

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
A BUDAPEST VII. KERÜLET,
HÁRSFA UTCA 25. SZÁM
(33709/0/A/3 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI INGATLANON ELVÉGZETT
ÉRTÉKNÖVELŐ BERUHÁZÁSOK
SZAKÉRTŐI VIZSGÁLATÁRÓL



MEGBÍZÓ:

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

KÉSZÍTETTE:

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

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

Budapest, 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./ BÉRLEMÉNYEKRL SZÓLÓ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET | 6 |
| 4./ SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK | 9 |
| 4.1./ ELVÉGZETT MUNKÁLATOK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA | 9 |
| 4.2./ ELSZÁMOLÁSRA BENYÚJTOTT SZÁMLÁK | 10 |
| 4.3./ KÖLTSÉGSZINT VIZSGÁLATA | 11 |
| 4.4./ KÖLTSÉGBECSLÉS | 12 |
| 5./ ÖSSZEFOGLALÁS | 13 |
| 6./ MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK | 14 |

MELLÉKLET:

- | | |
|---------------------|--|
| 1. SZÁMÚ MELLÉKLET: | BÉRLETI SZERZŐDÉS |
| 2. SZÁMÚ MELLÉKLET: | ALAPRAJZ |
| 3. SZÁMÚ MELLÉKLET: | SZÁMLÁK LISTÁJA |
| 4. 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, Hársfa utca 25. szám (33709/0/A/3 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: Szent Efrém Közhasznú Alapítvány)
- alaprajz
- munkálatokra és építési anyagokra vonatkozó számlák

2.3./ KÖLTSÉGBECSLÉS

A felújítási munkákról, valamint építési anyagok vásárlásáról számos számla áll rendelkezésre, melyek 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 szemrevételezhetőek.

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 szabadárú, tehát értéke attól függ, hogy hol vesszük a terméket, kivel végeztetjük a munkát (a munkadíj többnyire „áralku” során alakul ki). Ugyanazon termék (mint beépítendő „anyag”) két különböző üzletben vélhetően eltérő áron szerezhető be. Még nagyobb a különbség, ha a termékek csak hasonlóak, de pl. eltérő márkájúak. Hasonló a helyzet az építőipari munkadíjakkal. A vállalási ár két külön vállalkozó esetében jellemzően nem azonos, ráadásul ugyanazt a munkát sok esetben többféle technológiával, akár eltérő anyagokkal is el lehet végezni. Fontos tényező továbbá, hogy a vállalási árakat „egyéb” körülmények is alakíthatják, például előleg nyújtása, rész-számlák száma, esetleges garanciális/szavatossági visszatartások, megrendelő „egyéb” szolgáltatásai (pl. organizációs feltételek biztosítása, energia felhasználás költségeinek átvállalása stb.).

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

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

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

3./ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK

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

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

3.1./ LAKÁS TÖRVÉNY

A lakás törvény releváns előírásai a következők:

10. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni

a) az épület karbantartásáról;

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;

c) a közös használatra szolgáló helyiségek 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 elvégzésére 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 kéménytégglák, helyükről elcsúszott tetőcserepek, tetőről lecsúszó hó eltávolítása).

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

28. § (1) A bérlő köteles gondoskodni:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

a) az elvégzendő munkák:

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

b) a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről a bérelő köteles gondoskodni;

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

d) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérelőnek 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 és burkolatok bontása, vakolatleverés;
- sittykezelés;
- aljzat készítése;
- galéria felújítása, csigalépcső és korlátok gyártása, szerelése;
- pakoló galéria kialakítása az iroda helyiségben;
- vakolás, vakolatjavítás;
- gipszkarton előtét- és válaszfalak, valamint álmennyezet építése;
- hangszigetelési munkák;
- padozat- és falburkolatok készítése;
- homlokzati és belső nyílászárók felújítása, cseréje, elhelyezése;
- régi gépészeti és elektromos hálózatok bontása;
- új víz- és csatornahálózat kiépítése;
- szaniterek, szerelvények elhelyezése;
- infrapanelek elhelyezése, bekötése;
- új erős- és gyengeáramú rendszerek kiépítése;
- felület előkészítés, festés;
- beépített bútorok gyártása, elhelyezése.

Értékelés

A helyszíni szemle tapasztalatai alapján megállapítható, hogy a hivatkozott munkák elkészültek. A kivitelezési munkák szemrevételezés alapján jó minőségben kerültek elvégzésre.

4.2./ ELSZÁMOLÁSRA BENYÚJTOTT SZÁMLÁK

A bérlő 132 db, építési anyag, ill. munkadíj számlát nyújtott be elszámolásra. A számlák a következő eladóktól, vállalkozóktól származnak, ill. összesített nettó értékük a következő:

| | |
|--|--------------|
| 30r Webshop Kft | 79 181 Ft |
| Abexa Kft | 62 504 Ft |
| Alarm-World Kft | 346 050 Ft |
| Aqua Trade Kft | 61 496 Ft |
| Arany Szín Kft | 32 331 Ft |
| Barkács 94 Bt | 2 173 Ft |
| Brokhome Kft | 3 897 446 Ft |
| Caramentachino Bt | 293 600 Ft |
| Csabai Szilamér | 45 000 Ft |
| Csató Gábor | 110 000 Ft |
| Diego Dunakanyar Kft | 1 653 Ft |
| Elmú Hálózati Kft | 219 551 Ft |
| Elter Kft | 746 537 Ft |
| Exqbex Kft | 400 205 Ft |
| Ferenczi Épületgépészeti Kft | 62 003 Ft |
| Hungarofilter 2002 Kft | 2 940 000 Ft |
| Hüperion Kereskedelmi És Szolgáltató Kft | 62 160 Ft |
| Ics Home Építőipari, Kereskedelmi És Logisztikai Kft | 1 645 636 Ft |
| Ifj. Malárik Kft | 12 171 Ft |
| Jola Ablak Stúdió Kft | 107 842 Ft |
| Jola Abundantia Kft | 107 866 Ft |
| Jolly Festék Kft | 26 988 Ft |
| Jurácsik Park Kft | 11 142 Ft |
| K-Arivill Kft | 57 394 Ft |
| Koll-Vill Kft | 105 469 Ft |
| Koncz 2004 Bt | 18 000 Ft |
| Kőházy-Tradíció Kft | 83 299 Ft |
| Lapusnyik László György | 1 733 800 Ft |
| Livjam Kft | 466 000 Ft |
| Máz-Ház Kft | 103 053 Ft |
| Mordel És Társai Bt | 75 772 Ft |
| Mormota-Lux Kft | 940 890 Ft |
| Mrg Studio Bt | 150 000 Ft |
| Műszaki Net Plaza Kft | 69 907 Ft |
| Nagy Tamás | 60 000 Ft |
| Napp Kft | 53 453 Ft |
| Obi Hungary Retail Kft | 24 939 Ft |
| Piktorfesték Üzletlánc Kft | 1 976 Ft |
| Plast-Tech-Team Kft | 2 062 790 Ft |
| Sina-Vill Kft | 858 404 Ft |
| Statikus Tervezőiroda Bt | 120 000 Ft |
| Szabó Sándor | 564 660 Ft |
| Szerviz-Trans Kft | 100 000 Ft |
| Teddy Épvegyker Kft | 11 803 Ft |
| Teddy Klara Kft | 2 437 Ft |

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Tici Transport Kft | 38 000 Ft |
| Tóth Dániel | 1 245 300 Ft |
| Trembulyák Tibor Zsolt | 119 300 Ft |
| Zártech 2000 Bt | 11 811 Ft |
| Zs-H Kft | 71 710 Ft |
| Zsilinszki János László | 120 000 Ft |
| Végösszeg | 20 543 702 Ft |

A számlákat műszaki tartalmuk alapján a következő munkanemekbe lehet sorolni (bár megjegyzendő, hogy egyes számlák több munkanemhez is tartoznak, így a besorolás néhol egyszerűsítéseket igényelt):

| Munkanem | Nettó összeg |
|-----------------------------------|---------------------|
| bontás, sittszállítás | 138 000 |
| burkolás, felületképzés | 1 665 823 |
| épületgépészet | 1 057 004 |
| épületvillamosság | 5 347 227 |
| kőműves munka, szárazépítés | 4 996 185 |
| lakatos munka | 2 940 000 |
| tervezés, szakértés, tűzvédelem | 683 600 |
| asztalos munka, nyílászáró, bútor | 3 715 863 |
| Összesen | 20 543 702 |

4.3./ KÖLTSÉGSZINT VIZSGÁLATA

A szakértői munka során felhasználásra kerülnek a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége, a Magyar Építész Kamara, a Magyar Mérnöki Kamara és a Magyar Tanácsadó Mérnökök és Építészek Szövetsége közreműködésével készült Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) kiadvány adatai is. A számlák döntően 2021. évi, így az az évi kiadvány kerül figyelembe vételre.

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

| | Irodaház | | Fszt-es iroda | Iskola-épület | Óvoda 200 fh. (8 csop) városi foghijbeépítés |
|---|--------------------------|-----------------------|--|----------------|---|
| | közép- felszereltségű | magas- igényszintű | átlagos kivitel és átlagos felszereltség | | |
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Szerkezet + Szakipar | 310 000 | 350 000 | 270 000 | 273 000 | 300 000 |
| Központi fűtés (*irodáknál hűtés is) | *51 500 | *62 000 | *43 500 | 34 000 | 37 000 |
| Víz-csatarnázás | 23 500 | 31 500 | 15 500 | 20 000 | 28 000 |
| Sprinkler (vizes) | 9 000 | 11 500 | - | - | - |
| Szellőzés | 42 000 | 52 000 | 9 200 | 13 000 | 13 000 |
| Felvonótelepítés | 8 500 | 10 500 | - | 6 500 | - |
| Épületvillamosság tűzjelző rendszer | 65 000 | 78 000 | 50 000 | 48 000 | 34 000 |
| Összesen: | 509 500 | 595 500 | 388 200 | 391 500 | 412 000 |

A tényleges fajlagos építési árak az ÉKS adataihoz viszonyítva a következőképpen alakulnak (a helyiség alapterülete mindösszesen 93 m²):

| megnevezés | nettó költség (Ft) | tényl. fajl. ár (Ft/m ²) | ÉKS adatai (Ft/m ²) | arány |
|-----------------------------|-----------------------|---|------------------------------------|------------|
| szerkezetépítés és szakipar | 14 139 471 | 152 037 | 310 000 | 49% |
| központi fűtés, hűtés* | 1 461 030 | 15 710 | 51 500 | 31% |
| víz-csatorna | 1 057 004 | 11 366 | 23 500 | 48% |
| sprinkler | 0 | 0 | 9 000 | 0% |
| szellőzés | 0 | 0 | 42 000 | 0% |
| felvonó | 0 | 0 | 8 500 | 0% |
| épületvillamosság | 3 886 197 | 41 787 | 65 000 | 64% |
| összesen | 20 543 702 | 220 900 | 509 500 | 43% |

*Elektromos fűtés került kialakításra, így az épületvillamossági költségekből került levonásra ennek a becsült költsége (Mormota-Lux Kft – infrapanelek, valamint Lapusnyik László György számláinak 30%-a – telepítés, elektromos szerelés).

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

4.4./ KÖLTSÉGBECSLÉS

Tekintettel arra, hogy részletes költségvetés nem áll rendelkezésre, így a számlák alapján történik a vizsgálat. A számlák nagyrészt besorolhatók az egyes munkanemekhez, bár nem minden esetben egyértelmű a hozzárendelés.

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

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

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

Összességében tehát kijelenthető, hogy a Lakás törvény, a 12/2012. Ök. rendelet, valamint a bérleti szerződésben szereplő információk alapján azon munkák költségei számíthatók be a bérleti díjba, melyek elvégzése bérbeadói kötelezettség lett volna. Ide tartozik jellemzően a gépészeti és épületvillamossági munkák egy része (pl. 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 bérleti funkció, arculat, ill. belsőépítészeti igény kialakításához szükségesek. Szintén nem elszámolhatók a leszerelhető, nem szükségszerű berendezések (pl. split klíma). Vannak olyan tételek, melyek bár bérleti 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 elemzésen alapuló költségbecsléssel történik. A tényleges építési költségek adott részarányai vehetők figyelembe az előbb ismertetett elvek szerint.

Szakértői becslés alapján a beszámítható költség a következőképpen alakul:

| Munkanem megnevezése | A+D | Arány | Összeg |
|-----------------------------------|-------------------|-------|------------------|
| bontás, sittszállítás | 138 000 | 50% | 69 000 |
| burkolás, felületképzés | 1 665 823 | 10% | 166 582 |
| épületgépészet | 1 057 004 | 90% | 951 304 |
| épületvillamosság | 5 347 227 | 80% | 4 277 782 |
| kőműves munka, szárazépítés | 4 996 185 | 20% | 999 237 |
| lakatos munka | 2 940 000 | 85% | 2 499 000 |
| tervezés, szakértés, tűzvédelem | 683 600 | 0% | 0 |
| asztalos munka, nyílászáró, bútor | 3 715 863 | 20% | 743 173 |
| Összesen | 20 543 702 | | 9 706 077 |

5./ÖSSZEFOGLALÁS

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangezsdálkodási Nonprofit Zrt. megbízást adott a MOLIMENT Mérnöki Kft. számára. A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Hársfa utca 25. szám (33709/0/A/3 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

9 700 000,-Ft,

azaz kilencmillió-hétszázezer 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 bérlői felújítási munkák költségeinek vizsgálatára készült, ettől eltérő egyéb célra nem használható fel.
- Minden felhasznált adat és információ, melyek alapján a szakvéleményt készítettem, legjobb tudásom szerint megbízható forrásból származik. A Megbízó által szolgáltatott adatok hitelességeért Ő tartozik felelősséggel.
- Az ingatlan helyszíni vizsgálatát személyesen hajtottam végre.
- Nem nyilvánítok véleményt jogi ügyekben. Jelen szakvéleménnyel kapcsolatban felmerült jogvitákban való közreműködés nem képezi a feladatomat.
- A szakvélemény elkészítésében harmadik személy nem vett részt, a dokumentációban foglalt megállapítások tőlem származnak.
- Előzetes írásbeli hozzájárulásom nélkül jelen szakvélemény tartalma sem részben, sem egészében nem hozható nyilvánosságra sem nyomtatott, sem elektronikus formában, nem sokszorosítható és nem módosítható a megbízásban szereplő ügytől eltérő esetben.

Budapest, 2022. június 29.

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

Muszely Péter
 okl. építőmérnök
 épületszigetelő szakmérnök
 épületenergetikai szakmérnök
 igazságügyi szakértő

**1. SZÁMÚ MELLÉKLET:
BÉRLETI SZERZŐDÉS**

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása tárgyában
amely létrejött az 1993.évi LXXVIII. törvény és a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros
Önkormányzatának vonatkozó mindenkor hatályos rendelete alapján.

| | | |
|------|-----------------|---------|
| SZJ: | Vagyonkezelés.: | 7020125 |
| | Víz-csatorna: | 4100910 |
| | Reklám: | 7440 |

1. Bérbeadó: **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**
1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.
(adóigazgatási szám: 15735708-2-42,
statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01)
jelen okirat aláírásánál képviseli az EVIN
Erzsébetvárosi Ingatlangezértékesítési Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12. Tel.: 352-8655
(adóigazgatási szám: 12194528-2-42,
statisztikai számjele: 12194528-6832-573-01)
2. Bérlet(k): **Szent Efrém Közhatalmú Alapítvány**
Székhely: 1115 Budapest, Tétényi köz 9.
Képviseletési cím: 1115 Budapest, Tétényi köz 9.
Nyilvántartási szám: 01-01-0011290
Adószám: 18204766-2-43
önálló képviseletre jogosult kuratórium tag: Somogyi Hedvig Judit
Állandó lakcím: 1115 Budapest, Kovászna utca 14. 1.a.
Születési hely, idő: Budapest, 1988.01.27.
Anyja neve: Bubnó Hedvig Klára
Adóazonosító: 8442202749
Személyazonosító ig. száma: 873214CE

a továbbiakban, mint **Bérlet**

Bérlet tevékenység: **Próbaterem, kulturális centrum, iroda**

3. Bérbeadói hozzájárulás: **PKB 468/2020. (X.26.) számú határozatával hozzájárult a**
helyiség bérbeadásához

4. Bérlet tárgya: Bérlemény azonosító: **30760-01/99/00/01**
Cím: **1074 Budapest, VII. kerület Hársfa utca 25.**
Hrsz.: **33709/0/A/3**
93 m² utcai földszint

5. Bérlet tartama: **2020.11.11. napjától 5 év határozott időre**

6. Bérleti díjak: Éves bérleti díj: **20.400,- Ft/m²/év + ÁFA**
Fizetendő havi bérleti díj: **158.100.- Ft/hó + ÁFA**

Víz + csatornadíj: (átalány alap): $28 \text{ m}^3/\text{hó}$ – a helyiségben felszerelt vízóra hitelesítéséig és annak Bérő nevére történő átíratásáig.

Szerződő felek a víz- és csatornadíj összegét fix $526,- \text{ Ft}/\text{m}^3/\text{hó}$ fogyasztásra vetítve a mindenkor hatályos Fővárosi Közgyűlési rendeletben megállapított hatósági árral számított mértékben fogadják el.

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

A szerződéskötéskor hatályos hatósági árral számított víz + csatornadíj összege:

14.728,- Ft/hó + ÁFA

Összesen: 172.828,- Ft/hó + ÁFA

Díjfizetés kezdete: a helyiség birtokbaadásának napja.

7. **A bérbeadó a bérleményt a Bérő által megismert, megtekintett és mindkét fél által jól ismert állapotában, illetve berendezésekkel, felszerelésekkel együtt bocsátja a Bérő rendelkezésére. A Bérő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a bérlemény saját céljaira megfelelő.**

A helyiség Bérő általi birtokbavételének, a jelen szerződés 34. pontja szerinti közjegyzői okirat leadásától számított 60 napon belül kötelezően meg kell történnie, a Bérő köteles a 2. és 14. pontban meghatározott tevékenységét megkezdeni. A jelen pontban meghatározott határidőben történő birtokba vétel elmulasztása vagy megsértése a jelen Szerződés azonnali hatályú felmondására jogosító súlyos szerződésszegésnek minősül, és a Bérbeadó – a meghíúsulási kötbér érvényesítése mellett – élhet a rendkívüli felmondás jogával.

8. A bérlemény birtokbaadása átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján, a bérlemény kulcsainak a bérő részére történő átadásával történik. A Bérő jogosult a közös területek használatára a többi tulajdonos, bérő zavarása nélkül, továbbá köteles a közös területeket a Bérbeadó által meghatározott rendeltetésszerű módon használni, valamint nem jogosult a közös területeken személyek vagy tárgyak elhelyezésére, illetve tárolására, továbbá nem jogosult a közös területek kizárólagos használatára. A Bérő nem veheti igénybe a bérleményen kívül elhelyezkedő ingatlan-területeket, azok használatára a Bérő nem jogosult.

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

9. A Bérő köteles a Bérbeadót értesíteni, ha a Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye.

Az értesítés elmulasztásából eredő minden kárért a Bérő felel.

10. **Bérő jelen szerződés megkötését megelőzően megfizetett 538.582,- Ft pályázati biztosítékot, mely megfelel az óvadék összegének**, a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15507008-06530000 számú Letéti számlájára, amely összeg teljesítése a Bérlemény birtokba vételének feltétele. Az óvadék a Bérő szerződéséből, illetve a mögöttes szabályokból Bérőre háruló kötelezettségek nem teljesítése esetén azok fedezeteként használható fel, amennyiben a Bérő az arra való felszólítást követő 15 napon belül kötelezettségének igazolt

módon nem tett eleget.

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

A Bérő a jelen szerződés aláírásával már most hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a Bérbeadónak a Bérő által esetlegesen ki nem fizetett bérleti díjból, vagy ki nem egyenlített, a Bérlemény fenntartásához kapcsolódó költségekből, továbbá esetleg a Bérleményhez kapcsolódó egyéb, Bérőnek felróható mulasztásból, hanyagságból keletkezett károkból vagy egyébként a Bérőt terhelő költségből eredő követelése keletkezik a Bérővel szemben, ezt a követelést a Bérbeadó az óvadékból közvetlenül kielégítse, az óvadék összegéből levonja. A Bérbeadó jogosult továbbá az óvadék összegét a Bérő által okozott károk kijavítására felhasználni, a Bérő külön írásos hozzájárulása nélkül is.

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

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

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

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

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

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

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

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

A Bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlemény közüzemi mérőóráinak szerződése a Bérőre átírásra kerüljenek.

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

A Bérő köteles viselni továbbá az alábbi költségeket:

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

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

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

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

15. A Bérő felel a bérlemény rendeltetésellenes használatából eredő kárért. A Bérő munkavállalói, megbízottjai, és a bérleményben tartózkodó más személyek magatartásáért, mint a sajátjáért felel.
16. A Bérő nem ruházhatja át a bérleménnyel kapcsolatos jogait, így – különösen, de nem kizárólag - nem jogosult a bérlemény egy részét vagy egészét albérletbe, használatba adni, birtokát vagy tartózkodás jogát átengedni akár ellenszolgáltatás fejében, akár anélkül, kivéve, ha arra Bérbeadó előzetes, kifejezett, írásbeli engedélyt adott.

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

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

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

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

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

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

A Bérő az észlelést követően, köteles a Bérbeadót azonnal, de legkésőbb az ok felmerülését

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

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

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

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

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

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

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

A biztosítási kötelezettség teljesítésének elmulasztásából eredő minden kárért a Bérő felel. A Bérő vállalja, hogy a jelen Szerződés teljesítése vonatkozásában egy Magyarországon bejegyzett biztosítónál biztosítást („Biztosítás”) köt, amely kiterjed vagyonbiztosításra a bérlemény berendezési, felszerelési tárgyai vonatkozásában; „all risk” (munkáltatói, harmadik személyekkel szembeni, polgári és szakmai, stb.) felelősségbiztosításra. A Biztosításnak ki kell terjednie a Bérő közreműködői és alkalmazottai által okozott károkra is. A Bérő vállalja, hogy a Biztosításra vonatkozó biztosítási szerződést – a Biztosítás által igazoltan átvett biztosítási ajánlat másolatát – bemutatja a Bérbeadónak. A Bérő a biztosítási szerződés/kötvény egy példányát köteles átadni Bérbeadó részére.

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

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

22. A bérbeadó
- a bérlő szükségtelen háborítása nélkül **évente** ellenőrizheti a használatot, **melynek időpontját köteles a Bérlővel, legkésőbb az ellenőrzést megelőző harmadik napig közölni.** Az ellenőrzés végrehajtását a Bérlő köteles lehetővé tenni; A Bérbeadó ellenőrzési joga kiterjed különösen arra, hogy a Bérlő szerződésszerűen jár-e el, a bérleményt rendeltetésszerűen használja-e, annak állagát megóvja-e. Az ellenőrzés során Bérbeadó a Bérlő közreműködőjéhez, alkalmazottaihoz kérdéseket intézhet, tőlük információt kérhet, amely kérdésnek a közreműködők, alkalmazottak kötelesek eleget tenni. Bérbeadó a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül köteles eljárni.
 - követelheti a rendeltetésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését;
 - abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a bérleményt fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti, és kártérítést követelhet.

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

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

- óvadék visszapótlása
- helyiségbér, üzemeltetési költségek megfizetése

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

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

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

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

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

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

25. A bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult (**Azonnali hatályú felmondás**), ha
- a Bérló a helyiségbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
 - a Bérló a bérleményt a 7. pontban meghatározott határidőig nem veszi birtokba
 - a Bérló a bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy szerződésszerűen használja, ideértve különösen azt az esetet, hogy a bérleményben nem a 14. pontban megjelölt tevékenységet folytatja,
 - a Bérló a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti;
 - a Bérló vagy a Bérló tudomásával a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérbeadóval vagy más bérlőkkel, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak, továbbá a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát rongálják, vagy rendeltetésellenesen használják;
 - a Bérló a helyiséget a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül albérlésbe vagy egyéb módon harmadik személy használatába adta.

azonnali hatályú felmondás esetén a közérdek kivételével a Bérbeadó nem köteles cserehelyiség biztosítására, illetve közérdek esetén cserehelyiség helyett egyéb kártalanításra is jogosult.

- a bérleti szerződés megszüntetésére közérdekből kerül sor és a Bérbeadó a Bérló részére beköltözhető cserehelyiséget ajánl fel, vagy más módon kártalanítja.

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

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

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

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

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

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

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

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

27. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérlemény, valamint a hozzá tartozó berendezési és felszerelési tárgyak átadás-átvételekor a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a bérelő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleményt közüzemi díj-, és egyéb tartozás nem terheli. A bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti, illetve használati díjat a helyiség átadás-átvételéig fizeti, azzal, hogy a 24. pontban foglalt jogosulatlan használat esetén a bérelő használati díj fizetésére köteles.
28. A bérleti szerződés megszűnésekor a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményben végzett felújítási, átalakítási munkálatok, illetve a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott, a bérlelt terhelő munkálatok értékét bérbeadó - ettől eltérő tartalmú írásbeli megállapodás hiányában - nem téríti meg részére a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor.
29. A bérleti szerződés megszűnése esetén a bérbeadó - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a Bérelő részére másik bérleményt biztosítani, vagy pénzbeli térítést fizetni nem köteles. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Szerződés megkötése következtében a Bérbeadót - az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet értelmében - az energetikai tanúsítvány kiállításának kötelezettsége nem terheli
30. A Bérelő kifejezetten hozzájárul a mindenkor hatályos, vonatkozó önkormányzati rendelet által meghatározott adatainak a bérbeadó által - a bérleti szerződésen alapuló kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése érdekében - történő nyilvántartásához.
31. Az értesítéseket a felek jelen szerződésben rögzített székhelyére, illetve kézbesítési címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A Bérelő köteles székhelye, illetve kézbesítési címe esetleges változását a Bérbeadó részére haladéktalanul, írásban, tértivevényes postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján bejelenteni. Amennyiben a székhely-, illetve kézbesítési cím változás bejelentése nem történik meg, abban az esetben a felek, a Bérelő által legutóbb megadott székhelyére, illetve kézbesítési címére küldött, és a Bérelő által át nem vett postai küldeményeket is kézbesítettnek tekintik.

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

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

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

Szerződő Felek rögzítik, hogy a felmondási jog gyakorlására írásban, kizárólag tértivevényes

postai küldemény útján kerülhet sor vagy személyes kézbesítés mellett.

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

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

Bérbeadó elérhetőségei:

1. Telefon: 06 30 611 2007, 06 30 610 9769; 06 30 016 1697
2. E-mail: evin@evin.hu illetve ugyfelszolgalat@evin.hu
3. Kapcsolattartó neve: Helyiséggazdálkodási csoport – Ügyfélszolgálati Iroda

Bérlő elérhetőségei:

1. Telefon: 06-70-931-6204
2. E-mail: info@szentefrem.hu
3. Kapcsolattartó neve: Bubnó Lőrinc

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

32. Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, valamint Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének vonatkozó, mindenkor hatályos rendeletének szabályai megfelelően irányadók.
33. Bérlő tudomásul veszi, hogy adataiban bekövetkezett esetleges változás esetében, a változás bekövetkezésétől számított 5 munkanapon belül a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. alapján bejelentési kötelezettség terheli. A felek megállapodnak, hogy a jelen pontba foglalt bérlői kötelezettség olyan lényeges szerződésszegésnek minősül, amely miatt a bérbeadó jogosult a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.
34. **Bérlő köteles jelen szerződés létrejöttétől számított 15 napon belül saját költségén közjegyzői okiratban foglaltan kötelezettséget vállalni, hogy a bérleti díjat és a külön szolgáltatások díját határidőben megfizeti, továbbá abban az esetben, amennyiben a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, úgy a helyiséget kiüríti, és visszaadja azt Bérbeadó birtokába a bérleti szerződésben meghatározott állapotban, és a fennálló esetleges tartozásokat megfizeti.**

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

- Bérbeadó rendkívüli felmondása esetén a felmondás Bérlő általi kézhezvételétől számított 3. (harmadik) nap;
- Bérlő rendkívüli felmondása esetén a felmondás Bérbeadó általi kézhezvételétől számított 3. (harmadik) nap;
- a Bérbeadó vagy a Bérlő rendes felmondása esetén a felmondási idő leteltétől számított 3. (harmadik) nap
- közös megegyezés esetén a közös megegyezésben a jelen szerződés megszűnésének időpontjaként meghatározott naptól számított 3. (harmadik) nap.

- a határozott idő eltelte esetén – ellenkező, írásbeli megállapodás hiányában – a határozott idő leteltének napjától számított 3. (harmadik) nap

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

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

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

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

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

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

35. Egyéb megállapodások:

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

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

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

A Felek a jelen szerződés megkötéséből, érvényességéből és teljesítéséből eredő mindenfajta vitás kérdéseiket először megkísérik békés úton rendezni. Abban az esetben, ha nem sikerül a Felek között felmerült bármely vitás kérdés, nézeteltérés békés úton – az egyeztetés kezdeményezésétől számított 30 napon belül – történő rendezésére a bérbeadó székhelye szerinti illetékes bíróság jár el.

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

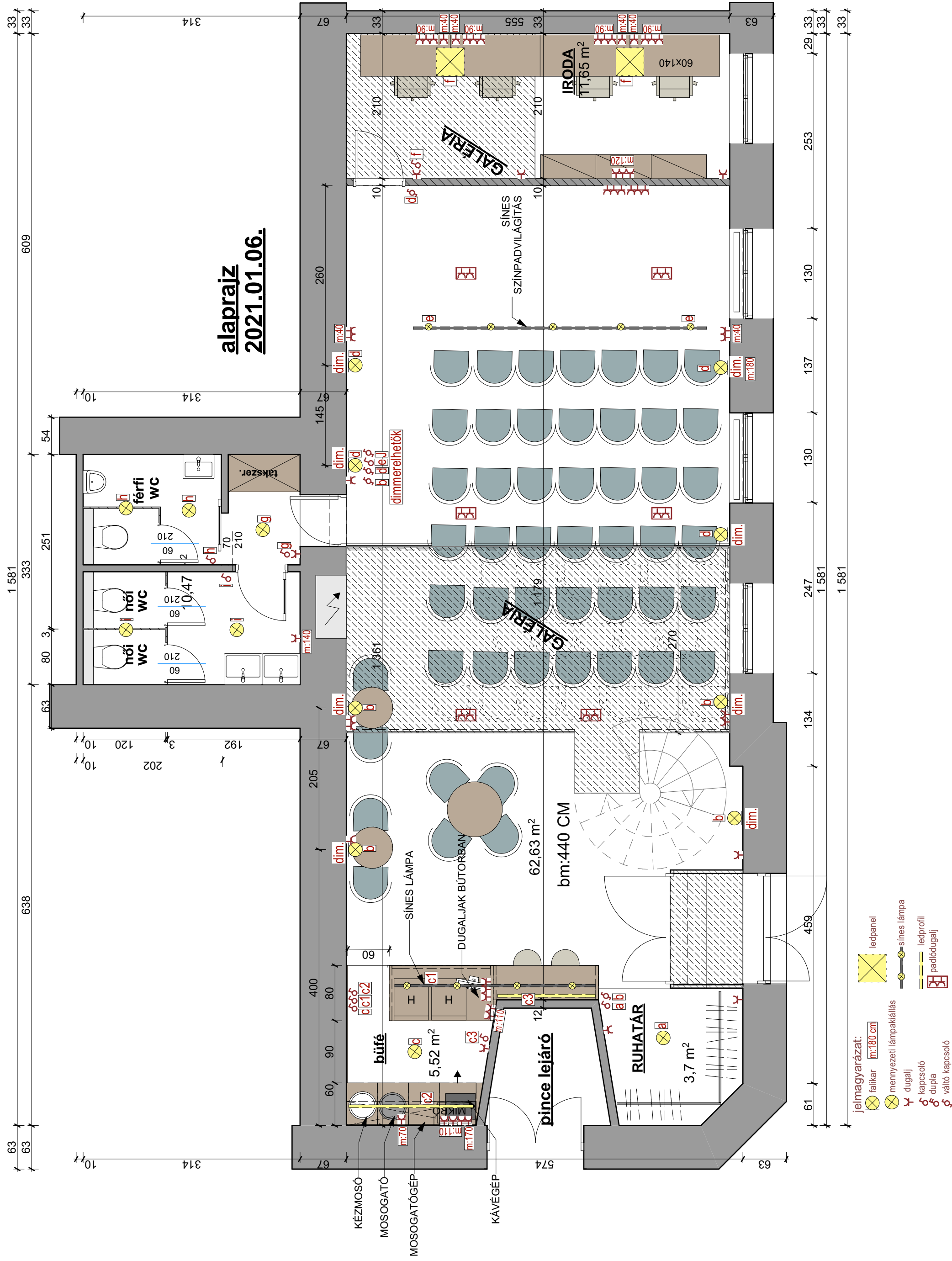
Budapest, 2020. november 11.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetvárosi
Önkormányzata
képviseli: Niedermüller Péter, polgármester
képviselői eljár:
Dr. Halmi Gyula EVIN Erzsébetvárosi
Ingatlankezelési Nonprofit Zrt.
Vezérigazgató
Bérbeadó

Somogyi Hedvig Judit
Szent Efrém Közhasznú Alapítvány
Bérlő

Szent Efrém Közhasznú Alapítvány
Cím: 1115 Budapest, Tétényi köz 9.
Adószám: 18204766-2-43
OTP Bank: 11711003-21463158

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: ALAPRAJZ



3. SZÁMÚ MELLÉKLET: SZÁMLÁK LISTÁJA

| Bizonyszlatsorszáma | Bizonyszlalt kelte | Bizonyszlalt | Bruttó ósszeg | Nettó ósszeg | Áfa | Megnevezés | Szállító megnevezése |
|----------------------|--------------------|--------------|---------------|--------------|---------|---|--|
| 2021/00054 | 2021.01.11 | 2021.01.11 | 67 855 | 53 453 | 14 402 | Építési anyagok | NAPP KFT |
| SM-2021/120 | 2021.01.11 | 2021.01.11 | 63 950 | 50 354 | 13 596 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| ICS-2021-5 | 2021.01.12 | 2021.01.12 | 299 429 | 235 770 | 63 659 | Építési anyagok | ICS HOME ÉPÍTŐIPARI, KERESKEDELMI ÉS LOGISZTIKAI KFT |
| 2021-000001 | 2021.01.12 | 2021.01.12 | 346 500 | 346 500 | - | Asztalos munkák | TÓTH DÁNIEL |
| 71H00170/2021 | 2021.01.13 | 2021.01.13 | 105 790 | 83 299 | 22 491 | Válaszfal, purhab, gipszkarton | KŐHÁZY-TRADÍCIÓ KFT |
| SEASA8836347 | 2021.01.15 | 2021.01.15 | 63 500 | 50 000 | 13 500 | konténer szállítás | SZERVIZ-TRANS KFT |
| SM-2021/233 | 2021.01.19 | 2021.01.19 | 128 850 | 101 457 | 27 393 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| ZS-2/00018979/6 | 2021.01.20 | 2021.01.20 | 91 070 | 71 710 | 19 360 | Építési anyagok | ZS-H KFT |
| SM-2021/256 | 2021.01.20 | 2021.01.20 | 47 035 | 37 035 | 10 000 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| SM-2021/281 | 2021.01.21 | 2021.01.21 | 41 045 | 32 320 | 8 725 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| E-LGY-2021-4 | 2021.01.21 | 2021.01.21 | 200 000 | 200 000 | - | Villanyserelés | LAPUSNYIK LÁSZLÓ GYÖRGY |
| SM-2021/305 | 2021.01.22 | 2021.01.22 | 30 750 | 24 212 | 6 538 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| ICS-2021-19 | 2021.01.25 | 2021.01.25 | 391 947 | 308 620 | 83 327 | Építési anyagok | ICS HOME ÉPÍTŐIPARI, KERESKEDELMI ÉS LOGISZTIKAI KFT |
| SM-2021/345 | 2021.01.25 | 2021.01.25 | 29 100 | 22 913 | 6 187 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| SM-2021/373 | 2021.01.26 | 2021.01.26 | 16 250 | 12 795 | 3 455 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| KRVLL-2021-107 | 2021.01.27 | 2021.01.27 | 55 500 | 43 701 | 11 799 | Építési anyagok | K-ARIVILL KFT |
| SS-2021-6 | 2021.01.28 | 2021.01.28 | 371 560 | 371 560 | - | Vízvezetés szerelés | SZABÓ SÁNDOR |
| SM-2021/81 | 2021.01.28 | 2021.01.28 | 14 150 | 11 142 | 3 008 | Falazás | JURÁCSIK PARK KFT |
| 21CSZB/01263 | 2021.01.28 | 2021.01.28 | 78 745 | 62 003 | 16 742 | Építési anyagok | FERENCZI ÉPÜLETGÉPÉSZETI KFT |
| SM-2021/494 | 2021.02.01 | 2021.02.01 | 18 850 | 14 842 | 4 008 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| MZHZ-2021-1714 | 2021.02.03 | 2021.02.03 | 39 260 | 30 912 | 8 348 | Építési anyagok | MÁZ-HÁZ KFT |
| E-LGY-2021-12 | 2021.02.08 | 2021.02.08 | 25 000 | 25 000 | - | Villanyserelés | LAPUSNYIK LÁSZLÓ GYÖRGY |
| E-LGY-2021-9 | 2021.02.08 | 2021.02.08 | 600 000 | 600 000 | - | Villanyserelés | LAPUSNYIK LÁSZLÓ GYÖRGY |
| SS-2021-10 | 2021.02.10 | 2021.02.10 | 40 000 | 40 000 | - | Vízvezetés szerelés | SZABÓ SÁNDOR |
| SM-2021/736 | 2021.02.11 | 2021.02.11 | 123 575 | 97 303 | 26 272 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| SM-2021/762 | 2021.02.12 | 2021.02.12 | 176 750 | 139 173 | 37 577 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| ICS-2021-48 | 2021.02.15 | 2021.02.15 | 299 477 | 235 809 | 63 668 | Építési anyagok | ICS HOME ÉPÍTŐIPARI, KERESKEDELMI ÉS LOGISZTIKAI KFT |
| SM-2021/797 | 2021.02.15 | 2021.02.15 | 52 700 | 41 496 | 11 204 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| SEASA8836851 | 2021.02.17 | 2021.02.17 | 63 500 | 50 000 | 13 500 | konténer szállítás | SZERVIZ-TRANS KFT |
| SM-2021/841 | 2021.02.17 | 2021.02.17 | 40 900 | 32 205 | 8 695 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| 13143/2021 | 2021.02.17 | 2021.02.17 | 7 795 | 6 138 | 1 657 | Építési anyagok | IFJ. MALÁRIK KFT |
| ICS-2021-51 | 2021.02.18 | 2021.02.18 | 243 485 | 191 720 | 51 765 | Építési anyagok | ICS HOME ÉPÍTŐIPARI, KERESKEDELMI ÉS LOGISZTIKAI KFT |
| PH6SA4334987 | 2021.02.19 | 2021.02.19 | 1 016 000 | 800 000 | 216 000 | Ablakok | PLAST-TECH-TEAM KFT |
| 13233/2021 | 2021.02.19 | 2021.02.19 | 2 004 | 1 578 | 426 | Építési anyagok | IFJ. MALÁRIK KFT |
| WRCSA0290383 | 2021.02.22 | 2021.02.22 | 1 540 949 | 1 213 346 | 327 603 | Építési anyagok | BROKHOM KFT |
| 2021/00304 | 2021.02.22 | 2021.02.24 | 89 226 | 70 257 | 18 969 | Építési anyagok | KOLL-VILL KFT |
| SM-2021/932 | 2021.02.22 | 2021.02.22 | 23 010 | 18 118 | 4 892 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| ICS-2021-56 | 2021.02.26 | 2021.03.02 | 87 912 | 69 222 | 18 690 | Építési anyagok | ICS HOME ÉPÍTŐIPARI, KERESKEDELMI ÉS LOGISZTIKAI KFT |
| WRCSA0290387 | 2021.02.27 | 2021.02.27 | 130 310 | 102 606 | 27 704 | Építési anyagok | BROKHOM KFT |
| SM-2021/12365/U | 2021.02.27 | 2021.02.27 | 78 943 | 62 160 | 16 783 | Ariston Velis EVO villanybojler | HÜPERION KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT |
| ICS-2021-59 | 2021.03.01 | 2021.03.01 | 767 709 | 604 495 | 163 214 | Építési anyagok | ICS HOME ÉPÍTŐIPARI, KERESKEDELMI ÉS LOGISZTIKAI KFT |
| 5930429157 | 2021.03.01 | 2021.02.26 | 274 320 | 216 000 | 58 320 | Csatlakozási díj | ELMŰ HÁLÓZATI KFT |
| BRKHM-2021-1 | 2021.03.03 | 2021.03.03 | 1 016 000 | 800 000 | 216 000 | Építési anyagok | BROKHOM KFT |
| A06600024/2810/00003 | 2021.03.03 | 2021.03.03 | 24 189 | 19 046 | 5 143 | Építési anyagok | OBI HUNGARY RETAIL KFT |
| MOS8-SZ-1322828 | 2021.03.04 | 2021.03.04 | 3 350 | 2 638 | 712 | Építési anyagok | MORDEL ÉS TÁRSAI BT |
| VSO900897/21 | 2021.03.04 | 2021.03.04 | 2 510 | 1 976 | 534 | Építési anyagok | PIKTORFESTÉK ÜZLETLÁNC KFT |
| MOS8-SZ-1322827 | 2021.03.04 | 2021.03.04 | 29 940 | 23 575 | 6 365 | Építési anyagok | MORDEL ÉS TÁRSAI BT |
| MZHZ-2021-3740 | 2021.03.05 | 2021.03.05 | 68 890 | 54 243 | 14 647 | Építési anyagok | MÁZ-HÁZ KFT |
| SM-2021/1192 | 2021.03.05 | 2021.03.05 | 190 740 | 150 189 | 40 551 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| 2021S-10/001185 | 2021.03.06 | 2021.03.06 | 14 990 | 11 803 | 3 187 | Építési anyagok | TEDDY ÉPVEGYKER KFT |
| SM-2021/1229 | 2021.03.08 | 2021.03.08 | 22 455 | 17 681 | 4 774 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| SZT00257/2021 | 2021.03.09 | 2021.03.09 | 1 194 931 | 940 890 | 254 041 | Infrapanel | MORMOTA-LUX KFT |
| BRKHM-2021-2 | 2021.03.09 | 2021.03.09 | 1 016 000 | 800 000 | 216 000 | Építési anyagok | BROKHOM KFT |
| SM-2021/1244 | 2021.03.09 | 2021.03.09 | 7 040 | 5 543 | 1 497 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| KSZ/202102696 | 2021.03.12 | 2021.03.12 | 75 529 | 59 472 | 16 057 | Panelek, világítók - előleg: 20210907 | ELTER KFT |
| BRKHM-2021-5 | 2021.03.11 | 2021.03.11 | 863 999 | 680 314 | 183 685 | Építési anyagok | BROKHOM KFT |
| 2021-000002 | 2021.03.11 | 2021.03.11 | 145 000 | 145 000 | - | Asztalos munkák | TÓTH DÁNIEL |
| KSZ/202102697 | 2021.03.12 | 2021.03.12 | 720 957 | 567 683 | 153 274 | Panelek, világítók - előleg: 20210907 | ELTER KFT |
| MOS8-SZ-1322888 | 2021.03.17 | 2021.03.17 | 4 700 | 3 701 | 999 | Építési anyagok | MORDEL ÉS TÁRSAI BT |
| MOS8-SZ-1322887 | 2021.03.17 | 2021.03.17 | 20 750 | 16 339 | 4 411 | Építési anyagok | MORDEL ÉS TÁRSAI BT |
| 2021/00479 | 2021.03.18 | 2021.03.22 | 44 720 | 35 212 | 9 508 | Redőnyalkatrészek | KOLL-VILL KFT |
| BRKHM-2021-6 | 2021.03.20 | 2021.03.20 | 200 000 | 157 480 | 42 520 | Építési anyagok | BROKHOM KFT |
| MRG-2021-11 | 2021.03.22 | 2021.03.22 | 150 000 | 150 000 | - | Belsőépítészeti koncepcióterv készítése | MRG STUDIO BT |
| XSCEA2526852 | 2021.03.22 | 2021.03.22 | 591 820 | 466 000 | 125 820 | Bontás, betonozás, aljzatkiegyenlítés | LIVIAM KFT |
| KRVLL-2021-367 | 2021.03.22 | 2021.03.22 | 4 200 | 3 307 | 893 | Építési anyagok | K-ARIVILL KFT |
| BA2021/00709 | 2021.03.22 | 2021.03.22 | 2 760 | 2 173 | 587 | forgácslapcsavar | BARKÁCS 94 BT |
| SM-2021/1411 | 2021.03.22 | 2021.03.22 | 7 040 | 5 542 | 1 498 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| KSZ/202102991 | 2021.03.22 | 2021.03.22 | 102 335 | 80 579 | 21 756 | Panelek, világítók - előleg: 20210907 | ELTER KFT |
| OO/2021-000634 | 2021.03.22 | 2021.03.22 | 100 561 | 79 181 | 21 380 | 11 db shelly dimmer 2 + 1 szállítási költ | 3OR WEBSHOP KFT |
| MNP-2021-1913 | 2021.03.23 | 2021.03.26 | 29 594 | 23 302 | 6 292 | Mosdó | MŰSZAKI NET PLAZA KFT |
| SM-2021/1438 | 2021.03.23 | 2021.03.23 | 3 240 | 2 551 | 689 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| H068_1s2040588 | 2021.03.23 | 2021.03.23 | 2 100 | 1 653 | 447 | Lépcsőélvédő | DIEGO DUNAKANYAR KFT |
| MOS8-SZ-1322912 | 2021.03.23 | 2021.03.23 | 16 090 | 12 669 | 3 421 | Építési anyagok | MORDEL ÉS TÁRSAI BT |
| E-LGY-2021-15 | 2021.03.24 | 2021.03.24 | 400 000 | 400 000 | - | Villanyserelés | LAPUSNYIK LÁSZLÓ GYÖRGY |
| E-TICI-2021-47 | 2021.03.24 | 2021.03.24 | 48 260 | 38 000 | 10 260 | Hulladékiszállítás | TICI TRANSPORT KFT |
| AF003862 | 2021.03.25 | 2021.03.25 | 136 960 | 107 842 | 29 118 | Beltéri ajtó rendszer | JOLA ABLAK STÚDIÓ KFT |
| SS-2021-22 | 2021.03.25 | 2021.03.25 | 35 000 | 35 000 | - | Vízvezetés szerelés | SZABÓ SÁNDOR |
| SM-2021/1506 | 2021.03.25 | 2021.03.25 | 13 200 | 10 394 | 2 806 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| KRVLL-2021-404 | 2021.03.31 | 2021.03.31 | 13 190 | 10 386 | 2 804 | Keretek | K-ARIVILL KFT |
| XQBX-2021-8 | 2021.04.02 | 2021.04.02 | 460 000 | 362 205 | 97 795 | Hidegburkolás | EXOBEX KFT |
| CS3690/2021 | 2021.04.06 | 2021.04.06 | 8 910 | 7 016 | 1 894 | Építési anyagok | JOLLY FESTÉK KFT |
| CSATO-2021-17 | 2021.04.09 | 2021.04.09 | 139 700 | 110 000 | 29 700 | Szabványos mérőhely kialakítás | CSATÓ GÁBOR |
| ARANY-2021-1637 | 2021.04.13 | 2021.04.13 | 5 620 | 4 426 | 1 194 | spakli, szalag | ARANY SZÍN KFT |
| ARANY-2021-1638 | 2021.04.13 | 2021.04.13 | 1 180 | 929 | 251 | festékek | ARANY SZÍN KFT |
| ARANY-2021-1658 | 2021.04.14 | 2021.04.14 | 7 170 | 5 646 | 1 524 | festékek | ARANY SZÍN KFT |
| ARANY-2021-1683 | 2021.04.15 | 2021.04.15 | 3 070 | 2 417 | 653 | lakkttál, rács | ARANY SZÍN KFT |
| 5930435960 | 2021.04.16 | 2021.03.25 | 4 510 | 3 551 | 959 | Kiszállás | ELMŰ HÁLÓZATI KFT |
| MZHZ-2021-6276 | 2021.04.17 | 2021.04.17 | 22 730 | 17 898 | 4 832 | Építési anyagok | MÁZ-HÁZ KFT |
| SM-2021/1960 | 2021.04.19 | 2021.04.19 | 1 580 | 1 243 | 337 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| ARANY-2021-1721 | 2021.04.19 | 2021.04.19 | 4 040 | 3 181 | 859 | purhab, ragasztó | ARANY SZÍN KFT |
| ZAR2-SZ-1309905 | 2021.04.19 | 2021.04.19 | 15 000 | 11 811 | 3 189 | Építési anyagok | ZÁRTECH 2000 BT |
| MNP-2021-4162 | 2021.04.19 | 2021.04.19 | 59 188 | 46 605 | 12 583 | Mosdó | MŰSZAKI NET PLAZA KFT |
| SM-2021/2048 | 2021.04.22 | 2021.04.22 | 27 220 | 21 433 | 5 787 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| E-AW20-2021-37 | 2021.04.23 | 2021.04.23 | 439 484 | 346 050 | 93 434 | Riasztórendszer+kamerarendszer kiépítése | ALARM-WORLD KFT |
| 18564/2021 | 2021.04.24 | 2021.04.24 | 5 658 | 4 455 | 1 203 | Építési anyagok | IFJ. MALÁRIK KFT |
| ARANY-2021-1848 | 2021.04.26 | 2021.04.26 | 4 500 | 3 543 | 957 | Héra premium matt festék | ARANY SZÍN KFT |
| E-LGY-2021-19 | 2021.04.27 | 2021.04.27 | 480 800 | 480 800 | - | Villanyserelés | LAPUSNYIK LÁSZLÓ GYÖRGY |
| SS-2021-33 | 2021.04.27 | 2021.04.27 | 48 300 | 48 300 | - | Vízvezetés szerelés | SZABÓ SÁNDOR |
| E-WIN-2021-170 | 2021.04.28 | 2021.04.28 | 22 860 | 18 000 | 4 860 | Szállítás | KONCZ 2004 BT |

| Bizonylatsorszáma | Bizonylat kelte | Bizonylat | Bruttó összeg | Nettó összeg | Áfa | Megnevezés | Szállító megnevezése |
|----------------------|-----------------|------------|---------------|--------------|---------|--|--------------------------|
| MOS8-SZ-1323080 | 2021.04.28 | 2021.04.28 | 21 400 | 16 850 | 4 550 | Építési anyagok | MORDEL ÉS TÁRSAI BT |
| 2021S-03/004929 | 2021.04.29 | 2021.04.29 | 3 095 | 2 437 | 658 | Mapei Mapesil 310 ml | TEDDY KLARA KFT |
| XQBX-2021-13 | 2021.04.30 | 2021.04.30 | 48 260 | 38 000 | 10 260 | Lépcső javítás és burkolás | EXQBEX KFT |
| 2021-000010 | 2021.05.03 | 2021.05.03 | 201 500 | 201 500 | - | Asztalos munkák | TÓTH DÁNIEL |
| KSZ/202105019 | 2021.05.14 | 2021.05.14 | 17 440 | 13 732 | 3 708 | Panelek, világítók | ELTER KFT |
| SM-2021/2518 | 2021.05.17 | 2021.05.17 | 3 320 | 2 614 | 706 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| CS5615/2021 | 2021.05.19 | 2021.05.19 | 17 450 | 13 740 | 3 710 | Építési anyagok | JOLLY FESTÉK KFT |
| SM-2021/2588 | 2021.05.20 | 2021.05.20 | 13 290 | 10 464 | 2 826 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| 2021-000013 | 2021.05.20 | 2021.05.20 | 276 150 | 276 150 | - | Asztalos munkák | TÓTH DÁNIEL |
| CS5800/2021 | 2021.05.22 | 2021.05.22 | 7 915 | 6 232 | 1 683 | Építési anyagok | JOLLY FESTÉK KFT |
| SM-2021/2696 | 2021.05.27 | 2021.05.27 | 8 290 | 6 527 | 1 763 | Építési anyagok | SINA-VILL KFT |
| 2021-000017 | 2021.05.27 | 2021.05.27 | 276 150 | 276 150 | - | Asztalos munkák | TÓTH DÁNIEL |
| KSZ/202105689 | 2021.05.31 | 2021.05.31 | 31 840 | 25 071 | 6 769 | Panelek, világítók | ELTER KFT |
| SS-2021-43 | 2021.05.31 | 2021.05.31 | 57 800 | 57 800 | - | Vízvezetés szerelés | SZABÓ SÁNDOR |
| CA-2021-123 | 2021.06.01 | 2021.06.01 | 302 387 | 238 100 | 64 287 | tűz-, munkavédelem, poroltók | CARAMENTACHINO BT |
| E-LGY-2021-20 | 2021.06.02 | 2021.06.02 | 28 000 | 28 000 | - | Villanyszerelés | LAPUSNYIK LÁSZLÓ GYÖRGY |
| ZI-2021-57 | 2021.06.20 | 2021.06.20 | 120 000 | 120 000 | - | Műszaki vizsgálat | ZSILINSZKI JÁNOS LÁSZLÓ |
| 2021/00942 | 2021.06.30 | 2021.06.30 | 78 100 | 61 496 | 16 604 | Beépíthető tükör világítással - előleg: 2021/00853 | AQUA TRADE KFT |
| SS-2021-59 | 2021.07.05 | 2021.07.03 | 12 000 | 12 000 | - | Vízvezetés szerelés | SZABÓ SÁNDOR |
| 009979/2021 | 2021.07.29 | 2021.07.29 | 79 381 | 62 504 | 16 877 | Cső és sarokelem | ABEXA KFT |
| UB005662 | 2021.08.13 | 2021.08.12 | 65 000 | 51 181 | 13 819 | Tapéta, ajtó előleg | JOLA ABUNDANTIA KFT |
| BIZX00013/2021 | 2021.10.06 | 2021.10.06 | 119 300 | 119 300 | - | Asztalos munkák | TREMBULYÁK TIBOR ZSOLT |
| BRKHM-2021-23 | 2021.10.19 | 2021.10.19 | 182 499 | 143 700 | 38 799 | Építési anyagok | BROKHOMÉ KFT |
| NTEV/2021-000048 | 2021.10.28 | 2021.10.28 | 60 000 | 60 000 | - | Villamos berendezések első ellenőrzése | NAGY TAMÁS |
| NL6SA3613268 | 2021.12.02 | 2021.11.29 | 1 603 744 | 1 262 790 | 340 954 | Ablakok | PLAST-TECH-TEAM KFT |
| UB006529 | 2022.01.03 | 2022.01.03 | 71 990 | 56 685 | 15 305 | Tapétaajtó | JOLA ABUNDANTIA KFT |
| E-CS-2022-3 | 2022.01.06 | 2022.01.06 | 45 000 | 45 000 | - | Ajtó beépítés | CSABAI SZILAMÉR |
| A06600542/0188/00033 | 2022.01.07 | 2022.01.07 | 7 484 | 5 893 | 1 591 | Ajtó ütköző | OBI HUNGARY RETAIL KFT |
| ARANY-2022-131 | 2022.01.11 | 2022.01.11 | 10 510 | 8 276 | 2 234 | Falfesték | ARANY SZÍN KFT |
| ARANY-2022-145 | 2022.01.12 | 2022.01.12 | 4 970 | 3 913 | 1 057 | Falfesték | ARANY SZÍN KFT |
| 3/2022 | 2022.02.07 | 2022.02.04 | 120 000 | 120 000 | - | Tartószerkezeti szakvélemény | STATIKUS TERVEZŐIRODA BT |
| HF_048/2018 | 2022.03.03 | 2022.02.24 | 3 733 800 | 2 940 000 | 793 800 | Lépcső és galéria | HUNGAROFILTER 2002 KFT |
| CA-2022-135 | 2022.05.20 | 2022.05.20 | 70 485 | 55 500 | 14 985 | tűz-, munkavédelem, poroltók | CARAMENTACHINO BT |
| | | | 24 967 811 | 20 543 702 | | | |

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

