

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
A BUDAPEST VII. KERÜLET,
DAMJANICH UTCA 46. SZÁM
(33479/0/A/3 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI INGATLANON ELVÉGZETT
ÉRTÉKNÖVELŐ BERUHÁZÁSOK
SZAKÉRTŐI VIZSGÁLATÁRÓL



MEGBÍZÓ:

EVIN Erzsébet városi
Ingatlan gazdálkodási 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, 2024. március 28.

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 SZÁMLÁK ÉS KÖLTSÉGVETÉS	10
4.3./ KÖLTSÉGSZINT VIZSGÁLATA	11
4.4./ KÖLTSÉGBECSLÉS	12
5./ ÖSSZEFOGLALÁS	13
6./ MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK	13

MELLÉKLET:

- | | |
|---------------------|--|
| 1. SZÁMÚ MELLÉKLET: | BÉRLETI SZERZŐDÉS |
| 2. SZÁMÚ MELLÉKLET: | SZÁMLÁK |
| 3. SZÁMÚ MELLÉKLET: | KÖLTSÉGVETÉS |
| 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, Damjanich utca 46. szám (33479/0/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 2024. március 19-én került sor, melynek során az ingatlan részletesen bejárásra került, szerkezeteinek szemrevételezéses vizsgálata megtörtént. A szemlén számos fényképfelvétel készült, melyek egy része jelen szakvélemény mellékletébe becsatolásra került.

2.2./ RENDELKEZÉSRE BOCSÁTOTT IRATOK

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

- bérleti szerződés (bérelő: Arkki Hungary Kft.)
- tervdokumentáció
- költségvetés, munkák összesítője
- számlák
- szerződések
- szakértői szemlét követően készült bérelői fotók

2.3./ KÖLTSÉGBECSLÉS

A felújítási munkákról rendelkezésre állnak számlák, ill. költségvetések, 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 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 jelentkezik 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

(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)² 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. §² (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

(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.²

(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 bérleti tekintetében az (1) bekezdésben megjelölt kötelezettségek teljesítésére az Önkormányzat gondoskodik a tulajdonost terhelő, a társasházi közgyűlés határozatában megjelölt költségvetési kötelezettség teljesítéséről.

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

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

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

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

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

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

e) az elektromos rendszer vagy részeinek víz alá kerülése;

f) tűz, elemi csapás, vihar utáni vészhelyzet;

g) szükség szerinti veszély- és kárelhárítás

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

i) ideiglenes szerkezeti megerősítések;

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

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

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

28. § (1) A bérleti 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 bérlő köteles gondoskodni;

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

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

(3) A bérbeadó a lakás átalakítás/korszerűsítés számlával igazolt költségeit az (1)-(2) bekezdés szerinti megállapodás keretein belül 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, burkolatok, vakolatok bontása, sítkezézés;
- galéria tartószerkezet építése;
- üvegfal építése;
- homlokzati portál cseréje;
- homlokzat festése;
- utólagos vízszigetelési munkák (injektálás);
- vakolás, vakolatjavítás;
- álmennyezet építése;
- padozat- és falburkolatok készítése;
- felületelőkészítés, festés;
- belső ajtók elhelyezése;
- új víz- és csatornahálózat kiépítése;
- szaniterek, szerelvények elhelyezése;
- hűtő-fűtő rendszer ;
- szellőzés kiépítése;
- villanszerelés.

Értékelés

A helyszíni szemle tapasztalatai alapján megállapítható, hogy az ingatlan felújítása még folyamatban van, de a munkák jelentős része elkészült. Az elkészült munkák vonatkozásában kerül sor a munkálatok értékének bérleti díjba való beszámítható részének meghatározására.

Kijelenthető, hogy az eddig elvégzett kivitelezési munkák szemrevételezés alapján jó minőségben kerültek megvalósításra.

4.2./ ELSZÁMOLÁSRA BENYÚJTOTT SZÁMLÁK ÉS KÖLTSÉGVETÉS

A bérelő a következő számlákat nyújtotta be elszámolásra:

vállalkozó	számla száma	telj. kelte	műszaki tartalom	nettó összeg
Herr János EV	HJ-2023-81	2023.12.19	bontási munkák	2 537 140
Herr János EV	HJ-2023-81	2024.02.20	szerkezetépítési és szakipari munkák	5 800 639
Foton Metallbau Kft.	DC0002801	2024.01.31	homl. portál	3 414 395
Kerámia Trend-L Kft.	2023_00952	2023.11.30	burkolat	640 787
Kerámia Trend-L Kft.	2024_00027	2024.01.27	szállítás	15 000
ELMŰ Hálózati Kft.	5930585861	2024.01.31	csatlakozási díj	85 800
Szerelvénybolt Kft.	WBP 1324-0010	2024.01.30	fűtőpanel	120 472
Termika Kft.	2023/00334	2023.11.11	épületgépészet	787 402
Termika Kft.	2024/00040	2024.02.19	épületgépészet	2 500 000
Termika Kft.	2024/00074	2024.03.28.	épületgépészet	2 502 524
Aqua-Szig Trade Kft.	E-QSZG-2024-2	2024.03.28.	injektálás	2 259 400
Összesen				20 663 559

Ezen túlmenően olyan elkészült, leigazolt munka is van, melynek elszámolása még folyamatban van, vagyis a számla nem lett kiállítva:

vállalkozó	számla száma	telj. kelte	műszaki tartalom	nettó összeg
GMB Solutions Zrt.	-	2024.03.25.	üvegfal	958 251
Összesen				958 251

Az egyes szakágakra vonatkozó részösszegek a költségvetés alapján:

szerkezetépítés és szakipar	15 462 172
fűtési rendszer	1 145 000
víz-csatorna	1 214 727
szellőzés	3 430 199
épületvillamosság	206 272
<i>egyéb</i>	<i>163 440</i>
összesen	21 621 810

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 munkálatok 2023-24. évi, így a legutóbbi, 2023. 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 kivitel és átlagos felszereltség		
	4	5	6	7	8
Szerkezet + Szakipar	450 000	505 000	390 000	395 000	455 000
Központi fűtés (*irodákban hűtés is)	*70 000	*80 000	*65 000	41 000	48 000
Víz-csatornázás	28 000	35 000	19 000	24 000	40 000
Sprinkler (vizes)	12 000	14 000	-	-	-
Szellőzés	50 000	60 000	12 000	17 000	15 000
Felvonótelepítés	9 600	12 000	-	7 000	-
Épületvillamosság tűzjelző rendszer	86 000	102 000	66 000	63 000	45 000
Összesen:	705 600	808 000	552 000	547 000	603 000

A tényleges fajlagos építési árak az ÉKS adataihoz viszonyítva a következőképpen alakulnak (a helyiség alapterülete 159 m²):

megnevezés	ÉKS adatai (Ft/m ²)	tényl. faji. ár (Ft/m ²)	arány
szerkezetépítés és szakipar	450 000	97 246	22%
fűtési rendszer	70 000	7 201	10%
víz-csatorna	28 000	7 640	27%
szellőzés	50 000	21 574	43%
épületvillamosság	86 000	1 297	2%
összesen	684 000	134 958	20%

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

4.4./ KÖLTSÉGBECSLÉS

Tekintettel arra, hogy 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:

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

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

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 nagy része (pl. fűtés, víz-csatorna rendszer, elektromos hálózat stb.), valamint az építési munkák egy része (pl. vakolatjavítás, szerkezetépítés), de nem tartoznak bele például a burkolási, nyílászáró elhelyezési, festési munkák, berendezések (pl. szaniterek, beépített bútorok, világítótestek), valamint mindazon belsőépítészeti munkák, melyek a bérleti funkció, arculat, ill. belsőépítészeti igény kialakításához szükségesek.

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

	összeg	beszámítható
bontási munkák	2 255 440	1 345 120
szerkezetépítés	3 177 240	3 177 240
kőműves és vakolási munka	1 600 339	1 403 639
burkolási munkák	1 126 787	0
szárazépítés	670 320	670 320
nyílászárók	3 414 395	0
üveges munka	958 251	958 251
utólagos szigetelés	2 259 400	2 259 400
víz-csatorna szerelés	1 214 727	1 214 727
hűtés-fűtés	1 145 000	1 145 000
szellőzés	3 430 199	3 430 199
elektromos munkák	206 272	206 272
járadékos költségek	163 440	0
összesen	21 621 810	15 810 168

Mindösszesen tehát 15 810 168 Ft 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, Damjanich utca 46. szám (33479/0/A/3 helyrajzi szám) alatti ingatlanon elvégzett, bérleti díjba beszámítható értéknövelő beruházások szakértői vizsgálata volt. A szakértői vizsgálatok alapján az elvégzett felújítási munkálatok bérleti díjba beszámítható költsége kerekítve nettó

15 810 000,-Ft,

azaz tizenötmillió-nyolcszáztízezer forint.

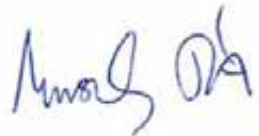
6./MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- 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 ügytől eltérő esetben.

Budapest, 2024. március 28.

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: Vagyongkezelés.: 7020125
Víz-csatorna: 4100910
Reklám: 7440

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

2. Bérlet(k): **Arkki Hungary Kft.**
Székhely: 1031 Budapest, Dósa utca 33
Kézbiztosítási cím: 1031 Budapest, Dósa utca 33
Nyilvántartási szám: 01-09-179828
Adószám: 24740652-2-41
Képviselőre jogosult: Lipcsei Gábor

a továbbiakban, mint **Bérlet**

Bérlet tevékenység: **építészeti oktatási**

3. Bérbeadói hozzájárulás: **KT 268/2023.(VIII.29.) számú határozatával hozzájárult a helyiség bérbeadásához**

4. Bérlet tárgya: **Cím: 1071 Budapest, Damjanich utca 46.**
Hrsz.: 33479/0/A/3
81 m² utcai földszint
78 m² galéria

5. Bérlet tartama: **2023.09.13. napjától határozatlan időre**

6. Bérleti díjak: **81 m² utcai földszint**
Éves bérleti díj: 12.829,- Ft/m²/év + ÁFA
Fizetendő havi bérleti díj: 86.597 - Ft/hó + ÁFA

78 m² galéria
Éves bérleti díj: 6.450,- Ft/m²/év + ÁFA
Fizetendő havi bérleti díj: 41.923 - Ft/hó + ÁFA

Víz + csatornadíj: (átalány alap): $13,77 \text{ m}^3/\text{hó}$ – a helyiségben felszerelt vízóra hitelesítéséig és annak Bérő névére 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 megköt, 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:

7.243,- Ft/hó + ÁFA

Összesen: 135.763,- 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 8 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 tegye.

Az értesítés elmulasztásából eredő minden kárért a Bérő felel.

10. **Bérő jelen szerződés megkötését megelőzően megfizetett 725.040,- Ft pályázati biztosítékot, amely megfelel az óvadék összegének** a Bérbeadó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403239-00033034-00000007 számú Letéti számlájára, amely összeg teljesítése a Bérlemény birtokba vételének feltétele. Az óvadék a Bérő szerződéséből, illetve a mögöttes szabályokból Bérőre háruló kötelezettségek nem teljesítése esetén azok fedezeteként használható fel,

amennyiben a Bérlo 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 Bérlo köteles a mindenkor aktuális bérleti díj háromszoros összegére kiegészíteni, a Bérbeadó ez irányú felszólításától számított 5 (öt) munkanapon belül.

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

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

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

Amennyiben a Bérlo valamely fizetési kötelezettségével késedelembe esik, a késedelmére 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 Bérlo 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 Bérlo kifejezetten vállalja, hogy a közüzemi mérőórákra vonatkozó szerződéseket a helyiség birtokba adásától számított legkésőbb 30 napon belül a saját nevére átiratja, és ennek megtörténtét a Bérbeadó felé hitelt érdemlően (közüzemi szerződéssel) igazolja.

A Bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlemény közüzemi mérőóráinak szerződése a Bérlore átirásra kerüljenek.

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

A Bérlo köteles viselni továbbá az alábbi költségeket:

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

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

14. A Bérlo a bérleményt kizárólag építészeti oktatási 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.

Bérlo 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 Bérlo felel a bérlemény rendeltetésellenes használatából eredő kárért. A Bérlo munkavállalói, megbízottjai, és a bérleményben tartózkodó más személyek magatartásáért, mint a sajátjáért felel.
16. A Bérlo 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 Bérlo köteles a tevékenysége folytatásához szükséges, jogszabályban meghatározott hatósági engedélyeket, és amennyiben a jogszabály előírja, a társasházközösség, valamint az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni, 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 tiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, vagy nem járul hozzá a bérlo által kezdeményezett rendeltetésmód változáshoz, a bérlo a bérbeadóval szemben semmiféle igényt, követelést nem támaszthat.

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

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

A Bérlo 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 munkálatokat 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 rendszeresen és rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használat felmerülő javítási és felújítási munkálatokat 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

Bérlő köteles a biztosított időszak lejárta előtt legkésőbb 30 (harminc) nappal meghosszabbítani a Biztosítást a következő biztosítási periódusra, és az erről szóló igazolást – a biztosított időszak megszűnéséig – Bérbeadónak eljuttatni.

A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződés időtartama során bekövetkező bármely káreseményt haladéktalanul bejelenti a Bérbeadónak. Az ilyen bejelentés elmulasztásának következményeit a Bérlő viseli, illetve az ilyen bejelentés megtörténtét a Bérlő köteles bizonyítani. A Felek rögzítik, hogy a Biztosítás érvényesítése a károk csökkentését eredményezi, de nem jelenti a Bérlő 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 szerződés szerűen jár-e el, a bérleményt rendeltetésszerűen használja-e, annak állagát megóvja-e. Az ellenőrzés során Bérbeadó a Bérlő közreműködőjéhez, alkalmazottjaihoz 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 szerződésellenes 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 meghiúsulási kötbér címén egy havi helyiségbér megfizetésére köteles a Bérbeadó ez irányú írásbeli felhívásának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül.

24. Felek megállapodnak abban, hogy a határozott időtartamra kötött, vagy a feltétel bekövetkezésével megszűnő szerződés esetén a határozott idő elteltével vagy a feltétel bekövetkezésével a bérleti szerződés abban az esetben is megszűnik – és nem alakul át határozatlan időtartamúvá, ha a 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 Bérlő a helyiségbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
 - a Bérlő a bérleményt a 7. pontban meghatározott határidőig nem veszi birtokba
 - a Bérlő a bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy szerződésszerűen használja, ideértve különösen azt az esetet, hogy a bérleményben nem a 14. pontban megjelölt tevékenységet folytatja,
 - a Bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti;
 - a Bérlő vagy a Bérlő tudomásával a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérbeadóval vagy más bérlőkkel, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak, továbbá a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát rongálják, vagy rendeltetésellenesen használják;
 - a Bérlő a helyiséget a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül albérlésbe vagy egyéb módon harmadik személy használatába adta.
- azonnali hatályú felmondás esetén a közérdek kivételével a Bérbeadó nem köteles cserehelyiség biztosítására, illetve közérdek esetén cserehelyiség helyett egyéb kártalanításra is jogosult.**
- a bérleti szerződés megszüntetésére közérdekből kerül sor és a Bérbeadó a Bérlő részére beköltözhető cserehelyiséget ajánl fel, vagy más módon kártalanítja.
- A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés alapján a Bérlőt terhelő bármely kötelezettségét a Bérlő nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, és a Bérbeadó által a Bérlőnek a küldött írásbeli felszólítás ellenére a szerződésszegés 8 (nyolc) napig továbbra is fennáll, a Bérbeadó jogosult a jelen szerződést legalább 15 (tizenöt) napos felmondási idő betartásával, a **felmondást követő** hónap utolsó napjára felmondani. A Bérbeadó által gyakorolt azonnali hatályú felmondás esetén a Bérlő köteles 3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő összeget megfizetni a Bérbeadó részére meghíúsulási kötbérként. A Felek rögzítik, hogy nem köteles a Bérbeadó előzetes felszólítást küldeni, amennyiben a Bérlő szerződésszegése olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A félreértések elkerülése érdekében szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó azonnali hatályú felmondása esetén a jelen pontban foglalt meghíúsulási kötbér megfizetése nem mentesíti a Bérlőt a szerződésszegéssel okozott károk megtérítése alól, a Bérbeadó jogosult ezen kártérítési igénye érvényesítésére.

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

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

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

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

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

26. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérlo 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 bérlo 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 bérlo arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleményt közüzemi díj-, és egyéb tartozás nem terheli. A bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti, illetve használati díjat a helyiség átadás-átvételéig fizeti, azzal, hogy a 24. pontban foglalt jogosulatlan használat esetén a bérlo használati díj fizetésére köteles.
28. A bérleti szerződés megszűnésekor a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. Bérlo tudomásul veszi, hogy a bérleményben végzett felújítási, átalakítási munkálatok, illetve a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott, a bérlo 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 Bérlo 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 Bérlo 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 Bérlo 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 Bérlo által legutóbb megadott székhelyére, illetve kézbesítési címére küldött, és a Bérlo által át nem vett postai küldeményeket is kézbesítettnek tekintik.

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

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

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

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

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

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

Bérbeadó elérhetőségei:

1. Telefon: 06 30 115 8158; 06 30 611 2007; 06 30 409 1148
2. E-mail: evin@evin.hu illetve helyiseg@evin.hu
3. Kapcsolattartó neve: Helyiséggazdálkodási csoport – Ügyfélszolgálati Iroda

Bérlő elérhetőségei:

1. Telefon: 06 20 912 0604
2. E-mail: gabor@arkki.hu
3. Kapcsolattartó neve: Lipcsei Gábor

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. Bérlo köteles jelen szerződés létrejöttétől számított 15 napon belül saját költségén közjegyzői okiratban foglaltan kötelezettséget vállalni, hogy a bérleti díjat és a külön szolgáltatások díját határidőben megfizeti, továbbá abban az esetben, amennyiben a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, úgy a helyiséget 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 Bérlo általi kézhezvételétől számított 3. (harmadik) nap;
- Bérlo rendkívüli felmondása esetén a felmondás Bérbeadó általi kézhezvételétől számított 3. (harmadik) nap;
- a Bérbeadó vagy a Bérlo 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 terhére, 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 mindenkor 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 tény a bérbeadó felhívására, annak kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül a fizetést igazoló kivonat/csekkszelvény (stb.) másolatának Bérbeadó részére történő megküldésével (jelen

szerződésben meghatározott kézbesítési módok egyikén) igazol.

35. Egyéb megállapodások:

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

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

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

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


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

Budapest, 2023. szeptember 13.


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


Arkki Hungary Kft.
Lipcsel Gábor
Bérlelő

1 db eredeti példát
2023. szept. 15-én átvettem:


LIPCEI
GÁBOR

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: SZÁMLÁK



Herr János, 3236883
2023 Dunabogdány
Ág utca 2.
Adószám: 73410357-2-33

Bank neve: MBH Bank Nyrt.
(korábban Takaréék)
Bankszámlaszám:
6470001410000764

SZÁMLA

Sorszám: HJ-2023-81

VEVŐ:

Arkki Hungary Kft.
1071 Budapest
Damjanich utca 46.
Adószám: 24740652-2-42

Fizetési mód:	átutalás
Teljesítés dátuma:	2023.12.19.
Kiállítás dátuma:	2023.12.21.
Fizetési határidő:	2023.12.29.

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	Áfa	Áfaérték	Bruttó ár
Arkki Központ kivitelezési munkák I.résszámla 1071 Budapest ,Damjanich utca 46	1 db	2 537 140	2 537 140	27%	685 028	3 222 168

Összesen:	2 537 140	685 028	3 222 168
		áfa 27 %:	685 028

Összesen:

3 222 168 Ft

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!



Herr János, 3236883
2023 Dunabogdány
Ág utca 2.
Adószám: 73410357-2-33

Bank neve: MBH Bank Nyrt.
(korábban Takaréék)
Bankszámlaszám:
6470001410000764

SZÁMLA

Sorszám: HJ-2024-12

VEVŐ:

Arkki Hungary Kft.
1071 Budapest
Damjanich utca 46.
Adószám: 24740652-2-42

Fizetési mód: átutalás
Teljesítés dátuma: 2024.02.20.
Kiállítás dátuma: 2024.02.23.
Fizetési határidő: 2024.02.27.

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	Áfa	Áfaérték	Bruttó ár
Arkki Központ kivitelezési munkák II.résszámla 1071 Budapest ,Damjanich utca 46	1 db	5 800 639	5 800 639	27%	1 566 173	7 366 812

Összesen: 5 800 639 1 566 173 7 366 812
áfa 27 %: 1 566 173

Összesen:

7 366 812 Ft

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!



SZÁMLA

Oldal:

1/1

Bizonylat szám:

DC0002801

Kelt:

2024.02.02

Szállító:

Foton-Metallbau Kft.

Magyarország, 2800 Tatabánya, Kőműveskert utca 9.

info@fmbau.hu

34/511-298

Bank:

OTP HUF 11740009-20084936

Adószám:

13652449-2-08

Költségvetési adószám:

HU13652449

Ügyintéző:

Horváth Livia (30/334 1311)

Fizetési mód:

Átutalás

Fizetési határidő:

2024.02.10

Teljesítés:

2024.01.31

Vevő:

Arkki Hungary Kft.

Budapest

Damjanich utca 46.

1071

Szállítási cím:

Damjanich utca 46.

Adószám:

24740652-2-42

Ref	Megnevezés	Besorolás	Szélesség mm	Magasság mm	Mennyiség	MÉ	Alapár HUF	ENG %	Egységár HUF	Nettó érték HUF	ÁFA %	ÁFA érték HUF	Bruttó érték HUF
001	Végszámla				1 db		3 414 395		3 414 395	3 414 395,00	27 %	921 886,65	4 336 281,65
002	Előleg visszavonása				1 db		-1 700 000		-1 700 000	-1 700 000,00	27 %	-459 000,00	-2 159 000,00
1071 Budapest, Damjanich utca 46. szám alatti földszinti alumínium portál kivitelezése.													
27,00 % ÁFA összesen:										1 714 395,00		462 887,00	2 177 282,00
Mindösszesen:										1 714 395,00		462 887,00	2 177 282,00

Fizetendő

2 177 282 forint

EUR BANKSZÁMLA: 11763402-34832880

IBAN: HU50 1176 3402 3483 2880 0000 0000

SWIFT/BIC: OTPVHUBH

A számla olyan számítógépes programmal készült, amely megfelel a 34/1999 (XII.26.) PM rendelet előírásainak. Késedelmes fizetés esetén a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot számítunk fel.

A számla közvetített szolgáltatást tartalmaz.

Kérjük a számla végösszegét az esedékesség napjáig kiegyenlíteni szíveskedjenek. A számla ellenértékének kiegyenlítéséig a termék a Foton-Metallbau Kft. tulajdonát képezi.

Köszönjük, hogy termékeinket választotta.

Átvett:

Kiszámlázta:

SZÁMLA

Számlaszám:
2023/00952

Számla kiállító adatai:	Vevő adatai:
-------------------------	--------------

Kerámia Trend-L Kft.
2097 Pilisborosjenő, Magyarország
Vincellér u. 58.
Adószám: 14160231-2-13

Arkki Hungary Kft.
1071 BUDAPEST
DAMJANICH U. 46.
Adószám: 24740652-2-41

Bankszámlaszám:
Unicredit Bank Zrt.
HU 85 10918001 00000049 44650002

Fizetési mód	Számla kelte	Teljesítés időpontja	Fizetési határidő
átutalás	2023.11.22.	2023.11.30.	2023.11.30.

Megrendelés száma: 5789

#	Megnevezés	Termékkód	Cikkszám	Vtsz/Szj/Tesz.	Menny. Mee.	Nettó egységár (Ft)	ÁFA	Nettó érték (Ft)	ÁFA érték (Ft)	Bruttó érték (Ft)
1.	CINCA, Nova Arquitectura matt Pre Formed Matt White 20x20x0,6cm/10x10cm (NCS S 1000 N), 1.o.	5500/10	CC-5500/10-1	6907210000	66,000m2	8 649,61	27%	570 874,02	154 135,98	725 010,00
2.	La France Grey Light	4545GL1	4545GL1	6907210000	8,700m2	4 307,09	27%	37 471,65	10 117,35	47 589,00
3.	Mapei, MAPESIL AC ecetsavas szilikon hézagkitöltőanyag, középszürke (112), 310ml/tubus, 1.o.	4811291IT	MAPESIAC112	32141010	5,000db	2 637,80	27%	13 188,98	3 561,02	16 750,00
4.	Mapei, ULTRACOLOR PLUS középszürke (112) fugázóhabarcs, 5 kg/zsák, 1.o. (ALU)	6011245A	MAP-6011245A	32141010	5,000zs	3 850,39	27%	19 251,97	5 198,03	24 450,00
						(27%-os ÁFA)	27%	640 786,62	173 012,38	813 799,00
						Összesen:		640 787	173 012	813 799

Fizetendő végösszeg: 813 799 Ft
(nyolcszáztizenháromezer-hétszázkilencvenkilenc forint)

A végszámla kiegyenlítéséig az áru cégünk tulajdonát képezi. Megrendelésre érkező termékek esetében a rendelés visszamondása, illetve a végszámla fizetési határidejének lejártát követő 90. naptól a kapott előleget bánatpénzként kezeljük. Ennek megfelelően kérjük a végszámla fizetési határidejét pontosan betartani szíveskedjenek. Osztályos termékekre reklamációt nem fogadunk el. A beépítés előtt láthatóan hibás termékre (pl. esetleges méret, színtónus eltérés) reklamációt kizárólag a beépítést megelőzően fogadunk el.

Köszönjük a vásárlást!

SZÁMLA

Számlaszám:
2024/00027

Számla kiállító adatai:

Kerámia Trend-L Kft.
2097 Pilisborosjenő, Magyarország
Vincellér u. 58.
Adószám: 14160231-2-13

Bankszámlaszám:
Unicredit Bank Zrt.
HU 85 10918001 00000049 44650002

Vevő adatai:

Arkki Hungary Kft.
1071 BUDAPEST
DAMJANICH U. 46.
Adószám: 24740652-2-42

Fizetési mód	Számla kelte	Teljesítés időpontja	Fizetési határidő
átutalás	2024.01.19.	2024.01.27.	2024.01.27.

#	Megnevezés	Cikkszám	Vtsz/Szj/Tesz.	Menny. Mee.	Nettó egységár (Ft)	ÁFA	Nettó érték (Ft)	ÁFA érték (Ft)	Bruttó érték (Ft)
---	------------	----------	----------------	-------------	--------------------------	-----	-----------------------	---------------------	------------------------

1. Szállítás

1,000db	15 000,00	27%	15 000,00	4 050,00	19 050,00
---------	-----------	-----	-----------	----------	-----------

(27%-os ÁFA)	27%	15 000,00	4 050,00	19 050,00
--------------	-----	-----------	----------	-----------

Összesen:	15 000	4 050	19 050
-----------	--------	-------	--------

Fizetendő végösszeg: 19 050 Ft

(tizenkilencezer-ötven forint)

A végszámla kiegyenlítéséig az áru cégünk tulajdonát képezi. Megrendelésre érkező termékek esetében a rendelés visszamondása, illetve a végszámla fizetési határidejének lejártát követő 90. naptól a kapott előleget bánatpénzként kezeljük. Ennek megfelelően kérjük a végszámla fizetési határidejét pontosan betartani szíveskedjenek. Osztályos termékekre reklamációt nem fogadunk el. A beépítés előtt láthatóan hibás termékekre (pl. esetleges méret, színtónus eltérés) reklamációt kizárólag a beépítést megelőzően fogadunk el.

Köszönjük a vásárlást!

1. Vevő eredeti példány
Készült 1 példányban
Oldal: 1/2

A



KA 1006 186 162 210 7

ELMŰ Hálózati Kft
Budapest
Váci út 72-74.
1132Arkki Hungary Kft.
Budapest III.
Dósa utca 33
1031Bankszámlaszám: 10300002-10295614-49020025
Adószám: 13804983-2-44 Közösségi adószám: HU13804983Vevő azonosító: 9950626842
Vevő neve: Arkki Hungary Kft.
Vevő címe: 1031 Budapest III.
Dósa utca 33
Adószám: 24740652-2-41
Fizetési mód: Átutalás
SAP Rendelés szám: 5910569966

Pénzügyi teljesítés 2024.01.31 -én/án banki utalással megtörtént.

Tétel	Cikkszám	Megnevezés	Besorolási szám			
	Mennyiség / ME	Adó nélkül számított egységár (HUF)	Adó nélkül számított ellenérték (HUF)	ÁFA %	Felszámított ÁFA összege (HUF)	Adóval növelt ellenérték (HUF)
000010	63000033	CSD KIF csatlakozási alaplaj				
	22,000 A	3.900,0000	85.800	27 %	23.166	108.966
Teljesítés helye: 1071 Budapest VII., Damjanich utca 46						
	Adókulcs	Adó nélkül számított ellenérték (HUF)	Felszámított ÁFA összege (HUF)	Adóval növelt ellenérték (HUF)		
	27 %	85.800	23.166	108.966		
Összesen:		85.800	23.166	108.966		
Végösszeg (HUF):				108.966		


Számلاكészítő program: SAP ECC 6.0

0375050340000490000589001000100000

Számlaszám: WBP1324-0010
Számla dátuma: 2024. 01. 30.
Oldal: 1

SZÁMLA

Szerelvénybolt Kft.
Épületgépészeti áruház
www.szerelvenybolt.hu

Szállító: Szerelvénybolt Kft. Klapka u. 9. 1134 Budapest Magyarország		Vevő: (55555) Arkki Hungary Kft. Damjanich utca 46. 1071 Budapest VII. Magyarország
Adószám: 11030953-2-03 Tel.: +36/30-501-9522 E-mail: bp13@szerelvenybolt.hu UNICREDIT BANK : 10918001-00000149-00350008		Adószám: 24740652-2-42
Fizetési feltétel: Azonnali fizetés Fizetési mód: Webshop kártyás fizetés Fizetési határidő: 2024. 01. 30.		Teljesítés ideje: 2024. 01. 30. Készítette: Fazekas Sándor Külső bizonylat sz: SR201680 Rendelésszám: ER24-005336

Sz.	Cikkszám Megnevezés	Mennyiség	Mértékegység	Egységár	Nettó ár	Áfa %	Áfa összege	Teljes ár
1	NOBO-NFK4N05-2TE Nobo Fjord fűtőpanel 500 W, 40x53 cm, NCU 2Te energiatakarékos termosztáttal (NFK4N 05+2Te)	2,00	darab	60 236	120 472	27	32 527	152 999
Összesen HUF					120 472		32 527	152 999

ÁFA részletezve:

	Áfa %	Nettó ár	Áfa összege	Teljes ár
BELF27	27	120 472	32 527	152 999
Összesen :		120 472	32 527	152 999

Az Általános Szerződési Feltételek (ÁSZF) a Szerelvénybolt Kft. áruházaiiban kifüggesztve, valamint a www.szerelvenybolt.hu weboldalon keresztül ismerhetők meg.

Fogyasztó weboldalon rendelés:
Fogyasztó áruházi rendelés:
Közület:

www.szerelvenybolt.hu/aszf-fogyaszto-web
www.szerelvenybolt.hu/aszf-fogyaszto-aruhazi
www.szerelvenybolt.hu/aszf-kozulet

Kérjük, hogy a vásárlást megelőzően szíveskedjen az Önre vonatkozó ÁSZF-t figyelmesen elolvasni. A vásárlással Ön az ÁSZF-ben foglaltakat elfogadja és magára nézve kötelezőnek ismeri el.

Vevő aláírása

Allianz

Allianz

A kintlévőségeink kezelését az Euler Hermes csoport végzi.
Az Allianz Trade az Euler Hermes által használt védjegy.
ugyfelszolgalat@allianz-trade.com +36 1 453 9000

KIADVA



SZÁMLA

Számlaszám:
2023/00334

Számla kiállító adatai:	Vevő adatai:
Termika Kft. 2700 Cegléd Népkör u. 13. Adószám: 12791651-2-13 OTP Bank Nyrt. 11742025-29907951	Arkki Hungary Kft. 1031 BUDAPEST DÓSA U. 33. Adószám: 24740652-2-41

Fizetési mód	Számla kelte	Teljesítés időpontja	Fizetési határidő
átutalás	2023.11.13.	2023.11.11.	2023.11.11.

Ez a számla a(z) 12. sorszámú díjbekérő alapján készült.
előleg számla
ARKKI Központ 1071 Budapest, Damjanich u. 46.

#	Megnevezés	Menny.Mee.	Nettó egységár (Ft)	ÁFA	Nettó érték (Ft)	ÁFA érték (Ft)	Bruttó érték (Ft)
1.	épületgépészeti munkák	1,00db	787 401,57	27%	787 401,57	212 598,42	999 999,99
			(27%-os ÁFA)	27%	787 401,57	212 598,42	999 999,99
			Összesen:		787 402	212 598	1 000 000

Fizetendő végösszeg: 1 000 000 Ft
(egymillió forint)

A számla közvetített szolgáltatást tartalmaz.

SZÁMLA

Számlaszám:
2024/00040

Számla kiállító adatai:

Termika Kft.
2700 Cegléd
Népkör u. 13.
Adószám: 12791651-2-13
OTP Bank Nyrt. 11742025-29907951

Vevő adatai:

Arkki Hungary Kft.
1071 Budapest
Damjanich u. 46.
Adószám: 24740652-2-42

Fizetési mód	Számla kelte	Teljesítés időpontja	Fizetési határidő
átutalás	2024.02.19.	2024.02.19.	2024.02.19.

Ez a számla a(z) 14. sorszámú díjbekérő alapján készült.
Arkki Központ (1071 Budapest, Damjanich u. 46.)
előleg számla

#	Megnevezés	Menny.Mee.	Nettó egységár (Ft)	ÁFA	Nettó érték (Ft)	ÁFA érték (Ft)	Bruttó érték (Ft)
1.	épületgépészeti munkák	1,00db	2 500 000,00	27%	2 500 000,00	675 000,00	3 175 000,00
				(27%-os ÁFA) 27%	2 500 000,00	675 000,00	3 175 000,00
Összesen:					2 500 000	675 000	3 175 000

Fizetendő végösszeg: 3 175 000 Ft

(hárommillió-egyszázhetvenötezer forint)

A számla közvetített szolgáltatást tartalmaz.

SZÁMLA

Számlaszám:
2024/00074

Számlla kiállító adatai:

Termika Kft.
2700 Cegléd, Magyarország
Népkör u. 13.
Adószám: 12791651-2-13
OTP Bank Nyrt. 11742025-29907951

Vevő adatai:

Arkki Hungary Kft.
1071 Budapest
Damjanich u. 46.
Adószám: 24740652-2-42

Fizetési mód	Számla kelte	Teljesítés időpontja	Fizetési határidő
átutalás	2024.03.28.	2024.03.28.	2024.03.28.

Ez a számla a(z) 15. sorszámú díjbekérő alapján készült.
ARKI Központ 1071 Budapest, Damjanich u. 46.
előleg számla

#	Megnevezés	Menny.Mee.	Nettó egységár (Ft)	ÁFA	Nettó érték (Ft)	ÁFA érték (Ft)	Bruttó érték (Ft)
1.	épületgépészeti munkák	1,00db	2 502 524,00	27%	2 502 524,00	675 681,48	3 178 205,48
			(27%-os ÁFA)	27%	2 502 524,00	675 681,48	3 178 205,48
			Összesen:		2 502 524	675 681	3 178 205

Fizetendő végösszeg: 3 178 205 Ft

(hárommillió-egyszázhetvennyolcezer-kettőszázöt forint)

A számla közvetített szolgáltatást tartalmaz.

Eszámla

Számlaszám: E-QSZG-2024-2

Elektronikus számla

Számlakibocsátó:

Aqua-Szig Trade Kft
1153 Budapest, Bocskai utca 56. fszt. 2.
Adószám: 25007145-2-42
Bankszámla: Raiffeisen Bank
12010453-01462563-00100008

Vevő:

Arkki Hungary Kft.
1071 Budapest, Damjanich utca 46.
Adószám: 24740652-2-42

Fizetésmód: átutalás Teljesítés: 2024.03.28. Számla kelt: 2024.03.28. Fizetési hat.: 2024.04.05.

Nettó egységár	Me	Nettó ár	Áfakulcs	Áfaérték	Bruttó ár
VII., Budapest, Damjanich u. 46. sz. ing. kijelölt falainak utólagos vegyi falszigetelése					
2 259 400 Ft	1 db	2 259 400 Ft	27 %	610 038 Ft	2 869 438 Ft

Fizetendő: **2 869 438 Ft**, azaz kettőmillió-nyolcszázhatvankilencezer-négyszázharmincyolc forint.

	Nettó összesen	Áfa összesen	Bruttó összesen
Áfa 27 %	2 259 400 Ft	610 038 Ft	2 869 438 Ft
Mindösszesen	2 259 400 Ft	610 038 Ft	2 869 438 Ft

TELJESÍTÉS IGAZOLÁS

Készült: 2024. március 25-én 2 db eredeti példányban.

Tárgy: Arkki iroda projekt
Munkálat(ok): Üvegfalak kivitelezési munkálatai

Megrendelő képviselője: Arkki Hungary Kft.
1071 Budapest, Damjanich utca 46.
Lipcsei Gábor

Vállalkozó képviselője: GMB Solutions Zrt.
1139 Budapest, Lomb utca 37-39. B3.
Szmolár Balázs

A munkálatok a szerződésben meghatározott határidőre elkészültek.

A munkálatokat átadottnak, illetve átvettnek tekintjük, a Vállalkozó a vonatkozó számla benyújtására jogosult, az alábbiakban részletezettek szerint:

Igazolásra kerülő munkarészek: teljes vállalás

MEGNEVEZÉS		ÖSSZEG
A SZERZŐDÉSÖSSZEGE		958 251 Ft
EDDIG KISZÁMLÁZOTT ÖSSZEG		479 125 Ft
VISSZATARTÁS JÓTELJESÍTÉS MIATT	0%	0 Ft
VISSZATARTÁS GARANCIÁLIS IDŐSZAKRA	0%	0 Ft
ÁFA	27%	129 364 Ft
SZÁMLA BRUTTÓ ÉRTÉKE		608 490 Ft

Megjegyzés: a jelen végteljesítést igazoló átadás-átvételi jegyzőkönyv a végszámla kötelező mellélete.

A megrendelő nyilatkozik, hogy az általa megrendelt generál kivitelezési munka építési hatósági engedély KÖTELES / NEM KÖTELES.

A 2007. évi CXXVII Törvény az általános forgalmi adóról, és az egyes adótörvények módosításáról szóló 2008. évi VII. törvény 142 § - a szerint az építési hatósági engedély köteles tevékenységeknél az adót a szolgáltatást igénybevevő fizeti, amennyiben a személyi feltételnek is megfelel.

Az általános forgalmi adó mértéke a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelően kerül felszámításra.

A jelen jegyzőkönyv mindenben a Felek akaratát tartalmazza, és azt jóváhagyólag, mindennemű befolyásolástól mentesen, szabad akaratukból írják alá.

.....
Lipcsei Gábor
Arkki Hungary Kft.

.....
Szmolár Balázs
GMB Solutions Zrt.

3. SZÁMÚ MELLÉKLET: KÖLTSÉGVETÉS

Sorszám	Vállalkozó	Tétel leírása	Mennyiség	Anyag	Díj	Anyag összesen	Díj összesen	Anyag+Díj	Beszámítható javasolt? Beszámítható összeg
Mindösszesen								21 621 810	15 810 168

Sorszám	Vállalkozó	Tétel leírása	Mennyiség	Anyag	Díj	Anyag összesen	Díj összesen	Anyag+Díj	Beszámítható javasolt? Beszámítható összeg
Számla 1. Herr János EV		HJ-2023-81 számú számla	-	0	-	-	-	2 537 140	Igen 1 345 120
Számla 2. Herr János EV		HJ-2023-81 számú számla	-	0	-	-	-	5 800 639	Igen 5 251 199
Számla 3. Foton Metallbau Kft.		DC0002801 számú számla	-	0	-	-	-	3 414 395	nem -
Számla 4. Kerámia Trend-L Kft.		2023_09052 számú számla	-	0	-	-	-	640 787	0 -
Számla 5. Kerámia Trend-L Kft.		2024_09027 számú számla	-	0	-	-	-	15 000	0 -
Számla 6. ELMŰ Hálózati Kft.		5930585861 számú számla	-	0	-	-	-	85 800	Igen 85 800
Számla 7. Szerelvénybolt Kft.		WBP 1324-0010 számú számla	-	0	-	-	-	120 472	Igen 120 472
0 GMS Solutions Zrt.		Munkák / elszámolás folyamatban	-	0	-	-	-	958 251	Igen 958 251
0 Termika Kft.		Munkák / elszámolás folyamatban	-	0	-	-	-	1 214 727	Igen 1 214 727
0 Termika Kft.		Munkák / elszámolás folyamatban	-	0	-	-	-	1 145 000	Igen 1 145 000
0 Termika Kft.		Munkák / elszámolás folyamatban	-	0	-	-	-	3 430 199	Igen 3 430 199
0 Aqua-Szig Trade Kft.		Munkák / elszámolás folyamatban	-	-	-	-	-	2 259 400	Igen 2 259 400

Sorszám	Vállalkozó	Tétel leírása	Mennyiség	Anyag	Díj	Anyag összesen	Díj összesen	Anyag+Díj	Beszámítható javasolt? Beszámítható összeg
1 Herr János EV		Oldalfalon csempé bontás vízes blokkokban	30,8 m2	-	1 900	-	58 520	58 520	Nem -
2 Herr János EV		Padló greslap bontás	4,0 m2	-	1 900	-	7 600	7 600	Nem -
3 Herr János EV		Szállómos, nedves vakolat levetése	125,4 m2	-	2 800	-	351 120	351 120	Igen 351 120
4 Herr János EV		Válaszfal bontás	7,5 m2	-	5 500	-	41 250	41 250	Nem -
5 Herr János EV		Gipszkarton almenyezet bontása	74,5 m2	-	2 500	-	186 250	186 250	Igen 186 250
6 Herr János EV		Emeleten laminált padló felbontása	74,5 m2	-	1 900	-	141 550	141 550	Nem -
7 Herr János EV		Emeleten fa szerkezet bontása	74,5 m2	-	3 300	-	245 850	245 850	Igen 245 850
8 Herr János EV		Emeleten gk fal bontása	3,0 m2	-	6 500	-	19 500	19 500	Nem -
9 Herr János EV		Szigetelés kibontása	74,5 m2	-	1 200	-	89 400	89 400	Igen 89 400
10 Herr János EV		2 db ajtó kibontása	2,0 db	-	24 500	-	49 000	49 000	Nem -
11 Herr János EV		Építési hulladék kihordása és elszállítása: tételek 3., 5-7., 9. (Bődm bontáshoz és szállómos vakolat levetéséhez kapcsolódó tételek)	22,5 m3	12 500	8 500	281 250	191 250	472 500	Igen 472 500
12 Herr János EV		Építési hulladék kihordása és elszállítása: tételek 1-2., 4., 8., 10.	6,0 m3	12 500	8 500	75 000	51 000	126 000	Nem -
13 Herr János EV		Parkolási díjak	1,0 db	-	48 400	-	48 400	48 400	Nem -
14 Herr János EV		Földm acélszerkezet előlég	1,0 kt	700 200	-	700 200	-	700 200	Nem -
Számla 1. Herr János EV		HJ-2023-81 számú számla						2 537 140	Igen 1 345 120

Sorszám	Vállalkozó	Tétel leírása	Mennyiség	Anyag	Díj	Anyag összesen	Díj összesen	Anyag+Díj	Beszámítható javasolt? Beszámítható összeg
1 Herr János EV		Hédegburkolás: fal és padló	50,0 m2	1 000	8 000	50 000	400 000	450 000	Nem -
2 Herr János EV		Kent szigetelés	18,0 m2	467	700	8 400	12 600	21 000	Nem -
3 Herr János EV		Parkolás (burkoló)	1,0 kt	-	20 950	-	20 950	20 950	Nem -
4 Herr János EV		Földm acélszerkezet, IPE 160 statikus műszaki leírás és számítás alagi	1 000,0 kg	1 200	1 000	1 200 000	1 000 000	2 200 000	Igen 2 200 000
5 Herr János EV		Földm acélszerkezet előlég	1,0 kt	700 200	-	700 200	-	700 200	Nem -
6 Herr János EV		Főutó gerenda betonozása rabilólasa tartószerkezet műszaki leírás szerint	1,0 kt	15 000	50 000	15 000	50 000	65 000	Igen 65 000
7 Herr János EV		Hangszigetelő gumilapát az IPE tartók tetejére	50,4 m2	2 200	2 100	110 880	105 840	216 720	Igen 216 720
8 Herr János EV		Pallótérítés készítése 5 cm vastagságban	50,4 m2	4 500	3 000	226 800	151 200	378 000	Igen 378 000
9 Herr János EV		OSB terítés készítése 2 cm vastagságban	90,4 m2	3 500	2 800	176 400	141 120	317 520	Igen 317 520
10 Herr János EV		Gipszkarton almenyezet készítése	50,4 m2	6 500	6 800	327 600	342 720	670 320	Igen 670 320
11 Herr János EV		Látásó teglafelület fugajavítása	54,0 m2	3 500	2 900	189 000	156 600	345 600	Igen 345 600
12 Herr János EV		Látásó teglafelület homokújítása	47,4 m2	1 600	1 800	75 816	85 293	161 109	Igen 161 109
13 Herr János EV		Kiváló készítése homlokzati portál felett 3 db kerámiabetétes áthidalóval	1,0 kt	36 000	68 000	36 000	68 000	104 000	Igen 104 000
14 Herr János EV		Ytong fal készítése homlokzati portál felett 30 cm vastagságban	4,4 m2	40 000	14 500	176 000	63 800	239 800	Igen 239 800
15 Herr János EV		Ytong fal vakolása belül	4,4 m2	4 000	6 500	17 600	28 600	46 200	Igen 46 200
16 Herr János EV		Ytong fal glettelése kívül	4,4 m2	2 900	4 200	11 000	18 480	29 480	Igen 29 480
17 Herr János EV		Külső homlokzat áthívny építés	1,0 kt	-	72 300	-	72 300	72 300	Nem -
18 Herr János EV		Külső homlokzat festése, javítása portál beépítése után	1,0 kt	-	67 000	-	67 000	67 000	Nem -
19 Herr János EV		Válaszfal bontás	2,8 m2	-	5 500	-	15 400	15 400	Nem -
20 Herr János EV		Válaszfal építész új pocsióban, 10 cm Ytong	2,8 m2	12 000	8 500	33 600	23 800	57 400	Nem -
21 Herr János EV		Szellőztetőrendszer cséppvíz elvezetéséhez padlóvigás	1,0 kt	-	60 000	-	60 000	60 000	Igen 60 000
22 Herr János EV		Fal átfúrók koronáíróval d=200 szellőztetőrendszerhez	3,0 kt	-	60 000	-	180 000	180 000	Igen 180 000
23 Herr János EV		Válaszfalak és falak vakolása	16,3 m2	5 000	6 500	81 500	105 950	187 450	Igen 187 450
24 Herr János EV		Földm vakolat javítás	1,0 kt	-	50 000	-	50 000	50 000	Igen 50 000
25 Herr János EV		Építési hulladék kihordása és elszállítása	21,5 m3	12 500	8 500	268 750	182 750	451 500	Nem -
26 Herr János EV		Parkolás (építőmester)	1,0 kt	-	94 090	-	94 090	94 090	Nem -
Számla 2. Herr János EV		HJ-2023-81 számú számla						5 800 639	Igen 5 251 199

Sorszám	Vállalkozó	Tétel leírása	Mennyiség	Anyag	Díj	Anyag összesen	Díj összesen	Anyag+Díj	Beszámítható javasolt? Beszámítható összeg
1 Foton Metallbau Kft.		Alumínium lokszervezetű korszerű nyílászáró gyártása és beépítése a csatló műszaki tartalom szerint	1,0 kt	2 971 530	442 865	2 971 530	442 865	3 414 395	nem -
Számla 3. Foton Metallbau Kft.		DC0002801 számú számla						3 414 395	nem -

Sorszám	Vállalkozó	Tétel leírása	Mennyiség	Anyag	Díj	Anyag összesen	Díj összesen	Anyag+Díj	Beszámítható javasolt? Beszámítható összeg
1 Kerámia Trend-L Kft.		Burkolóanyag padló és falburkoláshoz számla szerint részletezésben	1,0 kt	640 787	-	640 787	-	640 787	Nem -
Számla 4. Kerámia Trend-L Kft.		2023_09052 számú számla						640 787	-

Sorszám	Vállalkozó	Tétel leírása	Mennyiség	Anyag	Díj	Anyag összesen	Díj összesen	Anyag+Díj	Beszámítható javasolt? Beszámítható összeg
1 Kerámia Trend-L Kft.		Burkolóanyagok szállítása	1,0 kt	-	15 000	-	15 000	15 000	Nem -
Számla 5. Kerámia Trend-L Kft.		2024_09027 számú számla						15 000	-

Sorszám	Vállalkozó	Tétel leírása	Mennyiség	Anyag	Díj	Anyag összesen	Díj összesen	Anyag+Díj	Beszámítható javasolt? Beszámítható összeg
1 ELMŰ Hálózati Kft.		Hálózathelyezési hozzájárulás +22A	1,0 kt	-	85 800	-	85 800	85 800	Igen 85 800
Számla 6. ELMŰ Hálózati Kft.		5930585861 számú számla						85 800	Igen 85 800

Sorszám	Vállalkozó	Tétel leírása	Mennyiség	Anyag	Díj	Anyag összesen	Díj összesen	Anyag+Díj	Beszámítható javasolt? Beszámítható összeg
1 Szerelvénybolt Kft.		Nobo Fjord fűtőpanelek számla szerinti részletezésben	2,0 db	60 236	-	120 472	-	120 472	Igen 120 472
Számla 7. Szerelvénybolt Kft.		WBP 1324-0010 számú számla						120 472	Igen 120 472

Sorszám	Vállalkozó	Tétel leírása	Mennyiség	Anyag	Díj	Anyag összesen	Díj összesen	Anyag+Díj	Beszámítható javasolt? Beszámítható összeg
1 GMS Solutions Zrt.		Emeleti üvegfal	1,0 kt	850 000	108 251	850 000	108 251	958 251	Igen 958 251
GMS Solutions Zrt.		Munkák / elszámolás folyamatban						958 251	Igen 958 251

Sorszám	Vállalkozó	Tétel leírása	Mennyiség	Anyag	Díj	Anyag összesen	Díj összesen	Anyag+Díj	Beszámítható javasolt? Beszámítható összeg
1 Termika Kft.		Vízellátás - csatornázás munkák gépész kiviteli terv szerint - előirányzat	1,0 kt	585 652	629 075	585 652	629 075	1 214 727	Igen 1 214 727
Termika Kft.		Munkák / elszámolás folyamatban						1 214 727	Igen 1 214 727

Sorszám	Vállalkozó	Tétel leírása	Mennyiség	Anyag	Díj	Anyag összesen	Díj összesen	Anyag+Díj	Beszámítható javasolt? Beszámítható összeg
1 Termika Kft.		Hűtés-fűtés munkák gépész kiviteli terv szerint - előirányzat	1,0 kt	545 000	600 000	545 000	600 000	1 145 000	Igen 1 145 000
Termika Kft.		Munkák / elszámolás folyamatban						1 145 000	Igen 1 145 000

Sorszám	Vállalkozó	Tétel leírása	Mennyiség	Anyag	Díj	Anyag összesen	Díj összesen	Anyag+Díj	Beszámításra javasolt? Beszámítható összeg
1	Termika Kft.	Szerelés munkák gépész kiviteli terv szerint - előirányzat	1,0 kit	2 266 322	1 163 877	2 266 322	1 163 877	3 430 199	Igen 3 430 199
	Termika Kft.	Munkák / elszámolás folyamatban						3 430 199	Igen 3 430 199

Sorszám	Vállalkozó	Tétel leírása	Mennyiség	Anyag	Díj	Anyag összesen	Díj összesen	Anyag+Díj	Beszámításra javasolt? Beszámítható összeg
1	Aqua-Szig Trade Kft.	Tömberjektálás MC Oxal Dry-In géppel	9,5 m2	70 000	70 000	665 000	665 000	1 330 000	Igen 1 330 000
2	Aqua-Szig Trade Kft.	Vonalmenti injektálás MC Oxal HSL, <80 cm falvastagság	6,0 fm	17 000	17 000	102 000	102 000	204 000	Igen 204 000
3	Aqua-Szig Trade Kft.	Vonalmenti injektálás MC Oxal HSL, >80 cm falvastagság	18,0 fm	12 500	12 500	225 000	225 000	450 000	Igen 450 000
4	Aqua-Szig Trade Kft.	Bevonatszigetelés (MCProof 101 HS + MCProof eco)	16,2 m2	8 500	8 500	137 700	137 700	275 400	Igen 275 400
	Aqua-Szig Trade Kft.	Munkák / elszámolás folyamatban						2 259 400	Igen 2 259 400

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



