

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. június 26-i rendes ülésére

Előterjesztő: Annus Béláné igazgató
Gazdasági Igazgatóság

Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló 1023 Budapest, Ürömi utca 24-28. alagsori egyéb helyiség bérbeadásáról döntés

Készítette: Hornyák László helyiséggazdálkodási referens

Ügyiratszámok: XV/115/2023

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi az alábbi üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség:

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Kérelem időpontja	Műszaki állapot	Bérleti díj, egyéb költségek
14943/7/C/2 hrsz. 1023 Budapest, Ürömi utca 24-28. alagsor „felülvizsgálat alatt” 33 m ² egyéb helyiség	Pogány Anna Petra	személyi edző szoba	Kelte: 2023.05.15 (Beérkezés időpontja: 2023.05.23)	Az ingatlan bejárata közvetlenül Társasház alagsorából nyílik. A bejáraton egy fa bejárati ajtó található. Az ingatlan egy helyiségből áll, mely „L” alakú. Az ingatlan ablakai a Társasház előtti közterületre tekintenek. Az ingatlan csak elektromos és víz bekötéssel rendelkezik. A társasház fűtési csövei haladnak át az ingatlanon ezért külön fűtési rendszerre nincs szükség. Az oldalfalakon felázás nyomok láthatóak, a festés több helyen sérült. A padló kővel és linóleummal borított, állapota felújítandó.	39.000,- Ft +ÁFA/hó Közös költség: 4.875,-Ft +ÁFA/hó Fűtési díj: 4.300,-Ft +ÁFA/hó

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére kérelem érkezett, melyet követően az Immowell 2002. Kft. elkészítette a helyiség bérleti díjára vonatkozó értébecslést. A szakvélemény a SharePoint rendszerbe feltöltésre került. (melléklet - bérbevételi kérelem)

A táblázatban jelölt ingatlan a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 78/2021.(IV.15.) képviselő-testületi határozata értelmében került bérbeadásra meghirdetésre Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat honlapján.

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 (Vagyonrendelet) 42. § (1) bekezdése értelmében a helyiséget bérbe adni határozott, illetőleg határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkeztéig lehet.

A Vagyondirektív 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A Bérlő által a GTB határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszautalásához az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérlői óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.

A Bizottságnak a döntésre a Vagyondirektív 6. § (2) bekezdése, 25. § (2) bekezdése a) pontja és a 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete - az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról - 11. melléklet a Bizottságok feladat- és hatásköre 1. Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság (GTB) 1.2. a GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyondirektív 25. § alapján gyakorolja az ingatlanokkal kapcsolatos bérbeadási jogokat és kötelezettségeket és e jogkörében dönt: 1.2.14. a lakások és helyiségek piaci alapon, pályázat útján történő bérbeadásáról, ad felhatalmazást.

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

Határozati javaslatok

A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **14943/7/C/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1023 Budapest, Ürömi utca 24-28. alagsor „felülvizsgálat alatt”** nyilvántartott, **33 m²** területű, **egyéb helyiség** megnevezésű ingatlant **Pogány Anna Petra** [REDACTED] [REDACTED] szám alatti lakos részére **személyi edző szoba céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy a szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint indoklás nélküli hat hónapos felmondási időben állapotnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor Pogány Anna Petrának az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn és a bérleti szerződés megkötéséig Pogány Anna Petra igazolni köteles, hogy a tevékenység gyakorlására egyéni vállalkozói engedéllyel rendelkezik.

A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/ és 312-315/2020.(X.29.) képviselő-testületi határozata, valamint az Immowell 2002 Kft. által 2023. június 5-én elkészített értékbecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **39.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlőt terhelő a mindenkori közös költség és a használatból egyúttal járó költségek megfizetése is.**

A Vagyonrendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig háromhavi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy Pogány Anna Petra benyújtsa a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármesterének rendeltetés mód változtatást tudomásul vevő határozatát, vagy a Településképi Bejelentési Osztály állásfoglalását, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem szükséges.

A bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét 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 bérlő bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben rögzítésre kerül, hogy a bérleményben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a bérlőt terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlő a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben Pogány Anna Petra a helyiségbérleti szerződést a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 60 munkanapon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester útján Annus Béláné igazgató

Határidő: 90 nap

B./

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **14943/7/C/2 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1023 Budapest, Ürömi utca 24-28. alagsor „felülvizsgálat alatt” nyilvántartott, 33 m² területű, egyéb helyiség megnevezésű ingatlant Pogány Anna Petra [REDACTED] szám alatti lakos részére nem adja bérbe.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester útján Annus Béláné igazgató

Határidő: 30 nap

Budapest, 2023. június 19.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva

Annus Béláné
gazdasági igazgató



Mellékletek:

1. számú melléklet: Pogány Anna Petra bérbevételi kérelme
2. számú melléklet: Tulajdoni lap
3. számú melléklet: Értékbecslés Ürömi utca 24-28. egyéb helyiség

2023. MÁJ 23.

KÉRELEM

Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére

- Kérelmező adatai (a vonatkozó részt kérjük kitölteni)

Természetes személy kérelmező

Név: Pogány Anna Petra

Lakcím:

Levelezési cím:

Telefonszám:

E-mail cím:

Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező

Cégnév/egyéni vállalkozó neve:

Székhely:

Cégjegyzékszám:

Adószám:

Képviselő neve:

Telefonszám:

E-mail cím:

- Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím: Ürömi utca 24-28. alagsor alatti
(egyéb helyiség 33m²)

Helyrajzi szám: 14943/7/C/2

- Az ingatlanban folytatni kívánt tevékenységi kör (funkció) részletes leírása, illetve meghatározása, pontosan megjelölve a tervezett nyitvatartási időt:

2023. MÁJ 23.

XV. 145. sz. önk. tanács
XV. 103/2022.
64

/p/
Hornyák László

Személyi edző szoba kialakítása, egyéni ügyfelekkel. A teret teljesen felújítanám, elindítanék egy egyéni vállalkozást és 1, maximum 2 ember edzését vállalnám a helyiségben, ami zajjal nem járó tevékenység. A nyitva tartás: hétfőn, kedden, csütörtökön és pénteken, 7:30-ról 20:00-ig.

- **Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező esetén a cég rövid bemutatása:**

Amennyiben a kérelmező által folytatni kívánt tevékenység nem felel meg a bérbe venni kívánt helyiség ingatlan-nyilvántartási megnevezésének, akkor ebben az esetben az ingatlan rendeltetési módjának megváltoztatása szükséges, ami a településképi védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljáráshoz kötött.

A bérbevételi kérelemhez csatolni kell a rendeltetési mód váltást tudomásul vevő határozatot vagy azt az állásfoglalást, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatására nincs szükség.

Dátum: 2023.05.15.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' or 'K' shape with a horizontal line extending to the right.

Aláírás

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/200638/2023

2023.05.22

BUDAPEST II.KER.

Belterület 14943/7/C/2 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II.KER. Ürömi utca 24-28. alagsor. "felülvizsgálat alatt"

ILR ÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	33	0 0	50/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999992/1999/				

2. bejegyző határozat: 164954/1993/1993.06.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pitó okiratban meghatározott helyiségek.

ILR ÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 164954/1993/1993.06.23

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992/1992.04.30

jogcím: eredeti felvétel 164954/1993/1993.06.23

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

ILR ÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

A 1023 Budapest, Ürömi utca 30-32. C épület, -1 emelet. 2. szám alatti ingatlan bérleti díj becslése

**BÉRLETI DÍJ
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

A



1023 Budapest, Ürömi utca 24-28, C épület, -1 emelet. 2. szám
alatti **14943/7/C/2** Hrsz.-ú

egyéb helyiség megnevezésű
ingatlanról

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. május 22.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1023 Budapest, Ürömi utca 24-28, C épület, -1 emelet, 2. szám alatti ingatlan bérleti díj meghatározására vonatkozó szakértését elvégezte. A szakértői munka elvégzése alapján az alábbi javaslatot tesszük a havi bruttó bérleti díj mértékének meghatározására.

Normál piaci körülmények között, a bérbeadáshoz elegendő idő rendelkezésre állása esetén, a jelenleg is használt bérleti szerződés kondíciói mellett, ugyanakkor a társasházi törvény módosulása miatti kockázatoktól eltekintve, a tárgyi ingatlan reális bruttó bérleti díja:

49 530,- Ft/hó,
azaz negyvenkilencezer-ötszázharminc forint havonta

A bérleti díj nettó összege:

39 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz harminckilencezer forint havonta + 27% ÁFA

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Karácsony S. u. 55.
Adószám: 12061531-2-41

P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. június 05.

2. Előzmények

2.1. A megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

2.2. A megbízott

Immowell 2002 Kft.
1039 Budapest, Karácsony Sándor u. 55.
Képviselője: Mikó Sándor ügyvezető igazgató

2.3. A megbízás tárgya

A 1023 Budapest, Ürömi utca 24-28, C épület, -1 emelet. 2. szám alatti önkormányzati ingatlan rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén a reális piaci bérleti díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása.

2.4. A szakértő megbízásának célja

Budapest, II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérleti díjainak felülvizsgálata az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően.

3. Kiinduló adatok, a szakértés módszere

3.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, dokumentumokat. Az értékelő megvizsgálta a rendelkezésére álló adatokat. Az értékbecsítő helyszíni szemlén és bejáráson megtekintette a tárgyi ingatlant, amelyről fotódokumentációt készített.

3.2. A szakértés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő a piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta, amelynél a környezetben fellelhető bérlemények bérleti díjait vette alapul.

Az értékelés fordulónapja 2023. június 05.

Az érték-megállapítás érdekében az értékbecsítő vizsgálta és elemezte az alábbi körülményeket:

- a II. kerületi ingatlanok, helyiségek piaci bérleti díjának árszínvonalát,
- az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét,
- szemrevételezéssel a helyiség műszaki állapotát, tekintet nélkül a nem látható, rejtett hibákra.
- az ingatlan funkcionális megfelelőségét, egyedi adottságait környezeti sajátosságait,
- irodáknál az utcák presztízsvértékét.

3.3. Az értékelés felhasználhatósága

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészében nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a szakvéleményben rögzített feltételek mellett a fordulónaptól számított 180 nap.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Az ingatlan a Zsigmond térhez közel helyezkedik el.
- A terület átlagos közlekedési lehetőségekkel bír.
- Az ingatlan környezetében a parkolás csak nehézkesen kivitelezhető. A parkolás fizetős. A tömegközlekedési kapcsolatok a Bécsi úton és Lajos utcában elérhetőek.
- A környék gyalogosforgalma átlagos.
- Az ingatlan bejárata a Társasház folyosójáról nyílik.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Ürömi utca 24-28, C épület, - 1 emelet. 2. szám
Helyrajzi száma:	14943/7/C/2
Megadott funkciója:	Egyéb helyiség
Jelenlegi funkciója:	Üres
Összehasonlításra került, mint:	iroda
Összes hasznos felépítmény terület:	33 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- Az ingatlan bejárata közvetlenül Társasház alagsorából nyílik. A bejáraton egy fa bejárati ajtó található. Az ingatlan egy helyiségből áll, mely „L” alakú. Az ingatlan ablakai a Társasház előtti közterületre tekintenek. Az ingatlan csak elektromos és víz bekötéssel rendelkezik. A társasház fűtési csövei haladnak át az ingatlanon ezért külön fűtési rendszerre nincs szükség. Az oldalfalakon felázás nyomok láthatóak, a festés több helyen sérült. A padló kővel és linóleummal borított, állapota felújítandó. A helyiség felújítást követően hasznosítható.

5. A bérleti díj becslése

A szakértő elvégezte a vizsgált ingatlan környezetében fellelhető ingatlanok bérleti díjainak összehasonlításán alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, műszaki jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adatok aktualitását is. A bérleti díj meghatározásánál a szakértő vélelmezte, hogy a Bérbeadó a jelenleg általánosan használt bérleti szerződés rendszere szerint fog bérleti szerződést kötni.

5.1. A bérleti díj kiszámításának módszere

A vizsgált ingatlan becsült bérleti díját az alábbi értékek szorzataként kaptuk meg: a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/2020.(X.29.) képviselő testületi határozata alapján meghatározott alapidíj szorozva a parkolás, a fizetős parkolás, a műszaki állapot, a beosztás, a méret, és a környezet által kialakult egyedi tényező, valamint a megadott névleges alapterület szorzataként. A szorzatot ezer forintba kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt bérleti díját.

Iroda funkció:

parkolás módosító=	0,92
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,90
beosztás miatti módosító=	0,95
méret miatti módosító=	0,80
környezet miatti módosító=	0,80
infláció=	1,203

Alapidíj iroda: 2 003,- Ft/m².

Alapterület: 33 négyzetméter.

Fajlagos díj: 2 003,- Ft/m² * 0,92*0,98*0,90*0,95*0,80*0,80*1,203 = 1 189,- Ft/m².

Iroda bérleti díja: 33 m² * 1 189,- Ft/m² = 39 237,- Ft/hó

Kerekítve 39 000,- Ft/hó

5.2. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1023 Budapest, Ürömi utca 24-28, C épület, -1 emelet, 2. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2023. június 05.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
39 000,- Ft/ hó, azaz
harminckilencezer forint havonta.

Korlátozó feltételek

1. Az értékelésben megállapított érték az ingatlan teher-, per- és igénymentes állapotára vonatkozik.
2. Az értékelő a helyszíni szemle során semmiféle épületfizikai, statikai és más hasonló vizsgálatot nem végzett, az esetleges rejtett hibák az értékelést nem érintik.
3. Az érték megállapítása nincs összefüggésben az értékbecslést végzők javadalmazásával, sem közvetlen sem pedig közvetett módon.
4. Az értékbecslő a helyszínen nem végzett pontos területfelmérést, a szakértésben felhasznált adatok a megbízó tájékoztatásán alapulnak.
5. A becslésben az értékelő feltételezi, hogy a szükséges hatósági engedélyek és egyéb hivatalos iratok beszerezhetők ill. már rendelkezésre állnak.
6. Mélyebb jogi vizsgálatot az értékelés során az értékbecslő nem végzett. Amennyiben van bármilyen korlátozó tényező, amely a felhasznált forrásokból nem derül ki, azokért az értékbecslő nem vállal felelősséget.
7. A becslés az ingatlan helyszíni szemle során megtekintett állapotára vonatkozik. Amennyiben a szemle után bármilyen, az értéket befolyásoló változás történik, azért az értékbecslő felelősséget nem vállal.
8. A becsléshez használt alapadatokat az értékbecslő pontosnak fogadja el, azok teljes körű ellenőrzését nem végezte el.
9. Az értékelést a megbízástól eltérő célra felhasználni, azt harmadik személynek kiadni csak az értékbecslő előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet. A becslés egyes részei külön nem használhatóak fel.
10. Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők szervezete a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Fotódokumentáció:



