

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
A BUDAPEST VII. KERÜLET,
KIRÁLY UTCA 21. SZÁM
(34164/0/A/6,10,12,15 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
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, 2023. február 13.

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMOLDAL	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
1./ A MEGBÍZÁS ÉS A SZAKÉRTŐI FELADAT	3
2./ A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	3
2.1./ HELYSZÍNI SZEMLE	3
2.2./ RENDELKEZÉSRE BOCSÁTOTT IRATOK	3
2.3./ KÖLTSÉGBECSLÉS ELVEI	4
3./ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK	4
3.1./ LAKÁS TÖRVÉNY	5
3.2./ BÉRLEMÉNYEKRŐL SZÓLÓ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET	6
4./ SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK	10
4.1./ A SZEMLE SORÁN TAPASZTALT MŰSZAKI ÁLLAPOT	10
4.2./ ELVÉGZETT MUNKÁLATOK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA	13
4.3./ KÖLTSÉGBECSLÉS	14
5./ ÖSSZEFOGLALÁS	16
6./ MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK	17

MELLÉKLET:

BÉRLETI SZERZŐDÉS

1./A MEGBÍZÁS ÉS A SZAKÉRTŐI FELADAT

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (1071 Budapest, Damjanich utca 12.) megbízást adott a MOLIMENT Mérnöki Kft. (székhely: 1184 Budapest, Egressy Gábor utca 21. képviseli: Muszely Péter) számára. A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Király utca 21. szám (34164/0/A/6,10,12,15 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. október 26-án került sor, melynek során az ingatlan részletesen bejárásra került, szerkezeteinek szemrevételezéses vizsgálata megtörtént. A szemlén számos fényképfelvétel készült, melyek egy része jelen szakvéleménybe becsatolásra került.

2.2./ RENDELKEZÉSRE BOCSÁTOTT IRATOK

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

- bérleti szerződés
- építészeti műleírás
- felújítás során készült fényképek

2.3./ KÖLTSÉGBECSLÉS ELVEI

A felújítási munkákról számla, ill. költségvetés nem áll rendelkezésre, így az elvégzett munkák köre csak szemrevételezés, valamint a kapott szóbeli információk alapján vizsgálható. Megjegyzendő, hogy egyes szerkezetek beépített állapotban takart helyzetűek, így közvetlenül nem szemrevételezhetők.

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

A piac szabályozó hatásának és az árversenynek köszönhetően azonban túlságosan nagy eltérések általános esetben nem 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.

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

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

a) az elvégzendő munkák:

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

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

c) a munkavégzéssel összefüggően a 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./ A SZEMLE SORÁN TAPASZTALT MŰSZAKI ÁLLAPOT

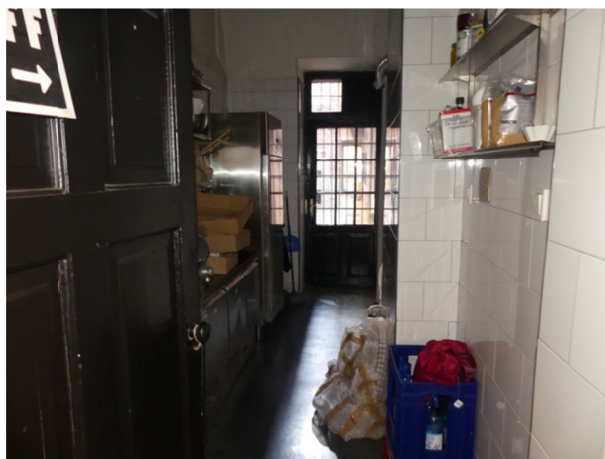
34164/0/A/6 - tároló 27m²



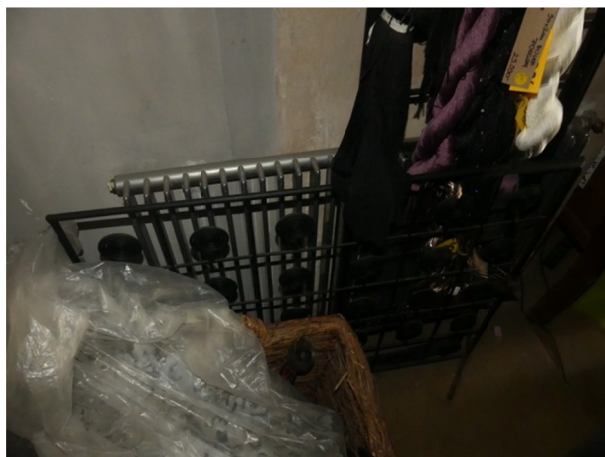
34164/0/A/10 - raktár - 87m²



34164/0/A/12 - üzlethelyiség - 64m²



34164/0/A/15 - üzlethelyiség – 173 m²



4.2./ ELVÉGZETT MUNKÁLATOK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

A rendelkezésre bocsátott információk alapján a két raktárban csupán karbantartási munkák történtek, de az üzletekben évekkal ezelőtt jelentős felújítást, értéknövelő beruházást végeztek. A kapott információk szerint a felújítás 2013-ban történt, melynek során a következő főbb munkálatok kerültek elvégzésre:

- korábbi szerkezetek és burkolatok bontása, vakolatleverés;
- sittykezelés;
- aljzat készítése;
- vakolás, vakolatjavítás (a /15 üzlet nagyrészt vakolatlan, natúr téglafelületű maradt);
- padozat- és falburkolatok készítése;
- homlokzati és belső nyílászárók cseréje, elhelyezése;
- régi gépészeti és elektromos hálózatok bontása;
- új víz- és csatornahálózat kiépítése;
- szaniterek, szerelvények elhelyezése;
- új fűtési és hmv rendszer kiépítése (a /12 üzlet fűtése a szomszédos üzletből biztosított);
- új elektromos hálózat kiépítése;
- légtechnikai rendszer kiépítése;
- felület előkészítés, festés;
- beépített bútorok elhelyezése.

Felújítás közben készült fotók:



Értékelés

A helyszíni szemle tapasztalatai alapján megállapítható, hogy a hivatkozott munkák szemrevételezés alapján jó minőségben kerültek elvégzésre, ugyanakkor az eltelt idő miatt bizonyos fokú avulással lehet számolni.

4.3./ KÖLTSÉGBECSLÉS

Tekintettel arra, hogy számla, ill. költségvetés nem áll rendelkezésre, és a munkálatok köre is csak hozzávetőlegesen ismert, így csupán szakértői becslésre 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 bérlő feladata - a bérlemény állagától, állapotától, és felszereltségétől függően szükség szerint - a bérleményt felújítani, karbantartani, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni.

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

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

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

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 legutolsó kiadvány 2022. évi, így az ebben szereplő adatok képezik a számítások alapját.

Az ÉKS-ben néhány jellemző épülettípusra vonatkozóan megtalálhatók a fajlagos építési költségek. A vizsgált helyiségcsoporthoz leghasonlóbb épülettípus a „középfelszereltségű iroda”, ennek adatai kerülnek figyelembe vételre.

A becslés során először meghatározásra kerülnek egy új épület építése esetén a munkanemek részarányai az ÉKS információi alapján. Tekintettel arra, hogy még csak a 2022. évi adatok állnak rendelkezésre, így azok indexálásra kerülnek. Az egyes munkanemek esetén figyelembe vehető, alapterületre vetített fajlagos árak a következőképpen alakulnak:

Szakág	2022	2023*	Munkanem	részarány	fajl. ár
Szerkezetépítés + szakipar	405 000	486 000	szerkezet+tető	50%	243 000
			szigetelések	10%	48 600
			vakolatok, aljzatok	9%	43 740
			nyílászárók	17%	82 620
			burk., felületképz.	14%	68 040
Épületgépészet	132 000	158 400	fűtés, hűtés	45%	71 280
			víz-csatorna	20%	31 680
			szellőzés	35%	55 440
Épületvillamosság	72 000	86 400	erősáram	60%	51 840
			gyengeáram	40%	34 560

*indexált adatok (alkalmazott árindex: +20%)

A következő táblázatokban az egyes albetétek esetén meghatározásra kerülnek, hogy egy új épület építéséhez viszonyítva nagyságrendileg milyen volumenű volt a felújítás, mekkora avulással lehet számolni, valamint hogy az egyes munkanemek esetén milyen mértékű bérbeszámítás vehető figyelembe a jogszabályi előírások és a bérleti szerződés alapján.

34164/0/A/12:

Munkanem	fajl. ár	elvégzett		avul. tény.	beszámítható	
szerkezet+tető	243 000	0%	0	0,90	0%	0
szigetelések	48 600	0%	0	0,60	0%	0
vakolatok, aljzatok	43 740	50%	21 870	0,80	50%	8 748
nyílászárók	82 620	90%	74 358	0,80	0%	0
burk., felületképz.	68 040	80%	54 432	0,60	0%	0
fűtés, hűtés	71 280	50%	35 640	0,50	100%	17 820
víz-csatorna	31 680	90%	28 512	0,75	90%	19 246
szellőzés	55 440	10%	5 544	0,50	0%	0
erősáram	51 840	90%	46 656	0,80	100%	37 325
gyengeáram	34 560	10%	3 456	0,50	0%	0
összesen	730 800		270 468			83 138

A figyelembe vehető felújítási költség 2023. évi árszinten, avulásokkal csökkentve tehát:

$$64 \text{ m}^2 \times 83 138 \text{ Ft/m}^2 = 5 320 832 \text{ Ft}$$

kerekítve

5 300 000 Ft

azaz ötmillió-háromszázezer forint

34164/0/A/15:

Munkanem	fajl. ár	elvégzett		avul. tény.	beszámítható	
szerkezet+tető	243 000	0%	0	0,90	0%	0
szigetelések	48 600	0%	0	0,60	0%	0
vakolatok, aljzatok	43 740	20%	8 748	0,80	50%	3 499
nyílászárók	82 620	90%	74 358	0,80	0%	0
burk., felületképz.	68 040	50%	34 020	0,60	0%	0
fűtés, hűtés	71 280	80%	57 024	0,50	100%	28 512
víz-csatorna	31 680	90%	28 512	0,75	90%	19 246
szellőzés	55 440	0%	0	0,50	0%	0
erősáram	51 840	90%	46 656	0,80	100%	37 325
gyengeáram	34 560	0%	0	0,50	0%	0
összesen	730 800		249 318			88 582

A figyelembe vehető felújítási költség 2023. évi árszinten, avulásokkal csökkentve tehát:

$$173 \text{ m}^2 \times 88 582 \text{ Ft/m}^2 = 15 324 686 \text{ Ft}$$

kerekítve

15 300 000 Ft

azaz tizenötmillió-háromszázezer forint

5./ÖSSZEFOGLALÁS

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt. megbízást adott a MOLIMENT Mérnöki Kft. számára. A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Király utca 21. szám (34164/0/A/6,10,12,15 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 nettó költsége szakértői becslés alapján, aktuális árszinten, de avulásokkal csökkentve, kerekítve:

34164/0/A/12 esetén:

5 300 000 Ft

azaz ötmillió-háromszázezer forint

34164/0/A/15 esetén:

15 300 000 Ft

azaz tizenötmillió-háromszázezer forint

6./MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- Jelen szakértői véleményt a Megbízó adatszolgáltatására építve, helyszíni szemrevételezéses vizsgálatok alapján, a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb szakmai tudásom szerint, lelkiismeretesen készítettem el.
- A feladat elvégzéséhez szükséges képességekkel, tapasztalatokkal, szakmai képzettséggel, szakértelemmel és jogosultsággal rendelkezem.
- A szakvélemény készítése során figyelembe vettem a hatályos jogszabályokban, valamint a megbízási szerződésben foglaltakat.
- A megbízás teljesítése során tudomásomra jutott információkat, adatokat, üzleti vagy egyéb titkokat bizalmasan kezelem, azokat nem hozom harmadik fél tudomására.
- A szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettem el.
- A vizsgálat tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn, díjazásom nincs összefüggésben a szakértői megállapításokkal.
- Jelen szakértői vélemény kizárólag a vizsgált ingatlanon elvégzett bérleti felújítási munkák költségeinek vizsgálatára készült, ettől eltérő 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, 2023. február 13.

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

Muszely Péter
okl. építőmérnök
épületszigetelő szakmérnök
épületenergetikai szakmérnök
igazságügyi szakértő

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása tárgyában
a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva

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

SZJ: Vagyonkez.: 7020125
Víz-csatorna: 4100910
Reklám: 7440

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

2. Bérlet(k): **KÉS Kereskedelmi Kft.**
Székhely: **1075 Budapest, Király u. 21.**
Kézbérlési cím: **1075 Budapest, Király u. 21.**
Adószám: **13792961-2-42**
Cégjegyzékszám: **01-09-873489**
Képviseletére jogosult: **Késmárki Krisztina**
Szem.ig.szám: **446608JA**
Születési hely és idő: **Bp. 1967.07.06.**
Anyja neve: **Hyl Julianna**
Bérlet lakcíme: **1025 Budapest, Ferenchegyí út 27.**

3. Bérbeadói hozzájárulás:

PKB 1199/2016.(12.12.) és 52/2017.(02.06.) számú határozatai

4. Bérlet tárgya:

Bérlemény azonosító: 11140-01/99/03/06, továbbiakban Bérlemény 1.

Cím: 1075 Budapest, Király u. 21. Hrsz: 34164/0/A/10

87 m² alapterületű udvari földszinti helyiség, raktár céljára szolgáló ingatlan

Bérlemény azonosító: 11140-01/99/03/09, továbbiakban Bérlemény 2.

Cím: **1075 Budapest, Király u. 21.** Hrsz: 34164/0/A/12
64 m² alapterületű utcai földszinti helyiség, kereskedelmi tevékenység
(bútorbolt) céljára szolgáló ingatlan

Bérlemény azonosító: 11140-01/99/03/03, továbbiakban Bérlemény 3.

Cím: **1075 Budapest, Király u. 21.** Hrsz: 34164/0/A/15
173 m² alapterületű utcai földszinti helyiség, bútorbolt, raktár céljára
szolgáló ingatlan

Bérlemény 1, Bérlemény 2, Bérlemény 3. a továbbiakban együttesen: Bérlemények

5. Bérlet tartama: **2016.12.21-től – 10 ÉV HATÁROZOTT IDŐTARTAM**

6. Bérleti díjak: **Bérlemény 1.**
Éves bérleti díj: 16.704,- Ft/m²/év + ÁFA
Fizetendő havi bérleti díj: 121.104,- Ft/hó + ÁFA

Bérlemény 2.
Éves bérleti díj: 27.840,- Ft/m²/év + ÁFA
Fizetendő havi bérleti díj: 148.480,- Ft/hó + ÁFA

Bérlemény 3.
Éves bérleti díj: 27.840,- Ft/m²/év + ÁFA
Fizetendő havi bérleti díj: 401.360,- Ft/hó + ÁFA

Víz+csatornadíj: (átalány alap): 0m³/hó, mivel mellékvízóra van felszerelve.

Szerződő felek a víz- és csatornadíj összegét fix 0/m³/hó fogyasztásra vetítve a mindenkor hatályos Fővárosi Közgyűlési rendeletben megállapított hatósági árral számított mértékben fogadják el.

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

A szerződéskötéskor hatályos hatósági árral számított Víz+csatorna díj összege:

0,- Ft/hó + ÁFA

Összesen: 670.944,- Ft/hó + ÁFA

Díjfizetés kezdete: 2016.12.21.

7. A bérbeadó a bérleményt megtekintett és mindkét fél által jól ismert állapotában, illetve

berendezésekkel, felszerelésekkel együtt bocsátja a bérlő rendelkezésére.

8. A bérlemény birtokbaadása átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján, a bérlemény kulcsainak a bérlő részére történő átadásával történik.

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 eljáró személyek mindegyike köteles aláírásával hitelesíteni.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés az 2003.11.26., 1999.02.01., és 2002.12.20.-án megkötött és az óta többször módosított bérleti szerződés módosítása, ennek megfelelően a birtokbaadás a bérleti jogviszony kezdetekor megtörtént.

9. A bérlő köteles a bérbeadót értesíteni, ha a bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye.

Az értesítés elmulasztásából eredő minden kárért a bérlő felel.

10. A bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **nem fizet** a bérbeadónak bérleti jog ellenértéket.
11. A bérlő a bérlemények használatáért a bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban helyiségbér - fizet. A helyiségbér bérlő általi megfizetése bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20600444 számú pénzforgalmi számlájára átutalás útján, vagy készpénz-átutalási megbízás formájában történik.

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

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 megemlíteni.
13. A szerződő felek megállapodása szerint a bérlő 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 bérlő kifejezetten vállalja, hogy a közüzemi mérőórákra vonatkozó szerződéseket a jelen bérleti szerződés aláírásától 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 bérlemények közüzemi mérőóráinak szerződése a bérlőre átírásra kerüljenek.

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

14. A bérlő a bérleményeket kizárólag a 4. pontban rögzített tevékenységek céljára használhatja - a továbbiakban rendeltetésszerű használat, - a bérlemények bármely egyéb célú használatához,

hasznosításához, különösen a bérlemények albérletbe adásához - a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

15. A bérelő felel a bérlemények rendeltetésellenes használatából eredő kárért. A bérelő munkavállalói, megbízottjai, és a bérleményben tartózkodó más személyek magatartásáért, mint a sajátjáért felel.
16. Ha a bérelő a bérleményeket a bérbeadó engedélyével albérletbe adja, az albérelő magatartásáért, mint a sajátjáért felel. Ha a bérelő a bérleményeket a bérbeadó engedélye nélkül albérletbe vagy egyébként harmadik személy használatába adja, felelős azokért a károkért is, amelyek e nélkül nem következtek volna be.
17. A bérelő köteles a tevékenysége folytatásához szükséges, jogszabályban meghatározott hatósági engedélyeket, és amennyiben a jogszabály előírja, a társasházközösség, valamint az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni. A hivatkozott okiratok és hozzájárulások hiányában a tevékenység folytatása nem kezdhető meg.

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

A bérelő 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 bérelő feladata - a bérlemények állagától, állapotától, és felszereltségétől függően szükség szerint - a bérleményeket felújítani, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni.

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

19. Ha a bérelő a bérleményeket, a bérleményekhez 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.
20. A bérelő köteles az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint a bérleményekhez tartozó berendezéseket rendeltetésüknek megfelelően használni, a bérleményeket, a bérleményekhez tartozó berendezéseket, felszereléseket rendesen és rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használat felmerülő javítási és felújítási munkákat saját költségén elvégeztetni.

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

21. A bérelő felel minden olyan - a bérleményekben, illetve a bérleményekhez tartozó berendezési, felszerelési tárgyakban keletkezett - kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye.

A bérelő köteles a bérleményeket, és a bérleményekhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltát óvni, a bérleményeket teljes körűen biztosítani.

A biztosítási kötelezettség teljesítésének elmulasztásából eredő minden kárért a bérlő felel.

22. A bérbeadó
- a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot;
 - követelheti a rendeltetésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését;
 - abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a bérleményeket 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 járulékai erejéig – amennyiben annak összege az óvadékot meghaladja - a bérlőnek a bérlemények területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.
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.
25. A bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult, ha
- a bérlő a helyiségbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
 - a bérlő a bérleményeket nem rendeltetésszerűen vagy szerződésszerűen használja, ideértve különösen azt az esetet, hogy a bérleményekben 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 bérleményekben tartózkodó harmadik személy a bérbeadóval vagy más bérlőkkel, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak, továbbá a bérleményekhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát rongálják, vagy rendeltetésellenesen használják;
 - a bérlő a helyiségeket a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül albérletbe vagy egyéb módon harmadik személy használatába adta;
- a bérleti szerződés megszüntetésére közérdekből kerül sor és a bérbeadó a bérlő részére beköltözhető cserehelyiséget ajánl fel, vagy más módon kártalanítja.
26. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésékor a bérlő köteles a bérleményeket kiüríteni és elhagyni, továbbá a bérleményeket, a hozzá tartozó berendezéseket, valamint az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat - a felek eltérő megállapodása hiányában - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére – külön felszólítás nélkül – átadni.
- Felek megállapodnak továbbá abban, hogy bérlő a bérleményeket a bérbeadóval szemben fennálló jelen szerződés tárgyát képező bérleti jogviszonyból eredő követeléseinek kiegyenlítéséig nem jogosult visszatartani, még a bérlemények használatának mellőzésével sem.
27. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésékor a bérleményeket, valamint a hozzá tartozó berendezési és felszerelési tárgyak átadás-átvételekor a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a bérlő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleményeket

közüzemi díj-, és egyéb tartozás nem terheli. A bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti, illetve használati díjat a helyiségek átadás-átvételéig fizeti.

28. A bérleti szerződés megszűnésekor a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményekben végzett felújítási, átalakítási munkálatok, illetve a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott, a bérelőt 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.
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 munkaszüneti napon érkezett küldemények a következő munkanapon minősülnek kézbesítettnek. 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.

A Felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött küldeményt 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”, „ismeretlen helyre költözött” vagy más hasonló jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

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

32. Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, valamint Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének vonatkozó, mindenkor hatályos rendeletének szabályai megfelelően irányadók.
33. Bérelő tudomásul veszi, hogy adataiban bekövetkezett esetleges változás esetében, a változás bekövetkezésétől számított 5 munkanapon belül a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. alapján bejelentési kötelezettség terheli. A felek megállapodnak, hogy a jelen pontba foglalt bérelői kötelezettség olyan lényeges szerződésszegésnek minősül, amely miatt a bérbeadó jogosult a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.


34. Bérlo köteles jelen szerződés létrejöttétől számított 15 napon belül saját költségén közjegyzői okiratban foglaltan kötelezettséget vállalni, hogy a bérleti díjat és a külön szolgáltatások díját határidőben megfizeti, továbbá abban az esetben, amennyiben a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, úgy a helyiséget 15 napon belül kiüríti, és a fennálló esetleges tartozásokat megfizeti.

35. Egyéb megállapodások:

A 2011. december 21.-én kelt megállapodás alapján bérleti szerződés kötése a bérelt helyiségek alapterületének, bérleti jogviszony időtartamának illetve bérleti díjának módosítása tekintetében a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 1199/2016.(12.12.) és 52/2017.(02.06.). számú határozatai alapján.


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

Budapest, 2017. március 08.


Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros
Önkormányzata
képviseli: Vattamány Zsolt polgármester
képviselésében eljár:
ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati
Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
Sallai László
vezérigazgató




GOAHOME®
1075 Budapest, Károlyi utca 19-21.
KÉS Kft. Cégjegyzék: 13792961-2-42
Tél: +36 70 9535620
KÉS Kft. képviselője: Késmárki Krisztina
ügyvezető
Bérlo

2 pl. bérleti szerződés átvettem. 
2017.3.22.