

B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .



Értékbecslési szakvélemény

a

**1027 Budapest, Margit krt. 12. sz. alatti társasház földszintjén elhelyezkedő
13520/0/A/1 helyrajzi számú albetét,
természetben**

Ü Z L E T H E L Y I S É G
forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2021. szeptember 9.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecslés zárása:	2021. szeptember 9.
Az értékbecslés hatálya:	2021. december 9.
A vizsgálat célja:	Forgalmi érték megállapítása bérbeadáshoz/értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése:	Üzlethelyiség
Az ingatlanok címe:	1027 Budapest, Margit krt. 12. fszt. (13520/0/A/1 hrsz.)
Értékelt jog / mértéke	Tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	Telek 0 db 0 m ² felépítmény 1 db 70 m ²

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületében, a a Margit körút Tölgyfa és Fekete Sas utcák közti szakaszán, a Margit utcai kereszteződésnél fekvő önálló, ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség.

A szűkebb környék zárt sorúan beépült, belvárosi karakterű terület, számos középülettel, intézménnyel. A vizsgált terület a körúton belül speciális helyzetű, a gépjárműforgalom egyirányúsítása (csak Buda felé) óta a terület üzletei folyamatosan elnéptelenedtek, s jelenleg az üres üzletek száma és területe messze meghaladja a működő egységeket. A közelben áll a Külügyminisztérium, valamint a vizsgálat idején zajlott a Bem téri egykori Radetzky laktanya szállodává és irodaházzá alakítása. A terület jellemzően a századfordulón, illetve az 1900-as évek első harmadában épült be, a 3-6 emeletes épületek többnyire bérházi funkcióval épültek, az emeleteken lakásokkal, a földszinten üzlethelyiségekkel. A vizsgált albetétet magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglafalazatú bérház, P+földszint+3 emelet szintelosztással, mely zárt sorú beépítésben áll. Az épület földszintjének utcafrontját két üzlethelyiség foglalja el, a felsőbb szinteken lakások találhatók. A társasház homlokzata átlagos állapotú. Az albetét önállóan közművesített, a víz kivételével minden közmű önállóan mérhető. Az ingatlan, közvetlen utcai bejáratú, 3 impozáns portállal rendelkezik, melyek egyike a bejárat. A helyiség utcai üzlettere téglalap alaprajzú, abban kiszolgálóteret, valamint szeparált műhelyteret, és irodai funkciójú galériát alakítottak ki. A műhelytérből udvari raktár, illetve kiszolgálóterek (teakonyha, mosdó) nyílnak. A helyiséget a jelenlegi bérlő 2015-16 folyamán felújította és ott egy ékszerüzletet és ötvösműhelyt alakított ki. A falak vakolt festett téglaszervezetek, a belső térelhatárolások gipszkarton szerkezetek glettel festett felülettel, gipszkarton álmennyezettel és hangszigeteléssel a szomszédok irányába. A padozat részben az eredetileg beépített cementlappal, részben öntött műanyaggal burkolt. Az utcafronti portálokat a jelenlegi funkciónak megfelelő, biztonsági üvegezésű szerkezetekre cserélték, a portálok acél, a bejárat fa szerkezetű. A helyiség fűtését és hűtését levegő hőszivattyúval biztosítják. A megvilágítást ipari stílusú lámpatestekkel oldották meg. Az üzlettérben kialakított galéria látszó acél szerkezetű, míg megközelítésére egy rejtett szerkezetű, kő járófelületű lépcsősor szolgál. Az udvari raktár részben galériázott. A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 90-95 %-os. Az üzletet a vizsgálat idején a tulajdonos bérbeadással hasznosította, a bérlő ékszerüzletet és ötvösműhelyt üzemeltet a helyiségben.

Forgalmi érték (nettó):	1 EUR = 350 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	47 500 000 Ft	135 714 EUR
Hozadéki megközelítés piaci bérbeadás alapján	39 000 000 Ft	111 429 EUR
Költségalapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	47 500 000 Ft	135 714 EUR

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszer nélkül mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

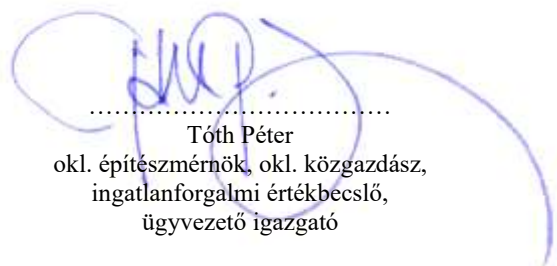
Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2021. szeptember 9.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecslő,
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

- 1.1. Megbízó
- 1.2. Megbízás
- 1.3. Az értékelés célja
- 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

- 2.1. Adatszolgáltatás
- 2.2. Szakértői módszer
- 2.3. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelítés
- 3.3. Telek
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
- 3.7. Előnyök, hátrányok összegzése

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés
- 5.4. Értékek egyeztetése, végső forgalmi érték

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1027 Budapest, Margit krt. 12. szám alatti földszinti üzlethelyiség (13520/0/A/1 hrsz.) forgalmi értékét.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2021. szeptember 8.
- értékelés zárása 2021. szeptember 9.
- értékelés hatálya 2021. december 9. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentumokat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap másolat (2021.08.26);
- alaprajz
- bérleti szerződés

2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentációk tanulmányozását követően az ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén részt a tulajdonos képviselője nem, a bérlő azonban részt vett. A bérlő a szemle során szóbeli tájékoztatást adott az ingatlan állapotáról, a végrehajtott, illetve tervezett beruházásokról, fejlesztésekről.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést. Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012; RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint

jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- forgalmi értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **forgalmi értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszökhöz és célhoz leginkább megfelelő érték-meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretdatokat szemrevételezéssel és néhány jellemző méret mérésével ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet. A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

Kijelentjük, hogy a vizsgált ingatlant illetően az elmúlt 3 évben a Bering Stúdió Kft-nek, tulajdonosainak, illetve alkalmazottainak tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületében, a a Margit körút Tölgyfa és Fekete Sas utcák közti szakaszán, a Margit utcai kereszteződésnél fekvő önálló, ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2021.08.26)

cím:	1027 Budapest, Margit krt. 12. földszint
helyrajzi szám:	13520/0/A/1
terület (m ²):	70
helyiség típusa:	üzlethelyiség
közös tulajdoni hányad	70/1 673
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	1991. évi XXXI. tv.
jelzálog:	-
szolgálat:	-
egyéb:	-
széljegy	-

Az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az per-, teher- és igénymentes.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső részén, a Margit körút Tölgyfa utca és Fekete Sas utca közötti szakaszán helyezkedik el. A szűkebb környék zárt sorúan beépült, belvárosi karakterű terület, számos középülettel, irodaházzal, kereskedelmi létesítménnyel (Mammut I és II.), a közeli Mechwart tér a kerületi intézményi központja. A környék sajátja, hogy a hagyományosan magas presztízsű budai lakóövezet és belbudai intézményi és lakóövezet határán fekszik: az épületek a Margit körút mentén zárt sorú beépítésben állnak, míg északabbra és nyugatra már szabadon álló, kis társasházak, villák jellemzik a beépítést. A körút a századfordulón, illetve az 1900-as évek első harmadában épült be, a 4-6 emeletes épületek többnyire bérházi funkcióval épültek, az emeleteken lakásokkal, a földszinten üzlethelyiségekkel. A Margit körút a terület fontos feltáró útja, erős gépjárműforgalommal, illetve élénk tömegközlekedéssel (4-es és 6-os villamosok), a területen a gyalogosforgalom azonban szerény.

A körút menti sűrű beépítés miatt magas a lakósűrűség, de a közeli intézmények, irodaházak is jelentősen hozzájárulnak ahhoz, hogy a Nagykörút budai szakaszai közül a Margit körút Mechwart tér és Széna tér közti szakasza tekinthető a legnagyobb gyalogosforgalmúnak. A gyalogosforgalom a villamosmegállók közelében a legnagyobb, így az üzletek kereskedelmi pozícióját is a megállókhoz, gyalogátkelőkhöz való távolság határozza meg. A vizsgált terület a körúton belül speciális helyzetű, a gépjárműforgalom egyirányúsítása (csak Buda felé) óta a terület üzletei folyamatosan elnéptelenedtek, s jelenleg az üres üzletek száma és területe messze meghaladja a működő egységekét. Ennek megfelelően a Margit körút e szakasza kereskedelmileg gyenge pozíciókkal bír: a kis gyalogosforgalomhoz sok üres üzlethelyiség párosul.

3.3. A társasház

A vizsgált albetétet magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglafalazatú bérház, P+földszint+3 emelet szintelosztással, zárt sorú beépítésben álló bérház. Az épület földszintjének utcafrontját két üzlethelyiség foglalja el, a felsőbb szinteken lakások találhatóak. A társasház homlokzata átlagos állapotú.

3.4. Közművek

A közterületen és az épületekben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerülnek. Az albetét önállóan közművesített, a víz kivételével minden közmű önállóan mérhető.

3.5. A vizsgált albetét

Az ingatlan természetben azonosítható, hatósági nyilvántartásban szerepel.

- szintszám: 1 (fszt)
- hasznos alapterület: 70 m²
- jellemző belmagasság: 4,3-4,5 m

Az ingatlan, közvetlen utcai bejáratú, 3 impozáns portállal rendelkezik, melyek egyike a bejárat. A helyiség utcai üzlettere téglalap alaprajzú, abban kiszolgálóteret, valamint szeparált műhelyteret alakítottak ki, ahonnan udvari raktár, illetve kiszolgálótér nyílnak. A rendelkezésünkre bocsátott alaprajz és a helyszíni szemle alapján a helyiség területe a következő:

Helyiség	Burkolat	Alaprajz szerint		Tulajdoni lap	
		üzlet	egyéb	üzlet	egyéb
		m ²	m ²	m ²	m ²
13350/0/A/1		70,00	6,00	70,00	0,00
üzlettér	cementlap/öntött műanyag	60,00			
galéria	lam. park		6,00		
előtér	terazzo	1,50			
mosdó-WC	terazzo	2,50			
raktár	öntött műanyag	6,00			
összesen		76,00		70,00	

A számítások során a közhiteles nyilvántartásban, a tulajdoni lapon feltüntetett területtel számolunk, az egyéb terek hatását értéknövelő tényezővel érvényesítjük.

A helyiséget a jelenlegi bérlő 2015-16 folyamán felújította és ott egy ékszerüzletet és ötvösműhelyt alakított ki. A falak vakolt festett téglaszervezetek, a belső térelhatárolások gipszkarton szerkezetek glettel festett felülettel, gipszkarton álmennyezettel és hangszigeteléssel a szomszédok irányába. A padozat részben az eredetileg beépített cementlappal, részben öntött műanyaggal burkolt. Az utcafronti portálokat a jelenlegi funkciónak megfelelő, biztonsági üvegezéssel szerkezetekre cserélték, a portálok acél, a bejárat fa szerkezetű. A helyiség fűtését és hűtését levegő hőszivattyúval biztosítják. A megvilágítást ipari stílusú lámpatestekkel oldották meg. Az üzlettérben kialakított galéria látszó acél szerkezetű, míg megközelítésére egy rejtett szerkezetű, kő járófelületű lépcsősor szolgál. Az

udvari raktár részben galériázott.

A helyiség szakipari szerkezetei igényesek, épületgépészeti rendszerei korszerűek, jó állapotban vannak, gazdaságosan üzemeltethetőek.

A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 90-95 %-os.

3.6. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás

Az üzletet a vizsgálat idején a tulajdonos bérbeadással hasznosította, a bérlő ékszerüzletet és ötvösműhelyt üzemeltet a helyiségben. Az ingatlan folyamatos használatban van. A bérleti díj a szerződés 2015-ös megkötése idején nettó 227 eFt/hó volt, ami a bérlői tájékoztatás szerint aktuálisan 277 eFt/hó.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan hasznosítása optimális.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
impozáns portálok, jó láthatóság	Margit krt. üzletileg legrosszabb szakasza
felújított helyiség	autóval való megközelítés nehézsége
Lehetőségek	Kockázatok

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

Gazdasági mutatók	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020Q3
<i>Forrás: Oxford Economics Ltd 2020</i>							
GDP növekedés (%)	3,7	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-4,6
Kiskeresk. forgalom változása (%)	1,8	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	0,4
Ipari termelés (%)	7,6	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-2,1
Beruházások (%)	11,2	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	7,6	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	3,5
Infláció (%)	-0,2	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,4
HUF/EUR (éves átlag)	308,66	309,90	311,46	309,21	318,87	325,35	348,03
HUF/USD (éves átlag)	232,52	279,46	281,44	274,27	270,25	290,66	309,72
Kamatszint - 10 éves (%)	4,80	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázza meg mind a hazai, mind a globális ingatlanpiacokat. Európában márciustól következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a

másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésével kell szembenéznük, a munkanélküliség drámai mértékben megemelkedhet, központi támogatás hiányában széles tömegek megélhetése kerül veszélybe, mindenesetre a vásárlóerő drasztikusan csökkenhet.

Látható, hogy minél tovább maradnak fenn a járvány terjedését mérsékelni hivatott korlátozások, annál súlyosabb gazdasági következményekkel kell számolni. Mivel a vírus hatásmechanizmusa még nem teljesen feltárt nem ismert, például az, hogy előfordulhat-e a fertőzésből kigyógyultak felülfertőződése, illetve vakcina csak decembertől áll rendelkezésre, így nem tudható, hogy meddig szükséges a korlátozások fenntartása. Európában a nyár közepéig sikerült többé-kevésbé normalizálni a járványhelyzetet, de augusztusban a járvány terjedése ismét felgyorsult, így októbertől további jelentős mobilitási korlátozásokkal kell szembenéznünk. Ha ezek a korlátozások hónapokra fennmaradnak, akkor alig lesz olyan gazdasági ágazat, amelyik markáns visszaesés nélkül élheti meg a következő éveket.

A kilátásokat illetően bizonytalan, hogy a járvány meddig tart és milyen károkat okoz a gazdaságban, amelyek minden bizonnyal hatással lesznek a kereskedelmi ingatlanok piacára is. A járványhelyzetben már rövid távon megmutatkozó munkavégzési és fogyasztási változások után – mint az otthoni munka és az online vásárlások előtérbe kerülése – bizonytalanság övezi a hosszú távú hatásokat, amelyekkel a keresleti és kínálati oldalon számolni kell. Ez a bizonytalanság is negatívan hat a piacra.

Az ingatlanpiac jellegéből adódóan némileg lassabban reagál, de a szállodák és a vendéglátó egységek, illetve a legtöbb retail terület piacán már érzékelhető az árak eróziója. Az általános félelem, továbbá a határzárak és az utazási korlátozások miatt a turizmus és a kapcsolódó iparágak (légiközlekedés) ellehetetlenültek, a turisztikai és vendéglátási szektorban érintett ingatlanok (szállodák, vendéglátó egységek) esetében az optimista forgatókönyvek szerint is legalább 1-3 év szükséges a 2019 évi eredmények eléréhez, ha erre egyáltalán lesz lehetőség.

Az ingatlanpiacot ahogyan az elmúlt 3 évben a folyamatos pozitív gazdasági események és támogatások mozgatták, úgy a most várható következő gyengeségek fogják visszahúzni: turizmus drámai problémája, növekvő munkanélküliség, befektetők eltűnése, külföldi vásárlók eltűnése, hitelpiac gyengülése, jelenlegi állami támogatások esetleges megszűnése. Ezen tényezők közül már 1-2 is komoly negatív hatást képes kifejteni a piacra, ezek együttesen viszont átmeneti visszaesést hozhatnak a közeljövőben. A magyar kormány által 2020. december 31-ig érvényben lévő, vélhetően 6 hónappal meghosszabbítandó hiteltörlesztési moratórium lehetőséget biztosít a hitelezett tulajdonosoknak az újrakezdésre, illetve értékesítési kényszer esetén az ingatlanpiaci környezethez való alkalmazkodásra, a termék átárázására. A moratóriumnak is köszönhetően az ingatlanpiacot még nem jelentek meg nagy tömegben a „bedőlt” ingatlanok.

Az utcai üzletek tekintetében azonban már megnőtt az üresedés, számos helyiséget kínálnak bérbeadásra a körutakon, és a pesti oldalon több, teljesen berendezett étterem is a piacra került már, hónapról-hónapra csökkenő kínálati árakkal. A kínálati piac a bérleti díjak tekintetében is érezteti hatását, néhány nagyobb portfólióval rendelkező tulajdonos már jelentősen csökkentette 1-3 éves időszakra vonatkozó kínálati bérleti díjait.

A befektetési kockázati szintek 2015-2019 közötti időszakban érzékelhetően csökkentek, amit

a kedvező hitelminősítői értékelések (is) tükröznek. Az ingatlanbefektetések hozamszintje ugyanakkor még mindig a cseh és lengyel hozamok felett van: 2020 I. negyedévében a prime yield-ek szintje irodaházak esetében 5,25% kereskedelmi egységek (utcai/bevásárlóközponti) esetében 4,75/5,25% logisztikai ingatlanok esetében 7,25%-os szinten álltak (JLL). A COVID-19 helyzet kapcsán bizonytalanság alakult ki a befektetési piacokon, ami első sorban a tranzakciók zárásához szükséges nemzetközi utazások korlátozása miatt technikai korlátként jelentkezett. Ugyanakkor a likviditás nem csökkent, az érdeklődés alapvetően fennmaradt, bár vevői oldalról a kockázati szint (szektortól függően) 0,25-1,00%-kal emelkedett. Ezen elvárásokra azonban az eladói oldal érdemben nem reagált. Fentiek mellett 2021 I. negyedévében a prime yield szintek a következők szerint alakultak (JLL): iroda 5,25%, kereskedelmi egységek (utcai/bevásárlóközponti) esetében 6,00/6,25% logisztikai ingatlanok esetében 6,75%

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsölő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan nagy forgalmú főút mentén fekvő, átlagos méretű, felújított állapotú, földszinti, utcai bejáratú, üzlethelyiség a főváros II. kerület belváros közeli részén. Az összehasonlítás megfelelő pontossággal történő elvégzéséhez II. kerületi önálló utcai üzlethelyiségek a legalkalmasabbak. Az ingatlan szabadpiaci értékesítésre alkalmas, a potenciális vásárlók köre nem szűkül le az épületben tulajdonnal rendelkezőkre.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló fekvésű – kereskedelmi funkciójú ingatlan kínálati/adásvételi árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szakportálok hirdetései szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei. A fajlagos kínálati ár számításánál a

pincék/szuterén helyiségek és a galériák alapterületét redukáltan vettük figyelembe.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár MFt	Eladási ár MFt	Fajl. épület-ár eFt/m ²
üzlethelyiségek						
Bp. II. Fő u. (2021.07.)		142 F:71 G:71 (107)	földszinti utcai bejáratú, belső 2 szintes (fszt, galéria), jó állapotú, irodai használatra kialakított üzlethelyiség	99,0		(925)
Budapest II. Rózsadomb Rómer Flóris út (2020.08.)		110	Kereszteződésben fekvő, téglapépítésű, utcai elhelyezkedésű, újszerű állapotú, étterem kis terasz lehetőségével,	89,0		(809)
Bp. II. Varsányi I. u. (2021.03)		52	Két önálló, de egybe nyitott és együtt hasznosított, földszinti, utcai bejáratú üzlethelyiség (étterem) terasz nyitás nem lehetséges		33,03	<u>635</u>

Korrekciók, értékképzés

A következő lépésben az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal: negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan.

Elsődleges korrekciók

- Számításunk első lépésében kínálati korrekciót végzünk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árengedmény épült be az aktuális kínálati árba.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekció nem szükséges.
- A dátum szerinti korrekciót nem alkalmazunk.

Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezetet** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.
- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva általánosságban előnyként értékeljük a forgalmas közlekedési csomópontok, gyalogátkelőhelyek, hátrányként a kisforgalmú mellékutcai környezetet.
- **A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- **az épületen belüli elhelyezkedés** szempontjából kereskedelmi ingatlanok esetében az udvari fekvés kedvezőtlenebb adottság, jelen esetben ilyen korrekció nem szükséges.
- **Az ingatlan méretét** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.

- *A szakipari és gépészeti kialakítással* kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok, műszaki megoldások, épületgépészeti berendezések használata, illetve beépítése.
- *A befoglaló épület* szempontjából előnyként értékeljük a közelmúltban felújított, jobb állagú épületeket.

			Vizsgált	Összehasonlító adat		
				1.	2.	3.
Település			Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest, II.
Utca, hrsz.			Margit krt.	Fő u.	Rómer F. út	Varsányi I.
Házszám			12			
Telek terület		m2	0	0	0	0
Épület összterület		m2	70,0	142	110	52
Ebből pince	30%	m2	0,0	0	0	0
Ebből galéria	50%	m2	0	71	0	0
Ebből földszinti üzlettér	100%	m2	70,0	71	110	52
Redukált terület			70,0	107	110	52
Kínálati ár		eFt		99 000	89 000	
Értékesítési ár		eFt				33 030
Dátum				2021.07.	2020.08.	2021.03
Kiinduló fajlagos érték		eFt/m2	791,287	929,58	809,09	635,192
Kínálati korrekció				-15%	-15%	0%
üzletrész / ingatlan vásárlás				0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció				0%	0%	0%
Fajlagos érték		eFt/m2	704,353	790,141	687,727	635,192
Kiindulási érték			100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok			100%			
mikrokörnyezeti jellemzők			100%	-5%	-5%	
megközelítés, gyalogos forgalom			100%	-15%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés			100%			
közművek			100%			
méret			100%	10%	10%	
épületszerkezet			100%			
szakipar			100%	-5%		5%
épületgépészet			100%			
építészeti karakter/befoglaló ép			100%			
funkció, alaprajz			100%			
éttermi funkció és kialakítás			100%		-10%	-5%
bővítési lehetőség			100%			
galéria			100%		5%	5%
bérleti szerződés			100%	5%	5%	5%
Korrekció mértéke				90%	95%	105%
Korrigált fajlagos ár		eFt/m2		711,127	653,341	666,952
Súly			3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga		eFt/m2	677,140			
Becsült érték		Ft	47 399 790			

**Az ingatlan-együttes összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 47,5 M Ft**

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.3. Hozadéki értékelés

Továbbiakban azt elemezzük, hogy mennyit ér a vizsgált ingatlan egy olyan potenciális befektető számára, aki hosszú távú bérbeadás céljára vásárolná azt meg és a lehetséges vételárat az e hasznosításból várható jövőbeni nettó hozamok jelenértéke alapján ítéli meg. A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával. Az értékelés elvégezhető direkt tőkésítési eljárással (a jelenlegi helyzetet konzerválva), a bérleti díjat kvázi örökjáradékként kezelve, illetve a piaci folyamatokat időben kezelő cash-flow módszerrel is.

Összehasonlító bérleti díjak

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Bérleti díj havi eFt/hó	Fajl. díj Ft/m ²	Fajl. díj EUR/m ²
Üzlethelyiségek (bérleti díjak)						
Budapest, II. Frankel Leó utca (2021.05)		86 80 0 P 74 F 12 G	Frankel Leó és Bodrog utca sarkán, közvetlen utcai bejáratral és nagy portálokkal rendelkező, nagy belmagasságú, részben galériázott, teljesen felújított üzlethelyiség	450,0	5232 5625	(14,9) (16,1)
Budapest, II. Margit krt. 36. (2021.05)		173 146 F 27 G	közvetlen utcai bejáratral és 2 utcai portállal rendelkező nagy belmagasságú, udvari részén galériázott jó állapotú, földszinti üzlethelyiség	858,5	4963	(14,18)
Budapest, II. Margit utca 2. (2020.08)		92 92 F	közvetlen utcai bejáratú, földszinti két portállal és egy bejáratral rendelkező, nagy belmagasságú üzlethelyiség	454,0	4935	(14,1)
Budapest, II. Kis Rókus utca 3. (2021.05)		175 73 F 102 P	közvetlen utcai bejáratú, földszint és alagsor elosztású, iroda bemutató terem teljesen felújított állapotban	800,0	4571	(13,1)
Budapest, II. Frankel Leó utca (2021.05)		156	közvetlen utcai bejáratral és 2 utcai ablakkal rendelkező alagsori (8 lépcsőfok) iroda/üzlethelyiség, teljesen felújítva	500,0	3205	(9,2)

Bérleti bevételek

- A bérbeadási modellben az ingatlan tulajdoni lap szerinti alapterületével számoltunk, a jelenlegi állapotban, üzletként;
- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, üzlet felszereltségét. Az összehasonlító adatok vizsgálata alapján az üzlet esetében elfogadjuk a szerződött 277,0 eFt/hó (11,3 EUR/m²/hó) nettó bérleti díjat.
- a kihasználtsági tényező a környék üresedési jellemzői alapján 75-90% közötti lehet, tekintettel a kis alapterületre, illetve a lokációra, a teljes időszakra 90%-kal kalkulálunk

Bérbeadás költségei

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, külön költséggel nem számolunk
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az ingatlan hosszú távú bérbeadhatóságának biztosításához szükséges, más épületek tényadatai alapján a becsült újraelőállítási költség 1,0%-ra becsültük (arra is tekintettel, hogy a kialakítás részben a bérlő feladata)
- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár elleni biztosítás díja, ami, más épületek tényadatai alapján a becsült újraelőállítási költség 0,25%-ban határoztuk meg;
- a területben építményadó fizetendő, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke 1600 Ft/m²/év,

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk.

1) Prémium kereskedelmi ingatlan referenciahozam		
6,00%		
Előnyök (-)	2) A vizsgált ingatlan kockázati jellemzői	Hátrányok (+)
	Országon belüli elhelyezkedés	
	Városon belüli elhelyezkedés	1,50%
0,75%	Műszaki állapot, színvonal	
	Az ingatlan mérete	
	Jogi viszonyok	
	Hasznosítás, bérleti szerződések	0,25%
0,75%	7,00%	1,75%
	3) A vizsgált ingatlanra jellemző hozamszint	
	7,00%	

Értékképzés

Helyiség	Alap- terület	Bérbe- adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasz- nátság	Korrigált éves bevétel
			1 EUR=	350,0 Ft				
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BEVÉTEL								2 991 600
Üzlethelyiség	70,0	70,0	11,31	3 957	791	277 000	90,0%	2 991 600
II. KÖLTSÉGEK								261 625
Management, könyvelés					0,00	0		0
Biztosítás	70,0			165 000	4,13	1 444	0,15%	17 325
Közös költség	(üresedési időszak)			200	40,00	14000	10,00%	16 800
Közmű költség	(üresedési időszak)				0,00	0	10,00%	0
Felújítási alap	70,0			165 000	27,50	9 625	1,00%	115 500
Építményadó	70,0			1 600	26,67	9 333		112 000
III. EREDMÉNY								2 729 975
Tőkésítési ráta							7,00%	
IV. FORGALMI ÉRTÉK				557 138		38 999 643		

Az ingatlan piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke,
összesen, kerekítve 39,0 M Ft.
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.4. Végző, egyeztetett forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végző érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvárt kiindulni, amelyiket az értékbecslő - megfelelő indoklással alátámasztva - a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekint. Az MNB elvárása alapján a legalkalmasabbnak ítélt módszerrel kapott értéket az értékbecslő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Tekintettel az értékelési megközelítések és a hasznosítási módok realitására, az összehasonlító megközelítés eredményét javasoljuk figyelembe venni.

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	350
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	47 500 000	135 714
Hozadéki értékelés	0%	39 000 000	111 429
Egyeztetett érték , kerekítve		47 500 000	135 714

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan-együttes forgalmi értéke
összesen, kerekítve
47,5 M Ft,
azaz
negyvenhétmillió-ötszázezer forint.**

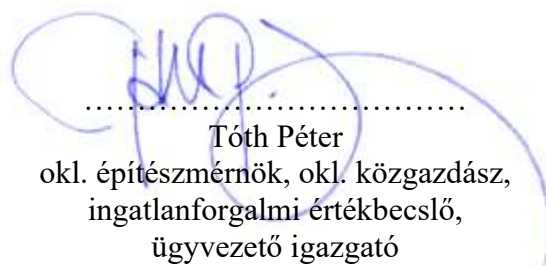
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz “az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

Budapest, 2021. szeptember 9.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecsülő



Tóth Péter
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecsülő,
ügyvezető igazgató

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/400389/2021

2021.08.26

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13520/0/A/1 helyrajzi szám

1020 BUDAPEST II.KER. Margit körút 12. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	70	0 0	70/1673	állami
Bejegyző határozat: 999997/1999/				

2. bejegyző határozat: 103861/1991/1991.07.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: 1991. évi KKKIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

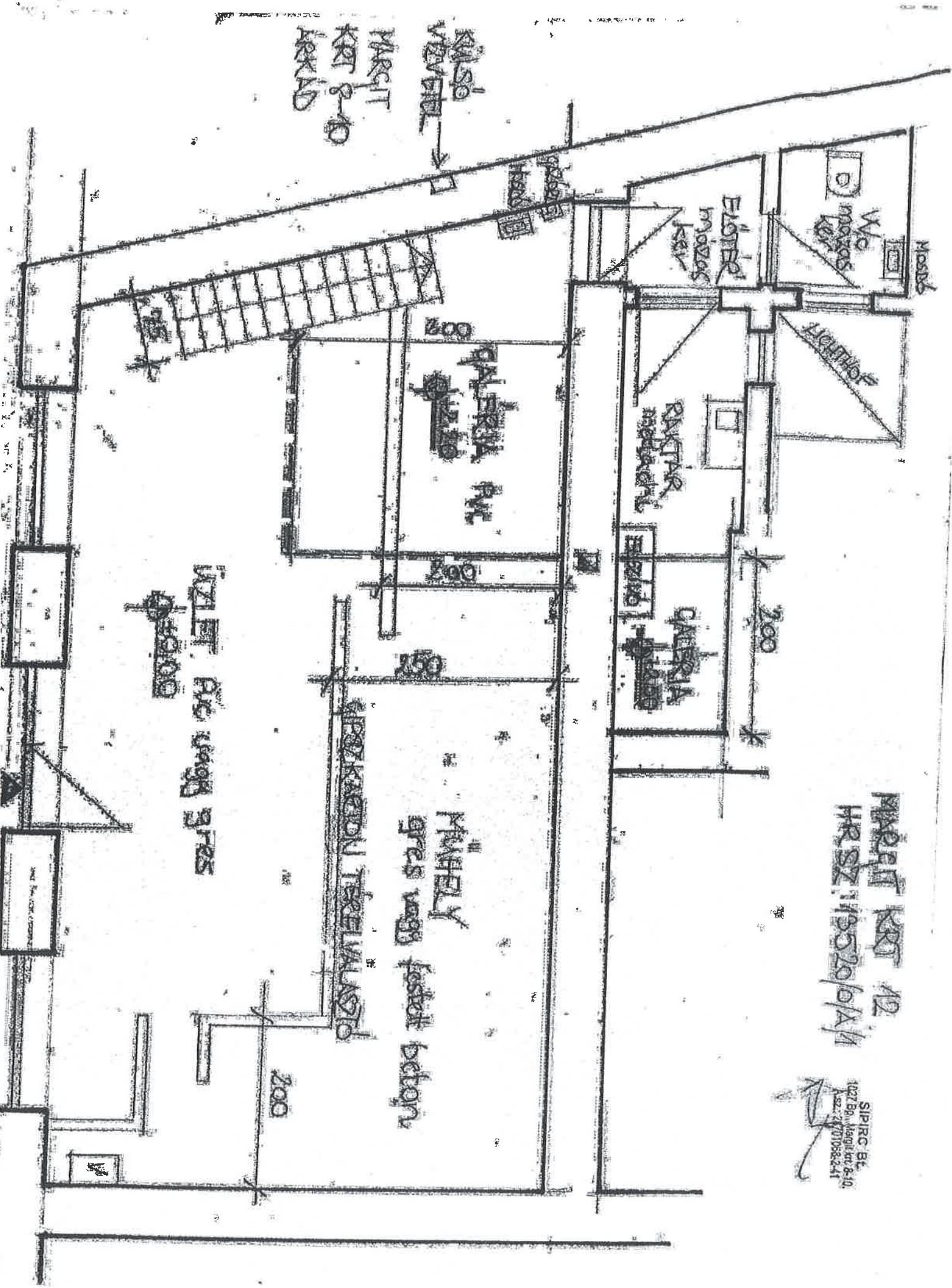
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

MAJEST KRT 12
 HR SZ: 1952/01/11

SIP/RC BC
 1027 Bm, Magit 10.8-10
 Ksz: 27010522-41



XU-123/2015

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat
pénzügyi nyilvántartási száma:

2473-1163/2015

Levelezésben, számlán hivatkozási
számként kérjük szerepeltetni

BÉRLETI SZERZŐDÉS

**- önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség
határozatlan idejű bérletére -**

Mely létrejött egyrészről:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (1024 Budapest, II. ker. Mechwart liget 1., KSH statisztikai számjele: 15735650-8411-321-01, adószáma: 15735650-2-41, törzskönyvi azonosító: 735650, ÁHTI azonosító: 745213, képviseli: Dr. Láng Zsolt polgármester, belföldi jogi személy), mint tulajdonos, Bérbeadó

/továbbiakban röviden: Bérbeadó/

másrészről:

„SIPIRC” Szolgáltató Betéti Társaság (rövidített elnevezés: „SIPIRC” Bt., székhely: 1027 Budapest, Margit krt. 8-10. VI/48., Cg.: 01-06-617280, adószám: 28701068-2-41, statisztikai számjel: 28701068-9525-117-01, képviseli: Farkas Márk ügyvezető), mint Bérelő

/továbbiakban röviden: Bérelő/

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Igazgatási Iroda Központi Ügyviteli Csoport

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Előzmények

XU-123-13
Előirat:

2015-10-29

Melléklet:.....db
Előadó: 1505

A Bérbeadó tájékoztatja Bérlelő, hogy felhatalmazta és megbízta a **II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaságot** (rövidített neve: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., székhelye: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a., képviseli: dr. Tas Krisztián vezérigazgató, cg.: 01-10-046405, statisztikai számjele: 14821888-7490-114-01), mint Megbízottat (a továbbiakban: Megbízott), hogy a Bérbeadó képviseletében az alábbi feladatokat ellássa:

- a bérleti díjak számlázása, használati díjak közlése,
- a Bérlemény fenntartásával kapcsolatban a Bérlelő jogszabályon, vagy szerződésen alapuló kötelezettségei teljesítésének ellenőrzése,
- a Bérlemény tekintetében jogszabályon, vagy szerződésen alapuló, a Bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási feladatok ellátása, műszaki ellenőrzése.

A Megbízott elérhetőségei:

Műszaki kérdésekben: 1-5999-066

Számlázással kapcsolatos kérdésekben: 1-5999-067

Fax: 1-5999-061

honlap: www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto

e-mail: ugyfelszolgalat@vf2.hu

Személyes ügyintézés: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130. (időpont egyeztetést követően)

1.

A szerződés tárgya, a Bérbeadói hozzájárulás, a bérbeadás időtartama és célja

1.1. A Bérbeadó **2015. december 1. napjától határozatlan időre** bérbe adja, a Bérlelő pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest

II. kerület, 13520/0/A/1 hrsz-on nyilvántartott, természetben a Budapest II. kerület, **Margit krt. 12.** szám alatt található, **70 m²** alapterületű, **üzlethelyiség** megnevezésű helyiséget /a továbbiakban: **Bérlemény/ ékszer készítés céljára** a Bérlo által megtekintett állapotban.

- 1.2.** Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződésben meghatározott használat jogcíme:
bérlet a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának **293/2015.(IX.2.) határozata** alapján.

2.

A bérlet díj és a külön szolgáltatások díja, költsége, valamint azok esedékessége és viselése

- 2.1.** A Bérlo a Bérleményért **227.000,- Ft, azaz kettőszáz-huszonhétézer forint + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA bérleti díjat** köteles fizetni **minden hónap 5. napjáig előre esedékesen** a Bérbeadó számlája alapján, a Bérbeadó Raiffeisen Bank Zrt. pénzügyi osztályánál vezetett, **12001008-00201761-06300006** számú bankszámlájára. A számla Bérbeadó általi kiállítása, vagy annak kézbesítésének elmaradása nem érinti a Bérlo bérleti díj fizetési kötelezettsége esedékességét. A bérleti díjon felül a Bérlo köteles a Bérlemény használatával összefüggő valamennyi költséget viselni.

A bérleti díjon felül a Bérlo köteles:

- **16.100,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegű havi közös költséget** megfizetni a Bérbeadó részére a bérleti díj esedékességével egyidejűleg azzal, hogy a Bérleményt magában foglaló társasház által meghatározott, és a Bérbeadó által a Bérlo felé közölt mindenkori közös költség változásának megfelelően változik a közös költség összege, melynek tekintetében a Bérbeadó, illetve a Bérbeadó képviselőjében eljárva a Megbízott a Bérlo kérésére az annak változását igazoló okiratokat a Bérlo rendelkezésére bocsátja.
- Ha a Bérleményt magában foglaló társasház a bérlemény tekintetében a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére úgy rendelkezik, hogy azt a közös költségen felül külön szabályok szerint kell megfizetni, akkor a Bérlo ezeket a költségeket vállalja a Bérbeadó részére – az azokra vonatkozó társasházi okiratok bemutatása után – megfizetni.
- Bérlo vállalja, hogy a közös költség részét esetlegesen nem képező szemétszállítási díjat a szolgáltatónak megfizeti.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérleményben a víz- és csatornahasználat mérésére mérőóra felszerelése szükséges (a Bérlo vagy a Bérbeadó kérése, vagy a bérleményt magában foglaló társasház közgyűlése által meghozott határozat alapján), akkor ezt haladéktalanul köteles Bérlo a saját nevére és saját költségére – megtérítési igény nélkül – felszereltetni, hitelesíttetni, a szolgáltatás mérésére a szolgáltatóval a szolgáltatási szerződést megkötni, ezek megtörténtét a Bérbeadó felé igazolni. A Bérleményben vízmérő óra felszerelése esetén a szolgáltatónak fizetendő díjat a szolgáltatási szerződés szerinti esedékességkor a szolgáltatónak kell fizetni azzal, hogy a Bérbeadó felhívására a Bérlo köteles igazolni, hogy díjfizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz. Ha a közös költség a víz- és csatornahasználati díjat is magában foglalja, és a Bérleményben a vízmérő óra felszerelését követően a szolgáltató felé történik meg a víz- és csatornahasználati díj fizetése, a Bérlo csak akkor igényelheti a víz- és csatornahasználati díjjal csökkentett

összegű közös költség fizetését, ha a társasház a közös költség csökkentéséhez hozzájárul.

- 2.2 A bérleti díj, valamint a bérleti díjon felül a Bérelő által fizetendő költségek esedékességkor történő meg nem fizetése esetén a Bérbeadót felmondási jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (1) és (5) bekezdései – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére – szerint.
- 2.3. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedése (infláció) mértékéig (maximum azzal egyező %-ban) jogosult a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a Bérelő a jelen bérleti szerződés aláírásával – minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül – hozzájárul. Az emelés mértéke nem lehet magasabb a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedés mértékénél (%-nál). Ez a jog a Bérbeadót első alkalommal a jelen bérleti szerződés tárgyát képező bérleti jog megszerzését követő első naptári év január 1. napja után illeti meg. A Bérbeadó, illetve a Bérbeadó képviselőjében eljárva a Megbízott a KSH inflációra vonatkozó hivatalos adata közzétételét követően jogosult írásban, ajánlott levélben közölni a Bérelővel az ennek alapján megállapított új – felemelt – bérleti díjat. A közlésben meghatározott bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától tekintendő a jelen bérleti szerződés szerinti módosított bérleti díjnak, és ez a módosított bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától kezdve érvényes, és esedékes.
- 2.4. A Bérelő késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. §-ában meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.
- 2.5. A Bérelő jelen szerződés aláírásáig – a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdésének megfelelően - megfizetett 3 havi, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével növelt bérleti díjnak megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó **864.870,- Ft összeget (óvadék)**, amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a Bérbeadó által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a Bérelő és a Bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A Bérbeadó az óvadék után kamatot nem fizet.

3.

A szavatosság

- 3.1. A Bérbeadó szavatosságot vállal a Bérlemény Bérelő általi zavartalan használatáért.
- 3.2. A Bérbeadó kijelenti, hogy harmadik személynek a Bérlemény tekintetében nincsen olyan joga, amely a Bérelő bérleti jogának gyakorlását korlátozza, akadályozza, vagy kizárja. A Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleménnyel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol. A Bérelő köteles a Bérbeadó Megbízottja részére haladéktalanul írásban bejelenteni, amennyiben a Bérlemény tekintetében annak rendeltetésszerű használatát befolyásoló, vagy érintő hiba jelentkezik. A közlés késedelméből, vagy nem teljesítéséből eredő károkat a Bérelő viseli.
- 3.3. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadói szavatosság a Bérelő által a Bérleményben elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a Bérelő a felelős, és erről ő köteles gondoskodni.

4.

A használat, illetve a használat átengedése

- 4.1. A Bérlo a Bérleményt kizárólag **ékszer készítés céljára** használhatja és kötelezettséget vállal arra, hogy a használat céljában vagy módjában történő bármilyen változást előzetesen a Bérbeadónak bejelenti, és hozzájárulását kéri. Amennyiben e kötelezettségét megszegi, a Bérbeadót felmondási jog illeti meg az Ltv. 25. § (3) bekezdése alapján – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére -, valamint a Ptk. 6:348. §-a szerint.
- 4.2. A Bérlemény előtti járdaszakaszt a Bérlo köteles – saját költségére, és veszélyére - tisztán tartani és a hulladékot eltávolítani a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről szóló 1/1986. (II. 21.) ÉVM - EÜM sz. együttes rendelet alapján, és az abban foglaltaknak megfelelően.
- 4.3. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérleményt, vagy annak egy részét ideiglenesen másnak albérlébe, vagy használatba nem adhatja, csak a tulajdonos jelen szerződésben hivatkozott rendeletének feltételei szerint.
- 4.4. A Bérbeadó hozzájárulása nem pótolja, és nem érinti a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 18. §-ban a nem lakás célú helyiségek használata, illetve megváltoztatott használata tekintetében a társasház tulajdonostársainak biztosított hozzájárulást, és jogokat, amely hozzájárulás beszerzése, továbbá e rendelkezések betartása a bérlo kötelezettsége, és a társasház tulajdonostársainak ezzel kapcsolatos nyilatkozatai tekintetében a bérbeadó, és a tulajdonos önkormányzat a szavatossági jogait, továbbá mindenféle felelősségét – beleértve a kártérítési felelősséget is – kizárja.
- 4.5. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához esetlegesen szükséges hatósági engedélyek – beleértve a Thtv-ben előírt hozzájárulásokat is - megszerzése a bérlo kötelessége.
- 4.6. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a tevékenysége gyakorlása során keletkező szilárd és folyékony hulladék elhelyezéséről a helyi közszolgáltatás igénybevétele útján saját költségére köteles gondoskodni a kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló 2012. évi XC. törvény, és a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, valamint a Fővárosi Közgyűlés erre vonatkozó mindenkor hatályos rendeletei alapján.
- 4.7. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a használat céljától függően köteles betartani a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009.(XI.29.) Kormányrendelet és Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2010.(VIII.05.) önkormányzati rendeletét, mely az üzletek kerthelyiségeinek és a szabadtéri rendezvények éjszakai nyitvatartási rendjét szabályozza.
- 4.8. Ha a Bérlo, vagy az ő érdekkörébe tartozó személyek magatartása miatt kár keletkezik a Bérleményt magában foglaló épületben, vagy annak központi berendezéseiben, illetve a Bérleményben, a Bérlo köteles a hibát kijavítani, és a kárt megtéríteni.

5.

A Bérlo által végzendő munkákra vonatkozó rendelkezések

- 5.1. A Bérleményt a Bérlo teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a munkálatokhoz be kell szereznie a Bérbeadó külön hozzájárulását és a Bérbeadóval megállapodást kell kötnie, melyben

rögzítésre kerül, hogy a Bérleményben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a Bérletet terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a Bérlet a Bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a Bérlet a felújítás során elvégzett munkák, valamint beszerelt berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg, továbbá köteles a munkák elvégzéséhez, elvégeztetéséhez esetlegesen szükséges hatósági engedélyeket, hozzájárulásokat (építési engedély, esetleges szakhatósági hozzájárulások, a Thtv. 21. § (1) bekezdés szerinti hozzájárulás) beszerezni, ideértve a településképi bejelentési eljárásról szóló 9/2013.(III.29.) önkormányzati rendeletben foglaltakat.

- 5.2. A Bérlemény folyamatos jó állapotban való karbantartása, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a Bérlemény berendezéseinek felújítása, pótlása, karbantartása, és cseréje a Bérletet terheli azzal, hogy ennek költségeit a Bérlet köteles – megtérítési igény nélkül – viselni. A Bérlet ezen kötelezettségét olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a Bérlemény, illetőleg a helyiség berendezéseinek állapota szükségessé teszi.
- 5.3. A Bérlet tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérlemény tekintetében bármilyen felújítást, vagy más építészeti munkát kíván végezni vagy végeztetni, ehhez köteles a Bérbeadó hozzájárulását kérni. A Bérlet az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. Amennyiben Bérlet az erre vonatkozó rendelkezéseket megszegi, a Bérbeadó jogosult 8 nap határidő kitűzésével a Bérletet az eredeti állapot helyreállítására felszólítani és ennek eredménytelen eltelte esetén további 8 napon belül a szerződést - 15 napos felmondási idő közbeiktatásával – felmondást követő hónap utolsó napjára felmondani. A felmondást írásban a másik félhez intézett nyilatkozattal kell közölni.

6.

Vegyes rendelkezések

- 6.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha a Bérbeadó írásbeli nyilatkozatot – ide értve a bérleti jogviszony felmondását is – intéz a Bérlet felé, akkor azt a Bérlet részére a jelen bérleti szerződésben megjelölt székhelyére kell ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni. Bérlet köteles a székhelyének megváltozását 3 munkanapon belül bejelenteni Bérbeadó részére.
- 6.2. Szerződő felek az Ltv. 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg.
- 6.3. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérlet másik megfelelő helyiségre (cserehelyiség) nem tarthat igényt és a Bérlemény átadása, vagy az arról való lemondás fejében semmiféle kártalanítás nem illeti meg őket.
- 6.4. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérlet köteles a Bérleményt a saját ingóságaitól kiürítve, a Bérleményben lévő és ahhoz tartozó berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, a rendeltetésszerű használatra alkalmas – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett rendeltetési módnak megfelelő – állapotban a Bérbeadónak visszaadni.
- 6.5. A Bérlet tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérleményt a bérleti szerződés megszűnésekor nem adja át a Bérbeadónak, azt nem üríti ki, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a Bérlemény jogcím nélküli használatjává válik.

Ebben az esetben köteles a jogcím nélküli használat után a Bérleményre megállapított bérrel azonos összegű használati díjat fizetni, valamint az általa igénybe vett külön szolgáltatások díját is megfizetni.

A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 7. hónap első napjától a használati díj kétszeresére, majd hat hónap elteltével az azt követő hónap első napjától ismételt az aktuális használati díj kétszeresére emelkedik. A használati díj tekintetében az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet mindenkorai rendelkezései az irányadók.

- 6.6. Bérelő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. /továbbiakban: Nvt./ 3. § (1) bekezdésének 1. pontja alapján átlátható szervezet. Bérelő köteles a tulajdonosi szerkezetében bekövetkezett változást 3 munkanapon belül írásban bejelenteni Bérbeadó részére.

Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó az Ntv. 11. § (12) bekezdése alapján jogosult a jelen bérleti szerződést kártalanítás nélküli és azonnali hatállyal felmondani, ha a Bérelő a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

- 6.7. A jelen bérleti szerződés csak írásban módosítható.

- 6.8. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., a Ptk. és a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelen Bérleti szerződést a felek elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Kelt: Budapest, 2015. október 28.



Dr. Láng Zsolt polgármester
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Bérbeadó


„SIPIRC” Bt.
Farkas Márk ügyvezető
Bérelő






Budapest II. ker. Mártírok útja 12.
Társasház
alapító okirata

- 1 -

I. Általános rendelkezések

Főv. II. ker. Ingatlankezelő Vállalat, a Budapest, II. kerületi 4249. számú tulajdoni lapon 13520 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest II., Mártírok útja 12. szám alatti a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet. 2.§ (2) bekezdése alapján az 1.sz. alatt mellékelte tervrajz, valamint a 2.sz.alatt mellékelte műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet alapján értékesítve - a vevő személyi tulajdonába kerülnek, azzal, hogy mindenkor a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II. Közös és külön tulajdon

A/ Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti terveken I-XVIII. feltüntetett és a 2.szám alatt mellékelte műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések.

A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása

I.	Telek	712 m ²
II.	Lépcsőházak, pihenőkkel, lépcsőkarokkal	118,17 m ²
III.	Pincei közlekedők	80,42 m ²
IV.	Pincei tárolók	189,70 m ²
V.	Pinceszinti lépcsőház	8,18 m ²
VI.	Közös pince	12,93 m ²
VII.	Bejárati kapualj	20,29 m ²
VIII.	Belső udvar	216,49 m ²
IX.	Búvóterek (rég WC helyiségek)	5,23 m ²

Budapest II. ker. Mártírok útja 12.
Társasház
alapító okirata

- 2 -

X.	Függőfolyosók	99,66 m ²
XI.	Légudvar, légaknák	17,73 m ²
XII.	Ovóhely	59,39 m ²
XIII.	Alap, felmenő falak, kémények, áthidalók, kiváltók, födémek, erkélylemezek, homlokzati nyílászárók, függőfolyosók, lakatos szerkezetek.	
XIV.	Homlokzati vakolatok, burkolatok, belső udvar burkolata, épületbádogos szerkezetek, párkányok, tetőszerkezet, cserépfedés, hófogórács.	
XV.	Vizhálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig. Vizóra.	
XVI.	Csatornavezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.	
XVII.	Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.	
XVIII.	Gázvezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.	

A közös tulajdon **1673/1673-ad**, azaz **Egyezerhatyszázhetvenhárom/Egyezerhatyszázhetvenharmad** tulajdoni hányadból áll.

B/ Külön tulajdon

Az egyes öröklakások leírása után a feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdontársakat a megjelölt földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányadrészt tünteti fel.

Az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok felszerelésével az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával.

1. A Magyar Államot illeti a terveken **1. sorszámmal** jelölt **Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti üzlet:** üzlettér, közlekedő, raktár, WC helyiségekből áll 69,62 m² (kerekítve: **70 m²**) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból **70/1673** hányadrész.

Budapest II. ker. Mártírok útja 12.
Társasház
alapító okirata

- 3 -

2. A Magyar Államot illeti a terveken **2. sorszámmal** jelölt **Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti üzlet:** üzlettér, 2 raktár, WC helyiségekből áll 57,18 m² (kerekítve: **57 m²**) alapterülettel és a közös tulajdonból **57/1673** hányadrész.
3. A Magyar Államot illeti a terveken **3. sorszámmal** jelölt **Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti fszt 1. sz. lakás,** szoba, konyha, előszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 41,80 m² (kerekítve: **42 m²**) alapterülettel és a közös tulajdonból **42/1673** hányadrész.
4. A Magyar Államot illeti a terveken **4. sorszámmal** jelölt **Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti fszt 4. sz. lakás,** szoba, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás 38,92 m² (kerekítve: **39 m²**) alapterülettel és a közös tulajdonból **39/1673** hányadrész.
5. A Magyar Államot illeti a terveken **5. sorszámmal** jelölt **Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti fszt 5/a. sz. lakás,** szoba, konyha, WC helyiségekből álló öröklakás 25,42 m² (kerekítve: **25 m²**) alapterülettel és a közös tulajdonból **25/1673** hányadrész.
6. A Magyar Államot illeti a terveken **6. sorszámmal** jelölt **Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti fszt 5/b sz. lakás,** szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, előtér, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 30,28 m² (kerekítve: **30 m²**) alapterülettel és a közös tulajdonból **30/1673** hányadrész.
7. A Magyar Államot illeti a terveken **7. sorszámmal** jelölt **Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti fszt 6. sz. lakás,** 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 45,63 m² (kerekítve: **46 m²**) alapterülettel és a közös tulajdonból **46/1673** hányadrész.
8. A Magyar Államot illeti a terveken **8. sorszámmal** jelölt **Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti I. em. 7. sz. lakás,** 2,5 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 93,85 m² (kerekítve: **94 m²**) alapterülettel + erkély, összesen 95,48 m² (kerekítve: **95 m²**) és a közös tulajdonból **95/1673** hányadrész.
9. A Magyar Államot illeti a terveken **9. sorszámmal** jelölt **Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti I. em. 8. sz. lakás,** 4 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 132,85 m² (kerekítve: **133 m²**) alapterülettel + erkély, összesen 134,48 m² (kerekítve: **134 m²**) és a közös tulajdonból **134/1673** hányadrész.

Budapest II. ker. Mártírok útja 12.
Társasház
alapító okirata

- 4 -

10. A Magyar Államot illeti a terveken **10. sorszámmal** jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti I. emelet 9. sz. lakás, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 46,08 m² (kerekítve: 46 m²) alapterülettel és a közös tulajdonból 46/1673 hányadrész.
11. A Magyar Államot illeti a terveken **11. sorszámmal** jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti I. emelet 10. sz. lakás, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 46,27 m² (kerekítve: 46 m²) alapterülettel és a közös tulajdonból 46/1673 hányadrész.
12. A Magyar Államot illeti a terveken **12. sorszámmal** jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti II. emelet 11. sz. lakás, 3,5 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 114,36 m² (kerekítve: 114 m²) alapterülettel és a közös tulajdonból 114/1673 hányadrész.
13. A Magyar Államot illeti a terveken **13. sorszámmal** jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti II. emelet 12. sz. lakás, 3 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 119,93 m² (kerekítve: 120 m²) alapterülettel és a közös tulajdonból 120/1673 hányadrész.
14. A Magyar Államot illeti a terveken **14. sorszámmal** jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatt II. em. 14. sz. lakás, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 49,17 m² (kerekítve: 49 m²) alapterülettel és a közös tulajdonból 49/1673 hányadrész.
15. A Magyar Államot illeti a terveken **15. sorszámmal** jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti II. em. 15. sz. lakás, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 49,64 m² (kerekítve: 50 m²) alapterülettel és a közös tulajdonból 50/1673 hányadrész.
16. A Magyar Államot illeti a terveken **16. sorszámmal** jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti III. emelet 16. sz. lakás, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás: 73,11 m² + 55,90 m² padlástér = összesen 129,01 m² (kerekítve: 129 m²) alapterülettel és a közös tulajdonból 129/1673 hányadrész.
17. A Magyar Államot illeti a terveken **17. sorszámmal** jelölt Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti III. emelet 17. sz. lakás, 1,5 szoba, konyha, kamra, előszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 60,32 m² (kerekítve: 60 m²) alapterülettel és a közös tulajdonból 60/1673 hányadrész.

**Budapest II. ker. Mártírok útja 12.
Társasház
alapító okirata**

- 5 -

18. A Magyar Államot illeti a terveken **18. sorszámmal** jelölt **Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti III. emelet 18. sz. lakás**, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás 98,22 m² (kerekítve: **98 m²**) alapterülettel és a közös tulajdonból **98/1673** hányadrész.
19. A Magyar Államot illeti a terveken **19. sorszámmal** jelölt **Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti III. emelet 19. sz. lakás**, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 49,21 m² (kerekítve: **49 m²**) alapterülettel és a közös tulajdonból **49/1673** hányadrész.
20. A Magyar Államot illeti a terveken **20. sorszámmal** jelölt **Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti III. emelet 20. sz. lakás**, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 51,46 m² + 47,91 m² **padlástér** = összesen 99,37 m² (kerekítve: **99 m²**) alapterülettel és a közös tulajdonból **99/1673** hányadrész.
21. A Magyar Államot illeti a terveken **21. sorszámmal** jelölt **Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti padlástér**: teljes alapterület: 195,20 m² (kerekítve: **195 m²**) hasznos alapterület: 175,57 m², valamint a közös tulajdonból **195/1673** hányadrész.
22. A Magyar Államot illeti a terveken **22. sorszámmal** jelölt **Budapest II., Mártírok útja 12. sz. alatti padlástér**: teljes alapterület: 80,27 m² (kerekítve: **80 m²**), hasznos alapterület: 57,04 m², és a közös tulajdonból **80/1673** hányadrész.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Főváros II. ker. Ingatlankezelő Vállalat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményszerkezet, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önnálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba,

- a **1. számmal** jelölt Bp.II., 4249/1. sz. társasházi különlapon 13520/A-1. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetősége,
- a **2. számmal** jelölt Bp.II., 4249/2. sz. társasházi különlapon 13520/A-2. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetősége,

Budapest II. ker. Mártírok útja 12.
Társasház
alapító okirata

- 6 -

-
- a **3. számmal** jelölt Bp.II., 4249/3. sz. társasházi különla-
pon 13520/A-3. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni
illetőségre,
 - a **4. számmal** jelölt Bp.II., 4249/4. sz. társasházi különla-
pon 13520/A-4. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni
illetőségre,
 - a **5. számmal** jelölt Bp.II., 4249/5. sz. társasházi különla-
pon 13520/A-5. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni
illetőségre,
 - a **6. számmal** jelölt Bp.II., 4249/6. sz. társasházi különla-
pon 13520/A-6. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni
illetőségre,
 - a **7. számmal** jelölt Bp.II., 4249/7. sz. társasházi különla-
pon 13520/A-7. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni
illetőségre,
 - a **8. számmal** jelölt Bp.II., 4249/8. sz. társasházi különla-
pon 13520/A-8. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni
illetőségre,
 - a **9. számmal** jelölt Bp.II., 4249/9. sz. társasházi különla-
pon 13520/A-9. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni
illetőségre,
 - a **10. számmal** jelölt Bp.II., 4249/10. sz. társasházi kü-
lönlapon 13520/A-10 hrsz. alatt felveendő társasház tu-
lajdoni illetőségre,
 - a **11. számmal** jelölt Bp.II., 4249/11. sz. társasházi külön-
lapon 13520/A-11. hrsz. alatt felveendő társasház tu-
lajdoni illetőségre,
 - a **12. számmal** jelölt Bp.II., 4249/12. sz. társasházi külön-
lapon 13520/A-12. hrsz. alatt felveendő társasház tu-
lajdoni illetőségre,

Budapest II. ker. Mártírok útja 12.
Társasház
alapító okirata

- 7 -

-
- a **13. számmal** jelölt Bp.II., 4249/13. sz. társasházi külön-
lapon 13520/A-13. hrsz. alatt felveendő társasház tu-
lajdoni illetőségre,
 - a **14. számmal** jelölt Bp.II., 4249/14. sz. társasházi külön-
lapon 13520/A-14. hrsz. alatt felveendő társasház tu-
lajdoni illetőségre.
 - a **15. számmal** jelölt Bp.II., 4249/15. sz. társasházi külön-
lapon 13520/A-15. hrsz. alatt felveendő társasház tu-
lajdoni illetőségre
 - a **16. számmal** jelölt Bp.II., 4249/16. sz. társasházi külön-
lapon 13520/A-16. hrsz. alatt felveendő társasház tu-
lajdoni illetőségre,
 - a **17. számmal** jelölt Bp.II., 4249/17. sz. társasházi külön-
lapon 13520/A-17. hrsz. alatt felveendő társasház tu-
lajdoni illetőségre,
 - a **18. számmal** jelölt Bp.II., 4249/18. sz. társasházi külön-
lapon 13520/A-18. hrsz. alatt felveendő társasház tu-
lajdoni illetőségre,
 - a **19. számmal** jelölt Bp.II., 4249/19. sz. társasházi külön-
lapon 13520/A-19. hrsz. alatt felveendő társasház tu-
lajdoni illetőségre,
 - a **20. számmal** jelölt Bp.II., 4249/20. sz. társasházi külön-
lapon 13520/A-20. hrsz. alatt felveendő társasház tu-
lajdoni illetőségre,
 - a **21. számmal** jelölt Bp.II., 4249/21. sz. társasházi külön-
lapon 13520/A-21. hrsz. alatt felveendő társasház tu-
lajdoni illetőségre,
 - a **22. számmal** jelölt Bp.II., 4249/22. sz. társasházi külön-
lapon 13520/A-22. hrsz. alatt felveendő társasház tu-
lajdoni illetőségre.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások, a nem lakás céljára szolgáló he-
lyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

Az épület azon részei és azon berendezései, felszerelései,
amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonos
társak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség és a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

2. Birtoklás, használat, rendelkezési jog

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre megilleti a birtoklás, a használat, a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó, a közös tulajdonból ráeső hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségében építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, előzetesen ki kell kérnie hozzájárulását.

5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A/ pontja I-XVIII. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási alapot képeznek a felújítási munkák fedezetének biztosítására. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

A padlástérrel kapcsolatos előírások.

A jelen alapító okiratban **21. sorszámmal 195,20 m²**, valamint **22. sorszámmal 80,27 m²** teljes alapterületű, külön tulajdonú beépíthető padlástéri helyiségek szerepelnek.

Az öröklakás tulajdonosai kötelesek a fentiekben körülírt padlástéri helyiségek beépítését tölteni.

A hivatkozott tetőtéri egyéb helyiségek leendő tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a beépítési munkálatokat, a szükségek engedélyek alapján, a mindenkorai jogszabályi előírások megtartásával végzik el.

6. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése dönt. A közgyűlés határoz:

- a/ a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásától, az ingatlan, épület felújításáról,

Budapest II. ker. Mártírok útja 12.
Társasház
alapító okirata

- 10 -

- b/ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartástól, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszköz-
lendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
- c/ év közben a terven kívül felmerült munkák elvégeztetéséről,
- d/ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- e/ az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- f/ az alapító okirat módosításáról,
- g/ a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h/ az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i/ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban lévő telek vagy részének hasznosításáról,
- j/ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, általa vezetendő nyilvántartásról, azaz a tulajdonostársak részére történő bemutatásról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k/ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,
- l/ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgyszorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni.

Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli közölvény stb.) a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges.

**Budapest 11. ker. Mártírok útja 12.
Társasház
alapító okirata**

- 11 -

Minden külön tulajdoni illetőséget egy szavazat illet meg. A döntés a tulajdoni hányadok és nem pedig a hányadok tulajdonosainak száma szerint történik.

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviselheti magát.

A meghatalmazást írásban kell adni és a közgyűlés elnökének átadni.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre új közgyűlést kell összehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlés határozatait általában szótöbbséggel hozza - kivéve, ha a társasházról szóló 1977.évi 11. sz. tvr., illetőleg a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik.

Egyhangú határozat szükséges:

- a/ alapító okirat módosításához,
- b/ az ingatlan teljes felújításáról szóló döntéshez,
- c/ a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- d/ az egész ingatlan megterheléséhez.

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazat egyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére egy, illetőleg két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

7. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani.

A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

A közös képviselő a két közgyűlés közötti munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles az egész évi gazdálkodásról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezése után elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére, tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő megbízatása 3 évre szól.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek intézése, valamint mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kivánságait azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadást igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg, ha a társasház-közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételt és kiadást.

A számadások, jóváhagyása és a közös képviselő részére a fel-

Budapest II. ker. Mártírok útja 12.
Társasház
alapító okirata

- 13 -

mentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhets és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt pert indított.

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával ügyvédi munkaközösséget is megbízhat a képviselet ellátásával.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, a házfelügyelő, fűtő munkáltatója a közös képviselő.

8. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást végző szervhez.

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az 1977. évi 11.sz. tvr. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaira.

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító oki-

Budapest II. ker. Mártírok útja 12.
Társasház
alapító okirata

- 14 -

rat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

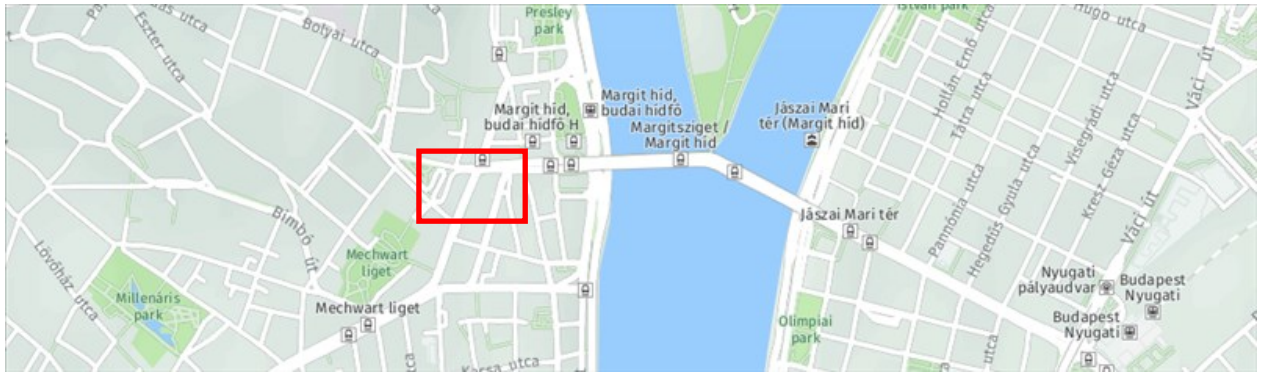
Budapest, 1992. május 16. napján

Ellenjegyezte:

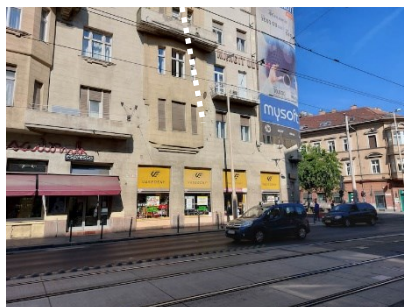
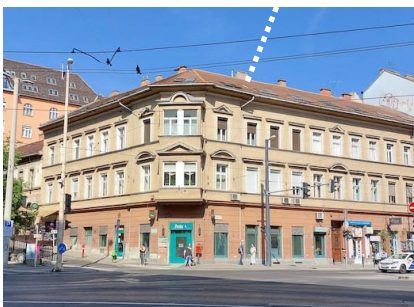
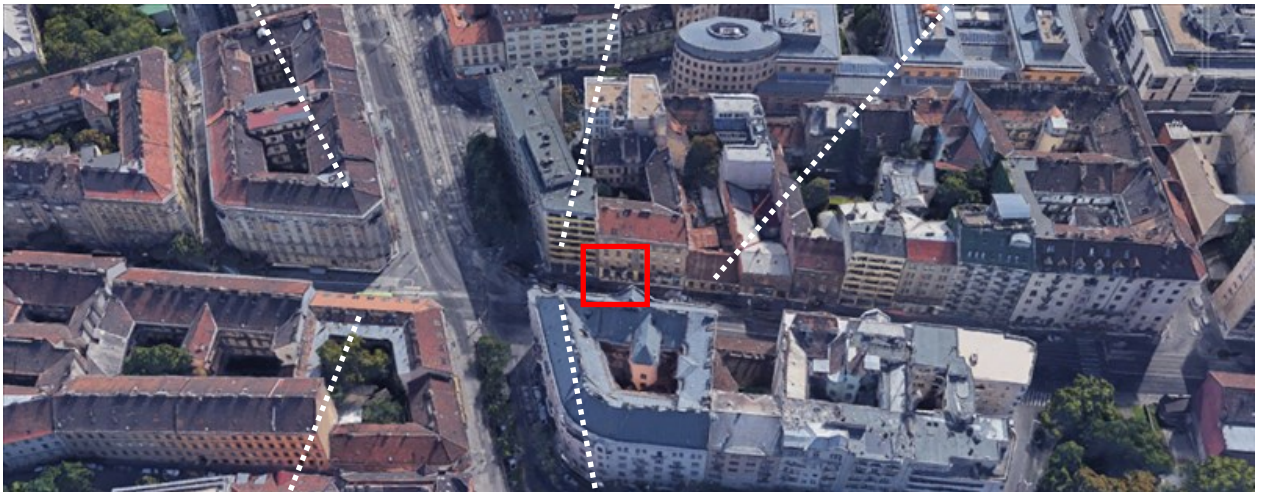
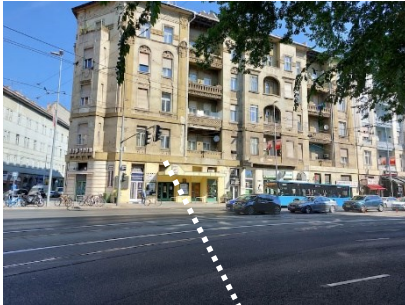
DR. MARIASI KÁROLY
VEZETŐ JOGTANÁCSOS

A Magyar Állam képviseletében
a Főv. II. ker. Ingatlankezelő V.





környezet



homléokzat és bejárat



üzlettér



burkolatok

galéria

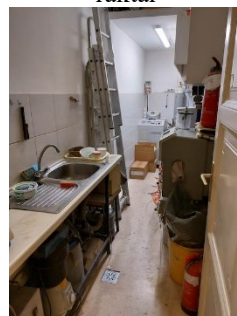


műhely

közlekedő

raktár

WC



burkolatok

lépcső

gázóra

elektromos mérő

