

**EVIN**ERZSÉBETVÁROSI
INGATLANGAZDÁLKODÁSI
NONPROFIT ZRT.

Sun Store Groceries Kft.
részére
Budapest
Dohány u. 69.sz.
1074
e-mail: hello@sunstoregroceries.com

Budapest, 2024. július 5.
lkt.sz.:
Ügyintéző: Havrán Katalin
☎ +36 30 857 41 44
Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás

TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁS

Az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített cégnév: EVIN Nonprofit Zrt.) (1071 Budapest, Damjanich utca 12.; cégjegyzékszám: 01-10-043258; statisztikai számjеле: 12194528-6832-573-01; adószáma: 12194528-2-42) nevében

hozzájárulok.

hogy a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő, **Budapest VII. kerület Rákóczi út 28. A/1. – 34539/0/A/1 helyrajzi számú** – nem lakás céljára szolgáló ingatlanban a Bérő, a tulajdonosi hozzájárulás mellékleteként kezelt 2024. július 4 -én elektronikus úton megküldött felújítási tervben szereplő munkálatokat elvégeztesse, **az alábbi feltételekkel:**

- A Tulajdonosi hozzájárulás nem mentesít az egyéb, jogszabályok által előírt engedélyek beszerzése alól. Azokat az építető/bérő saját költségén köteles beszerezni.
- A kivitelezés során a kezelői jogkörrel összefüggő ellenőrzési lehetőséget az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt. számára Bérő köteles biztosítani.
- A helyiség elektromos hálózatát érintő teljes vagy részleges felújítása/átalakítása esetén kötelezően készítenő érintésvédelmi jegyzőkönyvet Társaságunk Műszaki Irodájának (Bp., VII. ker. Dohány u. 41. szám) köteles - annak elkészültét követő 8 napon belül - megküldeni.
- A vizesblokk felújítása/átalakítása során – amennyiben érinti – a lefolyórendszer/vízvezeték nyomvonaláról az eltakarás előtt fotódokumentáció készítése szükséges. A vizesblokk felújítása esetén megfelelő vízszigetelést kell alkalmazni.
- A helyiség gázvezetékének/gázüzemű berendezéseinek elbontása/megszüntetése vagy felújítása gázterv és MEO elkészítése mellett lehetséges. A gázüzemű berendezések cseréjét/üzembehelyezését regisztrált gázszerelő végezheti, aki a munkáról megfelelőséget igazoló nyilatkozatot/jegyzőkönyvet állít ki. A kivitelezésről készült dokumentumokat Társaságunk Műszaki Irodájának szükséges megküldeni.
- Főfal megbontása kizárólag statikai szakvélemény elkészülte után lehetséges a kijelölt ügyintéző előzetes értesítése mellett. A válaszfal/ak áthelyezése/elbontása/átalakítása óvatos bontással lehetséges, statikus szakember – igazolt – iránytatása alapján.
- A helyiség külső homlokzatát érintő munkákkal kapcsolatban (nyílászáró felújítás/csere) kérem, a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2017. (X. 09.) önkormányzati rendelete Erzsébetváros Városképvédelmi



EVIN

ERŐSÉBETVÁROS
INGATLANGAZDALKODÁSI
NONPROFIT ZRT

Rendelete vonatkozó passzusait figyelembe venni, valamint a Társasház előírásait betartani!

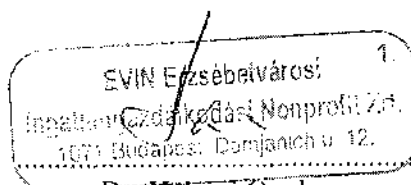
- Klíma fűtés/lűtés rendszer kiépítése esetén, amennyiben a kültéri egység elhelyezése az épület közös tulajdonát érinti, úgy az előző pontban ismertetett rendelet figyelembevétele mellett a Társasház közgyűlési határozata szükséges.
- Az épületben az épület környezetében vagy a közterületen okozott károk teljes körű helyreállításának lebonyolítása és költsége a kérelmezőt terhelik.
- Felhívom szíves figyelmét, hogy a munkálatok befejezéséről Társaságunk Műszaki Irodáját haladéktalanul köteles tájékoztatni.

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

Kérem fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2024. július 5.

Tisztelettel:



Dr. Halmai Gyula
vezérigazgató
EVIN Nonprofit Zrt.

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
A BUDAPEST VII. KERÜLET,
RÁKÓCZI ÚT 28. SZÁM
(34539/0/A/1 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI INGATLANON ELVÉGZETT
ÉRTÉKNÖVELŐ BERUHÁZÁSOK
SZAKÉRTŐI VIZSGÁLATÁRÓL



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

KÉSZÍTETTE:


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

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

Budapest, 2025. június 11.

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

MELLÉKLET:

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

1./A MEGBÍZÁS ÉS A SZAKÉRTŐI FELADAT

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (1071 Budapest, Damjanich utca 12.) megbízást adott a MOLIMENT Mérnöki Kft. (1184 Budapest, Egressy Gábor utca 21.) számára. A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Rákóczi út 28. szám (34539/0/A/1 helyrajzi szám) alatti ingatlanon elvégzett, bérleti díjba beszámítható értéknövelő beruházások szakértői vizsgálata.

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

2./A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1./ HELYSZÍNI SZEMLE

Jelen szakértői vélemény helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A helyszíni szemlére előzetes egyeztetés után 2025. május 28-án került sor, melynek során az ingatlan részletesen bejárásra került, szerkezeteinek szemrevételezéses vizsgálata megtörtént. A szemlén számos fényképfelvétel készült, melyek egy része jelen szakvélemény mellékletébe becsatolásra került.

2.2./ RENDELKEZÉSRE BOCSÁTOTT IRATOK

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

- az ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés,
- ingatlan alaprajza,
- felújításra vonatkozó számlák és teljesítés igazolások.

2.3./ KÖLTSÉGBECSLÉS

A felújítási munkákról rendelkezésre állnak számlák és teljesítés igazolások, melyek alapján a felújítási munkák többnyire vizsgálhatóak. Ezen túlmenően a helyszíni szemle tapasztalatai is felhasználásra kerülnek a szakértői munka során, bár megjegyzendő, hogy egyes szerkezetek beépített állapotban takart helyzetűek, így közvetlenül nem 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 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 vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

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

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

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

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

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

3.2./ BÉRLEMÉNYEKRŐL SZÓLÓ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET

A hivatkozott önkormányzati rendelet releváns előírásai a következők:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) az elektromos rendszer vagy részeinek víz alá kerülése;

f) tűz, elemi csapás, vihar utáni vészhelyzet;

g) szükség szerinti veszély- és kárelhárítás

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

i) ideiglenes szerkezeti megerősítések;

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

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

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

28. § (1) A bérlő köteles gondoskodni:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

a) az elvégzendő munkák:

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

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

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

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

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

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

4./SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK

4.1./ ELVÉGZETT MUNKÁLATOK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

A rendelkezésre bocsátott iratok, fényképek, valamint a helyszíni szemle tapasztalatai alapján a következő felújítási munkálatok kerültek elvégzésre:

- korábbi szerkezetek, berendezések bontása, sirtkezelés;
- elektromos hálózat felújítása;
- kamerarendszer kiépítése;
- gipszkarton szerkezetek építése, javítása (álmennyezet, előtétfal);
- nyílászárók cseréje, beépítése;
- burkolatok cseréje;
- felület előkészítés, festés.

Megjegyzés

A munkálatok egy részéről nem áll rendelkezésre irat, mivel csak azon számlák kerültek benyújtásra, melyek elszámolhatósága valószínűsíthető volt. A többi munka elvégzésére a látottak és a kapott információk alapján lehet következtetni, de azok amúgy sem képezték jelen vizsgálat tárgyát, csupán megjegyzendő, hogy a dokumentáltakon túl is történtek felújítások.

Értékelés

A helyszíni szemle tapasztalatai alapján megállapítható, hogy a jelzett munkálatok elkészültek, az ingatlan jó műszaki-esztétikai állapotú.

4.2./ ELSZÁMOLÁSRA BENYÚJTOTT SZÁMLÁK

A bérlő (Sun Store Groceries Kft.) a következő számlákat nyújtotta be elszámolásra:

eladó/vállalkozó	számla tartalma	kelte	nettó összeg
Kormanov Kft.	szárazépítészeti munkálatok anyaggal	2024.08.15.	960 812
Kormanov Kft.	szárazépítészeti munkálatok anyaggal	2024.10.01.	390 990
First-Vill Kft.	villanyszerelési munkák anyaggal	2024.10.07.	2 067 688
First-Vill Kft.	villanyszerelési munkák anyaggal	2025.01.06.	1 852 991
Összesen			5 272 481

Mindösszesen tehát az elszámolásra benyújtott számlák összértéke nettó **5 272 481 Ft**

Szakágakra bontva a költségek a következők:

megnevezés	nettó összeg
szerkezetépítés és szakipar	1 351 802
épületvillamosság	3 920 679
összesen	5 272 481

4.3./ KÖLTSÉGSZINT VIZSGÁLATA

A szakértői munka során felhasználásra kerülnek a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége, a Magyar Építész Kamara, a Magyar Mérnöki Kamara és a Magyar Tanácsadó Mérnökök és Építészek Szövetsége közreműködésével készült Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) kiadvány adatai is. A számlák 2024. évi munkákra vonatkoznak, így a 2024. évi kiadvány kerül figyelembe vételre.

Az ÉKS-ben néhány jellemző épülettípusra vonatkozóan megtalálhatók a fajlagos építési költségek. A vizsgált helyiségcsoporthoz leghasonlóbb műszaki színvonalú épülettípus a segédletben szereplő közül a „középfelszereltségű iroda”. Ennek adatai a következőképpen alakulnak:

	Irodaház		Fszt-es iroda	Iskola-épület	Óvoda 200 fh. (8 csop) városi foghijbeépítéses
	közép-felszereltségű	magas-igényszintű	átlagos kivitel és átlagos felszereltség		
	4	5	6	7	8
Szerkezet + Szakipar	517 500	580 800	448 500	454 300	523 300
Központi fűtés (*irodákban hűtés is)	*80 500	*92 500	*74 800	47 200	55 200
Víz-csatornázás	32 200	40 300	21 900	27 600	46 00
Sprinkler (vizes)	13 800	16 100	-	-	-
Szellőzés	57 500	69 000	13 800	19 600	17 300
Felvonótelepítés	11 000	13 800	-	8 100	-
Épületvillamosság tűzjelző rendszer	98 900	117 300	75 900	72 500	51 800
Összesen:	811 400	929 800	634 900	629 300	693 600

A munkálatok alapvetően a földszinti ingatlanrészt érintették, melynek alapterülete 282 m². A tényleges fajlagos építési árak az ÉKS adataihoz viszonyítva a következőképpen alakulnak (a földszinti alapterületre vetítve):

megnevezés	ÉKS adatai (Ft/m ²)	tényl. fajl. ár (Ft/m ²)	arány
szerkezetépítés és szakipar	517 500	4 794	0,9%
épületvillamosság	98 900	13 903	14,1%

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

4.4./ KÖLTSÉGBECSLÉS

A rendelkezésre álló információk, az anyagkimutatások, valamint a szemle tapasztalatai alapján, illetve szakirodalmi adatok figyelembe vételével történik a vizsgálat.

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

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

A bérelő a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt saját költségén köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, 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 az épületvillamossági munkák nagy része (pl. erősáramú hálózat stb.), valamint az építési munkák egy része, de nem tartoznak bele például a burkolási, nyílászáró elhelyezési, festési munkák, berendezések (pl. beépített bútorok, világítótestek), ill. egyéb extra bérleői igényekhez kapcsolódó munkák (pl. kamerarendszer).

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

Szakértői becslés alapján a beszámítható költség a következőképpen alakul:

	összeg	elszámolható	beszámítható
szárazépítészeti munkálatok	1 351 802	100%	1 351 802
épületvillamosság	3 920 679	75%	2 940 509
összesen	5 272 481		4 292 311

5./ÖSSZEFOGLALÁS

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. megbízást adott az MOLIMENT Mérnöki Kft. számára. A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Rákóczi út 28. szám (34539/0/A/1 helyrajzi szám) alatti helyiségben elvégzett, bérleti díjba beszámítható értéknövelő beruházások szakértői vizsgálata volt. Az elvégzett szakértői vizsgálatok alapján az elvégzett felújítási munkálatok bérleti díjba beszámítható összege kerekítve nettó

4 300 000,-Ft,

azaz négymillió-háromszázezer forint.

6./MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

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

Budapest, 2025. június 11.

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

Muszely Péter
okl. építőmérnök
épületszigetelő szakmérnök
épületenergetikai szakmérnök
igazságügyi szakértő

**1. SZÁMÚ MELLÉKLET:
BÉRLETI SZERZŐDÉS**

BÉRLETI SZERZŐDÉS

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

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

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

2. Bérelő(k): **Sun Store Groceries Kft.**
Székhely: 1074 Budapest, Dohány utca 69.
Kézbizítási cím: 1074 Budapest, Dohány utca 69.
Képviselők neve: Riedel Dániel
Nyilvántartási szám: 01-09-358096
Adószám: 27939583-2-42

a továbbiakban, mint **Bérelő**

Bérelői tevékenység: **élelmiszer jellegű bolti vegyes kiskereskedelem**

3. Bérbeadói hozzájárulás: **KT 130/2024.(IV.24.) számú határozatával hozzájárult a helyiség bérbeadásához**

4. Bérlet tárgya:

Cím:	1072 Budapest, Rákóczi út 28.
Hrsz.:	34539/0/A/1
	282 m² utcai földszint
	66 m² galéria
	47 m² udvari pince

5. Bérlet tartama: **2024. 05. 16. napjától határozatlan időre**

6. Bérleti díjak: **282 m² utcai földszint**
Éves bérleti díj: **30.720,- Ft/m²/év + ÁFA**
Fizetendő havi bérleti díj: **721.920,- Ft/hó + ÁFA**

66 m² galéria

Éves bérleti díj: **30.720,- Ft/m²/év + ÁFA**

Fizetendő havi bérleti díj: **168.960,- Ft/hó + ÁFA**

47 m² udvari pince

Éves bérleti díj: **30.787,4,- Ft/m²/év + ÁFA**

Fizetendő havi bérleti díj: **120.584,- Ft/hó + ÁFA**

Víz + csatornadíj: **(átalány alap): 55,93 m³/hó – a helyiségben felszerelt vízóra hitelesítéséig és annak Bérő nevére történő átíratásáig.**

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

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

A szerződéskötéskor hatályos hatósági árral számított víz + csatornadíj összege:

29.419,- Ft/hó + ÁFA

Összesen: 1.040.883,- 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 ingatlanterületeket, 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 1.801.200,- 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 Bérő az arra való felszólítást követő 15 napon belül kötelezettségének igazolt módon nem tett eleget.

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

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

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

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

11. A Bérő a bérlemény használatáért a Bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban helyiségbér - fizet. A helyiségbér Bérő általi megfizetése Bérbeadó **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 Bérő valamely fizetési kötelezettségével késedelemben esik, a késedelme idejére, a megfizetni elmulasztott összeg után köteles a Polgári Törvénykönyvben meghatározott mértékű késedelmi kamatot is fizetni a Bérbeadó részére.

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

12. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 6. pontban meghatározott helyiségbér összegét minden év április 1. napjától kezdődő hatállyal, a KSH által előző évre megállapított hivatalos inflációs rátának megfelelően a Bérbeadó egyoldalúan jogosult megemelni.
13. A szerződő felek megállapodása szerint a Bérő viseli - a bérleti jogviszony fennállása alatt - a helyiségbérleti díjon felül a bérleménnyel kapcsolatos valamennyi költséget, különösen a közüzemi



szolgáltatások (gáz, víz, elektromos áram stb.) díját, valamint a társasház részére fizetendő fűtődíjat és szemétdíjat.

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

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

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

A Bérelő köteles viselni továbbá az alábbi költségeket:

- a Bérelő által a Bérlemény tekintetében fenntartandó biztosítási költségek (Bérleményre, illetve a bérleménybe bevitt vagyontárgyakra, ingóságokra vonatkozó biztosítás stb.),
- a Bérelőt terheli a Bérlemény rendeltetésszerű használatának biztosítását meg nem haladó karbantartási, fenntartási és javítási munkák költsége,
- a Bérelőt 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 Bérelő a bérleményt kizárólag **élelmiszer jellegű bolti vegyes kiskereskedelem** 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.

Bérelő 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 Bérelő felel a bérlemény rendeltetésellenes használatából eredő kárért. A Bérelő munkavállalói, megbízottjai, és a bérleményben tartózkodó más személyek magatartásáért, mint a sajátjáért felel.
16. A Bérelő 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 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, az azokért való felelősséget a Bérbeadó kifejezetten kizárja. A hivatkozott okiratok és hozzájárulások hiányában a tevékenység folytatása nem kezdhető meg.

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

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

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

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

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

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

19. Ha a Bérő a bérlemény, a bérleményhez tartozó berendezések, felszerelések tekintetében jogosulatlanul olyan átalakítási 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 teljeskörűen 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 Bérló közreműködői és alkalmazottai által okozott károkra is. A Bérló vállalja, hogy a Biztosításra vonatkozó biztosítási szerződést – a Biztosítás által igazoltan átvett biztosítási ajánlat másolatát – bemutatja a Bérbeadónak. A Bérló a biztosítási szerződés/kötvény egy példányát köteles átadni Bérbeadó részére.

A Bérló köteles a Biztosítást a szerződés időtartama + 30 (harminc) nap időtartam alatt folyamatosan fenntartani. A Bérló 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 Bérló köteles a biztosított időszak lejártá előtt legkésőbb 30 (harminc) nappal meghosszabbítani a Biztosítást a következő biztosítási periódusra, és az erről szóló igazolást – a biztosított időszak megszűnéséig – Bérbeadónak eljuttatni.

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

22. A bérbeadó

- a bérló szükségtelen háborítása nélkül **évente** ellenőrizheti a használatot, **melynek időpontját köteles a Bérlóval, legkésőbb az ellenőrzést megelőző harmadik napig közölni.** Az ellenőrzés végrehajtását a Bérló köteles lehetővé tenni; A Bérbeadó ellenőrzési joga kiterjed különösen arra, hogy a Bérló szerződésszerűen jár-e el, a bérleményt rendeltetésszerűen használja-e, annak állagát megóvjá-e. Az ellenőrzés során Bérbeadó a Bérló közreműködőjéhez, alkalmazottjaihoz kérdéseket intézhet, tőlük információt kérhet, amely kérésnek a közreműködők, alkalmazottak kötelesek eleget tenni. Bérbeadó a Bérló 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 bérlónek 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 Bérló köteles haladéktalanul értesíteni a Bérbeadót. Az értesítés elmulasztásából vagy a zálogtárgyak szerződésellenes elszállításából a Bérbeadónál keletkezett kár megtérítése a Bérló kötelezettsége. Amennyiben Bérló a zálogjoggal terhelt dolgot a Bérbeadó engedélye nélkül elszállítja és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a Bérbeadó követelheti a dolognak a Bérló költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.

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

- óvadék visszapótlása
- helyiségbér, üzemeltetési költségek megfizetése

A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérló 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 Bérló köteles

megfizetni a késedelmes teljesítés orvoslásáig fennálló időszak minden napja után.

A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérelő a bérleményt a 7. pontban meghatározott határidőig nem veszi birtokba, úgy meghíúsulási 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 bérelő a bérleményt tovább használja, és az ellen a bérbeadó a megszűnést követő tizenöt (15) napon belül nem tiltakozik, amely esetben a Bérelő 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 bérlelt terhel 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 Bérelő a helyiségbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
 - a Bérelő a bérleményt a 7. pontban meghatározott határidőig nem veszi birtokba
 - a Bérelő a bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy szerződésszerűen használja, ideértve különösen azt az esetet, hogy a bérleményben nem a 14. pontban megjelölt tevékenységet folytatja,
 - a Bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti;
 - a Bérelő vagy a Bérelő tudomásával a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérbeadóval vagy más bérlelőkkel, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak, továbbá a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát rongálják, vagy rendeltetésszerűen használják;
 - a Bérelő a helyiséget a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül albérletbe 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 Bérelő részére beköltözhető cserehelyiséget ajánl fel, vagy más módon kártalanítja.

A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés alapján a Bérlelt terhelő bármely kötelezettségét a Bérelő nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, és a Bérbeadó által a Bérlelnek 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 Bérelő 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 Bérelő 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 Bérlelt a szerződésszegéssel okozott károk megtérítése alól, a Bérbeadó jogosult ezen kártérítési igénye érvényesítésére.

Ha a Bérelő vagy a Bérleményt vele együtt használó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlelt — 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 Bérelő a fizetésre megállapított időpontig a Bérleti díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a Bérlelt — a következményekre figyelmeztetéssel — a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérelő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

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

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

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

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

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

27. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérlemény, valamint a hozzá tartozó berendezési és felszerelési tárgyak átadás-átvételekor a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a bérelő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleményt közüzemi díj-, és egyéb tartozás nem terheli. A bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti, illetve használati díjat a helyiség átadás-átvételéig fizeti, azzal, hogy a 24. pontban foglalt jogosulatlan használat esetén a bérelő használati díj fizetésére köteles.
28. A bérleti szerződés megszűnésekor a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményben végzett felújítási, átalakítási munkálatok, illetve a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott, a bérlelt terhelő munkálatok értékét bérbeadó - ettől eltérő tartalmú írásbeli megállapodás hiányában - nem téríti meg részére a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor.
29. A bérleti szerződés megszűnése esetén a bérbeadó - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a Bérelő részére másik bérleményt biztosítani, vagy pénzbeli térítést fizetni nem köteles. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Szerződés megkötése következtében a Bérbeadót - az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet értelmében - az energetikai tanúsítvány kiállításának kötelezettsége nem terheli.

30. A Bérelő kifejezetten hozzájárul a mindenkor hatályos, vonatkozó önkormányzati rendelet által meghatározott adatainak a bérbeadó által - a bérleti szerződésen alapuló kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése érdekében - történő nyilvántartásához.
31. Az értesítéseket a felek jelen szerződésben rögzített székhelyére, illetve kézbesítési címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A Bérelő köteles székhelye, illetve kézbesítési címe esetleges változását a Bérbeadó részére haladéktalanul, írásban, tértivevényes postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján bejelenteni. Amennyiben a székhely-, illetve kézbesítési cím változás bejelentése nem történik meg, abban az esetben a felek, a Bérelő által legutóbb megadott székhelyére, illetve kézbesítési címére küldött, és a Bérelő által át nem vett postai küldeményeket is kézbesítettnek tekintik.

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

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

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

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

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

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

Bérbeadó elérhetőségei:

1. Telefon: 06 30 115 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

Bérelő elérhetőségei:

1. Telefon: 06 70 770 1208
2. E-mail: hello@sunstoregroceries.com
3. Kapcsolattartó neve: Riedel Dániel

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 per kezdeményezése megszakítja.

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

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

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

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

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

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

A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a Bérlelőnek a bérleti szerződés alapján fennálló és



esedékessé vált, a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj és egyéb fizetési kötelezettségei, valamint az azok összege után járó késedelmi kamat erejéig a 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 Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérbeadónak jogában áll, hogy a jelen Bérleti Szerződés alapján fennálló jogait és kötelezettségeit más társaságra vagy egyéb harmadik személyre átruházza vagy a Bérlemény tulajdonjogát átruházza. Erről a Bérbeadó a Bérlo köteles értesíteni.

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

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

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

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

Budapest, 2024. május 16.



Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros
Önkormányzata

képviseli: Niedermüller Péter, polgármester
képviselésében eljár:

Dr. Halmai Gyula EVIN Erzsébetvárosi
Ingatlankezelési Nonprofit Zrt.

Vezérigazgató

Bérbeadó

Sun Store Groceries Kft.

Riedel Daniel

Bérlo

2. SZÁMÚ MELLÉKLET:
SZÁMLÁK ÉS TELJESÍTÉS IGAZOLÁSOK

Költségvetés / elszámolás

KORMANOV

Sun Store Groceries Kft. 1074 Budapest,
Dohány utca 69. - 1072 Budapest, Rákóczi út 28.

Megrendelés: Bontás, javítás, átépítés

Mennyezetek, falak, előtétfalak átázása-, penészedése miatt szükségessé vált felújítás. Belső terek egybefüggő növelése. Javítások, bontás után keletkezett mennyezeti-, illetve előtétfal síkjainak korrigálása, egysíkban történő építése.

	anyag/munka megnevezése	mennyiség	mértékegység	nettó ár
Anyagszükséglet	RE 12,5x1200x2000 gipszkartonlemez	10,00	tábla	20 880 Ft
	UW75 06x45x75x4000 profil	6,00	db	7 776 Ft
	CW75 06x45x75x3500 profil	10,00	db	15 540 Ft
	UD 06x30x30x3000	4,00	db	2 016 Ft
	CD 06x27x60x4000	8,00	db	9 600 Ft
	Dübel 6x40	100,00	db	950 Ft
	TN25	1 000,00	db	3 360 Ft
	TN35	1 000,00	db	3 860 Ft
	PAE70	1,00	tekercs	2 170 Ft
	Sharp11 önmetsző csavar	200,00	db	910 Ft
	Sitteszsák	50,00	db	6 300 Ft
	Szállítás	1,00	db	15 000 Ft
	RE sarokelem	24,00	fm	115 200 Ft
	RE háromoldalú elem	10,00	fm	55 000 Ft
	RE sarokképző elem	6,00	fm	25 200 Ft
	UA75 2x45x75x3000 profil	6,00	db	33 462 Ft
	UW75 06x45x75x4000 profil	3,00	db	3 888 Ft
	RE 12,5x1200x2000 gipszkartonlemez	2,00	tábla	4 176 Ft
	TB25 csavar	1 000,00	db	3 870 Ft
	TN25 csavar	1 000,00	db	3 360 Ft
	opel csavar	100,00	db	780 Ft
	L rögzítővas 75 mm	12,00	db	4 284 Ft
	DBZ 6x35	50,00	db	3 170 Ft
	RE háromoldalú elem	22,00	fm	121 000 Ft
	Szállítás	1,00	db	15 000 Ft
Munkadíj	Bontás 2 fő x 3 óra: 6 óra x 5.500,- Ft	6,00	óra	33 000 Ft
	Falszakasz pótlása: 10,8 m2 x 8.800,- Ft	10,80	m2	95 040 Ft
	Sarokképzés előregyártott elemmel: 15 fm x 6.500,- Ft	15,00	fm	97 500 Ft
	Kétoldalú doboz építése előregyártott elemmel: 3 fm x 6.800,- Ft	3,00	fm	20 400 Ft
	Álgerenda építése előregyártott elemmel: 15 fm x 6.800,- Ft	15,00	fm	102 000 Ft
	Szárazvakolat: 2 m2 x 4.900,- Ft	2,00	m2	9 800 Ft
	Gk. mennyezet 1 rétegben: 4,42 m2 x 5.500,- Ft	4,42	m2	24 310 Ft
	Kazettás mennyezet javítása: 25 m2 x 5.500,- Ft	25,00	m2	137 500 Ft
	Gk. pótlása, foltozás: 45 db x 3.500,- Ft	45,00	db	157 500 Ft
	Szabadnyílás szakszerű bontása és újraépítése, nyílások kávázása:	2,00	db	160 000 Ft
	Szabadnyílás szakszerű bontása és újraépítése, nyílások kávázása:	1,00	db	30 000 Ft
	Foltozás 0,5 x 2,1	1,00	db	8 000 Ft
	Összesen (nettó):			1 351 802 Ft
				+ÁFA
				0,27
Végösszeg (bruttó):				1 716 789 Ft

KORMANOV KFT.

Cégjegyzékszám: 13-09-186871, adószám: 25932384-2-13

2230 GYÖMRŐ, BERCSÉNYI UTCA 3. Tel.: +36203710648, e-mail cím: kormanov.kft@gmail.com

KORMANOV KFT.

2230 Gyömrő, Bercsényi utca 3.

Adószám: 25932384-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-186871

Számla kiállító adatai:

Kormanov Kft.
2230 Gyömrő
Bercsényi u. 3.
Adószám: 25932384-2-13
Cégl.szám: 13-09-186871
Bankszámlaszám: 65100084-11414593-00000000

Vevő adatai:

Sun Store Groceries Kft.
1074 Budapest
Dohány u. 69.
Adószám: 27939583-2-42

Fizetési mód

átutalás

Számla kelte

2024.08.15.

Teljesítés időpontja

2024.08.13.

Fizetési határidő

2024.08.23.

1072 Budapest, Rákóczi út 28.

Megnevezés	Menny.Mee.	Nettó egységár (Ft)	ÁFA	Nettó érték (Ft)	ÁFA érték (Ft)	Bruttó érték (Ft)
Szárazépítészeti munkálatok anyaggal	1,00 db	960 812	27%	960 812	259 419	1 220 231
		(27%-os ÁFA)	27%	960 812	259 419	1 220 231
		Összesen:		960 812	259 419	1 220 231

Fizetendő végösszeg: 1 220 231 Ft

(egymillió-kettőszázhúszezer-kettőszázharmincegy forint)

Köszönjük megrendelését!

- A számla aláírás és bélyegző nélkül is hiteles -

Számla kiállító adatai:

Kormanov Kft.
2230 Gyömrő
Bercsényi u. 3.
Adószám: 25932384-2-13
Cégl.szám: 13-09-186871
Bankszámlaszám: 65100084-11414593-00000000

Vevő adatai:

Sun Store Groceries Kft.
1074 Budapest
Dohány u. 69.
Adószám: 27939583-2-42

Fizetési mód

átutalás

Számla kelte

2024.10.01.

Teljesítés időpontja

2024.09.27.

Fizetési határidő

2024.10.09.

1072 Budapest, Rákóczi út 28.

Megnevezés	Menny.Mee.	Nettó egységár (Ft)	ÁFA	Nettó érték (Ft)	ÁFA érték (Ft)	Bruttó érték (Ft)
Szárazépítészeti munkálatok anyaggal	1,00 db	390 990	27%	390 990	105 567	496 557
		(27%-os ÁFA)	27%	390 990	105 567	496 557
		Összesen:		390 990	105 567	496 557

Fizetendő végösszeg: 496 557 Ft

(négy száz kilencvenhatezer-ötszázötvenhét forint)

Köszönjük megrendelését!

- A számla aláírás és bélyegző nélkül is hiteles -

TELJESÍTÉS IGAZOLÁS

Tárgy : 1072 Budapest, Rákóczi út 28. szám alatt lévő üzlethelyiség villanyszerelési munkálatai.

Jelenlévők:

Megrendelő: *Riedel Dániel* részéről: *Riedel Dániel*

Vállalkozó: *First-Vill Kft.* részéről: *Nyeste Attila*

Szerződés kelte: **2024. 08.08**

A teljesítés dátuma: **2024. 10. 07.**

Jelen lévők megállapították, hogy a felek között létrejött Vállalkozói szerződés szerint a Vállalkozó a fent megjelölt munka első részét kifogástalanul elvégezte.

Munkadíj órabérben: 7.000 Ft/fő/óra+Áfa

Kiszállási díj: 10.000 Ft/alkalom+Áfa

Jelen igazolás alapján a Vállalkozó a számla kiállítására jogosult, melynek összege:

Bruttó: 2.625.964,- Ft,

azaz

kettőmillió-hatszázhuszonötezer-kilencszázhatvannégyszáz forint .

A számla tartalma: **FRSTV-2024-14**

Munkadíj nettó: 1.400.000Ft

Felhasznált anyagok nettó: 667.688Ft

Kábelek, szerelvények, lámpatestek, kiegészítő anyagok(csavarok, kötődobozok, wago-k, automaták, érvéghüvelyek..stb..)

1. 30 db Courbi süllyesztett szerelvény doboz / 5.811 Ft
2. 10 db GAO szerelvény kötődoboz fk, 85x85x37mm/ 2.712 Ft
3. 10 db GAO szerelvény kötődoboz fk, 85x45x37mm/ 1.700 Ft
4. 300 fm MBCU 3x1,5/ 82.500 Ft
5. 400 fm MBCU 3x2,5/ 179.710 Ft

6. 100 fm MTL 2x0,75/ 13.600 Ft
7. 23 db LED panel 600x600 48W 4800 lm 4000K/ 201.549 Ft
8. 12 db LED lámpa kerek 18 W 1400 lm 4000K/ 34.899 Ft
9. 12 db 2-es falon kívüli dugalj/ 15.107 Ft
10. 14 fm 16x16-os kábelcsatorna, öntapadós/ 4.640 Ft
11. 30 fm 25x25-ös kábelcsatorna, öntapadós/ 15.930 Ft
12. 70 fm Schrack UTP Cat6 kábel/ 18.550 Ft
13. 50 fm Koax kábel/ 6.120 Ft
14. 100 db tipli gipszkartonba csavarható+ 100 db csavar/ 8.880 Ft
15. 100 db beüthető tipli+csavar M6x40/ 5.760 Ft
16. 3 db LED panel 600x600 48W 4800 lm 4000K/ 32.155 Ft
17. 1 db falon kívüli dugalj átlátszó fedlappal IP44/ 1.625 Ft
18. 1 db földelt lengő dugó/ 525 Ft
19. 1 db csatlakozó dugó védőérintkezővel/ 1.280 Ft
20. 3 db LED lámpa kerek 18 W 1400 lm 4000K/ 9.155 Ft
21. 2 db újrazetetékezhető, hordozható elosztósáv/ 7.170 Ft
22. 6 db LED lámpa kerek 18 W 1400 lm 4000K/ 18.310 Ft

Fizetési határidő, a számla kiállításától számított 3 napon belül.

Székesfehérvár, 2024.10.07.

.....
Megrendelő



Vállalkozó VILL Kft.
1000 Székesfehérvár, Kodály J. u. 4. 1/A
Adószám: 28756374-2-07
Cégjegyzékszám: 07-09-051331
Honlap: www.villkft.hu



First-Vill Kft.
8000 Székesfehérvár
Kodolányi János utca 4. 1. em. 3.
Adószám: 28756374-2-07

Bank neve: Raiffeisen Bank Zrt.
Bankszámlaszám:
12023101-01937617-00100005

SZÁMLA

Sorszám: FRSTV-2024-14

VEVŐ:
Sun Store Groceries Kft.
1074 Budapest
Dohány utca 69.
Adószám: 27939583-2-42

Fizetési mód: **átutalás**
Teljesítés dátuma: **2024.10.07.**
Kiállítás dátuma: **2024.10.07.**
Fizetési határidő: 2024.10.10.

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	Áfa	Áfaérték	Bruttó ár
Villanyszerelési munkálatok szerződés szerint Munkavégzés helye: Bp. 1072 Rákóczi út 28.	1 db	1 400 000	1 400 000	27%	378 000	1 778 000
Felhasznált anyagmennyiség	1 db	667 688	667 688	27%	180 276	847 964
Összesen:			2 067 688		558 276	2 625 964
			áfa 27 %: 558 276			

Összesen:
2 625 964 Ft

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!

1. rész számla anyag + munkadíj

TELJESÍTÉS IGAZOLÁS

Tárgy : 1072 Budapest, Rákóczi út 28. szám alatt lévő üzlethelyiség villanszerelési munkálatai.

Jelenlévők:

Megrendelő: *Riedel Dániel* részéről: *Riedel Dániel*

Vállalkozó: *First-Vill Kft.* részéről: *Nyeste Attila*

Szerződés kelte: 2024. 08.08

A teljesítés dátuma: 2025. 01. 06.

Jelen lévőek megállapították, hogy a felek között létrejött Vállalkozói szerződés szerint a Vállalkozó a fent megjelölt munka második részét kifogástalanul elvégezte.

Munkadíj órabérben: 7.000 Ft/fő/óra+Áfa

Kiszállási díj: 10.000 Ft/alkalom+Áfa

Jelen igazolás alapján a Vállalkozó a végszámla kiállítására jogosult, melynek összege:

Bruttó: 2.353.299,- Ft ,

azaz

kettőmillió-háromszázötvenháromezer-kettőszázkilencvenkilenc forint .

A számla tartalma: FRSTV-2025-01

Munkadíj nettó: 1.071.000Ft

Kiszállás nettó: 140.000Ft

Év jegyzőkönyv kiszállással nettó: 92.500Ft

Felhasznált anyagok nettó: 549.491Ft

Kábelek, szerelvények, lámpatestek, kiegészítő anyagok(csavarok, kötődobozok, wago-k, automaták, érvéghüvelyek..stb..)

1. 2 db 6 kamerás kamerarendszer/ 318.800 Ft
2. 2 db HDD 4000Gb-os (4TB-os) winchester/ 68.800 Ft
3. 100 fm MBCU 3x1,5/ 27.500 Ft

4. 100 fm MBCU 3x2,5/ 42.451 Ft
5. 4 db beépíthető álmennyezeti hangszóró 10 W+ a hozzá tartozó audio technika/ 35.400 Ft
6. 6 db LED lámpatest 14 W 1400 lm IP65 4000K/ 9.640 Ft
7. 1 db alkonykapcsoló/ 5.800 Ft
8. 1 db Schrack 4P 100A 300mA Fi relé/ 10.500 Ft
9. 10 m 10-es MKH kábel/ 5.200 Ft
10. 1 db z/s fővezetési sorkapocs/ 800 Ft
11. 1 db kék fővezetési sorkapocs/ 800Ft
12. 3 db szürke fővezetési sorkapocs/ 2.400 Ft
13. 11,5 m szerelt HDMI kábel/ 10.800 Ft
14. Szerelési segédanyagok (Wago, tipli, csavarok, szigetelőszalag kötegelő)/ 10.600 Ft

Fizetési határidő, a számla kiállításától számított 3 napon belül.

Székesfehérvár, 2025. 01. 06.

.....
Megrendelő



Vállalkozó

FIRST-VILL Kft.
8000 Székesfehérvár, Kodolányi J. u. 4. 1/A.
Adószám: 28796374-2-07
Cégjegyzékszám: 07-09-061331
Belföldi számla: 12023101-01037617-00100003



First-Vill Kft.
8000 Székesfehérvár
Kodolányi János utca 4. 1. em. 3.
Adószám: 28756374-2-07

Bank neve: Raiffeisen Bank Zrt.
Bankszámlaszám:
12023101-01937617-00100005

SZÁMLA

Sorszám: FRSTV-2025-1

VEVŐ:
Sun Store Groceries Kft.
1074 Budapest
Dohány utca 69.
Adószám: 27939583-2-42

Fizetési mód: **átutalás**
Teljesítés dátuma: **2025.01.06.**
Kiállítás dátuma: **2025.01.06.**
Fizetési határidő: 2025.01.09.

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	Áfa	Áfaérték	Bruttó ár
Villanyszerelési munkálatok szerződés szerint Munkavégzés helye: Bp. 1072 Rákóczi út 28.	1 db	1 071 000	1 071 000	27%	289 170	1 360 170
Felhasznált anyagmennyiség	1 db	549 491	549 491	27%	148 363	697 854
Kiszállítás	14 db	10 000	140 000	27%	37 800	177 800
ÉV jegyzőkönyv kiszállással	1 db	92 500	92 500	27%	24 975	117 475
Összesen:			1 852 991		500 308	2 353 299
			áfa 27 %: 500 308			

Összesen:
2 353 299 Ft

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!

végyszámla anyag + munkadíj

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

