül, előre elkészített tartószerkezetre szerelve, elágazó-dobozokkal, kemény műanyag gégecsőből, belső átmérő: 36-48 mm 36 mm	375	m	944	520	354 000 Ft	195 000 Ft	100%	Ok	354 000 Ft	195 000 Ft
2.6	Kábeltálcák elhelyezése tartószerkezet nélkül bármely szélességben, idomok nélkül, száraz belsőtéri használatra	235	m	3 262	1 693	766 570 Ft	397 855 Ft	100%	Ok	766 570 Ft	397 855 Ft
2.7	Elágazó doboz illetve szerelvénydoboz elhelyezése falon kívül, bármely méretben HENSEL D 9020 összekötő doboz rézvezetékhez, 2,5 mm ² , üres, EAN: 40 12591 60 640 6	134	db	678	786	90 852 Ft	105 324 Ft	100%	Ok	90 852 Ft	105 324 Ft
2.8	Könnyszerkezetes szerelés elágazó dobozainak, szerelvénydobozainak, védőcső szerelés tartozékainak elhelyezése KAISER szerelvénydoboz üreges falba, ömlesztett kiserelés, D68 mm, R: 9063-31	58	db	210	440	12 180 Ft	25 520 Ft	100%	Ok	12 180 Ft	25 520 Ft

2.9	Szigetelt vezeték elhelyezése védőcsőbe húzva vagy vezetékcsatornába fektetve, réz vagy alumínium érrel, leágazó kötésekkel, szigeteles mérésrel, a szerelvényekhez csatlakozó vezetékvégek bekötése nélkül, keresztmetszet: 4-6 mm ² Mkh 450/750V 1x 6 mm ² , különlegesen hajlékony rézvezetőlével, /H07V-K/	620	m	237	122	146 940 Ft	75 640 Ft	100%	Ok	146 940 Ft	75 640 Ft
2.10	Szigetelt vezeték elhelyezése 1-5 érű, réz vagy alumínium érrel, elágazó dobozokkal és kötésekkel, szigeteles mérésrel, a szerelvényekhez csatlakozó vezetékvégek bekötése nélkül, vakolatba vagy vakolat alá fektetve, keresztmetszet: 1,5-2,5 mm ² NYM 300/500 V 3 X 1,5 mm ² , tömör rézvezetőlével	1 940	m	158	375	306 520 Ft	727 500 Ft	100%	Ok	306 520 Ft	727 500 Ft
2.11	Kábelcsővel vezetékek elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre, 1-5 érű, réz vagy alumínium érrel, elágazó dobozokkal és kötésekkel, szigeteles mérésrel, a szerelvényekhez csatlakozó vezetékvégek bekötése nélkül, NYM 300/500 V 5 X 2,5 mm ² , tömör rézvezetőlével	510	m	455	370	232 050 Ft	188 700 Ft	100%	Ok	232 050 Ft	188 700 Ft
2.12	Kábelcsővel vezetékek elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre, 1-5 érű, réz vagy alumínium érrel, elágazó dobozokkal és kötésekkel, szigeteles mérésrel, a szerelvényekhez csatlakozó vezetékvégek bekötése nélkül, keresztmetszet: 1,5-2,5 mm ² Mbcu 300/500 V 3x2,5 mm ² , tömör rézvezetőlével, /NYM/	1 480	m	310	708	458 800 Ft	1 047 840 Ft	100%	Ok	458 800 Ft	1 047 840 Ft
2.13	Vezetékösszekötők elhelyezése WEIDMÜLLER D 2.5/2 vezetékösszekötő, 1..2,5 mm ² , 2 tömör vezeték, 450V/25A, Rsz: 174642	150	db	50	152	7 500 Ft	22 800 Ft	100%	Ok	7 500 Ft	22 800 Ft
2.14	Vezetékösszekötők elhelyezése WEIDMÜLLER D 2.5/3 vezetékösszekötő, 1..2,5 mm ² , 3 tömör vezeték, 450V/25A, Rsz: 174643	150	db	52	152	7 800 Ft	22 800 Ft	100%	Ok	7 800 Ft	22 800 Ft
2.15	Vezetékösszekötők elhelyezése WEIDMÜLLER D 2.5/5 vezetékösszekötő, 1..2,5 mm ² , 5 tömör vezeték, 450V/25A, Rsz: 174645	265	db	72	154	19 080 Ft	40 810 Ft	100%	Ok	19 080 Ft	40 810 Ft
2.16	Csatlakozóaljzat elhelyezése súlyszelvény, 16A "Legrand Kontavill" Kontállux Dak-162-1 bs kettős föld. csatlakozóaljzat, R: 82856	55	db	1 225	720	67 375 Ft	39 600 Ft	100%	Ok	67 375 Ft	39 600 Ft
2.17	Egyéb kéziműködtetésű terheléskapcsoló elhelyezése, nyitott kivitelben, 63 A-ig GANZ KK KKE2a-6002 tokozatba szerelt 3 pólusú, 0-1 állású be-ki kapcsoló	11	db	9 762	2 330	107 382 Ft	25 630 Ft	100%	Ok	107 382 Ft	25 630 Ft
2.18	Acéllemez Skybox elosztószekrény Schneider szerelvényekkel előszerelve helyszínen kompletten összeállítva falra szerelve	1	db	596 886	328 700	596 886 Ft	328 700 Ft	100%	Ok	596 886 Ft	328 700 Ft
2.19	Álmennyezeti lámpatest elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre, Armatúrákat és fényforrásokat a Rossmann Kft. Biztosítja!	118	db	0	4 680	0 Ft	552 240 Ft	0%	Saját igény szerint (munkadíj is)	0 Ft	0 Ft
2.20	LED-es menekülési irányfények beépítése 60 perc akkuidővel	6	db	18 740	4 180	112 440 Ft	25 080 Ft	0%	Saját igény működéshez	0 Ft	0 Ft
2.21	Vészvilágítás kiépítése: Súlyszelvény lámpatestek átalakítása és vészvilágítási funkció kiépítése, beszerelése, Utánvilágító elektronika, kábel plusz segédanyagok	7	db	30 549	16 023	213 843 Ft	112 161 Ft	0%	Saját igény működéshez	0 Ft	0 Ft
2.22	Falon kívüli ledes armatúrák felszerelése raktár mennyezetre hideg fényű fényforrással	0	db	18 732	5 958	0 Ft	0 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
2.23	Érintésvédelmi mérés és jegyzőkönyv készítése, megvalósulási terv, első tűzvédelmi vizsgálat	1	db	0	165 000	0 Ft	165 000 Ft	100%	Ok	0 Ft	165 000 Ft
2.24	Érintésvédelmi hálózat tartozékainak szerelése, nagyterjedésű fémtárgy földelő kötése	46	db	1 725	1 058	79 350 Ft	48 668 Ft	100%	Ok	79 350 Ft	48 668 Ft
2.25	Csengő, gong, csengő transzformátor elhelyezése, kalapsínre szerelhető kivitelben LEXIC LEGRAND csengő, 230 V, R: 04107	1	db	3 063	1 270	3 063 Ft	1 270 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
2.26	Csengő, gong, csengő transzformátor elhelyezése, kalapsínre szerelhető kivitelben LEXIC LEGRAND csengőtranszformátor, 230V/8 V, R: 04220	1	db	5 589	1 270	5 589 Ft	1 270 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
2.27	Közelítésérzékelős automata kapcsoló világítás működtetéséhez szociális rész területén	5	db	10 708	5 150	53 540 Ft	25 750 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
2.28	Elektromos megvalósulási kapcsolási rajz készítése. Szerelési nyilatkozat készítése általános és vészvilágításról	1	db	0	145 000	0 Ft	145 000 Ft	90%	Alapszerelés miatt ok	0 Ft	130 500 Ft
2.29	Tűlfeszültség elleni védelem beépítése kapcsolószekrénybe	1	db	64 520	3 175	64 520 Ft	3 175 Ft	100%	Ok	64 520 Ft	3 175 Ft
2.30	Flexibilis halogénmentes védőcső elhelyezése beton aljzatba idomok nélkül, Külső átmérő 25	158	m	340	709	53 720 Ft	112 022 Ft	100%	Ok	53 720 Ft	112 022 Ft
2.31	Flexibilis halogénmentes védőcső elhelyezése beton aljzatba idomok nélkül, Külső átmérő 20	110	m	220	709	24 200 Ft	77 990 Ft	100%	Ok	24 200 Ft	77 990 Ft
2.32	Üzletter világítás 1/3-, 2/3- és teljes kapcsolhatóság kiépítése: 3 x 15 mbcu vezetékhálózat kiépítése	240	m	158	305	37 920 Ft	73 200 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft

2.33	Üzletlér világítás 1/3-, 2/3- és teljes kapcsolhatóság kiépítése: 5 x 1,5 mbcu vezetékhálózat kiépítése	66	m	363	305	23 958 Ft	20 130 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
2.34	Üzletlér világítás 1/3-, 2/3- és teljes kapcsolhatóság kiépítése: Segéd kontaktor (4 db), villanykapcsoló (3 db), segédanyagok, kötőelemek	1	kl.	157 200	124 600	157 200 Ft	124 600 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
2.35	Fűtő infrapanelek kiépítése kasszákhöz	2	db	49 597	29 000	99 194 Ft	58 000 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
2.36	Külső áramfelosztó berendezés csatlakozás kiépítése kapcsolószekrény mellé	1	db	71 680	57 000	71 680 Ft	57 000 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
						4 301 896 Ft	5 279 859 Ft			3 523 469 Ft	4 078 258 Ft
3. Épületgépészeti munkák											
Tsz.	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen				
3.1	Vizellátás berendezési tárgyak leszerelése, szelepek, bekötőcsövek, könyökök, stb.	6	db	0	1 590	0 Ft	9 540 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
3.2	Vizellátás berendezési tárgyak leszerelése, falikulak, mosdók	2	db	0	4 870	0 Ft	9 740 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
3.3	Vizellátás berendezési tárgyak leszerelése, mosogatók	1	db	0	4 870	0 Ft	4 870 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
3.4	Vizellátás berendezési tárgyak leszerelése, WC csésze tartozékokkal	1	db	0	4 870	0 Ft	4 870 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
3.5	Vizellátás berendezési tárgyak leszerelése, öblítőtartály tartozékokkal	1	db	0	4 870	0 Ft	4 870 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
3.6	Vizellátás berendezési tárgyak leszerelése, elektromos bojler 51-120 liter között	1	db	0	4 870	0 Ft	4 870 Ft	100%	Ok	0 Ft	4 870 Ft
3.7	Csővezetékek bontása, ragasztott vagy gumigyűrűs tömítésű PVC csővezeték leszerelése, DN 65- 100 között	2	db	0	1 724	0 Ft	3 448 Ft	100%	Ok	0 Ft	3 448 Ft
3.8	Melegvízes fűtésrendszer bontási- és deponálási munkái csővezetékrendszerrel radiátorokkal és egyéb elemekkel kompletten	1	kl.	30 000	277 600	30 000 Ft	277 600 Ft	100%	Ok	30 000 Ft	277 600 Ft
3.9	Gépészeti csővezetékek, légtechnikai vezetékek bontása	1	egys.	0	80 000	0 Ft	80 000 Ft	0%	Járatékos költség	0 Ft	0 Ft
3.10	Vízvezetékrendszer elhelyezési és szerelési munkálatok szociális rész területén	1	kl.	213 100	281 640	213 100 Ft	281 640 Ft	100%	Ok	213 100 Ft	281 640 Ft
3.11	Mennyezeti split klímák bontása és elszállítása Megrendelő telephelyére	4	kl.	0	45 000	0 Ft	180 000 Ft	0%	Járatékos költség	0 Ft	0 Ft
3.12	Szerelési segédanyagok beépítése idomok, könyökök, falikorongok stb.	1	kl.	119 400	72 300	119 400 Ft	72 300 Ft	100%	Ok	119 400 Ft	72 300 Ft
3.13	MIDEA vrf rendszer kiépítése hűtés-fűtés feladatainak ellátására 45 kw fűtési teljesítménnyel. 7 kazettás beltéri és 1 légcsatormázható beltéri központi vezérlővel légtechnikával kompletten.	1	egys.	8 740 300	3 123 800	8 740 300 Ft	3 123 800 Ft	100%	Ok	8 740 300 Ft	3 123 800 Ft
3.14	Midea vrf rendszer nyomáspróbája beüzemelése, személyzet oktatása szakszerű működtetésre 1 alkalom. Jegyzőkönyv készítése	1	kl.	0	120 000	0 Ft	120 000 Ft	100%	Ok	0 Ft	120 000 Ft
3.15	Kondenzvíz hálózat építése és bekötése lefolyórendszerbe	1	kl.	177 230	197 830	177 230 Ft	197 830 Ft	100%	Ok	177 230 Ft	197 830 Ft
3.16	Falikut kiöntő elhelyezése és bekötése, acéllemezről-, rozsdamentes lemezről vagy műanyagból rövid hatlappal, kifolyószeleppel, búzelzárával, tartozékokkal, hideg-meleg vízre	1	db	34 211	11 000	34 211 Ft	11 000 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
3.17	Kerámia WC csésze elhelyezése és bekötése, műa. GEBERIT öblítőtartály, sarokszepel, műa. WC ülőkével, alsókifolyású, lapos öblítésű kivitelben ALFÖLDI/BÁZIS	1	db	34 777	9 680	34 777 Ft	9 680 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
3.18	Mosdó berendezés elhelyezése és bekötése, támaszra, tartalek elzárószeleppel, búzelzárával, hideg-meleg vízre, mosdó csapteleppel Fálporcelán mosdó, 55 cm 4180 A fehér, 10	1	db	39 800	11 000	39 800 Ft	11 000 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
3.19	Elszívó rendszer kiépítése szociális részen 1 db helyiség / 1 db ventilátor, 125-ös cső kiépítéssel 8 méter csőhosszig	1	kl.	237 880	176 400	237 880 Ft	176 400 Ft	100%	Ok	237 880 Ft	176 400 Ft
3.20	Zártrendszerű, elektromos forróvíztároló, fali függőleges kivitel, rögzítő és bekötőelemekkel, biztonsági szeleppel, belép oldalon elzáróval, álmennyezeti térben felszerelve 50 literes	1	db	63 071	9 000	63 071 Ft	9 000 Ft	100%	Ok	63 071 Ft	9 000 Ft
3.21	Hálózat fertőtlenítése	1	kl.	4 500	15 000	4 500 Ft	15 000 Ft	100%	Ok	4 500 Ft	15 000 Ft
3.22	Vízvezeték rendszerek nyomáspróbája	1	db	0	20 000	0 Ft	20 000 Ft	100%	Ok	0 Ft	20 000 Ft
3.23	Vízmintha bakteriológiai vizsgálata akkreditált laboratóriumban, tanusítvány készítése	1	db	0	30 000	0 Ft	30 000 Ft	100%	Ok	0 Ft	30 000 Ft
3.24	Piperelárgyak elhelyezése WC papír tartó és polc	2	db	10 208	3 250	20 416 Ft	6 500 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
3.25	Tükör tartóval elhelyezve	2	db	4 292	3 250	8 584 Ft	6 500 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
3.26	Takarító gép állomás kiépítése kosármosó helyén	1	db	42 610	62 290	42 610 Ft	62 290 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
3.27	TORK szappanadagoló felszerelése (Rossmann biztosítja az adagolókat)	2	db	0	3 250	0 Ft	6 500 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
3.28	Vrf kültéri télesítés, Előírányzat!	1	kl.	0	348 000	0 Ft	348 000 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
						9 765 879 Ft	5 087 248 Ft			9 585 481 Ft	4 331 888 Ft
	Mindösszesen:					61 613 175 Ft					
PÓTMUNKÁK											
Tsz.	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen				

P.1	MIDEA vrf rendszer kiépítése hűtés-fűtés feladatainak ellátására 45 kw fűtési teljesítménnyel, 7 kazettás beltéri és 1 légcsatornázzható beltéri központi vezérlővel légtechnikával kompletten.	-1	egys.	8 740 300	3 123 800	-8 740 300 Ft	-3 123 800 Ft	100%	Ld. 3.13	-8 740 300 Ft	-3 123 800 Ft
P.2	Midea vrf rendszer nyomáspróbája beüzemelése, személyzet oktatása szakszerű működtetésre 1 alkalom. Jegyzőkönyv készítése	-1	kt.	0	120 000	0 Ft	-120 000 Ft	100%	Ld. 3.14	0 Ft	-120 000 Ft
P.3	Vrf kültéri télielérés. Előirányzat!	-1	kt.	0	348 000	0 Ft	-348 000 Ft	0%	Ld. 3.28.	0 Ft	0 Ft
P.4	Fa aszimmetrikus kétszárnyú ajtó cseréje szimmetrikusra vásárolói sarok bejáratnál	1	db	0	489 700	0 Ft	489 700 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
P.5	Szellőztető anemosztátok csatlakoztatása rákötése álmennyezet felett kiépített légtechnikai rendszerre	4	db	29 233	9 200	116 932 Ft	36 800 Ft	100%	Ok	116 932 Ft	36 800 Ft
P.6	Álmennyezeti lámpatest elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre. Armatúrákat és fényforrásokat a Rossmann Kft. Biztosítja! Plusz mennyiség.	40	db	0	4 680	0 Ft	187 200 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
P.7	Fővezeték áthelyezése. YSLY 5x16 kábel tartószerkezet felszerelése, kötő elemek beszerelése, a fogyasztásmérőnél elosztóba bekötés, feszültség alá helyezés, próba	9	fm	9 144	7 500	82 296 Ft	67 500 Ft	100%	Ok	82 296 Ft	67 500 Ft
P.8	Midea DUAL inv.splít hűtő-fűtő klímaberendezések 7 db kazettás mennyezeti splít beltérivel 1 db légcsatornázzható beltérivel	4	kt.	976 210	682 377	3 904 840 Ft	2 729 508 Ft	100%	Ok (MIDEA vrf helyett)	3 904 840 Ft	2 729 508 Ft
P.9	Légcsatorna rendszer kiépítése szociális rész hűtés- fűtéséhez álmennyezet felett légcsatornás géphez anemosztátokkal klíma beltéri egységhez csatlakoztatva	1	kt.	478 100	342 100	478 100 Ft	342 100 Ft	100%	Ok	478 100 Ft	342 100 Ft
P.10	Beltéri egységekhez központi vezérlő (közösítő) telepítése vezetékezés és programozása Midea	1	kt.	447 460	273 800	447 460 Ft	273 800 Ft	100%	Ok	447 460 Ft	273 800 Ft
P.11	Plusz 70 fm hűtőköri csővezetés és lakatos szerkezeti klímaközpont gyártása és szerelése álmennyezet felett oldalra	1	kt.	385 000	211 000	385 000 Ft	211 000 Ft	100%	Ok	385 000 Ft	211 000 Ft
P.12	Álmennyezeti tartószerkezet bontása, mennyezeti vakolat lehullása ellen csirkeháló felszerelése a földemre és tatószerkezet beszerelése	42	m ²	490	2 975	20 580 Ft	124 950 Ft	100%	Ok	20 580 Ft	124 950 Ft
P.13	Éjszakai/hétfői munka felára	1	kt.	0	1 300 000	0 Ft	1 300 000 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
P.14	Lakatos bontási- deponálási munkák és lezárás készítés dohánybolt felé. Akácfa utcai szellőzők gyártása és beépítése	1	kt.	209 200	317 150	209 200 Ft	317 150 Ft	100%	Ok	209 200 Ft	317 150 Ft
P.15	Homlokzat festési munkái állványzatról 5 m magasság felett kültéri Thermotek Modakril kolor gyorskötésű homlokzatfestéssel színek alapján (S 0804-Y50R)	250	m ²	872	3 750	218 000 Ft	937 500 Ft	0%	Társasházi közös tulajdon	0 Ft	0 Ft
P.16	Kültéri mázolás munkák nyílászáró szerkezeteken előkészítő munkákkal kút rétegben	87	m ²	2 380	1 785	207 060 Ft	155 295 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft
P.17	Kőművesmunkák:külső homlokzat vakolási munkái szükség szerinti helyeken, padkakészítés és köporozás.	1	kt.	78 100	382 000	78 100 Ft	382 000 Ft	0%	Társasházi közös tulajdon	0 Ft	0 Ft
P.18	Külső homlokzat felületkezelése 2 m magasságig antigraffiti anyagokkal	110	m ²	1 027	1 275	112 970 Ft	140 250 Ft	0%	Saját igény	0 Ft	0 Ft
P.19	Műköves munkák. Kültéri lépcső-táblázatokra új működő burkolat gyártása és beépítése színekben.	1	kt.	0	2 360 000	0 Ft	2 360 000 Ft	0%	Rendelet	0 Ft	0 Ft

Összesen: 3 983 191 Ft
Mindösszesen: 65 596 366 Ft 12 997 398 Ft 10 284 484 Ft

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



