

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**



PJB ülés száma: 1149-17/2014.

Hiv.szám: 1/2093/2014.

Ikt.szám: 1/204-273/2014.

Polgármesteri Kabinet

Az ülés időpontja: 2014. október 06.

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest, XV. kerület Kossuth u. 5. szám alatti ingatlanon lévő Budapest XV. belterület 89867/8/A/5. hrsz-ú valamint a 89867/8/A/6 hrsz-ú (Palotai Mix Pizzériának helyet adó) ingatlanok elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi és Jogi Bizottság!

A Budapest, XV. kerület **Kossuth u. 5. szám** alatti társasházi ingatlanon lévő 89867/8/A/5. hrsz-ú, 47 m² alapterületű, valamint a 89867/8/A/6. hrsz-ú, 49 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlője **Mac Fut 2000 Kft.** (1088 Budapest, Bródy Sándor u. 9. fszt. 5.)

A melegkonyhas éttermi tevékenység, azaz pizzéria üzemeltetésére bérbe adott helyiségek bérleti jogviszonya 2019. június 30. napjáig került meghosszabbításra.

Bérleti díjfizetés az alábbiak szerint alakul a helyiségekben:

89867/8/A/5. hrsz. (47 m ²)	82.000,-Ft/hó+ közüzemi díjak
89867/8/A/6. hrsz. (49 m ²)	85.456,-Ft/hó+ közüzemi díjak

A Palota Holding Zrt. tájékoztatása szerint a társasházi ingatlanon összesen ez a két helyiség képezi a Budapest XV. ker. Önkormányzat tulajdonát 104/1000 eszmei hányad szerint. A társasházi alapító okirat nem tartalmaz elővásárlási jogot.

A Palota Holding Zrt. állagmegóvási munkálatokat, valamint felújítást nem tervez.

A Palota Holding Zrt. valamint a bérlő által is megrendelésre került az ingatlanok értékbecslése melynek alapján kerültek megfogalmazásra a határozati javaslatok.

A Palota Holding Zrt. a csatolt szakmai tájékoztatásában nem javasolja az ingatlanok eladását, mivel a helyiség a kerület forgalmas útvonalán található, fenntartásával járó állandó költség minimális, az üzlethelyiség hasznosítása bérbeadás útján a legkedvezőbb az Önkormányzat részére. **A Főépítési Iroda tájékoztatása alapján a tárgyi ingatlan vonatkozásában nincs sem szabályozási sem kerületfejlesztési terv.**

Az elidegenítésre vonatkozó kérelem elbírálására a Pénzügyi és Jogi Bizottság az illetékes.

A lakás elidegenítésének jogcíme, **a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló, 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 3. § (1) bekezdésében felsorolt elidegenítési jogcíme d) pontja értelmében** „ árverés vagy árverésen kívüli vétel, (árverésen kívüli vétel tekintetében a lakás és helyiség az Ltv. 49. és 58. §-aival érintett), valamint h) pontja alapján társasházzá alakított épületben az osztatlan közös tulajdonban, valamint az osztatlan közös (vegyes) tulajdonban lévő tetőtérre, helyiségekre és egyéb vagyoni részre az Ltv. 49.§ és 58. § alapján valamint szerződésen (alapító okirat) alapuló vétel útján lehet értékesíteni.

A rendelet 6. § (1) bekezdésében a vételre történő kijelölésről és a felajánlásról a **Pénzügyi és Jogi Bizottság dönt**, ha az elidegenítésnek az Ltv.-ben és e rendeletben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak, és a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke nem haladja meg a nettó 20.000.000.- Ft-ot.

Mobil Komplex Kft. által készített értébecslés alapján meghatározott forgalmi értékek az alábbiak:

89867/8/A/5. hrsz. (47 m ²)	6.300.000.-Ft áfa mentes
89867/8/A/6. hrsz. (49 m ²)	6.500.000.-Ft. áfa mentes
Összesen:	12.800.000.- Ft. áfa mentes vételáron.

A Palota Holding Zrt. által készített értébecslés alapján meghatározott forgalmi értékek az alábbiak:

89867/8/A/5. hrsz. (47 m ²) 51/1000	7.802.000.-Ft áfa mentes
89867/8/A/6. hrsz. (49 m ²) 53/1000	8.134.000.-Ft. áfa mentes
Összesen:	15.936.000.- Ft. áfa mentes vételáron.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 2.§ c) pontja szerint e rendelet szabályait csak akkor kell alkalmazni, ha a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére és elidegenítésére, ha arról az Önkormányzat rendelete, vagy más jogszabály eltérően nem rendelkezik.

A Vagyonrendelet 13.§ (2) bek. alapján az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, valamint egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét ingatlan és 500 ezer Ft feletti ingó vagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értébecslés alapján kell meghatározni. A vagyontárgy forgalmi (piaci) értékének meghatározásához 2 forgalmi értébecslés, ingatlan tulajdonjogának harmadik személytől történő megszerzéséhez 1 értébecslés szükséges.

Ugyanezen szakasz (3) bek. rendelkezik arról, hogy amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll az értékesítést, valamint a hasznosítást megelőzően 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értébecslés, akkor - ha a 3 hónap alatt a jogügyletre és annak tárgyára vonatkozó jogszabályok nem kerültek módosításra - a döntés előtt ennek aktualizált változata is elfogadható.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiségek elidegenítési ügyét a Palota Holding Zrt. szakmai álláspontját figyelembe véve tárgyalja meg!

Budapest, 2014. október 2. ...

Tisztelettel:



László Tamás

polgármester

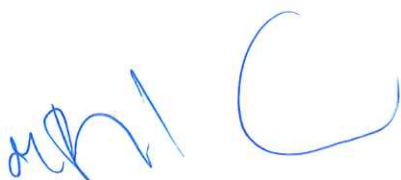
Melléklet:

- Kérelem, bérleti szerződések
- értébecslések PH Zrt., Mobil Komplex Kft.
- PH Zrt. tájékoztatása
- tulajdoni lap, kataszteri lap

Témafelelős: Polgármesteri Kabinet

Láttam: alpolgármester.....

Handwritten signature and date: 2014. 10. 1.



Határozati javaslat:

A Bizottság úgy dönt, hogy

1. a Budapest, XV., Kossuth u. 5. szám alatti 47 m² alapterületű 89867/8/A/5. hrsz. és 49 m² alapterületű 89867/8/A/6. hrsz-ú, összesen 104/1000 eszmei hányadú önkormányzati tulajdonú társasházi ingatlanokat kijelöli elidegenítésre a bérlő, **Mac Fut 2000 Kft.” (1088 Budapest, Bródy Sándor u. 9. fszt. 5.) részére az alábbi értékeken:**

A)

89867/8/A/5. hrsz. (47 m ²)	6.300.000.-Ft áfa mentes
89867/8/A/6. hrsz. (49 m ²)	6.500.000.-Ft. áfa mentes

B)

89867/8/A/5. hrsz. (47 m ²) 51/1000	7.802.000.-Ft áfa mentes
89867/8/A/6. hrsz. (49 m ²) 53/1000	8.134.000.-Ft. áfa mentes

2. a Budapest, XV., Kossuth u. 5. szám alatti 47 m² alapterületű 89867/8/A/5. hrsz. és 49 m² alapterületű 89867/8/A/6. hrsz-ú, összesen 104/1000 eszmei hányadú önkormányzati tulajdonú társasházi ingatlanokat **nem adja el** a bérlő, **Mac Fut 2000 Kft.” (1088 Budapest, Bródy Sándor u. 9. fszt. 5.) részére.**

Határidő: határozat meghozatalának napja

Felelős: polgármester

3. Felkéri a polgármestert, hogy a tulajdonosi nyilatkozatot a határozatnak megfelelően adja ki.

Határidő: 30 nap

Felelős: polgármester

Elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

(Hivatkozás: az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) rendelet 2§ c) pontja, valamint a 13.§ (2) –(3) bek. valamint, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló, 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 1.§ (1) c) pontja, 3. § (1) d), h) pontjai pontja, 4§ (2) bek. a) pontja és 6.§- a alapján)

XV kerületi Önkormányzat
Elidegenítési Osztály

Mac Fut 2000 Kft
1088 Budapest
Bródy Sándor u.9 Fsz.5

Budapest Főváros XV. kerületi
Polgármesteri Hivatal
Polgármesteri Kabinet Ügykezelés

Tisztelt Elidegenítési Osztály!

2013 APR 23. EA

47/07 Iktatóhely: 1
/.....főszám -alszám
Melléletek száma:.....
Érk. irat és mell. lapszáma:.....

Alulírott Petre Dénes, mint a Mac Fut 2000 Kft. ügyvezetője vételi szándékot nyújtok be, az általunk bérelt önkormányzati tulajdonú, Kossuth u.5 szám alatt található kettő darab, külön bérleti szerződésen szereplő, egyenként 47 m2 és 49 m2-es ingatlanokra. Az elmúlt hónapokban fejeztünk be egy nagyobb beruházást, de a terveink jóval nagyobbak, szeretnénk létrehozni egy színvonalas, igényes éttermet, amire az egész kerület és környék, meg természetesen mi is, büszkék lehetünk. A mostani általános és szükséges felújítások is körülbelül 4,5 millió forintba kerültek, amit csatolunk a kérelmünkhöz, de ahhoz, hogy az elképzelésünket megvalósítsuk, ennél jóval nagyobb összeget kellene befektetnünk. Mivel ezen beruházások nagy része nem értéknövelő tényező, így csak úgy érné meg és csak az biztosíték számunkra, ha saját tulajdonba kerül az ingatlan előtte. Információink szerint ez a két helyiség az utolsó ebben a tömbben, ami önkormányzati tulajdonban van és tudunkkal értékesíteni is szeretnénk, ezzel egyúttal egy terhet is levonnánk az Önkormányzatról. Kérnénk, hogy a felértékelésnél vegyék figyelembe az általunk végzett beruházásokat és ezeket vonják le az értékbecsült árból. Nagyon reméljük, hogy céljaink, elképzeléseink találkoznak és sikerül Önökkel megállapodnunk.

Budapest, 2013.04.18



Mac Fut 2000 kft.

Helyiségbérleti szerződés

amely egyrészről a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. , adószáma: 15515005-2-42), mint a bérlemény tulajdonosa (a továbbiakban: **Tulajdonos**) és bérbeadója megbízásából

- **Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt.**
Székhely: 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
Cégjegyzékszám: 01-10-041768
Képviseli: dr. Kiss Gyula vezérigazgató
Bankszámlaszám: OTP 11715007-20409346
Adószám: 10706996-2-42

továbbiakban: **Megbízott** (továbbiakban bérbeadó)

másrészről az

- **Mac Fut 2000 Ingatlanforgalmazó, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
Cég rövidített megnevezése: Mac Fut 2000 Kft.
Székhelye: 1088 Bp. Bródy Sándor u. 9 fszt. 5
Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-728283
Képviseli: Petre Dénes ügyvezető
Bankszámlaszám: 11713184-20001261-00000000
Adószám: 12506273-2-42
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

valamint, **Petre Dénes** (szül.: 1970.08.28., an: Kecseti Rozália, szig. szám: 655696 PA, adóazonosító jele: 8378594254, lakcím: 1113 Bp. Bocskai. út 42. fszt. 2.) mint **Készfizető kezes** között jött létre, alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1.

A **Bérlő** az ingatlant a **Tulajdonos** Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzata 26/2003. számú önkormányzati rendeletei alapján 2009.06.01-től Mac Fut 2000 Kft. néven, határozott idejű bérleti szerződés alapján használta. A bérleti jogviszony 2014.05.31-én lejárt.

Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleti jogviszonyának hosszabbítását kérelmezte, ezért a **Bérbeadó** – a **Tulajdonos** a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Jogi Bizottsága, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló **26/2003. (VI.30.)** az önkormányzati rendelet 42.§ (4) bek., és 47. § (3) d) pontja (4) bek., valamint a 48 § (5) bek. alapján hozott **231/2014. (V.19.)** számú határozatával, úgy döntött, hogy felmentést ad a pályázat alól és bérbe adja az 1. pontban meghatározott **49 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiséget.

Ennek értelmében a **Bérbeadó** – a 1/2093-5/2014. számú, 2014.05.27. napján kelt. Tulajdonosi nyilatkozat alapján – bérbe adja, a **Bérlő** bérbe veszi a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló:

Budapest 89867/8/A/6. helyrajzi szám alatt nyilvántartott,
természetben a **Budapest XV., Kossuth utca 5.** szám alatt megtalálható **49 m²**
összterületű **Bérleményt** (a továbbiakban: bérlemény) a többször módosított 26/2003. (VI.30)

önkormányzati rendelet alapján, **melegkonyhás éttermi tevékenység, pizzéria működtetése** céljára, 5 év határozott időtartamra.

2.

A szerződő felek rögzítik, hogy a **Tulajdonost** illetik a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadói jogok – ezen belül a bérleti és a bérbeadónak fizetendő közmű díj – és terhelik a bérbeadói kötelezettségek. A **Bérbeadó** a bérbeadás tekintetében a **Tulajdonos** megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére Bíróságok és hatóságok előtt a **Tulajdonos** jogosult.

3.

A hivatkozott rendelet szerint a bérlemény övezeti besorolása: **Kiemelt II.**

A bérleti jogviszony kezdete:	2014. július 01.
A bérleti jogviszony hossza:	2019. június 30-ig
A bérleti díj fizetés kezdő időpontja:	Folytatólagos
<u>Bérleti díj:</u>	85.456,- Ft/hó
Víz-csat. díja:	Szolgáltató felé fizetendő, számla alapján
Szemétszállítás:	Szolgáltató felé fizetendő, számla alapján
<u>Aramdíj</u>	Szolgáltató felé fizetendő, számla alapján
Fűtés díja:	Szolgáltató felé fizetendő, számla alapján
A közüzemi díjak fizetésének kezdete:	Folyamatos

A **Bérlő** a fenti összegek és szolgáltatások díjának – esedékességkor történő – fizetését vállalja.

4.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja - 2015. január hónap. A január havi emelés összegét minden évben a február havi fizetési kötelezettséggel együtt kell a **Bérlőnek** megfizetnie. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés aláírásakor a bérleti díj ÁFA-t nem tartalmaz.

Szerződő felek megállapodnak, és **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben az ingatlant hasznosító áfa körüli besorolása a bérleti szerződés időtartam alatt megváltozik, úgy a változást követően **Bérbeadó** jogosult a bérleti díjat az ÁFA mértékével megemlíni és a számlát annak megfelelően kiállítani.

5.

A **Bérlő** a havi bérleti díjat köteles a hónap 20. napjáig megfizetni, a **Bérbeadó** által – a **Tulajdonos** nevében - kiállított számla alapján. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleti díj számlát valamilyen okból nem kapja meg, a havi bérleti díj összegét ebben az esetben is meg kell fizetnie. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** jogosult a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot felszámítani.

6.

A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a **Bérlő** a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a **Bérbeadó** a **Bérlő** jelen szerződésben szereplő személyes adatait követeléskezelő cégnek kiadja.

7.

A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a **Bérlő** a **Bérbeadó** részére folyamatosan fizeti a bérleti díjat, mivel birtokon belül van.

8.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a legrégebbi bérleti díj, tartozásra számolja el.

9.

A **Bérlő** a bérleményt birtokában tartja, ezért birtokba adásra nincs szükség.

10.

A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a **Bérlőt** a zavartalan használatban akadályozza vagy korlátozza.

11.

A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő**, ezen munkálatok elvégzését a **Bérbeadóval** történt megállapodás alapján átvállalhatja.

12.

A **Bérlő** kijelenti, hogy a bérleményt kizárólag a 1. pontban megjelölt tevékenységének végzése céljából veszi igénybe, és kizárólag saját maga használhatja.

A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a Bérleménynek **Bérlő** általi további használatba adásához, valamint jelen szerződésben foglalt tevékenységtől eltérő célra való használatához, a helyiség – a **Bérlő** vagy más cég székhelyként v. telephelyként bejelentéséhez a **Tulajdonos** – határozattal hozott - előzetes írásbeli hozzájárulása, valamint a **Bérbeadó** és **Bérlő** ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződés módosítás) szükséges. A bérlemény bérleti joga kizárólag a **Tulajdonos** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el.

13.

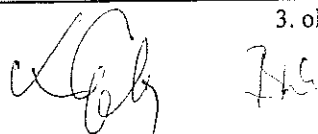
A **Bérlő** vállalja, hogy a jelen szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül megköti – amennyiben erre még nem került sor - valamennyi, a bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződést (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Fővárosi Gázművek Zrt-vel, a Díjbeszedő Zrt-vel, az ELMŰ Nyrt-vel, és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával, illetve ennek hiányában az első számlalevél bemutatásával igazolja.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 5 munkanapon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.

A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 3. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

14.

Készfizető Kezes ezennel feltétlen és visszavonhatatlan készfizető kezeséget vállal a **Bérlőnek** a **Bérbeadóval** szemben, a fenti szerződésből eredő mindenkori tartozása és annak járulékai



megfizetéséért. **Készfizető Kezes** vállalja, hogy ha **Bérlő** bármely fizetési kötelezettségének nem, vagy csak részben tesz eleget, maga fog helyette teljesíteni.

Ha **Bérlő** a fenti szerződés szerinti tartozást - bármely ok miatt részben vagy egészben - annak esedékessé válásakor nem fizeti meg, **Bérbeadó** a **Készfizető Kezes** a tartozás megfizetésére felszólítja. **Készfizető Kezes** tudomásul veszi, hogy a kötelezettsége készfizető kezesség, ezért a **Bérbeadó** jogosult a fenti szerződés alapján esedékessé vált és meg nem fizetett tartozásokat a **Készfizető Kezestől** követelni anélkül, hogy azokat először a **Bérlőtől** kísérelné meg behajtani. **Készfizető Kezes** tudomásul veszi, hogy a jelen **Készfizető** kezességi nyilatkozat szerint vállalt kötelezettsége a **Bérlőnek** a fenti szerződésből eredő kötelezettségeihez igazodik.

A **Készfizető Kezes** helytállási kötelezettsége az aláírással lép hatályba és mindaddig hatályban marad, ameddig a **Bérlő** a fenti szerződésből eredő valamennyi kötelezettségének maradéktalanul eleget nem tett.

A **Készfizető Kezes** kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy a készfizető kezesség alapján történő helytállásért, mint személyes kötelezett teljes vagyonával felel.

Az itt nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvnek a készfizető kezességre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

15.

A **Bérlő** vállalja, hogy **Bérbeadó** házipénztárába 6.468,- Ft (hatezer-négyszáz-hatvannyolc Forint) óvadék kiegészítést fizet be, hogy a jelenleg nyilvántartott 249.900-Ft óvadékát kiegészítse a jelen szerződés szerint fizetendő 256.368,-Ft háromhavi bérleti díjnak megfelelő óvadéokra. A **Bérbeadó** az óvadékot a bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a bérleti díjra, a közüzemi díjra és a kártalanításra, valamint ezek kamataira szabadon, a **Bérlő** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérlő** köteles az óvadékot az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni.

A befizetett óvadék összeg nem kamatozik és a bérleti szerződés megszűnésekor visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka, és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak**.

16.

Bérlő köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékben, épület-felszerelési tárgyakban - mind kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

Bérlő köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a **Bérlő** köteles. Ettől a felek külön megállapodásban eltérhetnek.

Bérlő a bérleményben a többi bérlő, a szomszédok, valamint a **Bérbeadó** nyugalma és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a bérbeadó nyugalma vagy munkáját zavarja.

A **Bérlő** a bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati mód változtatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg a tevékenységét. A bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

Bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati mód megváltoztatásához a Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata (tulajdonos) és a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges.

Bérlő tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt nem használja a 1. pontban meghatározott célra, (minimum 6 hónapig egyáltalán nem, illetve nem rendeltetésszerűen) a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani.

Bérlő a szerződés megkötését követően május és november hónapokban köteles bemutatni a **Bérbeadónak** a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolást arról, hogy a helyiségre áll-e fenn tartozás.

17.

A **Bérlő** tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károokra a **Bérlő** köteles biztosítást kötni.

18.

A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

- a./ a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b./ az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c./ a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról, a helyiség előtti utcaszakasz takarításáról,
- d./ az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e./ a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f./ a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- g./ működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint
- h./ a 48/1994. (VIII.1.) Fővárosi Közgyűlés rendeletének 3.§-ában foglaltakról
- i./ a **Tulajdonos** előzetes hozzájárulásának beszerzése a feltétel, minden hatósági engedélyhez kötött építési, átalakítási és felújítási munkák elvégzéséhez.
- j./ a **Bérlő** a bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül köteles a cégnyilvántartásból töröltetni a székhelyként illetve telephelyként bejelentett önkormányzati tulajdonú ingatlant, ezt a **Bérbeadó** felé igazolni.

19.

A **Bérlő** a bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése a **Bérlő** kötelessége.

A **Bérlő** értéknövelő beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, ha ahhoz a beruházás megkezdése előtt hozzájárult és abban, illetve a felek írásban megállapodtak. A **Bérlő** ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** ehhez előzőleg hozzájárult.

20.

A **Bérlő** az épület homlokzatán 1 nm-nél nagyobb emblémáját, reklámját a **Tulajdonos** - előzetes hozzájárulása esetén - a **Bérbeadó** által engedélyezett helyen és kivitelben helyezheti el, a **Bérbeadóval** külön szerződésben történő megállapodás alapján. A **Bérbeadó** a reklám engedélyezését

bérleti díjhoz kötheti. Az elhelyezéshez szükséges engedélyeztetési eljárás és kivitelezési költség a **Bérlőt** terheli.

21.

Bérlő a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírói változásjelentési kérelem benyújtását követő **15 napon** belül a **Bérbeadónak** bejelenteni. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel.

Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A felek rögzítik, amennyiben a **Bérlő** a székhelyében és levelezési címében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be, a **Bérbeadó** által az utolsó ismert címre küldött leveleket a **Bérlő** által kézhezvettnek kell tekinteni.

A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át /az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezett vissza/ az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő 5. /ötödik/ napon kell kézbesítettnek tekinteni.

22.

A **Bérlő** a tudomásra jutástól számított **8 napon** belül köteles bejelenteni a **Bérbeadónak**, ha vele szemben felszámolási vagy csődeljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el.

23.

A bérleti jogviszony a 3.) pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a **Felek** azt csak a **Tulajdonos** jóváhagyásával, egyező akaratú szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.

24.

A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult hat havi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha a bérleti jogviszony megszüntetésére városrendezés okából van szükség, és emiatt a bérleti jogviszony fenntartása nem lehetséges.

25.

A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.

26.

A **Bérbeadó** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt, ha a **Bérlő**

- a./ A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet,
- b./ A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
- c./ A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos -- a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
- d./ A bérleti szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja, továbbá amennyiben meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- e./ A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.

- f./ A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g./ A bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a **Bérbeadónak**.
- h./ A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i./ A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést.
- j./ A bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, vagy a **Bérbeadót** a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k./ A bérleményt legalább 6 hónapig egyáltalán nem, ill. nem rendeltetésszerűen használja.
- l./ A bérleti szerződés megkötését követően minden év május és november hónapokban a **Bérbeadónak** (Vagyonkezelőnek) a közüzemi szolgáltatók számláit, vagy igazolásait arról, hogy a bérleményre fennáll-e tartozása, nem mutatja be.
- m./ Nem köt biztosítást a bérleményben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károokra, ezt a **Bérbeadó** felhívása ellenére 8 napon belül nem pótolja.
- n./ Az épület homlokzatán az Önkormányzat, mint tulajdonos előzetes hozzájárulása nélkül helyez el emblémát, reklámot, és azt a **Bérbeadó** felszólítása ellenére, a felszólításban meghatározott időpontig nem távolítja el.
- o./ A székelyében vagy képviselőjében bekövetkezett változást a változásjelentési kérelem cégbírósághoz történő benyújtását követő 15 napon belül nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
- p./ Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadót** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.

27.

A bérleti jogviszony egyebekben a jelen szerződésben hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

28.

A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Szerződő felek** az átadott bérleményről állapotfelvételt és helységjelentést tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságától kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a **Bérbeadó** jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a bérlő költségére elszállítsa és a bérleményt birtokba vegye. A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bér és járulékaik erejéig.

29.

Ha a bérlemény korábban a **Bérlő** székelyeként, vagy telephelyén a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül a **Bérlő** köteles azt törölni.

30.

A **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a **Bérbeadó** szerződésszegése miatt került sor.

31.

A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint a többször módosított 26/2003. (VI. 30.) sz. Önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

32.

Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

33.

A **Szerződő Felek** kijelentik, és kötelezik magukat arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei igazolják, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

34.

A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

35.

A jelen szerződés nyolc (8) számozott oldalból áll és 4 (négy) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2014. 07.01.

Bérbeadó

Palota Holding Zrt.

képviselője: dr. Kiss Gyula vezérigazgató

Bérlő

Mac Fut 2000 Kft.

képviselője: Petre Dénes ügyvezető,
úgyis mint Készfizető kezes

Előttünk, mint tanúk előtt:

1./ *RUBIN FERENC**DNE FA**1029 Bp. Alapítvány u 87-
75578 HA*2./ *Kobory Zsolt**Kobory Zsolt*

Helyiségbérleti szerződés

amely egyrészről a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. , adószáma: 15515005-2-42), mint a bérlemény tulajdonosa (a továbbiakban: **Tulajdonos**) és bérbeadója megbízásából

- **Palota Holding Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zrt.**
Székhely: 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
Cégjegyzékszám: 01-10-041768
Képviseli: dr. Kiss Gyula vezérigazgató
Bankszámlaszám: OTP 11715007-20409346
Adószám: 10706996-2-42
mint **Megbízott** (továbbiakban **Bérbeadó**)

másrészről az

- **Mac Fut 2000 Ingatlanforgalmazó, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
Cég rövidített megnevezése: Mac Fut 2000 Kft.
Székhelye: 1088 Bp. Bródy Sándor u. 9 fszt. 5
Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-728283
Képviseli: Petre Dénes ügyvezető
Bankszámlaszám: 11713184-20001261-00000000
Adószám: 12506273-2-42
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

valamint **Petre Dénes** (szül.: 1970.08.28., an: Kecseti Rozália, szig. szám: 655696 PA, adóazonosító jele: 8378594254, lakcím: 1113 Budapest, Bocskai út 42. fsz.2), mint **Készfizető kezes** között jött létre, alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1.

A **Bérlő** az ingatlant a **Tulajdonos** Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzata 26/2003. számú önkormányzati rendeletei alapján 2008.07.05-től Mac Fut 2000 Kft. néven, határozott idejű bérleti szerződés alapján használta. A bérleti jogviszony 2013.06.30-án lejárt.

Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleti jogviszonyának hosszabbítását kérte, ezért a **Bérbeadó** – a **Tulajdonos** a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Jogi Bizottsága, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló **26/2003. (VI.30.)** az önkormányzati rendelet 42.§ (4) bek., és 47. § (3) d) pontja (4) bek., valamint a 48 § (1), (2), (5) bek. alapján hozott **205/2014. (IV.28.)** számú határozatával, úgy döntött, hogy felmentést ad a pályázat alól és bérbe adja az 1. pontban meghatározott **47 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiséget.

Ennek értelmében a **Bérbeadó** – a 1/2093-2/2014. számú, 2014.05.06. napján kelt. Tulajdonosi nyilatkozat alapján – bérbe adja, a **Bérlő** bérbe veszi a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló:

Budapest 89867/8/A/5. helyrajzi szám alatt nyilvántartott,
természetben a **Budapest XV., Kossuth utca 5.** szám alatt megtalálható **47 m²**
összterületű **Bérlemény** (a továbbiakban: bérlemény) a többször módosított 26/2003. (VI.30)

önkormányzati rendelet alapján, **melegkonyhás éttermi tevékenység, pizzeria működtetése** céljára, 5 év határozott időtartamra.

2.

A szerződő felek rögzítik, hogy a **Tulajdonost** illetik a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadói jogok – ezen belül a bérleti és a bérbeadónak fizetendő közmű díj – és terhelik a bérbeadói kötelezettségek. A **Bérbeadó** a bérbeadás tekintetében a **Tulajdonos** megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére Bíróságok és hatóságok előtt a **Tulajdonos** jogosult.

3.

A hivatkozott rendelet szerint a bérlemény övezeti besorolása: **Kiemelt II.**

A bérleti jogviszony kezdete:	2014. július 01.
A bérleti jogviszony hossza:	2019. június 30-ig
A bérleti díj fizetés kezdő időpontja:	Folytatólagos
<u>Bérleti díj:</u>	82.000,- Ft/hó
Víz-csat. díja:	Szolgáltató felé fizetendő, számla alapján
Szemétszállítás:	Szolgáltató felé fizetendő, számla alapján
Áramdíj	Szolgáltató felé fizetendő, számla alapján
Fűtés díja:	Szolgáltató felé fizetendő, számla alapján
A közüzemi díjak fizetésének kezdete:	Folyamatos

A Bérelő a fenti összegek és szolgáltatások díjának – esedékességkor történő – fizetését vállalja.

4.

A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja - 2015. január hónap. A január havi emelés összegét minden évben a február havi fizetési kötelezettséggel együtt kell a Bérelőnek megfizetnie. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés aláírásakor a bérleti díj ÁFA-t nem tartalmaz.

Szerződő felek megállapodnak, és Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben az ingatlant hasznosító áfa körüli besorolása a bérleti szerződés időtartam alatt megváltozik, úgy a változást követően Bérbeadó jogosult a bérleti díjat az ÁFA mértékével megemelni és a számlát annak megfelelően kiállítani.

5.

A Bérelő a havi bérleti díjat köteles a hónap 20. napjáig megfizetni, a Bérbeadó által – a Tulajdonos nevében - kiállított számla alapján. A Bérelő tudomásul veszi, amennyiben a bérleti díj számlát valamilyen okból nem kapja meg, a havi bérleti díj összegét ebben az esetben is meg kell fizetnie. A Bérelő késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó jogosult a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot felszámítani.

6.

A Bérelő és Készfizető kezes hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a Bérelő a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a Bérbeadó a Bérelő jelen szerződésben szereplő személyes adatait követeléskezelő cégnek kiadja.

7.

A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a **Bérlő** a **Bérbeadó** részére folyamatosan fizeti a bérleti díjat, mivel birtokon belül van.

8.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a legrégebbi bérleti díj, tartozásra számolja el.

9.

A **Bérlő** a bérleményt birtokában tartja, ezért birtokba adásra nincs szükség.

10.

A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a **Bérlőt** a zavartalan használatban akadályozza vagy korlátozza.

11.

A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő**, ezen munkálatok elvégzését a **Bérbeadóval** történt megállapodás alapján átvállalhatja.

12.

A **Bérlő** kijelenti, hogy a bérleményt kizárólag a 1. pontban megjelölt tevékenységének végzése céljából veszi igénybe, és kizárólag saját maga használhatja.

A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a Bérleménynek **Bérlő** általi további használatba adásához, valamint jelen szerződésben foglalt tevékenységtől eltérő célra való használatához, a helyiség – a **Bérlő** vagy más cég székhelyként v. telephelyként bejelentéséhez a **Tulajdonos** – határozattal hozott - előzetes írásbeli hozzájárulása, valamint a **Bérbeadó** és **Bérlő** ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződés módosítás) szükséges. A bérlemény bérleti joga kizárólag a **Tulajdonos** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el.

13.

A **Bérlő** vállalja, hogy a jelen szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül megköti – amennyiben erre még nem került sor - valamennyi, a bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződést (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Fővárosi Gázművek Zrt-vel, a Díjbeszedő Zrt-vel, az ELMŰ Nyrt-vel, és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával, illetve ennek hiányában az első számlalevél bemutatásával igazolja.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 5 munkanapon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.

A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 3. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

14.

Készfizető Kezes ezennel feltétlen és visszavonhatatlan készfizető kezességet vállal a **Bérlőnek** a **Bérbeadóval** szemben, a fenti szerződésből eredő mindenkori tartozása és annak járulékai

megfizetéséért. **Készfizető Kezes** vállalja, hogy ha **Bérlő** bármely fizetési kötelezettségének nem, vagy csak részben tesz eleget, maga fog helyette teljesíteni.

Ha **Bérlő** a fenti szerződés szerinti tartozást - bármely ok miatt részben vagy egészben - annak esedékessé válásakor nem fizeti meg, **Bérbeadó** a **Készfizető Kezes**t a tartozás megfizetésére felszólítja. **Készfizető Kezes** tudomásul veszi, hogy a kötelezettsége készfizető kezesség, ezért a **Bérbeadó** jogosult a fenti szerződés alapján esedékessé vált és meg nem fizetett tartozásokat a **Készfizető Kezestől** követelni anélkül, hogy azokat először a **Bérlőtől** kísérelné meg behajtani. **Készfizető Kezes** tudomásul veszi, hogy a jelen **Készfizető** kezességi nyilatkozat szerint vállalt kötelezettsége a **Bérlőnek** a fenti szerződésből eredő kötelezettségeihez igazodik.

A **Készfizető Kezes** helytállási kötelezettsége az aláírással lép hatályba és mindaddig hatályban marad, ameddig a **Bérlő** a fenti szerződésből eredő valamennyi kötelezettségének maradéktalanul eleget nem tett.

A **Készfizető Kezes** kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy a készfizető kezesség alapján történő helytállásért, mint személyes kötelezett teljes vagyonával felel.

Az itt nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvnek a készfizető kezességre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

15.

A **Bérlő** vállalja, hogy **Bérbeadó** házipénztárába 62.700,- Ft (hatvankettőezer-hétszáz Forint) óvadék kiegészítést fizet be, hogy a jelenleg nyilvántartott 183.300,-Ft óvadékát kiegészítse a jelen szerződés szerint fizetendő 246.000,-Ft háromhavi bérleti díjnak megfelelő óvadékra. A **Bérbeadó** az óvadékot a bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a bérleti díjra, a közüzemi díjra és a kártalanításra, valamint ezek kamataira szabadon, a **Bérlő** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérlő** köteles az óvadékot az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni.

A befizetett óvadék összeg nem kamatozik és a bérleti szerződés megszűnésekor visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka, és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak**.

16.

Bérlő köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékben, épület-felszerelési tárgyakban - mind kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

Bérlő köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a **Bérlő** köteles. Ettől a felek külön megállapodásban eltérhetnek.

Bérlő a bérleményben a többi bérlő, a szomszédok, valamint a **Bérbeadó** nyugalmát és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a bérbeadó nyugalmát vagy munkáját zavarja.

A **Bérlő** a bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati mód változtatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg a tevékenységét. A bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

Bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati mód megváltoztatásához a Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata (tulajdonos) és a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges.

Bérlő tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt nem használja a 1. pontban meghatározott célra, (minimum 6 hónapig egyáltalán nem, illetve nem rendeltetésszerűen) a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani.

Bérlő a szerződés megkötését követően május és november hónapokban köteles bemutatni a **Bérbeadónak** a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolást arról, hogy a helyiségre áll-e fenn tartozás.

17.

A **Bérlő** tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károokra a **Bérlő** köteles biztosítást kötni.

18.

A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

- a./ a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b./ az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c./ a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról, a helyiség előtti utcaszakasz takarításáról,
- d./ az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e./ a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f./ a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- g./ működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint
- h./ a 48/1994. (VIII.1.) Fővárosi Közgyűlés rendeletének 3.§-ában foglaltakról
- i./ a **Tulajdonos** előzetes hozzájárulásának beszerzése a feltétel, minden hatósági engedélyhez kötött építési, átalakítási és felújítási munkák elvégzéséhez.
- j./ a **Bérlő** a bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül köteles a cégnyilvántartásból törölni a székhelyként illetve telephelyként bejelentett önkormányzati tulajdonú ingatlant, ezt a **Bérbeadó** felé igazolni.

19.

A **Bérlő** a bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése a **Bérlő** kötelessége.

A **Bérlő** értéknövelő beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, ha ahhoz a beruházás megkezdése előtt hozzájárult és abban, illetve a felek írásban megállapodtak. A **Bérlő** ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** ehhez előzőleg hozzájárult.

20.

A **Bérlő** az épület homlokzatán 1 nm-nél nagyobb emblémáját, reklámját a **Tulajdonos** - előzetes hozzájárulása esetén - a **Bérbeadó** által engedélyezett helyen és kivitelben helyezheti el, a **Bérbeadóval** külön szerződésben történő megállapodás alapján. A **Bérbeadó** a reklám engedélyezését

bérleti díjhoz kötheti. Az elhelyezéshez szükséges engedélyeztetési eljárás és kivitelezési költség a **Bérlőt** terheli.

21.

Bérlő a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírósági változásjelentési kérelem benyújtását követő **15 napon belül a Bérbeadónak** bejelenteni. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel.

Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A felek rögzítik, amennyiben a **Bérlő** a székhelyében és levelezési címében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be, a **Bérbeadó** által az utolsó ismert címre küldött leveleket a **Bérlő** által kézhezvettnek kell tekinteni.

A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át /az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezett vissza/ az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő 5. /ötödik/ napon kell kézbesítettnek tekinteni.

22.

A **Bérlő** a tudomásra jutástól számított **8 napon belül** köteles bejelenteni a **Bérbeadónak**, ha vele szemben felszámolási vagy csődeljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el.

23.

A bérleti jogviszony a 3.) pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a **Felek** azt csak a **Tulajdonos** jóváhagyásával, egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.

24.

A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult hat havi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha a bérleti jogviszony megszüntetésére városrendezés okából van szükség, és emiatt a bérleti jogviszony fenntartása nem lehetséges.

25.

A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.

26.

A **Bérbeadó** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt, ha a **Bérlő**

a./ A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezd meg a tevékenységet,

b./ A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.

c./ A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.

d./ A bérleti szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja, továbbá amennyiben meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.

e./ A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.

- f./ A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g./ A bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a **Bérbeadónak**.
- h./ A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i./ A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést.
- j./ A bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, vagy a **Bérbeadót** a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k./ A bérleményt legalább 6 hónapig egyáltalán nem, ill. nem rendeltetésszerűen használja.
- l./ A bérleti szerződés megkötését követően minden év május és november hónapokban a **Bérbeadónak** (Vagyonkezelőnek) a közüzemi szolgáltatók számláit, vagy igazolásait arról, hogy a bérleményre fennáll-e tartozása, nem mutatja be.
- m./ Nem köt biztosítást a bérleményben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károkra, ezt a **Bérbeadó** felhívása ellenére 8 napon belül nem pótolja.
- n./ Az épület homlokzatán az Önkormányzat, mint tulajdonos előzetes hozzájárulása nélkül helyez el emblémát, reklámot, és azt a **Bérbeadó** felszólítása ellenére, a felszólításban meghatározott időpontig nem távolítja el.
- o./ A székhelyében vagy képviselőjében bekövetkezett változást a változásjelentési kérelem cégbírósághoz történő benyújtását követő 15 napon belül nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
- p./ Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadót** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.

27.

A bérleti jogviszony egyebekben a jelen szerződésben hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

28.

A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Szerződő felek** az átadott bérleményről állapotfelvételt és helyiségleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a **Bérbeadó** jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a bérlő költségére elszállítsa és a bérleményt birtokba vegye. A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bér és járulékaik erejéig.

29.

Ha a bérlemény korábban a **Bérlő** székhelyeként, vagy telephelyén a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül a **Bérlő** köteles azt töröltetni.

30.

A **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a **Bérbeadó** szerződésszegése miatt került sor.

31.

A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint a többször módosított 26/2003. (VI. 30.) sz. Önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

32.

Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

33.

A **Szerződő Felek** kijelentik, és kötelezik magukat arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei igazolják, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

34.

A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

35.

A jelen szerződés nyolc (8) számozott oldalból áll és 4 (négy) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akarattal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2014. 07. 04.

Bérbeadó

Palota Holding Zrt.

képviselője: dr. Kiss Gyula vezérigazgató



Bérlő

Mac Fut 2000 Kft.

képviselője: Petre Dénes ügyvezető,
úgyis mint Készfizető kezes

Előttünk mint tanúk előtt:

1./ BURDA FERENC

Bp. 1029. Arpad u. 87.
91578 HA

2./ Kobory Zsolt

32.

Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

33.

A **Szerződő Felek** kijelentik, és kötelezik magukat arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei igazolják, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

34.

A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

35.

A jelen szerződés nyolc (8) számozott oldalból áll és 4 (négy) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2014. 07.04.

Bérbeadó

Palota Holding Zrt.

képviselője: dr. Kiss Gyula vezérigazgató



Bérlő

Mac Fut 2000 Kft.

képviselője: Petre Dénes ügyvezető,
úgyis mint Készfizető kezes

Előttünk, mint tanúk előtt:

1./

1029 Bp. Apolló u 87-
75578 HA

2./

Államkassza 1781260 / *

ALLEX SYSTEM Kft.
 1092 Budapest, Réday u. 3.
 Adószám: 287527-2-43

Avevo neve: **Kac Fut Kft**
 1088 II. Bolyg S. 9

Közfoglalkoztatás adószáma: HU
 A fizetés időpontja: **2013. 04. 30**
 A számla kelte: **2013. 04. 30**
 A fizetés határideje: **2013. 04. 30**

A termék leírása (a megnevezés és a mennyiség az egyes felrakásokhoz)	Mennyiség	Egységár (ára nélkül)	Érték (ára nélkül)
115.1 Bp.	27 db	1	620.000
Kossuth u. Sz.			
alatt Felújítás			
szükséglete			
A szta los ker-			
vezeték elhe-			
lyezés			
telj. új. mér.			
Tervező iroda			
felelős			

A számlánál felvett: **620.000**
 A felvétel: **167.400**
 A számla végösszege: **787.400**

B. 18-27-110/01 (2003) feje - Államkassza Társaság. Tel./Fax: (34) 317-592 C. Készült 3 példányban.

Budapest Főváros XV. kerületi
 Földmérési és Távérzékelési Intézet
 Pórtérképészeti és Távérzékelési Osztály

2013 NOV 11

11877 / 100.000000 / 1
 / 100.000000 / 1
 Érték irat és men. lap száma: 5.1

162
 10661
 27.1

ALLEY SYSTEM Kft.
 1092 Budapest, Ráday u. 9
 A közszám: 2215477-2-43

Árva neve címe:
 Mac Fut Kft
 1088 Bp. József S. u. 9

Nyilvántartási szám: HU
 A fizetés időpontja: Kézre kerülés
 A teljesítés időpontja: 2013.06.28.
 A számla költője: 2013.06.28.
 A fizetés határidője: 2013.06.28.

Árú leírása (számla- és egyéb jelölések)	Mennyiség	Ár	Ártéka	Egységára (ÁFA nélkül)	Értéke (ÁFA nélkül)
Gépjármű	27 db	A		600.000	600.000
úncid					
Kocsu u. 5.					
Árú neve					

A számlabérték ÁFA nélkül: 600.000
 Az ÁFA kulcsa % em összeg: 162.000
 A számla végösszege: 762.000
Áll. rész kifizetésre

162
 1661
 24/

1781261 *

A számla típusa: számla, díjazás, előzetes adószámla.

A vevő név, s. címe:

Mac Fut Kft
1088 Bp. Bódy S. 9.

ALLEY SYSTEM Kft.
1092 Budapest, Ráday u. 5.
Adószám: 12875427-2-43

Közösségi adószámla: 12506 273-2-48

Közösségi adószám: 12506 273-2-48

A fizetés módja:

Készpénz

A teljesítés időpontja:

2013.04.30

A számla kelte:

2013.04.30

A fizetés határideje:

2013.04.30

Termék, szolgáltatás, megnevezés, azonosító számja és egyéb jellemzői	Áfa kulcsa	Mennyiség	Egyeségre (a/a nélkül)	Érték (a/a nélkül)
Kossuth u. Földz. 27. DB a laff Fekés - Kézolás - Szigetelés		1	544.500	544.500
				fizetve

A számlaárérték a/a nélkül:

544.500

Az áfa kulcsa % és összeg:

147.015

A számla végösszege:

0/

Határozat: Kérem a számla ellenőrzését.

691.515

162
666
27/

ALLEY SYSTEM Kft.
1092 Dunakeszi, ...
Adószám: 12506273-2-43

BIZSA 1781271 *

Chac Fut 2000 IFT
1098 Bp. Bródy S. 9

Közösségi adószám: HU
A fizetés módja: készpénz
A teljesítés időpontja: 2013.05.28.
Közösségi adószáma: 12506273-2-43
A számla keltje: 2013.05.28.
A fizetés napárója: 2013.05.28.

A termék (szolgáltatás) megnevezése	Ár	M.e.	Mennyi- ség	Egységára (árak nélkül)	Értéke (árak nélkül)
MIO Ép. Készlet 27 db			1	965,450	965,450
Azérti felújítás					
sz. munka katal					
(vétel - felújítás)					
felújítás, új					
felújítás - munka					
minden munkát					
kiegészítés					
- anyagok -					
telj. új szer.					
A számlánál: 965,450					
Azt árszázalék: 7,00, 15,1					
A számla végösszege: 1.228,581					
Egyenlő kifizetésben					
öt részre osztva					

E: 19-574/WUj (59:3) Tája - ... Tel./Fax: (34) 311-592 C Készült 3 példányban

T 162
H 0001
K 3811

KÖNYVELTE

Éves beszámoló

BEZÁMOLÓ

BEZSA 1781288

Küldeményazonosító, levelezési cím, aláírás, adószám:

Állásnév, cím:

~~ALLEY-SYSTEM Kft.~~
1092 Budapest, Bányai ú. 5.
Adószám: 12875427-2-43

Mac fut 2ft
1088 Bf. Bányai ú. 9.

Küldeményazonosító

Köröségi adószám: 12506773-2-43

Állásnév

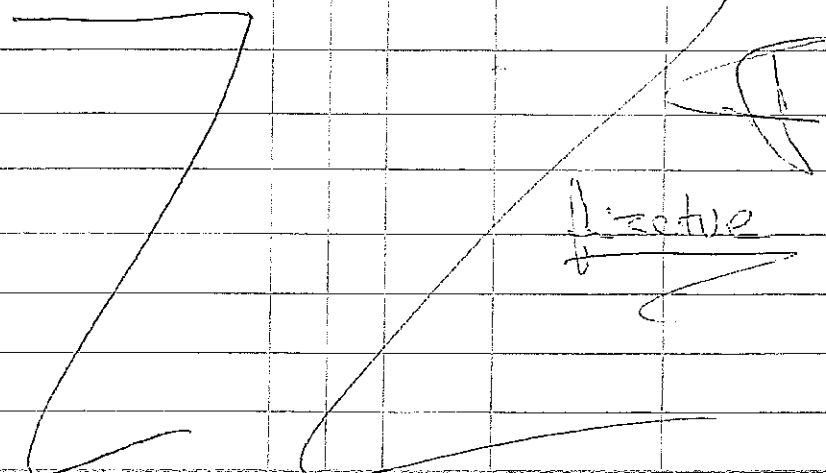
A teljesítés időpontja:

A számla kelte:

A fizetés határideje:

Kézelt 2013.06.29. 2013.06.29. 2013.06.29.

A társaság (szolgáltatás, megnevezés, azonosító) száma és egyéb jellemzői

A társaság (szolgáltatás, megnevezés, azonosító) száma és egyéb jellemzői	Aláírás	Állás	Mennyiség	Egységár (a/nélkül)	Érték (a/nélkül)
Készlet u. 5/2. Szépirodai munkák	ca	DB	1	550.000	550.000
					

A számla értéke a/nélkül:	550.000
Az áfa kulcsa % és összege:	148.500
A számla végösszege:	698.500
Hatalmazat: Kézelt megjelölés nélkül	

162
4661
27/



- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Normál postai küldemény | <input type="checkbox"/> Elsőbbségi |
| <input type="checkbox"/> Tértivevénnyel | <input type="checkbox"/> Ajánlott |
| <input checked="" type="checkbox"/> Könyvön keresztül kézbesítve | <input type="checkbox"/> Sajátkezű átvétel |

Hív.számunk: 740/6/2013.

Ügyintéző: László Gizella

Ügyiratszám: 740/7 / 2013.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**Budapest Főváros XV. kerületi
Polgármesteri Hivatala
Polgármesteri Kabinet
Tulajdonosi Felügyeleti Csoport**

**BUDAPEST
Bocskai utca 1-3
1153**

Ügyiratszámuk: 1/48767-5/2013.

Ügyintéző: dr. Gaál Zsuzsanna

Budapest Főváros XV. kerületi
Polgármesteri Hivatal
Polgármesteri Kabinet Ügykezelés

2013. SZEPTEMBER 2. É.

2707 Kiszámlázott: G
.....főosztály.....alszám
Mellékletek száma:
Érk. irat és mell. lap száma:2

Tárgy: Budapest XV. kerület
Kossuth u. 5. szám alatti
nem lakás célú helyiségek
elidegenítése.

Tisztelt Dr. Sárosi Magdolna Kabinetvezető Asszony !

Részvénytársaságunkhoz érkezett levelére válaszolva küldöm az elidegenítés előterjesztéséhez készített alábbi tájékoztatót:

Mac Fut 2000 Kft. által bérelt helyiség az ingatlan-nyilvántartásba 99867/8/A/5 és 99867/8/A/6 hrsz-n van bejegyezve.

A telek teljesen sík területen található, kerítetlen úszótelek, melyen a szabadonálló, földszintes üzletközpont 1985-ben épült, funkcióját tekintve vegyes profilú kereskedelmi létesítmény.

A könnyűszerkezetű és más egyéb korszerű anyagokból épült lapostetős pince nélküli üzletház három részre tagolódik, összesen 6 üzlet van benne.

A XV. Ker. Önkormányzat tulajdonában van 2 db. nem lakás céljára szolgáló helyiség. Összesen 104/1000 eszmei hányad.

A bérlő a két helyiséget összenyitotta, de az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre a változás.

Az ingatlan társasház alapító okirata nem tartalmaz elővásárlási jog bejegyzést.

A többségi tulajdonosok megegyezése alapján, nem működik társasházként, ezért nincs közös költség kiadás.

Az előterjesztett nem lakás céljára szolgáló helyiséget a jelenlegi bérlő melegkonyhás tevékenységre használja.

A helyiségbérlétről az alábbi tájékoztatást adom:

bérleti jogviszony	Hrsz.	bérelt m ²	közös tul.h.	Bevétel (Ft./hónap)		Kiadás	bérleti díj tartozás
2008. 07. 05-től	89867/8/A/5	47 m ²	51/1.000	bérleti díj	80.657.-	0	nincs -
2013. 06. 30-ig							
2009. 06. 01-től	89867/8/A/6	49 m ²	53/1.000	bérleti díj	95.965.-	0	
2014. 05. 31.-ig							

Részvénytársaságunk az ingatlan műszaki állapotából adódó felújítást, állagmegóvási munkákat nem tervez.

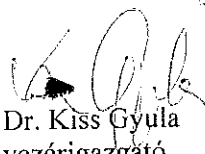
A helyiség forgalmas útvonalon van, utcafronti bejárattal rendelkezik, fenntartásának állandó költsége minimális. Az üzlethelyiség bérbeadással történő hasznosítása az Önkormányzat számára megfelelőbb, mert azáltal folyamatosan bevételekhez juthat a Tulajdonos.

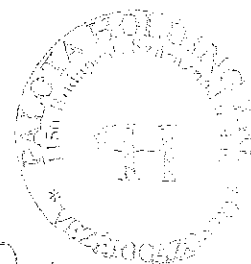
Fentiek figyelembevételével **nem javasoljuk** a Kossuth utca 5. sz. alatti ingatlanon lévő helyiség elidegenítését.

Tisztelettel:

Budapest, 2013. szeptember 23..

Tisztelettel:


Dr. Kiss Gyula
vezérigazgató



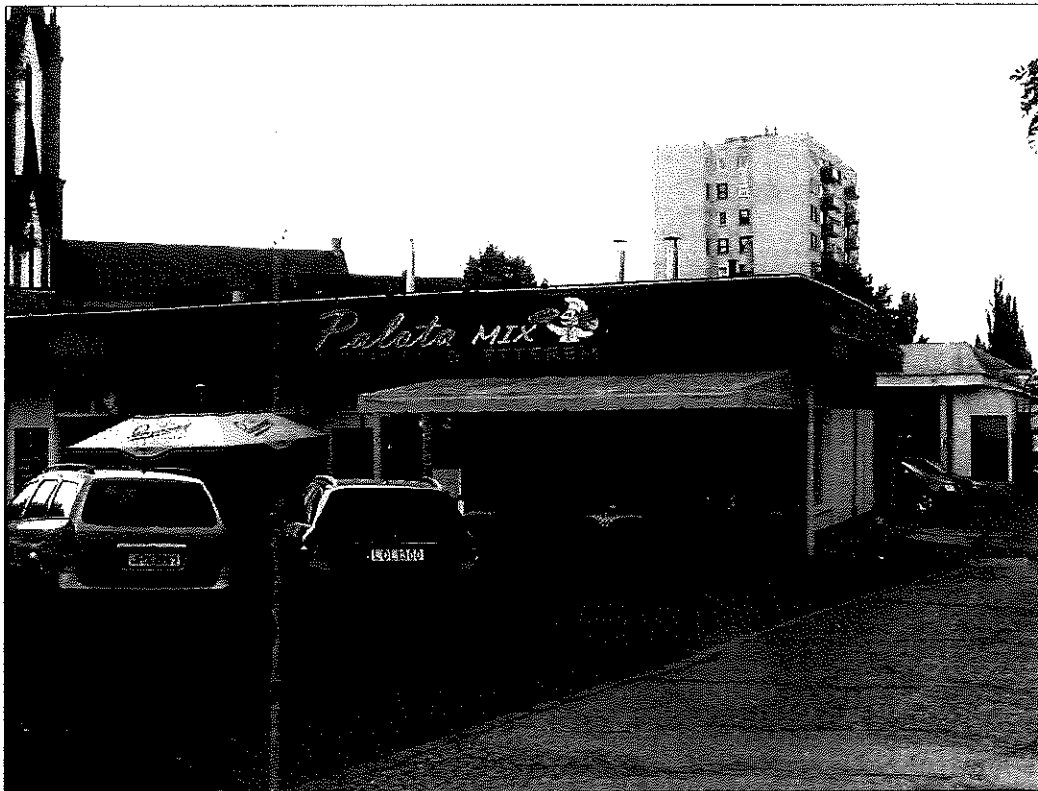
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

AKTUALIZÁLÁS

BUDAPEST,

XV. kerület Kossuth utca 5. szám alatti helyiségről
(bérlő: Mac Fut 2000 Kft.)

Hrsz.: 89867/8/A/6



Palota Holding ZRt.

Ingyen- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

2014. szeptember 17.

VENDÉGLÁTÓ EGYSÉG - INGATLAN

H

Az értékelő társaság:	Palota Holding ZRt. (1151. Budapest, Száraznád utca 4-6)
Szakértő(k) neve:	László Gizella
Az értékelés fordulónapja:	2014. június 11.
A megbízó:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Kabinet (1153, Budapest, Bocskai u. 1-3)
A vizsgálat célja	a helyiség elidegenítésével összefüggő gazdasági megfontolás alapjául szolgál.


Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	89867/8/A/6		
Az ingatlan címe:	1152. Budapest, XV. ker. Kossuth utca 5.		
Az ingatlan megnevezése - tevékenység:	melegkonyhás éttermi vendéglátás		
Az ingatlan hasznosítási formája:	bérlemény		
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	Tulajdon- jog	Budapest XV. Ker Ön- kormányzat. (1153 Bocskai u. 1-3)	1/1
Telek területe	társasházi közös tulajdonú: 1099 m ²		
Helyiség alapterülete	49 m ²		
Helyiséghez tartozó eszmei hányad:	53/1000		
Helyiség forgalmi értéke	8.134.000-Ft azaz nyolcmillió-százharminnégyezer-forint		

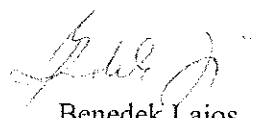
A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) sz. rendelet 15.§. (4) bekezdésében foglaltak szerint az összehasonlító adatok megelőző egy éven belüli adatot kell tartalmaznia az értékbecslésnek.

2014. júniusban általunk készített értékbecslés összehasonlító adatai megfelelnek a rendelet előírásainak, így az értéket nem módosítottuk.

Az ingatlanforgalmi értékbecslés többi pontjai változatlan tartalommal érvényesek.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést készítette: László Gizella 
ingatlanforgalmi értékbecslő
eng. szám: 02950/2001.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést jóváhagyta:


Benedek Lajos
műszaki igazgató



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

AKTUALIZÁLÁS

BUDAPEST,

XV. kerület Kossuth utca 5. szám alatti helyiségről

(bérlő: Mac Fut 2000 Kft.)

Hrsz.: 89867/8/A/5



Palota Holding ZRt.

Ingyen- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

2014. június 10.

VENDÉGLÁTÓ EGYSÉG - INGATLAN**H**

<i>Az értékelő társaság:</i>	Palota Holding ZRt. (1151. Budapest, Száraznád utca 4-6)
Szakértő(k) neve:	László Gizella
Az értékelés fordulónapja:	2014. június 11.
A megbízó:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Kabinet (1153, Budapest, Bocskai u. 1-3)
A vizsgálat célja	a helyiség elidegenítésével összefüggő gazdasági megfontolás alapjául szolgál.

Összefoglaló tábla

<i>Az ingatlan helyrajzi száma:</i>	89867/8/A/5		
Az ingatlan címe:	1152. Budapest, XV. ker. Kossuth utca 5.		
Az ingatlan megnevezése - tevékenység:	melegkonyhás éttermi vendéglátás		
Az ingatlan hasznosítási formája:	bérlemény		
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdon- jog	Budapest XV. Ker Ön- kormányzat. (1153 Bocskai u. 1-3)	1/1
Telek területe	társasházi közös tulajdonú: 1099 m²		
Helyiség alapterülete	47 m²		
Helyiséghez tartozó eszmei hányad:	51/1000		
Helyiség forgalmi értéke	7.802.000-Ft azaz hétmillió-nyolcszázkétezer-forint		

Megjegyzés: Az értékbecslés az értékelés időpontjától kezdődően 90 napos időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecsléshez beszereztem az ingatlan tulajdoni lapját, a telek és környezetét feltüntető hivatalos térképmásolatát.

A helyszíni szemle után összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat szereztem be a környékbeli ingatlanok szabadpiaci értékesítésének eredményeiről, az ingatlanforgalomban kialakult tényleges árapról. **A szakvélemény szemrevételezés alapján készült.**

Az értékekkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésünkben feltüntettük. A kifejezett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

ÉRTÉKBECSLÉS

Az értékbecslés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVOFA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.

- Az ingatlan értékelését helyszíni bejárás és a megbízóval való konzultáció előzte meg.
- A felépítmények területi mutatói a rendelkezésre álló adatoknak megfelelően kerültek meghatározásra.
- Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, valamint dokumentációk és információk alapján készítettük el.

ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

A piaci összehasonlító alapú becslés

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

Az újraelőállítási költség alapú becslés

A DRCV módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében amikor annak vonzatában ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg. Pontosítva, a telek összehasonlító piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással (jelen esetben fizikai és erkölcsi) csökkentett újraelőállítási értékének összegével határozható meg. Speciális jellegű ingatlanok vonzatában ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel.

Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése. A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevélteltermelő képessége és értéke között.

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	1152. Budapest, XV. Ker. Kossuth utca 5.
Helyrajzi száma:	89867/8/A
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	társasház
Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, egyéb terhek:	nincs
Övezeti besorolás:	L7/XV/1. (telepszerű lakóövezet) építési övezet
Területi besorolása 26/2003. (VI.30.) rendelet szerint	- kiemelt II.
Bérlő (k):	Mac Fut 2000 KFT.
A telek területe:	társasház közös tulajdona : 1099 m ²
A telek alakja, formája:	szabályos téglalap
A telek határai, kerítettsége:	a telket mind a négy oldalról közterület határolja
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	az értékebecslésre kerülő ingatlan Budapest, XV. kerületben, a Csobogó utca, Kossuth utca és Szilas patak által határolt területen helyezkedik el.
A környező ingatlanok	lakótelepi lakások és családi házak.
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	az ingatlan a településen belül fő útvonal mentén van. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, mivel a bevásárlási lehetőségek, közintézmények, szakorvosi rendelőintézet, stb. könnyen elérhetőek.
Megközelíthetősége:	az ingatlan megközelíthető szilárd burkolatú kétsávos úton személygépkocsival, valamint tömegközlekedési eszközzel a 124-es, 125-ös, 104/a – 104-es BKV autóbuszjáratokkal, és a 12-es villamossal. A járművek megállóhelyei 50 m-en belül elérhetőek.
Közművesítettség:	összes-közművel ellátott
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján)	rendezett, tetszetős

Rövid szöveges ismertető:

A telek teljesen sík területen található, kerítetlen úszótelek, melyen a szabadonálló, földszintes üzletközpont 1985-ben épült, funkcióját tekintve vegyes profilú kereskedelmi létesítmény. Környezete rendezett, parkosított. Két oldalról a környező lakótelep panelépületei övezik, melyek az útvonal páratlan oldalán található. Az üzletházzal szemben az utca páros oldala családiházak beépítésű. Bal oldalon Óvárosi Református templom található.

AZ ÉPÜLET ADATAI

Az épület megnevezése:	- társasház
Pince:	- nincs
Padlás:	- nincs
Szintszám a földszint felett:	- földszint
Alapozás, szigetelés:	- monolit vasbeton pont alap.
Felmenő falazat:	- acél oszlopok között szendvics szerkezetű falazó elemekből épült falak. Homlokzati szakipari kitöltő falak azbesztcementből és üvegből készültek. A falak vastagsága 15-20 cm, az egyes egységeken belüli válaszfalak gipsz válaszfallapokból készültek. Állapotuk: a falak szigetelése nem felel meg, karbantartási műveletekkel javítani szükséges.
Födémek:	- a záró födém könnyűacél szerkezetes. - hőszigetelése nem felel meg.
Tetőszerkezet, héjalás:	- lapostető fedés, egyhéjú melegtető egyenes rétegrenddel. Műanyag lemez szigeteléssel. A tetőfedés megfelelő állapotú.
Külső felületek:	- utcai homlokzata falszerkezettel előregyártott szerelt azbesztcementtel és üveggel. A külső nyílászárók egységes portálszerkezetek, melyek acélszerkezetű bejárati ajtóból és egy fix üvegfalból, valamint felettük végigfutó – bukó szerkezetű szellőztető ablaksorból áll. A külső nyílászárók acélszerkezetű ráccsal ellátottak. Állapotuk megfelelő.
Belső felületek:	- a helyiségek burkolatai funkciójuk, és karbantartottságuk függvényében változó, a raktárak, eladóterek padozata általában kerámia lappal vagy PVC-vel burkoltak, közlekedők és egyéb mellékhelyiségek mettlachi illetve mozaik lapburkolatúak. A helyiségek falai festettek vagy tapétázottak, a vizes helyiségekben és az öltözőkben a falakat általában 1,80 m. magasságig csempe borítja. A burkolatok állapota megfelelő.
Vízhálózat:	- hálózatra rákötve
Csatornahálózat.	- hálózatra rákötve
Elektromos hálózat:	- hálózatra rákötve
Fűtési rendszer:	- az ingatlanon a fűtés központi fűtésű, gáztüzelésű kazánokkal biztosított.
Használati melegvíz ellátás:	- villanybojlerről
Telefon, hírközlés	- kiépítve
Fizikai állapot:	- megfelelő

A HELYISÉG ADATAI

Elhelyezkedése az épületen belül	- az üzlethelyiség az épület utcafronti részén van. Bejárata a Kossuth utcára nyílik.	
Helyiségei az alapító okirat szerint:	eladótér	29,03 m ²
	közlekedő	2,10 m ²
	mosdó	1,21 m ²
	wc	1,21 m ²
	vendég wc + előtér	2,90 m ²
	raktár	3,99 m ²
	előtér	1,33 m ²
	kirakat raktár	3,38 m ²
Hasznos alapterület:	46,83 m ² ≈ 47 m ²	
Eszmei hányad a közös tulajdonból:	51/1000	
Falburkolat:	- a vendégtér, a közlekedő és a raktár oldalfala festett, a wc-k és előterek oldalfala 1.80 magasan fehér csempével burkolt, felette festett.	felújított
Padlóburkolat:	- A vendégtérben mázas kerámia, a többi helyiségekben műkő.	felújított
Nyílászárók:	- az ablakok portálszerű kialakításúak acélszerkezetű fix üvegfalból, valamint felettük végigfutó – bukó szerkezetű szellőztető ablaksorból áll.	felújított.
Felszereltségük:	- kézmosó, WC + szerelvények	
Víz:	- külön mellékvízórával rendelkezik	
Melegvíz:	- villanybojlerekkel történik	
Szennyecsatorna	- csatornába bekötve	
Fűtés:	- gázkazánról működő radiátorokkal a szomszédos bérleménnyel egybekötve.	
Villany:	- a helyiségek neon armatúrákkal megvilágítottak	

MEGJEGYZÉS: A bérlő saját költségére az üzletet átalakította összenyitva a szomszédos bérleménnyel. Felújította a közös tulajdonban tartozó bejárati ajtót, kirakati ablakokat. Kialakított wc-t, mosdót. A szereléseket felújította, burkolatokat cserélte, festett és mázolt.

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Értékelés

Piaci összehasonlító megközelítés

A megbízás tárgyát érintő ingatlan értéke piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelési módszerrel lett kiszámítva. A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vettem az ingatlan fekvését, közmű ellátottságát, megközelíthetőségét, a keresleti-kínálati viszonyokat.

Jelen időben a környéken nincs elegendő viszonyítási alapot nyújtó adásvétel, a valós értékét nehéz meghatározni ezért hasonló ingatlanok kínálati árait vettem figyelembe

A telekérték meghatározása

- Jellegénél fogva nem készült

A telek területe (m ²)	1099 m ²	Besorolása:	beépített
-------------------------------------	---------------------	-------------	-----------

A HELYISÉG ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Piaci összehasonlító adatok

Az összehasonlító adatok a telekértéket tartalmazzák

CÍM	funkció	Méret m ²	eladási ár Ft	fajlagos ár Ft/m ²
Szilas park	üzlet, azonos szerkezetű épületben	42	8.900.000.-	211.905.-
Rákospalota	üzlet, azonos szerkezetű épületben	46	9.300.000.-	202.174.-
Fajlagos alapár				207.040,-Ft/m ²

Korrektíós tényezők

Tényező	Értéke %
Területi besorolása miatt (kiemelt II.)	+ 5
A bérlő által elvégzett beruházások	- 20
Hasonló ingatlanok kínálati ár miatti csökkentés	- 5
A teljes korrektíó mértéke:	- 20
Fajlagos, korrigált alapár, kerekítve:	166.000.-

Az ingatlan értéke összesen	47 m ²	166 000 Ft/m ²	7.802.000,-Ft
-----------------------------	-------------------	---------------------------	----------------------

ÖSSZEFOGLALÁS:

Az ingatlanforgalmi értékének meghatározásánál a 2014. II. negyedévben az ingatlanpiacon kialakult helyzetet vettem figyelembe.


Elvégeztem a Budapest, XV. kerület Kossuth utca 5., 89867/8/A/5. hrsz. alatti vendéglátó egység értékbecslését.

Az értékbecslési szakvélemény minden mellékletével együtt a megrendelő tulajdonát képezi, amit a megrendelés céljára szabadon felhasználhat.

Az ingatlanforgalmi értékbecslői szakvélemény a megrendelő adatszolgáltatása alapján és helyszíni szemrevételezéssel készült 4 pl.-ban és az értékelés időpontjától számított 90 napig érvényes.

Budapest, 2014. június 11.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést készítette:

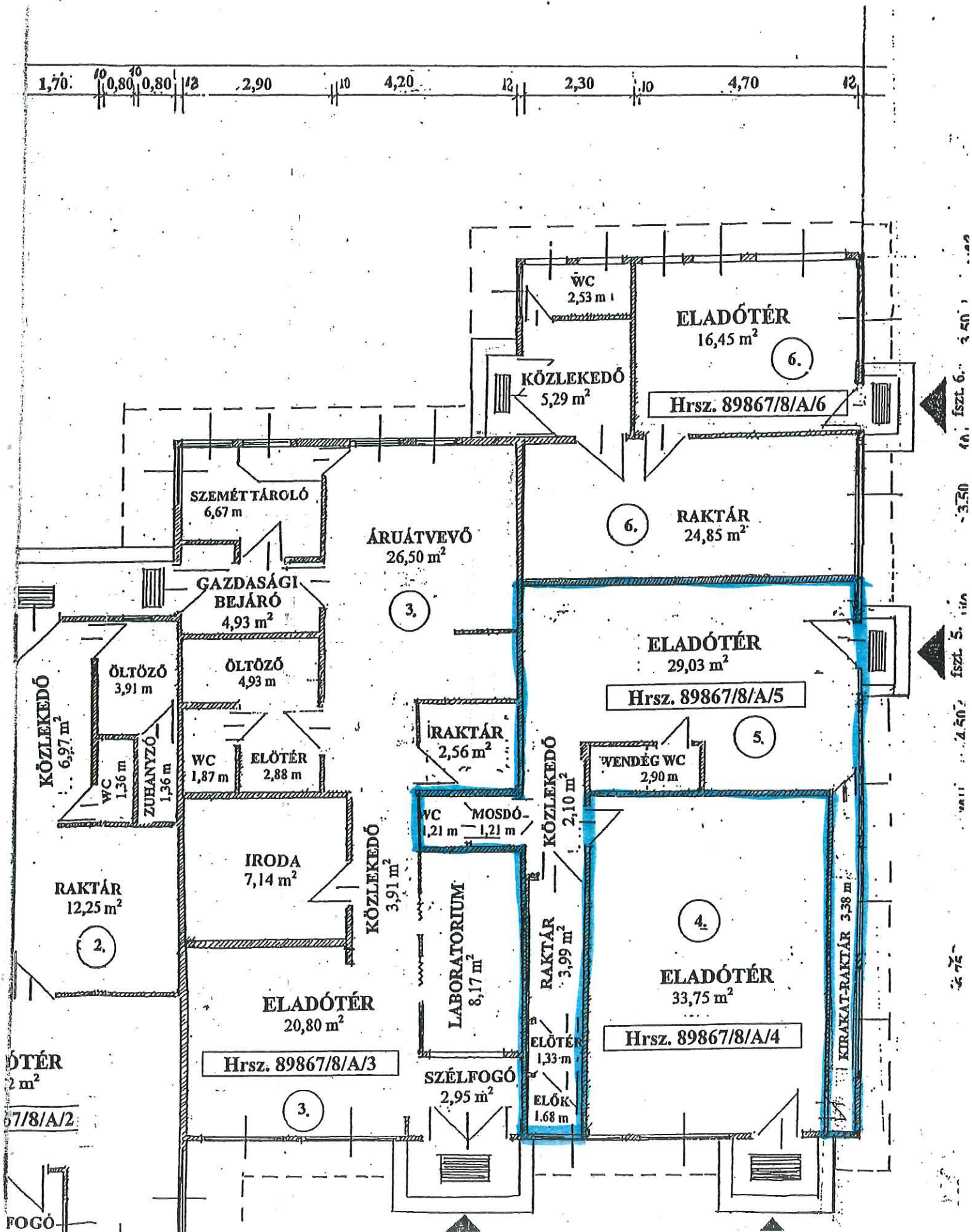

László Gizella
Ingatlanforgalmi értékbecslő
eng. szám: 02950/2001.

PALOTA HOLDING ZRT.
156 Budapest, Szarvaskert u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Az ingatlanforgalmi értékbecslést jóváhagyta:

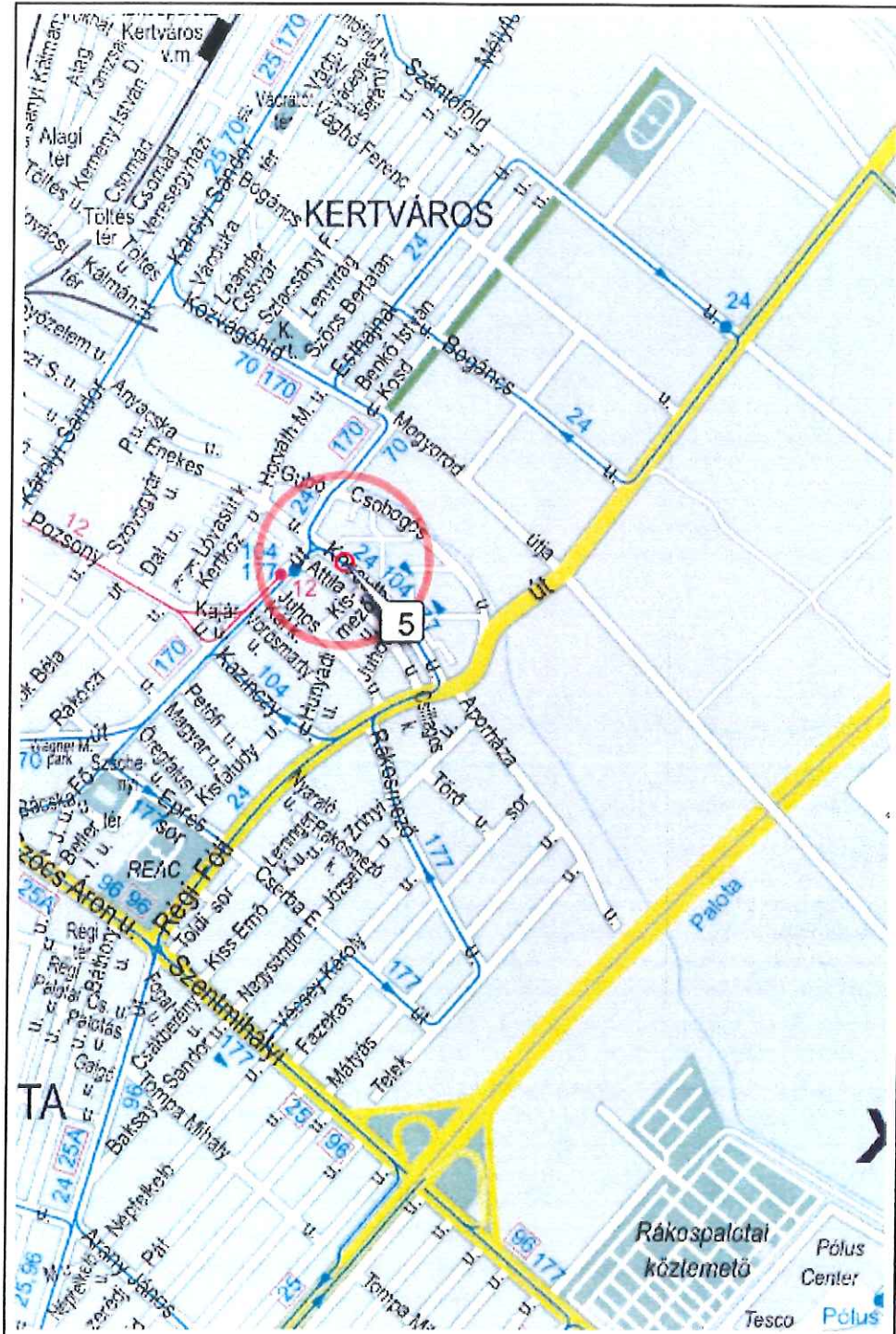

Benedek Lajos
műszaki igazgató





utca kereső

Budapest, XV. ker. Kossuth u. 5.



© 2003-2007 Arkon Kft., térkép: Hiszi-Map Kft.

www.utca kereso.hu

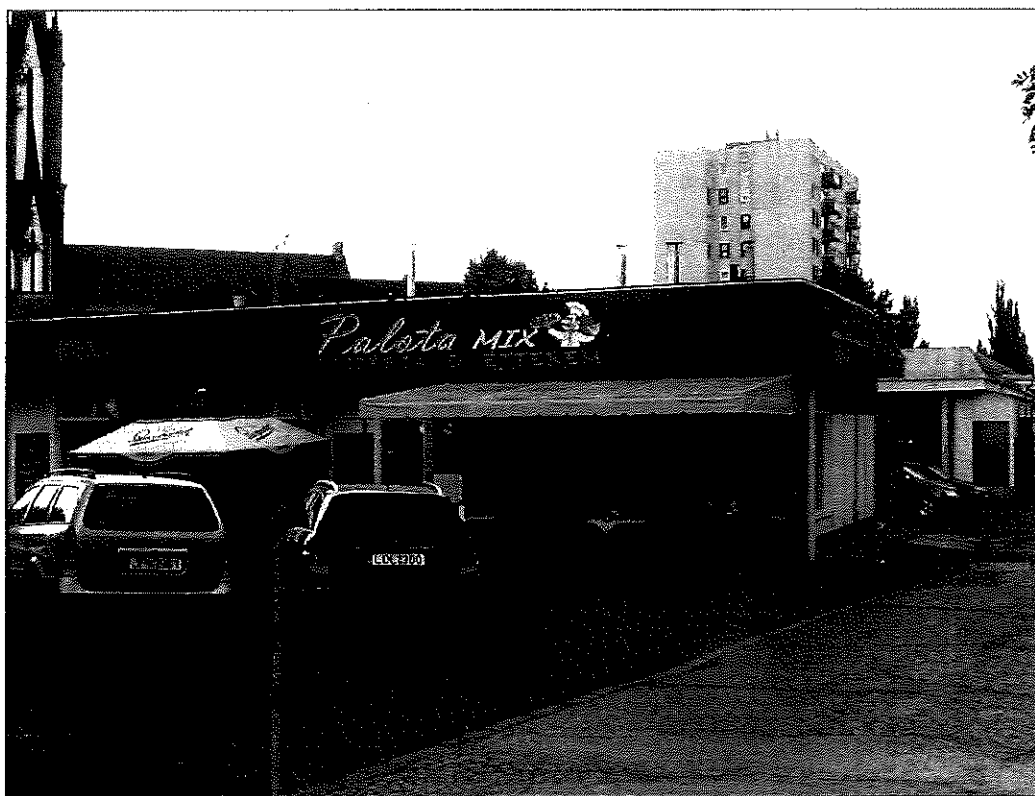
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

AKTUALIZÁLÁS

BUDAPEST,

XV. kerület Kossuth utca 5. szám alatti helyiségről
(bérlő: Mac Fut 2000 Kft.)

Hrsz.: 89867/8/A/5



Palota Holding ZRt.

Ingyen- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

2014. szeptember 17.

VENDÉGLÁTÓ EGYSÉG - INGATLAN

III

Az értékelő társaság:	Palota Holding ZRt. (1151. Budapest, Száraznád utca 4-6)
Szakértő(k) neve:	László Gizella
Az értékelés fordulónapja:	2014. június 11.
A megbízó:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Kabinet (1153, Budapest, Bocskai u. 1-3)
A vizsgálat célja	a helyiség elidegenítésével összefüggő gazdasági megfontolás alapjául szolgál.

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	89867/8/A/5		
Az ingatlan címe:	1152. Budapest, XV. ker. Kossuth utca 5.		
Az ingatlan megnevezése - tevékenység:	melegkonyhas éttermi vendéglátás		
Az ingatlan hasznosítási formája:	bérlemény		
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	Tulajdon- jog	Budapest XV. Ker. Ön- kormányzat. (1153 Bocskai u. 1-3)	1/1
Telek területe	társasházi közös tulajdonú: 1099 m ²		
Helyiség alapterülete	47 m ²		
Helyiséghez tartozó eszmei hányad:	51/1000		
Helyiség forgalmi értéke	7.802.000-Ft azaz hétmillió-nyolesszázkétezer-forint		

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) sz. rendelet 15.§. (4) bekezdésében foglaltak szerint az összehasonlító adatok megelőző egy éven belüli adatot kell tartalmaznia az értékbecslésnek.

2014. júniusban általunk készített értékbecslés összehasonlító adatai megfelelnek a rendelet előírásainak, így az értéket nem módosítottuk.

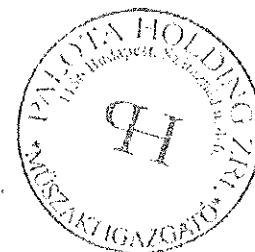
Az ingatlanforgalmi értékbecslés többi pontjai változatlan tartalommal érvényesek.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést készítette: László Gizella

ingatlanforgalmi értékbecslő
eng. szám: 02950/2001.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést jóváhagyta:

Benedek Lajos
műszaki igazgató



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

AKTUALIZÁLÁS

BUDAPEST,

XV. kerület Kossuth utca 5. szám alatti helyiségről

(bérlő: Mac Fut 2000 Kft.)

Hrsz.: 89867/8/A/6



Palota Holding ZRt.

Ingyen- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

2014. június 11.

VENDÉGLÁTÓ EGYSÉG - INGATLAN**H**

<i>Az értékelő társaság:</i>	Palota Holding ZRt. (1151. Budapest, Száraznád utca 4-6)
Szakértő(k) neve:	László Gizella
Az értékelés fordulónapja:	2014. június 11.
A megbízó:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Kabinet (1153, Budapest, Bocskai u. 1-3)
A vizsgálat célja	a helyiség elidegenítésével összefüggő gazdasági megfontolás alapjául szolgál.

Összefoglaló tábla

<i>Az ingatlan helyrajzi száma:</i>	89867/8/A/6		
Az ingatlan címe:	1152. Budapest, XV. ker. Kossuth utca 5.		
Az ingatlan megnevezése - tevékenység:	melegkonyhás éttermi vendéglátás		
Az ingatlan hasznosítási formája:	bérlemény		
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdon- jog	Budapest XV. Ker. Ön- kormányzat. (1153 Bocskai u. 1-3)	1/1
Telek területe	társasházi közös tulajdonú: 1099 m²		
Helyiség alapterülete	49 m²		
Helyiséghez tartozó eszmei hányad:	53/1000		
Helyiség forgalmi értéke	8.134.000-Ft azaz nyolcmillió-százharmincnégyezer-forint		

Megjegyzés: Az értékbecslés az értékelés időpontjától kezdődően 90 napos időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecsléshez beszereztem az ingatlan tulajdoni lapját, a telek és környezetét feltüntető hivatalos térképmásolatát.

A helyszíni szemle után összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat szereztem be a környékbeli ingatlanok szabadpiaci értékesítésének eredményeiről, az ingatlanforgalomban kialakult tényleges árakról. **A szakvélemény szemrevételezés alapján készült.**

Az értékekkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésünkben feltüntettük. A kifejezett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

ÉRTÉKBECSLÉS

Az értékbecslés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVOFA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.

- Az ingatlan értékelését helyszíni bejárás és a megbízóval való konzultáció előzte meg.
- A felépítmények területi mutatói a rendelkezésre álló adatoknak megfelelően kerültek meghatározásra.
- Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, valamint dokumentációk és információk alapján készítettük el.

ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

A piaci összehasonlító alapú becslés

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

Az újraelőállítási költség alapú becslés

A DRCV módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében amikor annak vonzatában ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg. Pontosítva, a telek összehasonlító piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással (jelen esetben fizikai és erkölcsi) csökkentett újraelőállítási értékének összegével határozható meg. Speciális jellegű ingatlanok vonzatában ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel.

Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése. A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és értéke között.

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	1152. Budapest, XV. Ker. Kossuth utca 5.
Helyrajzi száma:	89867/8/A
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	társasház
Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, egyéb terhek:	nincs
Övezeti besorolás:	L7/XV/1. (telepszerű lakóövezet) építési övezet
Területi besorolása 26/2003. (VI.30.) rendelet szerint	- kiemelt II.
Bérlő (k):	Mac Fut 2000 KFT.
A telek területe:	társasház közös tulajdona : 1099 m ²
A telek alakja, formája:	szabályos téglalap
A telek határai, kerítettsége:	a telket mind a négy oldalról közterület határolja
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	az értékbecslésre kerülő ingatlan Budapest XV. kerületében a Csobogó utca, Kossuth utca és Szilas patak által határolt területen helyezkedik el. Az üzlethelyiség központi, utcai portálos.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása	lakótelepi lakások és családi házak
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	az ingatlan a településen belül fő útvonal mentén van. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, mivel a bevásárlási lehetőségek, közintézmények, szakorvosi rendelőintézet, stb. könnyen elérhetők.
Megközelíthetősége:	az ingatlan megközelíthető szilárd burkolatú kétsávos úton személygépkocsival, valamint tömegközlekedési eszközzel a 124-es, 125-ös, 104/a – 104-es BKV autóbuszjáratokkal, és a 12-es villamossal. A járművek megállóhelyei 50 m-en belül elérhetők.
Közművesítettség:	összes-közművel ellátott
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján)	rendezett, tetszetős

Rövid szöveges ismertető:

A telek teljesen sík területen található, kerítetlen úszótelek, melyen a szabadonálló, földszintes üzletközpont 1985-ben épült, funkcióját tekintve vegyes profilú kereskedelmi létesítmény. Környezete rendezett, parkosított. Két oldalról a környező lakótelep panelépületei övezik, melyek az útvonal páratlan oldalán találhatók. Az üzletházal szemben az utca páros oldala családiházak beépítésű. Bal oldalon Óvárosi Református templom található.

AZ ÉPÜLET ADATAI

Az épület megnevezése:	társasház
Pince:	nincs
Padlás:	nincs
Szintszám a földszint felett:	földszint
Alapozás, szigetelés:	- monolit vasbeton pont alap.
Felmenő falazat:	- acél oszlopok között szendvics szerkezetű falazó elemekből épült falak. Homlokzati szakipari kitöltő falak azbesztcementből és üvegből készültek. A falak vastagsága 15-20 cm, az egyes egységeken belüli válaszfalak gipsz válaszfalakból készültek. Állapotuk: a falak szigetelése nem felel meg, karbantartási műveletekkel javítani szükséges.
Födémek:	- a záró födém könnyűacél szerkezetes. - hőszigetelése nem felel meg.
Tetőszerkezet, héjalás:	- lapostető fedés, egyhéjú melegtető egyenes rétegrenddel. Műanyag lemez szigeteléssel. A tetőfedés megfelelő állapotú.
Külső felületek:	- utcai homlokzata falszerkezettel előregyártott szerelt azbesztcementtel és üveggel. A külső nyílászárók egységes portálszerkezetek, melyek acélszerkezetű bejárati ajtóból és egy fix üvegfalból, valamint felettük végigfutó – bukó szerkezetű szellőztető ablaksorból áll. A külső nyílászárók acélszerkezetű ráccsal ellátottak. Állapotuk megfelelő.
Belső felületek:	- a helyiségek burkolatai funkciójuk, és karbantartottságuk függvényében változó, a raktárak, eladóterek padozata általában kerámia lappal vagy PVC-vel burkoltak, közlekedők és egyéb mellékhelyiségek mettlachi illetve mozaik lapburkolatúak. A helyiségek falai festettek vagy tapétázottak, a vizes helyiségekben és az öltözőkben a falakat általában 1,80 m. magasságig csempe borítja. A burkolatok állapota megfelelő.
Vízhálózat:	- hálózatra rákötve
Csatornahálózat.	- hálózatra rákötve
Elektromos hálózat:	- hálózatra rákötve
Fűtési rendszer:	- az ingatlanon a fűtés központi fűtésű, gáztüzelésű kazánokkal biztosított.
Használati melegvíz ellátás:	- villanybojlerről
Telefon, hírközlés	- kiépítve
Fizikai állapot:	- megfelelő

A HELYISÉG ADATAI

Elhelyezkedése az épületen belül	- az üzlethelyiség az épület utcafronti részén van. Bejárata a Kossuth utcára nyílik.	
Helyiségei az alapító okirat szerint:	eladótér	16,45 m ²
	raktár	24,85 m ²
	közlekedő	5,29 m ²
	wc	2,53 m ²
Hasznos alapterület:	49,12 m ² ≈ 49 m ²	
Eszmei hányad a közös tulajdonból:	53/1000	
Falburkolat:	- a vendégtér, a közlekedő és a raktár oldalfala festett, a wc és előtér oldalfala 1.80 magasan fehér csempével burkolt, felette festett.	felújított
Padlóburkolat:	- az eladótérben metlachi, a többi helyiségekben műkö és PVC	felújított
Nyílászárók:	- az ablakok portálszerű kialakításúak acélszerkezetű fix üvegfalból, valamint felettük végigfutó – bukó szerkezetű szellőztető ablaksorból áll.	felújított.
Felszereltségük:	- kézmosó, WC + szerelvények	
Víz:	- külön mellékvízórával rendelkezik	
Melegvíz:	- villanybojlerekkel történik	
Szennyecsatorna	- csatornába bekötve	
Fűtés:	- gázkazánról működő radiátorokkal	
Villany:	- a helyiségek neon armatúrákkal megvilágítottak	

MEGJEGYZÉS: A bérlő saját költségére az üzletet átalakította összenyitva a szomszédos bérléménnyel. Felújította a közös tulajdonban tartozó bejárati ajtót, kirakati ablakokat. Kialakított wc-t, mosdót. A szereléseket felújította, burkolatokat cserélte, festett és mázolt.

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Értékelés

Piaci összehasonlító megközelítés

A megbízás tárgyát érintő ingatlan értéke piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelési módszerrel lett kiszámítva. A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vettem az ingatlan fekvését, közmű ellátottságát, megközelíthetőségét, a keresleti-kínálati viszonyokat.

Jelen időben a környéken nincs elegendő viszonyítási alapot nyújtó adásvétel, a valós értékét nehéz meghatározni ezért hasonló ingatlanok kínálati árait vettem figyelembe.

A telekérték meghatározása - Jellegénél fogva nem készült

A telek területe (m ²)	1099 m ²	Besorolása:	beépített
-------------------------------------	---------------------	-------------	-----------

A HELYISÉG ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Piaci összehasonlító adatok

Az összehasonlító adatok a telekértéket tartalmazzák

CÍM	funkció	Méret m ²	eladási ár Ft	fajlagos ár Ft/m ²
Szilás park	üzlet, azonos szerkezetű épületben	42	8.900.000.-	211.905.-
Rákospalota	üzlet, azonos szerkezetű épületben	46	9.300.000.-	202.174.-
Fajlagos alapár				207.040,-Ft/m ²

Korrekción tényezők

Tényező	Értéke %
Területi besorolása miatt (kiemelt II.)	+ 5
A bérlő által elvégzett beruházások	- 20
Hasonló ingatlanok kínálati ár miatti csökkentés	- 5
A teljes korrekció mértéke:	- 20
Fajlagos, korrigált alapár, kerekítve:	166.000.-

Az ingatlan értéke összesen	49 m ²	166 000 Ft/m ²	8.134.000,-Ft
------------------------------------	-------------------	---------------------------	----------------------

ÖSSZEFOGLALÁS:

Az ingatlanforgalmi értékének meghatározásánál a 2014. II. negyedévben az ingatlanpiacon kialakult helyzetet vettem figyelembe.

Elvégeztem a Budapest, XV. kerület Kossuth utca 5., 89867/8/A/6. hrsz. alatti vendéglátó egység értékbecslését.

Az értékbecslési szakvélemény minden mellékletével együtt a megrendelő tulajdonát képezi, amit a megrendelés céljára szabadon felhasználhat.

Az ingatlanforgalmi értékbecslői szakvélemény a megrendelő adatszolgáltatása alapján és helyszíni szemrevételezéssel készült 4 pl.-ban és az értékelés időpontjától számított 90 napig érvényes.

Budapest, 2014. június 11.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést készítette:



PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Szaraznad u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

László Gizella
Ingatlanforgalmi értékbecslő
eng. szám: 02950/2001.

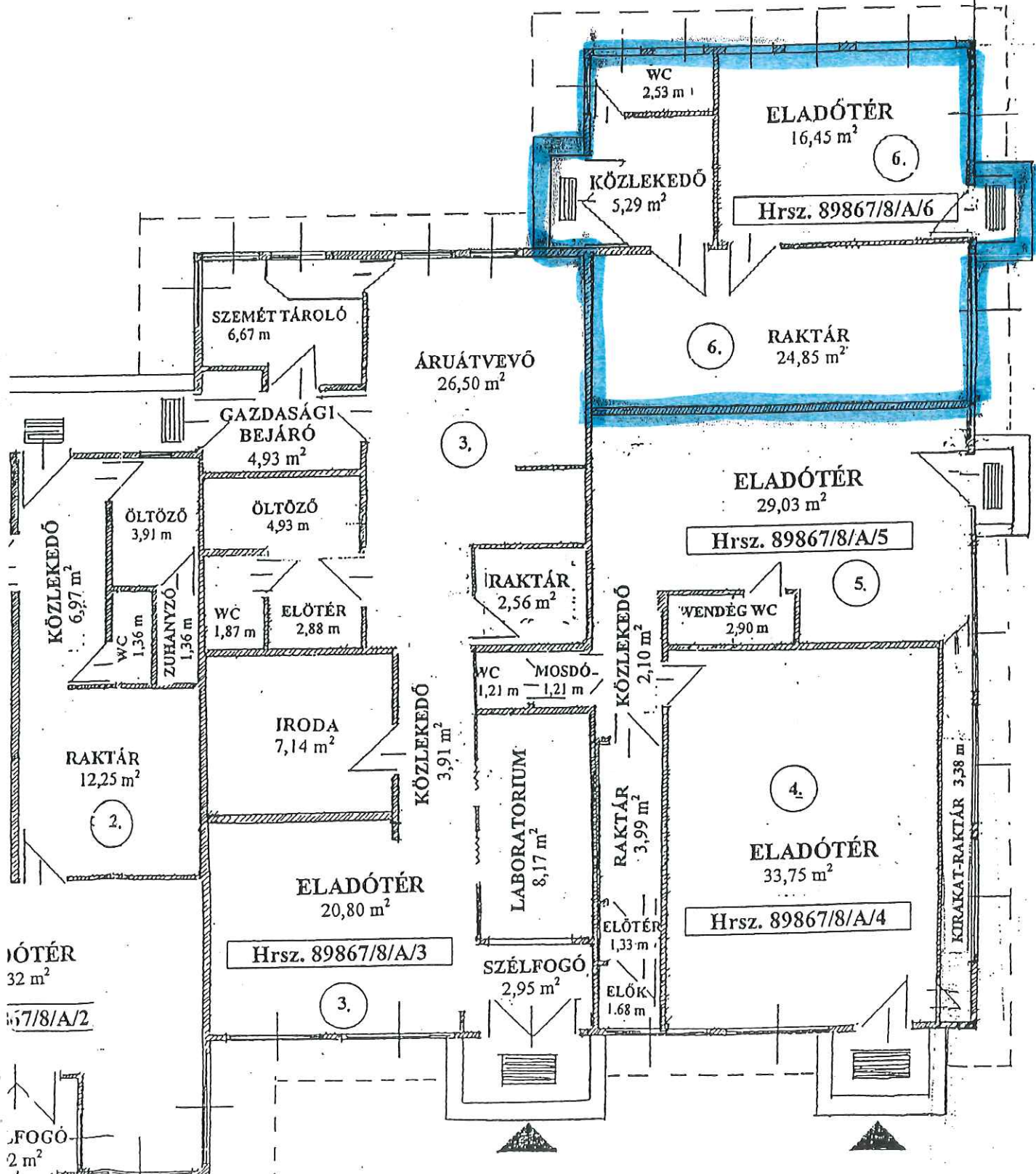
Az ingatlanforgalmi értékbecslést jóváhagyta:



Benedek Lajos
műszaki igazgató



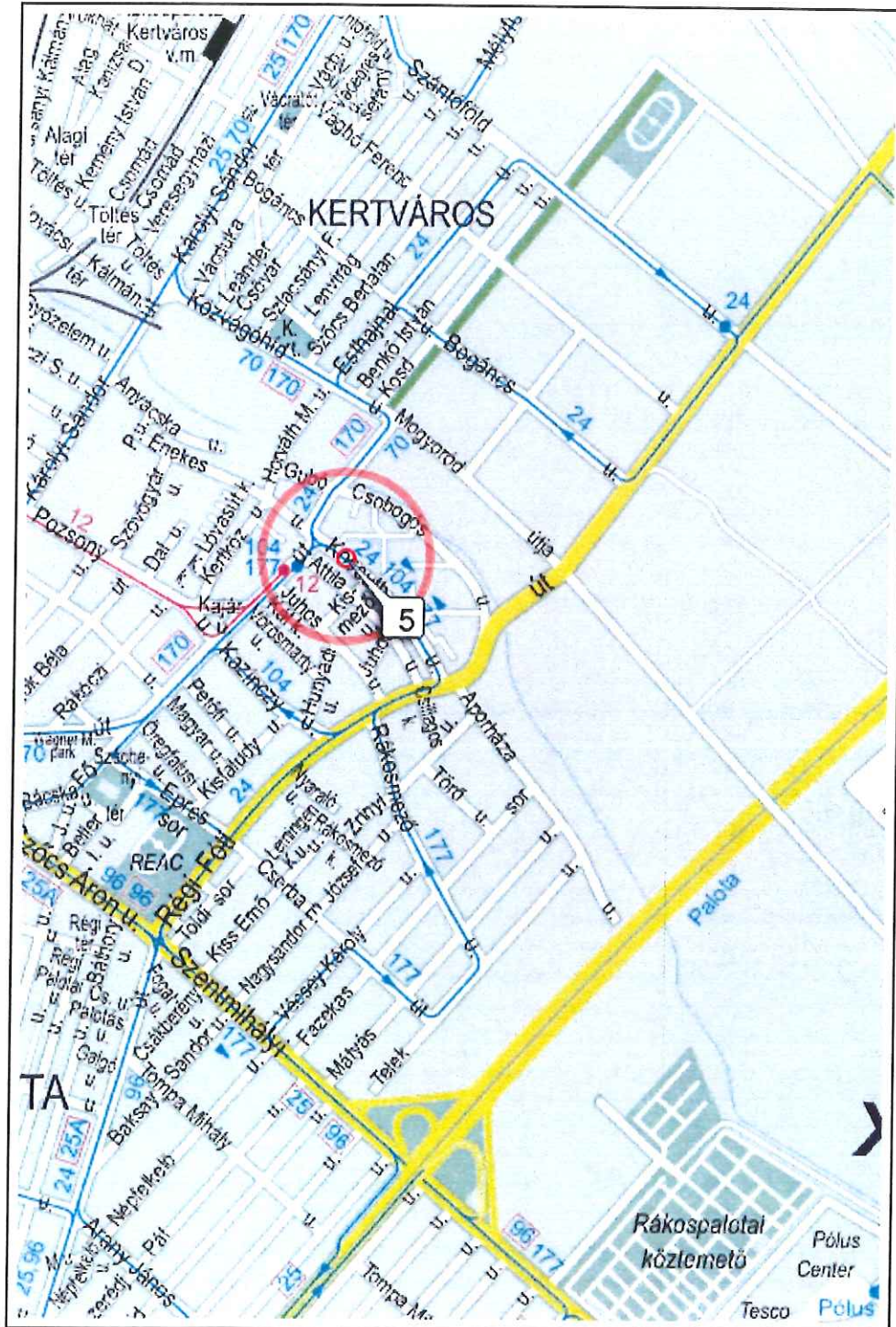
1,70 0,80 0,80 2,90 4,20 2,30 4,70



szl. 6.
szl. 5.
4.50
6.75

utcaKERESŐ

Budapest, XV. ker. Kossuth u. 5.



© 2003-2007 Arkon Kft., térkép: [Hiszi-Map Kft.](#)

www.utcaKereso.hu

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

12313 - 6

Helyrajzi szám 89867/8

A/5

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Kossuth utca 5	
B 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsóház:	Földszint
			ajtó:	5
B 03	A helyiség megnevezése:		Pizzéria	
B 04	A helyiség rendeltetése:		Önálló üzletek és butikok	12313
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	
B 06		közös tulajdoni hányada:	51 / 1000	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		51 / 1000	
B 08	A helyiség forgalomképessége:		Forgalomképes	5
B 09	A fő funkció	helyiség:	db :	1
B 10	helyisége	alapterülete:	m ² :	39
B 11	Kiszolgáló	helyiségek:	db :	3
B 12	helyiségek	alapterülete:	m ² :	7.6
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	46.6
B 14	Közműellátottság:		valamennyi közmű	11
B 15	Vízmerővel való ellátottság:		Van	2
B 16	Fűtési mód:		cirkógejzir	4
B 17	Melegvíz ellátottság:		Központi	3

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2012	8 798 887
B 19	Becsült érték	2012	8 798 887
B 20	Állagmutató	6	80-99% - jó, 90

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

12313 - 6

Helyrajzi szám 89867/8

A/5

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2012	+ 1 000	1 000
B 18.2	Bruttó érték változás	2012	+ 8 699 000	8 700 000
B 18.3	Bruttó érték változás	2012	+ 98 887	8 798 887

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2014.SZE.17.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

12313 - 6

Helyrajzi szám 89867/B

A/6

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2012	+ 1 000	1 000
B 18.2	Bruttó érték változás	2012	+ 9 099 000	9 100 000
B 18.3	Bruttó érték változás	2012	+ 102 765	9 202 765

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2014.SZE.17.

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

12313 - 6

Helyrajzi szám 89867/8

A/6

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Kossuth utca 5	
B 02	Ingatlanon belül:		épület jelle: A lépcsőház:	Földszint ajtó: 6
B 03	A helyiség megnevezése:		Villamossági üzlet	
B 04	A helyiség rendeltetése:		Önálló üzletek és butikok	12313
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	
B 06		közös tulajdoni hányada:	53 / 1000	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		53 / 1000	
B 08	A helyiség forgalomképessége:		Forgalomképes	5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	1
B 10		alapterülete:	m ² :	16,5
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	3
B 12		alapterülete:	m ² :	30,7
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	47,2
B 14	Közműellátottság:		valamennyi közmű	11
B 15	Vízmerővel való ellátottság:		Van	2
B 16	Fűtési mód:		cirkógejzir	4
B 17	Melegvíz ellátottság:		Központi	3

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2012	9 202 765
B 19	Becsült érték	2012	9 202 765
B 20	Állagmutató		

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számi Földhivatal
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/247272/2014

2014.09.17

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 89867/8/A/5 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV.KER. Kossuth utca 5. földszint. ajtó:5.

I.R.É.S.Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

üzlethelyiség	47	0 0	51/1000	önkormányzati
---------------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07

1. bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. (9 helyiségből álló üzlethelyiség).

H.R.É.S.Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 349693/1/2003/03.11.07

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai út 1-3

H.R.É.S.Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/247279/2014
2014.09.17

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 89867/8/A/6 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Rózsahegy utca 5. földszint. ajtó:6.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszm. hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	--------------	-----------------

üzlethelyiség	49	0 0	53/1000	önkormányzati
---------------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07

1. bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07

Társaasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. (4 helyiségből álló üzlethelyiség).

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 349693/1/2003/03.11.07

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai út 1-3

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONILAP 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

MOBIL KOMPLEX Ingatlanértékelő, Közvetítő, Igazságügyi és Műszaki Szakértő Kft.

6085 Fülöpszállás, Kossuth L. utca 13.

1300 Budapest, Pf. 143.

tel.: +36-30-949-2821

e-mail: mobil@janusz.t-online.hu

Munkaszám: S-07.25/2014.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Budapest XV. kerület Kossuth u. 5. szám (89867/8/A/5 és /6. hrsz.) alatti "PALOTA
MIX PIZZÉRIA" ingatlanról



Készítette: **Vörös Kálmán**

ingatlan-értékbecslő

Szakértői szám: 5855

Készült: 3 példányban

Kapják: 1-2 pld. Megbízó

3. pld. Irattár

Budapest, 2014. július hó

TARTALOMJEGYZÉK

- I. A megbízás
2. Előzmények
3. A szakértő feladata
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. Válasz a feltett kérdésre
6. Összefoglalás

Mellékletek

A szakvélemény 15 számozott oldalból és 12 oldal mellékletből áll, melyből 3 oldal a fényképmelléklet.

1. A megbízás

Az ingatlan Bérelőjének képviselője, Petre Dénes úr felkérte szakértőként a **MOBIL KOMPLEX Ingatlanértékelő, Közvetítő, Igazságügyi és Műszaki Szakértő Kft.-t** (6085 Fülöpszállás Kossuth L. utca 13.), ahol jelen esetben a szakértői tevékenységet Vörös Kálmán ingatlan értékbecslő igazságügyi szakértő végzi, hogy a **Budapest XV. kerület Kossuth utca 5. szám** (89867/8/A/5 és /6. hrsz.) alatti „**Palota MIX PIZZÉRIA**” ingatlan forgalmi értékét 2014. július havi árszinten határozza meg.

2. Előzmények

A **Budapest XV. kerület Kossuth utca 5. szám** (89867/8 hrsz.) alatti 1099 m² telken 1985-ben épült áruház 2002-ben társasházasításra került. Ennek során 6 albetét alakult ki, melyből Megbízónk a 5. és 6. számú albetéteket bérlő a kerületi Önkormányzattól, mint tulajdonostól

A **89867/8/A/5 hrsz.-ú** (47 m² területű) albetét eredetileg is **pizzéria funkciójú**, szeszmentes működési engedéllyel rendelkező üzlethelyiség volt, melyhez az **/A/6 hrsz.-ú** (49 m² nagyságú) szomszédos **építőipari anyag üzlethelyiség funkcióváltásával és összenyitásával alakult ki a jelenlegi „PALOTA MIX PIZZÉRIA” elnevezésű üzlethelyiség.**

A társasházasítás során (a vonatkozó műszaki leírásban rögzítetten) a 4. számú, egy helyiségből (eladótérből) álló albetét wc és mosdó használatát az 5. számú albetét terhére határozták meg, amit a jelenlegi (összevonást követő) helyzetben is biztosítani kell.

3. A szakértő feladata

A Megbízó a szakértő feladatát a képviselője jelenlétében megtartott helyszíni szemle után az alábbiakban állapította meg:

1. Határozza meg az előzőekben megjelölt (összevont) ingatlan forgalmi értékét a szakvélemény elkészítésének időpontjában.

4. A szakértői vizsgálat módszere

A szakértői munkát a Megbízó által szolgáltatott adatokra és információkra támaszkodva, a

vizsgált ingatlanon 2014. július 25-én tett helyszíni bejárás alapján (amelyről készült fényképek jelen szakvélemény mellékletében csatoltak) alapján végeztük el.

A szemlén részt vettek:

Majar Krisztián Megbízó képviselője

Vörös Kálmán szakértő

A kérdéses ingatlant a helyszíni szemle során ugyan felmértük, azonban számításainkat az Alapító Okiratban (és az azokból következő tulajdoni lapokon) rögzített térmértéken végeztük el. Az eredeti alaprajzi kialakítást a 2. sz. mellékletként csatolt, szintén az Alapító Okirat mellékletét képező alaprajzon adjuk meg. A jelenlegi állapotról nem csatoltunk vázlatot, de az értébecslést a két egymás mellett lévő, önálló utcai bejáratú üzlethelyiség funkciójú társasházi albetétek összenyitásából, funkcióváltásából, és egységes, elválaszthatatlan belsőépítészeti kialakításából létrejött üzlethelyiségre készítettük el.

Az **ingatlant** a helyszíni szemle során **megtekintett állapota** (mely a Bérló –Megbízó-folyamatos felújítási, korszerűsítési tevékenységének eredménye) **alapján értékeltük**. A káptott információk alapján a **Bérló által elvégzett** műszaki beavatkozások során az alábbi felújítások készültek el:

- külső homlokzatok részleges szigetelése (3 cm utólagos hőszigetelés)
- lábazati szigetelés
- bejárat feletti, betonyp elemekből készült tető nyúlvány utólagos zsindelezése
- utcafronti téglahomlokzatburkolat kiépítése
- belső fal és padlóburkolatok cseréje, a vendégtér egyedi stílusú, korszerű-versenyképes kialakítása.

A fenti műszaki beavatkozások ugyan javították az ingatlan műszaki állapotát, funkcionális adottságait, de **nem tekinthetőek teljes körű korszerűsítésnek**, hiszen a korábban készült **energetikai tanúsítvány** (5. sz. melléklet) további **műszaki fejlesztések** elvégzését tartja indokoltnak.

Megítélésünk szerint a **Bérló** által eddig elvégzett munkálatok **indokoltak voltak, beépültek** az ingatlan jelenleg figyelembe vehető **forgalmi értékébe**, jelentősen emelve azt, azonban annak mértéke **külön vizsgálat tárgyát képezi**, vélhetően a forgalmi érték cca. **20%** -ra tehető.

Az ingatlan földhivatali nyilvántartási adatait az rendelkezésünkre bocsátott 2014. július 23-i keltezésű **Nem hiteles tulajdoni lapok** – teljes másolatok (1. sz. melléklet) alapján rögzítettük, a jogi helyzetet érintő egyéb megállapításaink a Megbízótól kapott információkból származnak.

A vizsgálat célja az ingatlan **piaci értékének** meghatározása, mely azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.”

1. Az ingatlanértékelés lehetséges módszerei:

A szakirodalom az ingatlanok értékelésére három általánosan elfogadott megközelítést ismer el. Ezek az értékelési módszerek egyaránt a piaci érték meghatározására vonatkoznak, de természetükből adódóan különféle irányokból közelítik meg azt.

1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés (OMV = Open Market Value):

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Építési telkek, lakóingatlanok értékelésének általánosan elfogadott módszere, de jól használható kereskedelmi üzlethelyiségekre is.

1.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer (DFEV = Discounted Future Earning Value):

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

1.3. Költség alapú módszer (DRCV = Depreciated Replacement Cost Value)

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

1.4. Az alkalmazott módszer kiválasztása

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, azt minden alkalommal az ingatlan sajátosságainak és a rendelkezésre álló információknak a gondos mérlegelésével lehet eldönteni. Kiegyensúlyozott piaci viszonyok között, ahol az adott ingatlan típusára vonatkozóan keresleti és kínálati adatok kellő számban rendelkezésre állnak, a piaci összehasonlító módszer alkalmazása indokolt. Azoknál az ingatlantípusoknál, amelyeknél a bérbeadás, vagy más hozamtermelés útján történő hasznosítás a jellemző, a hozamszámítás módszerét célszerű alkalmazni.

A jelen szakvéleményben a **költség alapú és a hozamszámításon alapuló** értékelési módszert **nem alkalmaztuk**, mivel a jelen piaci körülmények között megfelelő mennyiségű hasonlító adat állt rendelkezésünkre a piaci összehasonlító módszer elvégzéséhez.

2. A vagyonértékelés korlátozó feltételei, tanúsítvány

Az előző pontban ismertetett ingatlanértékelés elkészítéséhez az alábbi alapelveket és korlátozó feltételeket kell figyelembe venni:

- A földterület valamint az épület értékeléséhez szükséges dokumentumok egy részét (*alaprajz, tulajdoni lapok, energetikai tanúsítvány és alapító okirat*) a Megbízónk bocsátotta rendelkezésünkre. A kapott alapadatokat és információkat elfogadtuk, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak, azonban felelősséget azokért nem vállalunk.

- Az ingatlant 2014. július 25-én szakértőnk megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a megbízótól kapott adatokat, dokumentációkat és információkat egyaránt figyelembe vettük.
- Az általunk megállapított érték azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, forgalomképes, szabadon átruházható.
- Vizsgálatunk környezeti hatásvizsgálatra nem terjedt ki. Így azzal a kérdéssel nem foglalkoztunk, hogy az ingatlant érték-e, ill. érik-e káros környezeti hatások, valamint, hogy rendeltetésszerű használat során maga terheli-e a környezetet.
- A megbízás keretében nem vizsgáltuk a tulajdonosok vagyoni helyzetét, így az értékelte eszközök forrását s az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.
- Ez a vagyonértékelés a **II. pontban rögzített célnak megfelelően készült**, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásunk mellett történhet.
- A szakvélemény részei (különösen az általunk becsült érték, az értékelők személye, a MOBIL KOMPLEX Kft. megnevezése vagy rá vonatkozó bármely utalás) nem hozhatók nyilvánosságra az előzetes írásbeli jóváhagyásunk nélkül.

Az általunk használt fogalmak értelmezése

- Ingtalan:** Az a körülhatárolható, elkülönítetten birtokolható, átruházható ingatlanegység, amely a szakértői véleményhez mellékelten csatolt tulajdoni lap szerint nyilvántartott és annak természetbeni kialakítása jelen szakértői véleményemben ismertetett.
- Forgalmi érték:** Piaci érték azt az árat jelenti, amelyen a földterület és az épületek tulajdonjoga értékesíthető, hajlandóságot mutató eladó és hajlandóságot mutató vevő között magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan került piacra, hogy a piaci feltételek lehetővé teszik a szabályos ügyrendezést, és hogy az ingatlan természetét figyelembe véve elegendő idő (1 – 1,5 év) áll rendelkezésre az értékesítési tárgyalás lebonyolításához.
- Összehasonlítási adatok:** Azon tényleges vagy kínálati ingatlanforgalmi tranzakciókról szóló információk, melyek az értékelés időpontjához viszonyítva lehetőség szerint egy-két év intervallumban realizálódtak és azok tárgya az értékelte ingatlannal összevethető.

Korrektíós tényező: Az a százalékosan megadott érték, amely tükrözi az értékelt ingatlan és az összehasonlítási adatokban feltüntetett ingatlanok közötti különbségét, különös tekintettel annak elhelyezkedésére, műszaki állapotára, funkcionális hasznosíthatóságára, valamint a tranzakció és az értékelés között eltelt időben bekövetkezett árváltozásra.

Fajlagos alapérték: Az összehasonlítási adatokból képzett fajlagos érték, amely egy négyzetméter ingatlan terület egységárát mutatja.

A MOBIL KOMPLEX Kft. ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az **alábbiakat tanúsítja:**

- **Nincsenek** sem jelenlegi, sem jövőbeni **érdekeltségeink** azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, **nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink** egyik fél irányában sem.
- **A ténybeli megállapítások**, melyeket e szakvélemény tartalmaz, **igazak és helytállóak.**
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értébecslők **személyes, részrehajlástól mentes** szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- **Javadalmazásunk nem függ** az értékelt vagyontárgy értékétől, sem olyan eseménytől, amely a szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.
- Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a **TEGOVA** által kidolgozott **EVS** (Európai Értékelési Szabványok), az **IVSC** (International Valuation Standards Committee) irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a **MAISZ** (Magyar Ingatlan Szövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

5. Válasz a Megbízó által feltett kérdésre

Az értékelt ingatlan Budapest XV. kerületében, szilárd út- és járdaburkolatú, szabályozott utca, a Kossuth utca 5. szám alatt található.

A terület teljesen sík, kerítetlen uszótelek, melyen a szabadon álló, földszintes üzletközpont-azóta társasház- 1985-ben épült, a Rákospalotai lakótelep egyik útvonala mellé.

A telket mind a négy oldalról közterület határolja, előtte halad a Kossuth utca, ÉK-en a lakótelep, DNY-on templom, míg mögötte és előtte parkoló található.

Két oldalról a környező lakótelep panelépületei övezik, melyek az útvonal páratlan oldalán helyezkednek el, a szembeni, az útvonal páros oldala pedig családi házas beépítésű.

Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, kereskedelmi szempontból forgalmas hely, parkolási lehetőség adott.

Az ingatlan vezetékes ivóvíz hálózattal, elektromos hálózattal, közcsatornába kötött szennyvízelvezetéssel és vezetékes földgázzal egyaránt ellátott.

Az értékelt üzlethelyiséget magába foglaló épület monolit vasbeton pont alapozású, acél oszlopok közötti szendvics függőleges teherhordó szerkezetű elemekből áll. A homlokzati szakipari kitöltő falak azbesztcementből és üvegből készültek.

A vízszintes teherhordó szerkezet (záró födém) könnyűacél szerkezet, egyhéjú, egyenes rétegrendű lapostetős fedéssel, műanyag lemezszigeteléssel.

Utcai homlokzata falszerkezettel előregyártott, szerelt azbesztcement és üveg, ahol a külső nyílászárók egységes portálszerkezetek, melyek acélszerkezetű bejárati ajtókból és egy fix üvegfalból állnak.

5.1. A Budapest XV. ker. Kossuth utca 5. szám (89867/8/A/5 és /6. hrsz) alatti üzlethelyiség bemutatása:

Az értékelt ingatlan bejárata a Kossuth utcára tájolt parkoló területről nyílik. **Mindkét üzlet eredeti bejárata megmaradt, melyek közvetlenül, a kialakított vendégtérbe nyílnak.** Az üzlet önálló hátsó személybejárattal, valamint nagyméretű portállal is rendelkezik. A tulajdoni lapok alapján figyelembe vett hasznos terület **96 m²**, melyből **47 m²**-t biztosít a **89867/8/A/5** hrsz-ú üzlethelyiség, és **49 m²**-t biztosít a **89867/8/A/6** hrsz-ú szomszédos üzlethelyiség eredeti területe.

Az eredetileg két önálló üzlethelyiség összenyitásával megvalósult, jelenlegi 96 m²-es helyiségcsoport hasznos területe átnyúlik az albetét határokon, és egységes belső teret képez.

5.1.1. Funkcionális kialakítás:

Jelenleg **bérbe adva** üzemel.

Szakértői vélemény a Budapest XV. ker. Kossuth u. 5. szám (89867/8/A/5 és /6. hrsz.) alatti „PALOTA 9

MIX PIZZÉRIA” ingatlanról

5.1.2. A helyiségek burkolata, állapota:

falburkolat:

Fő területek: Festett, díszítő téglafelületekkel.

állapota: Bérlő által felújított.

Mellék területek: 2,10 m-ig 20X25 cm-es csempeburkolat.

állapota: Bérlő által felújított.

padlóburkolat:

Fő területek: 30X30 cm-es mázas lap

állapota: Bérlő által felújított.

Mellék területek: 30X30 cm-es mázas lap **állapota: Bérlő által felújított.**

5.1.3. Fűtési rendszer:

Gáz (cirkó) fali kazánra épített központi fűtés. A hőleadók a kirakati portál alatt elhelyezett, kisméretű lábazati lapradiátorok. Az üzlet ablakklímával klimatizált.

5.1.4. Melegvzellátás:

A fűtés gázkazánja, illetve villany boyler biztosítja.

5.1.5. Nyílászárók anyaga, állapota:

Bejárati ajtó, festett fa, üvegezett szerkezet. Az ablakok festett fa THERMO üvegezésűek. A belső ajtók, pácolt fa anyagúak.

állapota: A külső nyílászárók karbantartott, de avult szerkezetek. A 2013.okt. -i energetikai tanúsítvány szerint cserére javasoltak. A belső ajtók a bérlő által felújított, üzemképes állapotúak.

5.1.6. Ingatlannyilvántartási adatai:

A mellékelt tulajdoni lapok (1. sz. melléklet) alapján:

1. sz. ingatlan:

Címe: 1151 Budapest. XV. ker. Kossuth u.5. fszt. 5.

Helyrajzi száma: 89867/8/A/5

Terület mértéke: 47 m²

Megnevezése: Üzlethelyiség

Eszmei hányada: 51/1000

Tulajdonosa(i):

1. Budapest Főváros XV.ker. Önkormányzata
cím: 1153 Budapest, Boeszkai út 1.-3.

Tulajdoni hányad: 1/1 rész

Egyéb bejegyzések, széljegyek: nincsenek

2. sz. ingatlan:

Címe: 1151 Budapest. XV. ker. Kossuth u.5. fszt. 6.

Helyrajzi száma: 89867/8/A/6

Terület mértéke: 49 m²

Megnevezése: Üzlethelyiség

Eszmei hányada: 53/1000

Tulajdonosa(i):

1. Budapest Főváros XV.ker. Önkormányzata
cím: 1153 Budapest, Bocskai út 1.-3.

Tulajdoni hányad: 1/1 rész

Egyéb bejegyzések, széljegyek: nincsenek

5.2. Az ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:

Az értékelésünknel a jelenlegi állapotot, vagyis az **üzlethelyiség** megnevezésű társasházi albetétek **összefüggő üzletkénti** kialakításából megvalósult **pizzéria üzlethelyiség** ingatlan forgalmi értékét határoztuk meg.

A vizsgálatunkat egy olyan kínálati - mivel ilyen típusú a NAV által szolgáltatható, valós jogügyletekből származó adatok nem álltak rendelkezésünkre - ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Válogatva a szóba jöhető XV. kerületi kínálati adatokból (12 darabból) az összehasonlító elemzés körébe bevont 5 db, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat a 3. sz. mellékletben mutatjuk be.

Összehasonlító egységnek ezúttal – a vizsgált ingatlan jellegéből adódóan – 1 m² felépítményi (üzlet) alapterületet választottunk. A tárgyi üzlet piaci értékét értékmódosító tényezők figyelembevételével határoztuk meg, melyeket az értékelő táblázatban (3. sz. melléklet) foglaltunk össze, értékmódosító hatásukat számszerűen meghatározva. Az értékmódosító tényezők alapján a fajlagos alapértékeket módosítottuk.

Az előzőekben jelzett táblázat alapján a vizsgált üzletre vonatkozó kerekített **korrigált fajlagos átlagár: 144 836 Ft/m².**

Ezt az átlagos adottságra és műszaki állapotra vonatkozó értéket az adott üzlet sajátosságai miatt tovább kell korrigálni és a forgalmi értéke a területi mérték és az üzletre vonatkozó fajlagos érték szorzataként adódik, az alábbiak szerint:

hasznosítási korlát, kedvezőtlen helyiségkapcsolatok	-10%
befoglaló épület műszaki állapota, építészeti kialakítása	-10%
vendéglátó egységhez tartozó terasz	10%
közvetlen parkolási lehetőség az ingatlannál	2%
Korrekción összesen:	-8%

A Budapest XV. kerület Kossuth u 5. szám (89867/8/A/5 és a /6. hrsz.) alatti **üzlet jelenlegi nettó értékét** piaci összehasonlító megközelítéssel

$96,00 \text{ m}^2 \times 133\,249,- \text{ Ft/m}^2 = 12\,791\,904,- \text{ Ft}$, vagyis kerekítve:

12 800 000,- Ft

azaz: Tizenkettőmillió-nyolcszázézer forint összegre becsültük.

6. Összefoglalás

A Megbízói felkérésre az összesített válasz a következő:

1. A vizsgált két albetétből álló, a vonatkozó tulajdoni lapok szerint összesen 96 m² hasznos alapterületű „PALOTA MIX PIZZÉRIA” ingatlan valós piaci értékét, 2014. júliusi árszinten, tehermentes állapotban **nettó 12.800.000,- Ft**, azaz Tizenkettőmillió - nyolcszázézer forintra becsüljük.
2. Az előzőekben megjelölt értékből a **89867/8/A/5. hrsz.-** ú üzlethelyiség (47 m²) valós piaci értékét **6.300.000,- Ft**, azaz Hatmillió-háromszázézer forintban, míg a **89867/8/A/6. hrsz.-** ú üzlethelyiség (49 m²) valós piaci értékét **6.500.000,- Ft**, azaz Hatmillió-ötszázézer forintban határozzuk meg. Ezek a nettó összegek is tehermentes állapotra vonatkoznak.

A szakértői vélemény az aláírástól számított 90 napig érvényes.

Budapest, 2014. július 30.

.....


Vörös Kálmán

okl. építőmérnök

ingatlan értékbecslő és építés-beruházási

igazságügyi szakértő

szakértői nyilvántartási szám: 5855.

A szakvélemény a cég tevékenységi körében és az eljárási jogszabályok betartásával készült.

MOBIL KOMPLEX KFT
6085 Fülöpszállás, Kossuth L. u. 13.
Cg.: 03-09-111448
Adószám: 11192884-2-03
Banksz.: 52800014-10109791

.....
Vörösné Staudinger Katalin
ügyvezető, ellenjegyző

MELLÉKLETEK

- **1. sz.:** Nem hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat (2014. 07. 23.) 2 oldal
- **2. sz.:** Alapító okirat szerinti alaprajz 1 oldal
- **3. sz.:** Ingatlan forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel 1 oldal
- **4. sz.:** Műszaki leírás (kivonat) 2 oldal
- **5. sz.:** Energetikai tanúsítvány (2013. 10. 20., kivonat) 3 oldal

Fényképmelléklet

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

DSP8056 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

N

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV., Bozsnyák tér 5. 1590 Pf. 101

O

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/195631/2014

2014.07.23

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 89867/8/A/5 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV.KER. Kossuth utca 5. földszint. ajtó:5.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni form
üzlethelyiség	47	0 0	51/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07				

1. bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. (9 helyiségből) álló út:

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 349693/1/2003/03.11.07
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai út 1-3

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Ö E R Ö V E N E M

2014.07.23.

1/2

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	DSP8056 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Széki Földhivatal
Budapest, XIV. Bonyházi tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/195634/2014
2014.07.23

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 89867/8/A/6 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Kossuth utca 5. Földszint, ajtó:6.
I.R.E.S.Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület azobák száma ezenei hányad tulajdoni rész
m2 egység/fő

üzlethelyiség 49 0 0 53/1000 önkormányzat
Bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07

1. bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07

Téranszáz

Az alapító okirat szerint hozzátartozó melléktelepítések. (4 helyiség, álló üzlethelyiség).

I.R.E.S.Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 349693/1/2003/03.11.07
jogcím: eredeti felvétel
Jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1151 BUDAPEST XV. KER. Bocskai út 1-3

I.R.E.S.Z

HELYI TARTALOM BEJEGYZÉS

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új k
Vissza a

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendetés eddigi d

Megnevezés	Egységár	I
Adatérték díj:		
BUDAPEST XV. KER. belterület 89867/8/A/6 (1151 BUDAPEST XV. KER. Kossuth utca 5. fszt. 6.)	1000 Ft	
Összesen		

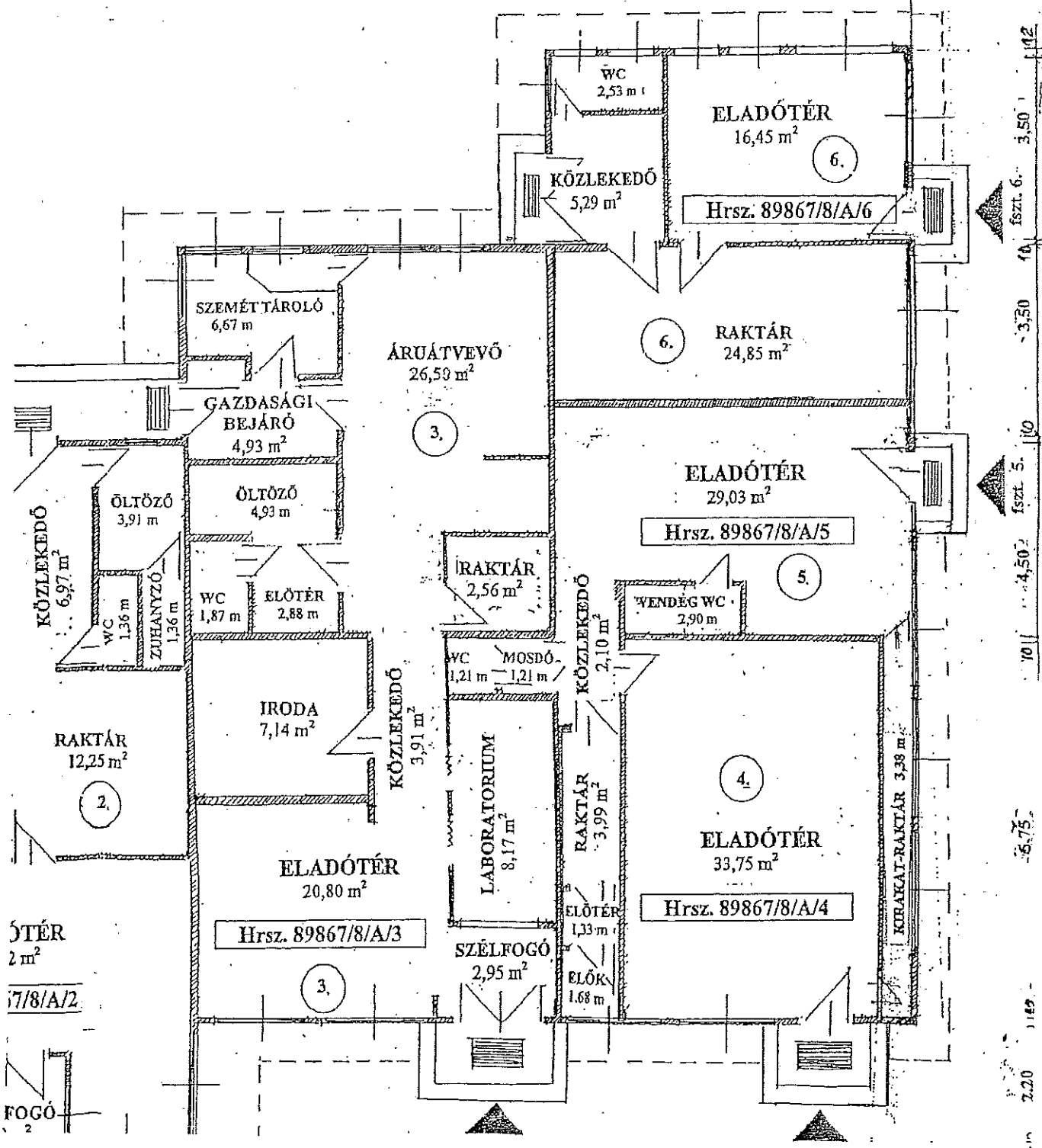
Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

1,70 0,80 0,80 1,2 2,90 4,20 2,30 4,70 1,2



1,12
3,50
3,30
4,50
6,75
2,20

Budapest, XV. kerület Kossuth u. 5. szám (89867/8/A/5 és /6. hrsz.) alatti vendéglátó egység fajlagos alapárának értéke
piaci összehasonlító módszerrel, kínálati adatokból

3. számú melléklet

Az ingatlan címe	Az ingatlan funkciója	Kínálati ár (Ft)	Az üzlet alapterülete (m ²)	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Korrektció					Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	
					ajánlati jelleg	funkció	egyéb értékesítési feltétel, kiegészítő vagyonelemek	műszaki állapot, felszereltség	elhelyezkedés, környezet		alapterület
Budapest, XV. Ker. Drégelyvár u.	vendéglátó egység (söröző)	10 900 000	52	209 615	0,85	1,10	0,90	1,10	0,85	0,90	148 433
Budapest, XV. ker. Kossuth u.	vendéglátó egység (melegkonyhás vendéglő)	18 000 000	90	200 000	0,85	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	153 000
Budapest, XV. ker. Bácska u.	vendéglátó egység	10 850 000	84	129 167	0,85	1,10	1,00	1,10	1,00	1,00	132 848
Budapest, XV. ker. Rákospalota	vendéglátó egység (korábban melegkonyhás vendéglő, jelenleg italkimérés)	15 900 000	106	150 000	0,85	1,05	0,90	1,10	1,00	1,00	132 536
Budapest, XV. ker. Rákospalotai határút	üzlethelyiség szociális blokkal	11 000 000	55	200 000	0,85	1,10	1,00	1,10	0,85	0,90	157 361
Fajlagos alapár (korrigált fajlagos árak átlaga):											

Megjegyzés: A melegkonyhával rendelkező létesítményeket a piaci értékítélet magasabb árszintre helyezi. Az egyéb értékesítési feltétel, kiegészítő vagyonelemek miatti korrekciót a Drégelyvár utcai sörözőnél az eladási árban szereplő teljes berendezés, a Rákospalotai vendéglátó egységnél a saját használatú udvar és terasz indokolja.

csemege előkészítő	31,27 m ²
takarítószer tároló	2,30 m ²
tej hűtő	4,71 m ²
csemege hűtő	4,71 m ²
általános raktár	62,11 m ²
központi kazán	16,45 m ²
szellőző	10,81 m ²
gázóra helyiség	1,21 m ²

Összesen 609,20 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 660,52/1.000 hányad.

- 2./ Az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt Budapest XV. kerület Kossuth utca 5 házszám földszinti üzlethelyiség, amely az alábbiakból áll:

szélfogó	3,92 m ²
eladótér	60,32 m ²
raktár	12,25 m ²
közlekedő szélfogó	6,97 m ²
öltöző	3,91 m ²
zuhanyzó	1,36 m ²
WC	1,36 m ²

Összesen 90,09 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 97,61/1.000 hányad.

- 3./ Az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt Budapest XV. kerület Kossuth utca 5 házszám földszinti üzlethelyiség, amely az alábbiakból áll:

szélfogó	2,95 m ²
eladótér	20,80 m ²
közlekedő	3,91 m ²
iroda	7,14 m ²
öltöző	4,93 m ²
előtér	2,88 m ²
WC	1,87 m ²
gazdasági bejáró	4,93 m ²
szemét tároló	6,67 m ²
árúátvevő - étkező	26,50 m ²
raktár	2,56 m ²
laboratorium	8,17 m ²

Összesen 93,31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 100,86/1.000 hányad.

- 4./ Az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt Budapest XV. kerület Kossuth utca 5 házszám földszinti üzlethelyiség, mely egy helyiségből áll, a WC és mosdó használatát az 5-ös sz. helyiség biztosítja:

eladótér	33,75 m ²
----------	----------------------

Összesen 33,75 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 36,87/1.000 hányad.

5./ Az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt Budapest XV. kerület Kossuth utca 5 házszám földszinti tűzlethelyiség, amely az alábbiakból áll:

eladótér	29,03 m ²
közlekedő	2,10 m ²
WC.	1,21 m ²
mosdó	1,21 m ²
vendég WC + előtér	2,90 m ²
raktár	3,99 m ²
előtér	1,33 m ²
előkészítő	1,68 m ²
kirakat rész (raktár)	3,38 m ²

Összesen 46,83 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 50,97/1.000 hányad.

6./ Az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt Budapest XV. kerület Kossuth utca 5 házszám földszinti tűzlethelyiség, amely az alábbiakból áll:

eladótér	16,45 m ²
raktár	24,85 m ²
közlekedő	5,29 m ²
WC	2,53 m ²

Összesen 49,12 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 53,14/1.000 hányad.

Budapest 2001. december.

Bp-i 225. sz. ÜGYVÉDI IRODA
DR. RÉTI SÁNDOR
Ügyvéd
1518 Bp., Pf. 11.
Tel/Fax: 310-18-58

Készítette:

László Gizella

Egyidejűleg a műszaki leírást ellenjegyezte:

Alain



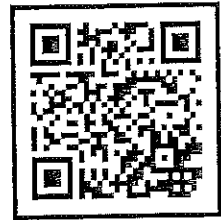
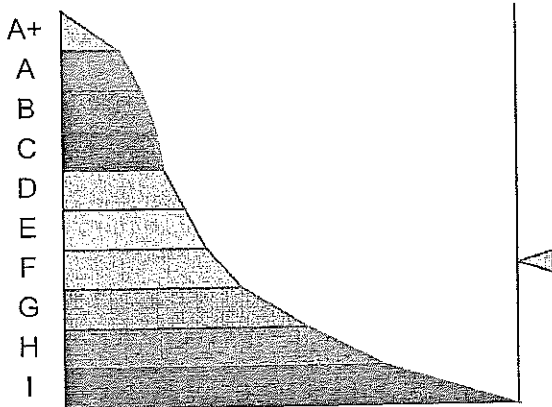
Palota
Palota Holding Rt.

Épület (önálló rendeltetési egység)

Rendeltetés: Egyéb
Alapterület: 92,3 m²
Cím: 1151 Budapest
Kossuth utca 5
HRSZ: 0000

Megrendelő

Név: Majár Krisztián
Cím: 1151 Budapest
Kossuth utca 5.

Az energetikai minőség szerinti besorolás: **F**

Átlagos



Energetikai adatok

Épület A/V aránya: 1,15
Fűtött alapterület: 92,3 m²

Fajlagos hővesztésgtényező értéke: 0,97 W/m³K
Fajlagos hővesztésgtényező a követelményérték százalékában: 185,66%

Fajlagos primer energiafogyasztása: 298,56 kWh/m²a
Követelményérték (viszonyítási alap): 191,52 kWh/m²a
Fajlagos primer energiafogyasztás a követelményérték százalékában: 155,9%

Nyári túlmelegedés kockázata fennáll.

Tanúsító szakember adatai

Név: KISS LAJOS
Cím: 8000 Székesfehérvár
Borszéki utca 39
Telefon: +36 20 9556522
Email: kisslajos4901@gmail.com

FÜTSZIG BAU KFT
BUDAPESTI FÜTÉS- ÉS HŰTÉS SZAKVÁLLALKODÓ

Jogosultsági szám: TÉ/07-50449
Tanúsítvány azonosítója a tanúsítónál:
FB-ET 2013/27
Tanúsítványt készítő szoftver megnevezése:
WinWatt 6.97 (2013. 4. 17.)
A tanúsítvány készítésének dátuma:
2013. október 21.

Hitelesítés (feltöltés) dátuma:
2013. október 21.

Korszerűsítési javaslat

Valamennyi homlokzati nyílászáró cseréje, bejárati ajtók, hátsó kijárati ajtót is beleértve. Homlokzati falak szigetelése. Padlásfödém szigetelésének javítása. Nyílászáró árnyékolás. Fűtési rendszer korszerűsítése. Hőszivattyú fűtő-hűtő álmennyezet beépítésével beépítésével a fűtés és hűtés is megoldható, a jelenlegi energia 40%-ából.

A javaslat megvalósítása esetén elérhető minőség: **B**

Megjegyzés

Megújuló energia alkalmazásával "A", esetleg "+A" kategória is elérhető..

Aláírás

(Pecset helye)

Energetikai minőségtanúsítvány összesítő

Épület: 1151 Budapest, Kossut Lajos utca 5.
 Épületrész (lakás): Pizzéria és étterem
 Megrendelő: Majár Krisztián
 1151 Budapest, Kossuth u. 5
 Tanúsító: Kiss Lajos
 8000 Székesfehérvár, Borszéki u. 39.
 TÉ/07-50449

Az épület(rész) fajlagos primer energiafogyasztása:

298.6 kWh/m²a

Követelményérték (viszonyítási alap):

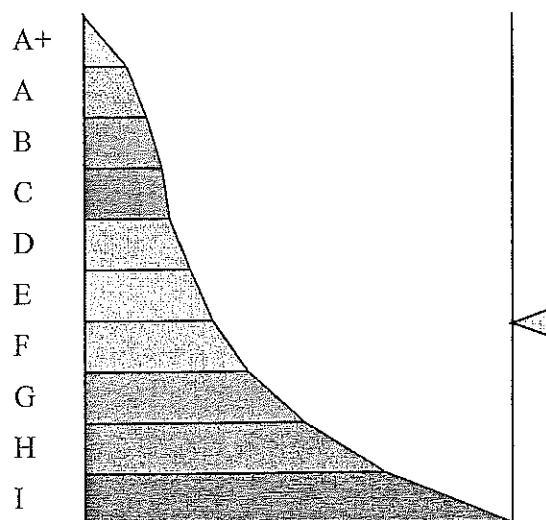
191.5 kWh/m²a

Az épület(rész) energetikai jellemzője a követelményértékre vonatkoztatva:

155.9 %

Energetikai minőség szerinti besorolás:

F (átlagos)



A tanúsítvány vegyes számítási módszerrel készült, a hőhidasság egyszerűsített, a sugárzási nyereség részletes, a hőfokhíd és fűtési idény hossz egyszerűsített számítással.

A nyári felmelegedés olyan mértékű, hogy gépi hűtést igényel.

Nyári túlmelegedésre vonatkozó észrevétel:

Erőteljes nyári túlmelegedés VALÓSZÍNŰ.

A javasolt korszerűsítések leírása:

Valamennyi homlokzati nyílászáró cseréje, bejárati ajtók, hátsó kijárati ajtót is beleértve.
Homlokzati falak szigetelése.
Padlásfödém szigetelésének javítása.
Nyílászáró árnyékolás.
Fűtési rendszer korszerűsítése. Hőszivattyú fűtő-hűtő álmennyezet beépítésével a fűtés és hűtés is megoldható,
a jelenlegi energia 40%-ából.

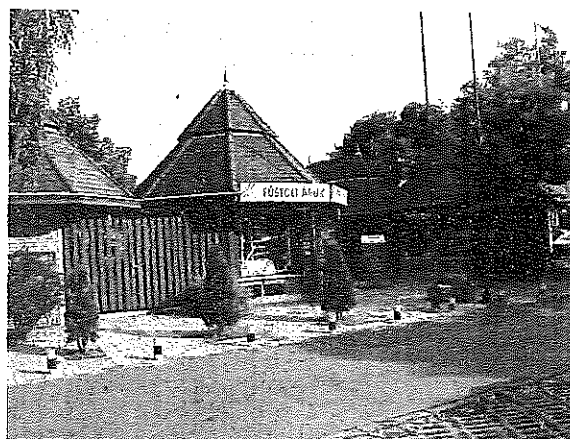
A javaslat(ok együttes) megvalósításával elérhető minőség: B

Tanúsítvány azonosító tanúsítónál: FB-ET 2013/27

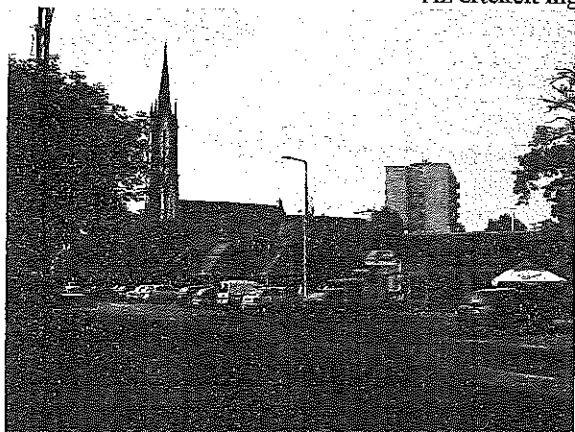
Kelt: 2013.10.20.

Aláírás

1151 Budapest, Kossuth u. 5.
HRSZ: 89867/8/A/5-és /6.
Helyszíni szemle: 2014. július hó



Az értékelt ingatlan környezete



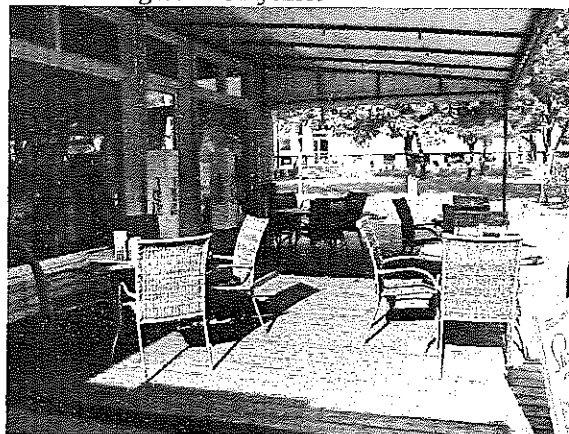
Az értékelt ingatlan környezete



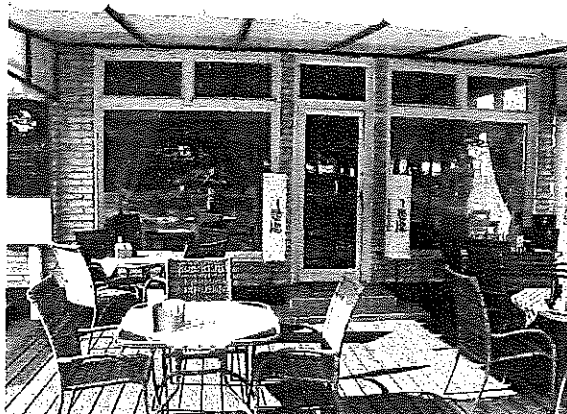
Az értékelt ingatlan környezete



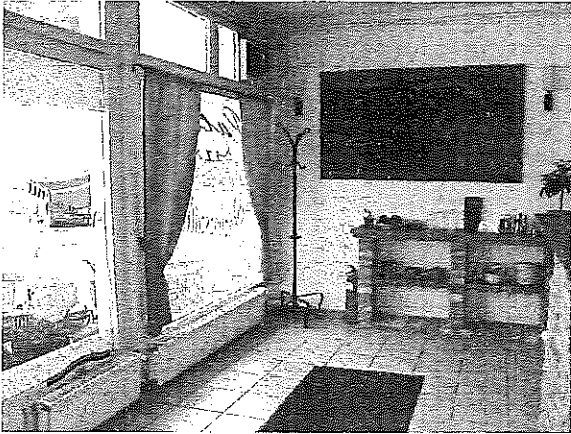
Az értékelt ingatlan utcai homlokzata



Terasz, külső vendégtér



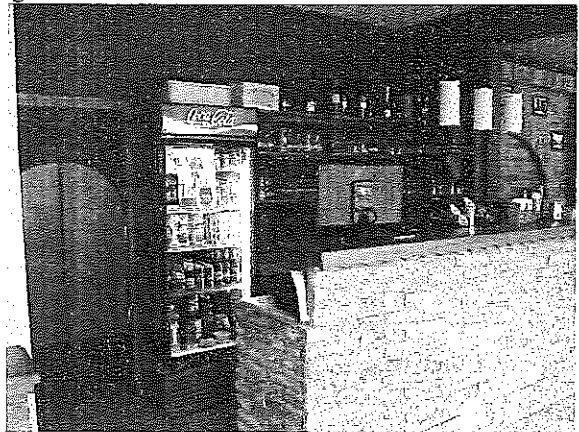
Az értékelt ingatlan bejáratai



Vendégtér



Vendégtér



Söntés-pult



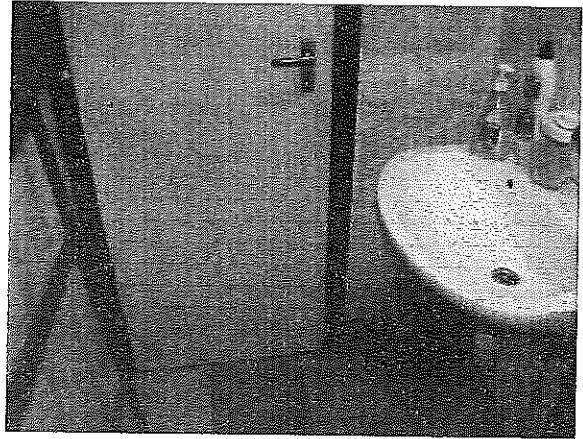
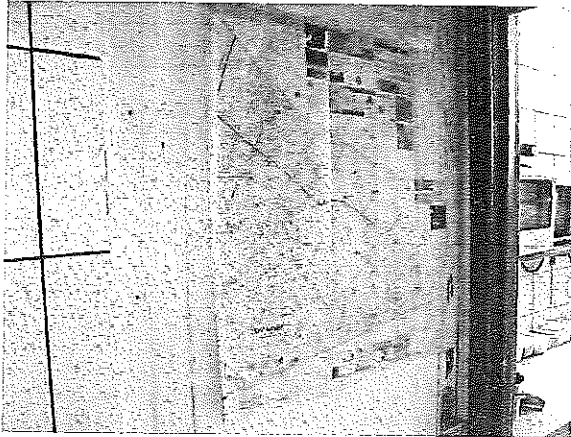
Vendég wc



Takarítószer raktár



„Üzemi terület”



„Idegen test” (átjáró és vizes blokk)



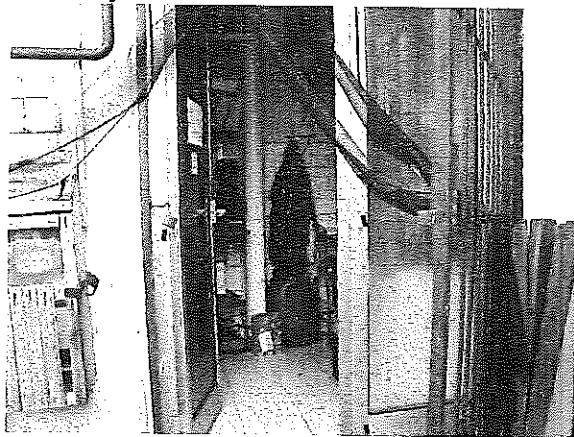
Konyha



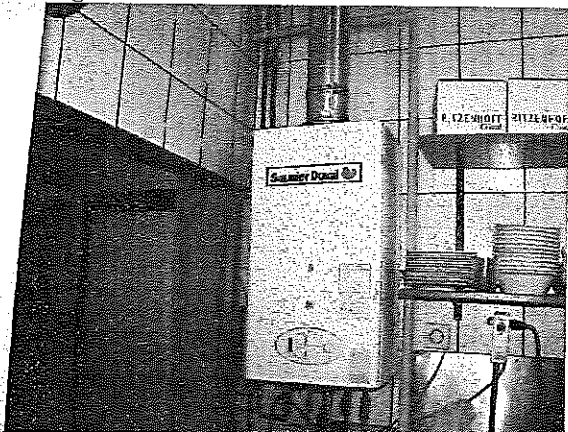
Pizza konyha



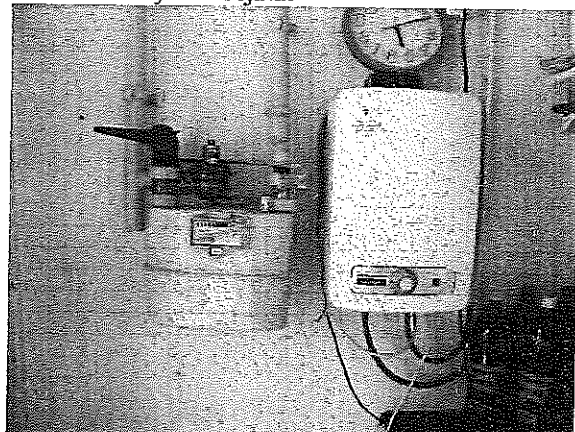
Zöldség előkészítő



Hátsó-személyzeti- bejárat



Mosogató-cirkó kazán



Gázóra-villanyboiler