



1000283352033

ikt. szám: FPH015 /13 - 33 /2025

tárgy: Bérleti szerződés megkötése a Főpolgármesteri Hivatal Díszterem előcsarnokában kijelölt ingatlanrészre vonatkozóan

Előterjesztés

a Főpolgármester részére

Tisztelt Főpolgármester Úr!

Ezúton teszek javaslatot a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Budapest V. kerület, belterület 24357 helyrajzszám alatt nyilvántartott, természetben az 1052 Budapest, Városház utca 9-11. szám alatti – Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal elhelyezését is biztosító – Városháza épület I. emeleti **díszterem előterét képező 8 m² nagyságú terület (1. számú függelék – alaprajz, továbbiakban: Helyiség)) a Fővárosi Közgyűlés üléseihez igazodóan történő bérbeadása tárgyában.**

2020. évtől kezdődően a fenti területnek a Fővárosi Közgyűlés ülései időpontjában alkalmi jelleggel történő bérlésére – a Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III.14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. §-ában és 18. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltakra figyelemmel a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: SZMSZ) 1. mellékletében foglalt táblázat 2.19. sora alapján főpolgármesteri átruházott hatáskörben hozott döntés alapján – a **kis és Nagy Molnár Kereskedelmi és Vendéglátó Kft.-vel** (székhelye: 2315 Szigethalom, Thököly Imre utca 11.) FPH015/99-29/2020. iktatószámom kötött Bérleti szerződés 1.1 b) pontja alapján került sor, majd a Bérleti szerződés hatályát követően 2025. évben, szintén a Fővárosi Közgyűlés havi rendes üléseinek alkalmával történő bérlésére – az SZMSZ 1. mellékletében lévő táblázat 2.19. és 2.21 sorában foglaltak alapján, főpolgármesteri átruházott hatáskörben hozott döntések alapján – **eseti jellegű bérleti szerződések** megkötésével került sor.

A jelen előterjesztés **2. számú melléklete** szerinti **Bérleti szerződés** alapján a Helyiség előre egyeztetett időpontokban történő használatával megfelelően biztosított **a Fővárosi Közgyűlés ülései alkalmával a Városháza épület I. emeletén kijelölt területen a hidegkonyhai szolgáltatás nyújtása.**

A F24Ú241/B azonosító számú, 2024. november 28-án készített **Ingatlanvagyon-értékelésben (2. számú függelék)** foglaltak szerint a fenti terület bruttó forgalmi értéke nem éri el a Vagyonrendelet 18. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti mindenkori költségvetési törvényben meghatározott, jelen esetben a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény (továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak szerinti 25,0 millió forintot, ekként a Vagyonrendelet 18. § (3) bekezdés c) pont alapján – figyelemmel a **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény** (továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) pontjában foglaltakra – lehetőség van versenyeztetési eljárás lefolytatása nélküli is bérleti szerződés megkötésére.

A Budapest Főváros Önkormányzata és a kis és Nagy Molnár Kereskedelmi és Vendéglátó Kft. között 2024. november 29-ei napon **FPH015/166-60/2024. iktatószámom Bérleti szerződés (3. számú függelék)** jött létre a Városháza épület Gerlóczy utcai épületszárnya ideiglenes toldalék részének földszintjén található büfé és konyhai tevékenység végzése céljára alkalmas, összesen 89 m² alapterületű helyiségcsoport öt éves, határozott időtartamú használata szerinti bérlésére.

Jelen előterjesztés figyelembe vette a versenyeztetésre vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseket. Megállapítást nyert, hogy a kis és Nagy Molnár Kereskedelmi és Vendéglátó Kft. által 2024. évben kötött Bérleti szerződés alapján használatba vett földszinti ingatlanrész feltételezett forgalmi értéke nettó 19.400.000 Ft + ÁFA, valamint a Díszterem előtti ingatlanrész feltételezett forgalmi értéke nettó 2.200.000 Ft + ÁFA, így ezek együttes értéke ugyan meghaladja a jogszabály szerinti versenyeztetési értékhatárt (bruttó 25.000.000 Ft), ugyanakkor az Nvtv. 11. § (16) bekezdése, a Vagyronrendelet 18. § (1) bekezdés a) pontja és a Költségvetési törvény 5. § (2) bekezdés a) pontja együttes értelmezése alapján az ingatlanrészek egyedi értékére szükséges figyelemmel lenni, melyek viszont nem érik el a versenyeztetés szerinti értékhatárt, továbbá az ingatlanrészek eltérő használata valósul meg azáltal, hogy míg a földszinti ingatlanrész esetében a bérlő a Bérleti szerződés hatálya alatt állandó jelleggel birtokolja a bérleményt, addig az emeleti ingatlanrész vonatkozásában az állandó jellegű birtoklás nem valósul meg, kizárólag az előre egyeztetett időtartamban történő, maximum 15 óra/alkalom használata.

Az SZMSZ 1. mellékletében foglalt táblázat 2.19. sorában foglaltak alapján a **Főpolgármesteri Hivatal székhelyéül szolgáló épület elhelyezésére szolgáló ingatlan tekintetében a tulajdonosi jogokat – az elidegenítés, a tulajdonjog változásával járó egyéb döntések meghozatala és az átminősítés kivételével – a Főpolgármester gyakorolja.**

Kérem Tisztelt Főpolgármester urat, hogy – az SzMSZ 1. mellékletében szereplő táblázat 2.19. sorában foglaltak alapján – a Főpolgármesteri Hivatal Díszterem előcsarnokában kijelölt ingatlanrészre vonatkozó használat tárgyú, határozatlan időre szóló bérleti szerződés megkötésére irányuló jelen előterjesztés 1. számú melléklete szerinti határozati javaslat szerinti döntést meghozni, egyben a bérleti szerződést az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal jóváhagyni szíveskedjen.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásban foglalt időbélyegző szerinti időpontban.


főjegyző

mellékletek:

1. számú: Főpolgármesteri döntés (tervezet)
2. számú: Bérleti szerződés (tervezet)

függelékek:

1. számú: Alaprajz
2. számú: Ingatlanvagyon-értékelés
3. számú: FPH015/166-60/2024. iktatószámú Bérleti szerződés

...../2025. (.....) számú főpolgármesteri határozat

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II.5.) önkormányzati rendelet 1. számú mellékletében foglalt táblázat 2.19. sorában foglaltak alapján a Fővárosi Közgyűléstől átruházott hatáskörben eljárva **hozzájárok** a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő, **1052 Budapest, Városház utca 9-11. szám alatti Városháza épület I. emelet Díszterem előtt lévő, 8 m² alapterületű előtér területének a kis és Nagy Molnár Kereskedelmi és Vendéglátó Kft. általi használatára irányuló – határozatlan időre kötendő – bérleti szerződés alapján való, 23.000 Ft + ÁFA/alkalom összegben történő térítéses igénybevételéhez.**

Ennek érdekében jóváhagyom **a Budapest Fővárosi Önkormányzata és a kis és Nagy Molnár Kft. között létrejövő, térítéses területhasználatról szóló Bérleti szerződés** megkötését az FPH015/13-33/2025. iktatószámú előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal.

A Bérleti szerződést Budapest Főváros Önkormányzata nevében aláírom.

határidő: a döntést követő 3 napon belül

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásban foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Karácsony Gergely
főpolgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros Önkormányzata** (székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11., törzkönyvi azonosító szám: 735638, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 745192, KSH statisztikai számjel: 15735636-8411-321-01, adószám: 15735636-2-41, bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt., 11784009-15490012) képviseli: *Karácsony Gergely főpolgármester*, mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a **kis és Nagy Molnár Kereskedelmi és Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság** (cég rövidített elnevezése: kis és Nagy Molnár Kft., székhely: 2315 Szigethalom, Thököly Imre utca 11., cégjegyzékszám: 13-09-238886, adószám: 23571488-2-43; statisztikai számjel: 23571488-5622-113-13) képviseli: *Molnár Péter ügyvezető igazgató*, mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen, mint **Felek**, külön-külön a **Fél**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint.

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS IDŐTARTAMA, BIRTOKBAADÁS

- 1.1 Jelen szerződés tárgya a Bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló Budapest V. kerület, belterület 24357 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben az 1052 Budapest, Városház utca 9-11. szám alatti, a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal elhelyezését is biztosító épület - Városháza (a továbbiakban: **Városháza**) - I. emeletén található, összesen 8 m² alapterületű Városháza Díszterem előterét képező ingatlanrész (továbbiakban: **Bérlemény**, 1. számú melléklet - *Alaprajz*) határozatlan időtartamra történő bérbeadása Bérlő részére.
- 1.2 Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig megtekintett állapotban bérbe veszi a Bérleményt a Fővárosi Közgyűlés rendes és rendkívüli üléseinek megtartása napján történő használata céljából. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Bérlő a Bérleményt kizárólag a jelen szerződésben meghatározottak szerinti hidegkonyhai tevékenység végzése céljából használhatja, és használatát semmilyen jogcímen nem adhatja tovább.
- 1.3 A Bérleményre vonatkozóan *Ingatlanvagyon-értékelés* készült, mely jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi.
- 1.4 Bérlő kijelenti, hogy a Bérleményt megtekintette, annak műszaki állapotát, állagát megismerte, azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja – annak minden felszerelésével, berendezésével – és ennek ismeretében köti meg jelen bérleti szerződést.
- 1.5 A Bérlemény birtokba adására a Bérlő által a Bérbeadó részére előre jelzett napon 07:00 órakor kerül sor, igazodva a Fővárosi Közgyűlés rendes és rendkívüli üléseinek napjához. A Bérlemény Bérbeadó részére történő visszaadására a jelen pont szerint meghatározott napon 22:00 óráig kerül sor.
- 1.6 Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben semmilyen átalakítást nem végezhet.
- 1.7 Bérbeadó a Főpolgármesteri Hivatal illetékes belső szervezeti egysége útján jogosult az Bérlemény állagát, használatát – Bérlő indokolatlan zavarása nélkül – bármikor ellenőrizni.
- 1.8 Bérlő a bérleti jogot nem ruházhatja át és nem cserélheti el.

- 1.9 Jelen szerződés szerinti határozatlan idejű bérleti jog az ingatlan-nyilvántartásban nem vezethető át, ebből következően nem terhelhető, nem idegeníthető el, bármely rá vonatkozó jogot keletkeztető, vagy kötelezettséggel járó bejegyzés semmis.
- 1.10 A Bérbeadó szavatol azért, hogy az Bérlemény a bérleti jogviszony egész időtartama alatt, valamennyi birtokba adás alkalmával rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen, és megfeleljen a jelen szerződés előírásainak.
- 1.11 A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérletet a használatban korlátozza vagy megakadályozza, illetve a használatból kizárja.
- 1.12 Jelen szerződés a hatályba lépésének napjától **határozatlan időtartamra jön létre** a jelen szerződésben rögzített feltételek szerint.
- 1.13 Felek kijelentik, hogy *az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet* 12. § (1) bekezdése alapján a Városháza épületre – a Bérleményt is magában foglaló – energetikai tanúsítvány (Tanúsítvány) áll rendelkezésre, amelyet Bérbeadó a szerződés aláírásával egyidejűleg Bérlet rendelkezésére bocsát. A Tanúsítvány azonosító kódja: 49/2019. Bérlet a szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy a 49/2019. azonosító kód szerinti Tanúsítvány másolatát/kivonatát a Bérbeadótól igazoltan átvette.

2. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 2.1 Bérlet a szerződés időtartama alatt jelen szerződésben rögzített feltételek szerint gyakorolja a Bérlemény vonatkozásában az általa folytatni kívánt tevékenységet. Bérbeadó biztosítja a Bérlet és a hidegkonyhai szolgáltatást végző munkatársai részére a Bérlemény használatát. A Bérbeadó lehetővé teszi és engedélyezi a Bérletnek a szükséges eszközök Bérleménybe való és ezek igény szerint tárolását.
- 2.2 Felek rögzítik, hogy Bérlet a Bérleményben kizárólag az általa folytatni kívánt – jelen szerződésben rögzített – tevékenység végzésére jogosult. Bérlet kijelenti, hogy rendelkezik az e tekintetben szükséges hatósági és szakhatósági engedélyekkel, igazolásokkal, illetve azokat a tevékenység megkezdéséig megszerzi, melyeknek a szerződés teljes időtartama alatt rendelkezésre kell állniuk. Bérlet köteles a fentiekről folyamatában haladéktalanul írásban értesíteni a Bérbeadó képviselőjét.
- 2.3 Felek rögzítik, hogy a 2.2. pontban szereplő engedélyek beszerzése a Bérlet kötelezettsége, amelyeket – beleértve az esetleg szükséges bejelentési kötelezettség teljesítését is – legkésőbb a tevékenység megkezdéséig köteles bemutatni, illetve igazolni Bérbeadó részére. A Bérlet tudomásul veszi, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenység végzéséhez szükséges hatósági és szakhatósági engedélyek iránti kérelmek elutasítása esetén Bérbeadóval szemben semminemű követelése nem merülhet fel. Az engedélyek, hozzájárulások megszerzésének bármely okból történő megghiúsulása esetén jelen szerződés azonnali hatályú (Bérbeadó oldalán telepített) felmondásának van helye.
- 2.4 A Bérlet a jelen bérleti jogviszony fennállása alatt köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen és a jelen szerződésben meghatározott, a Bérlet által folytatni kívánt tevékenység céljának megfelelően használni, annak állapotát és állagát megőrizni. A Bérlet és az alkalmazottai, valamint az üzleti partnerei a Városháza épületének közös használatú területeit annak rendeltetése szerint, a Bérlet által jelen szerződésben rögzítettek szerint végezni kívánt tevékenység ellátásához szükséges mértékben használhatják. A Bérlet köteles megtéríteni mindazt a kárt, amely a rendeltetésellenes, vagy a szerződéstől eltérő használat következménye. Bérlet alkalmazottai, szállítói, illetve érdekkörébe tartozó személyek által okozott kárért ugyanúgy felel, mintha a kárt maga okozta volna. Bérlet köteles valamennyi káreseményt vagy általa ismert – kárhoz vezető – körülményt a Bérbeadó részére írásban haladéktalanul bejelenteni. Káresemény esetén a Bérlet haladéktalanul jogosult és köteles megtenni minden olyan szükséges intézkedést, mely a további károk bekövetkeztét megakadályozza vagy enyhíti. E körben a Felek együttműködésre kötelezettek.

- 2.5 Bérő a Bérleményt a környezete szükségtelen zavarása nélkül jogosult használni. Ezzel összefüggésben a Bérő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérleményben folytatott tevékenységével kapcsolatosan, illetőleg arra visszavezethetően bármely hatóság kifogást emel, ennek következményeit kizárólagosan és közvetlenül köteles viselni, ahogyan a tevékenysége során harmadik személyeknek okozott esetleges károkért is kizárólagosan és közvetlenül tartozik helytállni.
- 2.6 A Bérleményben folytatandó tevékenységhez a Bérbeadó által biztosított berendezési tárgyakon, felszereléseken felül szükséges egyéb berendezési tárgyak, felszerelések és eszközök biztosításáról a Bérő saját költségén a bérleti díjba való beszámítás igénye nélkül köteles gondoskodni. Bérő köteles továbbá ezen eszközök vonatkozásában a szerződés megszűnésével egyidejűleg Bérbeadóval előzetesen egyeztetve az elszállításról gondoskodni. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményt semmilyen módon megterhelni nem lehet.
- 2.7 A Bérő köteles a Bérlemény rendben és tisztán tartására, illetve az általa folytatni kívánt tevékenység gyakorlásával összefüggésben keletkezett, veszélyesnek minősülő hulladék kezelésével kapcsolatosan a vonatkozó hulladékkezelési szabályok betartására. Bérő a takarítás során kikerülő szemetet és egyéb hulladékot köteles a Városháza épületben lévő megfelelő szelektív közös használatú hulladéktároló helyiségbe vinni, és a Bérbeadó által meghatározott módon tárolni. A Bérő köteles a hulladékkezelés során a Bérlemény területén a Városháza szelektív hulladékkezelésének szabályait betartani. A Városháza épület teljes területén tilos környezetszennyező tevékenységet folytatni. Bérő felelős a tevékenységére visszavezethető rendellenes hulladékterhelésért.
- 2.8 A Bérbeadó kijelenti, hogy a Városháza épületre vonatkozóan vagyonbiztosítási szerződéssel rendelkezik. A Bérbeadó a Bérő által a Bérleményre bevitt és ott tárolt vagyontárgyakért, azok eltűnéséért, károsodásáért semmilyen felelősséget nem vállal.
- 2.9 Bérő a Bérleményt jelen szerződés időtartama alatt semmilyen célból és jogcímen (pl. albérlet, üzemeltetés) nem adhatja tovább használatba, a hasznosításba további személyt nem vonhat be, a bérleti jogot nem ruházhatja át, és nem cserélheti el. Ezekről érvényesen eltérni nem lehet. Jelen szerződésben részletezett határozatlan idejű bérleti jog nem terhelhető meg, nem idegeníthető el, bármely rá vonatkozó jogot keletkeztető, vagy kötelezettséggel járó bejegyzés semmis.
- 2.10 Bérő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a Bérő szükségtelen zavarása nélkül jogosult ellenőrizni a Bérlemény állapotát, valamint azt, hogy a Bérő a Bérleményt rendeltetésszerűen, a jelen bérleti szerződés rendelkezéseinek és a hasznosítási célnak megfelelően használja-e.
- 2.11 Bérbeadó a Bérleményben elhelyezett berendezési tárgyakért és árukészletért sem betörés, sem tűzkár, sem csőtörés vagy elemi csapás miatt kártérítési kötelezettséggel nem tartozik, kivéve az építmény szerkezetével összefüggő, a Bérbeadó érdekkörében felmerülő okból bekövetkezett károkért.
- 2.12 Bérő a Bérlemény vonatkozásában reklám feliratot nem helyezhet el.
- 2.13 Bérő köteles a Bérlemény használatához kapcsolódó környezetvédelmi-, tűzvédelmi-, egészségügyi-, baleset- és munkavédelmi-, köztisztasági- és egyéb releváns előírásokat betartani és betartatni, valamint az ez irányú tulajdonosi, hatósági rendelkezéseknek és előírásoknak mindenkor maradéktalanul eleget tenni, illetve ezen kötelezettségek teljesítéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételeket a saját költségén biztosítani. A Bérő a mulasztásából eredő károkért felelősséggel tartozik.
- 2.14 Bérő viseli a Bérleményben elhelyezett, beépített vagyontárgyaiban bekövetkezett károkat, továbbá a Bérleményben tartózkodó személyek körében, továbbá a 2.4. pontban szabályozottak szerinti esetlegesen bekövetkező balesetekért a felelősséget, amelyek nem a Bérbeadó kötelezettségeinek mulasztására vezethetők vissza. A Bérő köteles valamennyi káreseményt vagy általa ismert – kárhoz vezető – körülményt a Bérbeadó részére írásban haladéktalanul bejelenteni.
- 2.15 Bérő jelen szerződésben rögzített adataiban történt változást köteles haladéktalanul Bérbeadónak írásban bejelenteni.

- 2.16 Bérelő köteles a tulajdonos változást Bérbeadó felé írásban bejelenteni. Bérelő köteles továbbá Bérbeadónak haladéktalanul bejelenteni, ha vele szemben csőd-, felszámolási-, végelszámolási- vagy törlési eljárás indult.

3. BÉRLETI DÍJ ÉS ÓVADÉK

- 3.1 Felek rögzítik, hogy a bérleti díj összege: **23.000 Ft + ÁFA/nap (07:00 óra -22:00 óra), azaz Huszonháromezer forint + ÁFA/nap (07:00 óra – 22:00 óra).**

Felek rögzítik, hogy a bérleti díj nem tartalmaz üzemeltetési és egyéb költségeket, a Bérlemény műszaki adottságaira és jellegére tekintettel, Bérbeadó a bérleti díjon felül további költséget nem számít fel Bérelő felé.

- 3.2 A bérleti díj indexálására vonatkozóan Felek a következőket rögzítik: a bérleti díj jelen szerződés megkötésének évében változatlan marad, majd az azt követő naptári években Bérbeadó a Bérleményért fizetendő bérleti díjat a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékének megfelelően korrigálja. A Bérbeadó az indexálás mértékéről az illetékes belső szervezeti egység útján hivatalos értesítést küld a Bérelőnek. A hivatalos inflációs ráta közzétételét követő hónapra esedékes megemelt bérleti díjjal együtt köteles a Bérelő egy összegben megfizetni a január 1. napjától ezen időpontig az emelés folytán keletkezett bérleti díj különbözetet. Defláció esetén a bérleti díj mértéke nem változik.
- 3.3 Bérelő a bérleti jogviszonyból eredő esetleges kötelezettségei elmulasztásának biztosítékeként három napra szóló bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles Bérbeadónak megfizetni, melyet a 3.4 - 3.6 pontok szerinti változásnak megfelelően kell kiegészítenie.
Bérelő az óvadékot, a jelen szerződés hatálybalépését követő legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül köteles átutalással megfizetni a Fővárosi Önkormányzat OTP Nyrt.-nél vezetett 11784009-15490012 számú számlájára, melyet köteles az átutalásról szóló banki bizonylattal igazolni. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatályát veszti, amennyiben Bérelő a jelen pontban foglalt óvadékfizetési kötelezettségének a megadott határidőn belül nem tesz eleget.
- 3.4 Bérbeadó az óvadék összegét akkor használhatja fel, ha Bérelő valamely, a jelen szerződésből fakadó kötelezettségét nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, és a szerződésszerű állapotot a számára a kötelezettségszegés okán megküldött írásbeli felszólítás ellenére – az abban meghatározott határidőben – sem állítja helyre, illetve mulasztását nem pótolja, a jelen szerződés megszűnését követően a Bérleményt nem adja Bérbeadó birtokába. Az óvadék összegének felhasználása nem korlátozza a Bérbeadó rendelkezésére álló egyéb jogokat, valamint jogorvoslati lehetőségeket, beleértve azt a jogot, hogy Bérelőtől az óvadék összegét meghaladó követelését érvényesítse és/vagy felmondja jelen bérleti szerződést. Az óvadék biztosítékuul szolgál különösen a bérleti díj megfizetésére, illetve az esetleges kárigényekre.
- 3.5 Az óvadék összegéből történő felhasználásról Bérbeadó írásban köteles Bérelőt tájékoztatni, és a következményekre való figyelmeztetést is tartalmazó írásbeli felhívásban felszólítani az óvadék kiegészítésére. Bérelő a felszólítás kézhezvételét követő 10 (tíz) munkanapon belül köteles a felhasznált pénzüsszeget visszapótolni.
- 3.6 Bérelő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az óvadék összege az esedékes bérleti díj 3 (három) havi összegét már nem éri el, Bérbeadó értesítése alapján az értesítés kézhezvételét követő 10 (tíz) munkanapon belül a 3.3. pontban foglaltak szerint köteles kiegészíteni a 3 (három) havi bérleti díj összegére.
- 3.7 Bérelő tudomásul veszi, hogy az általa megfizetett óvadék összege után kamatra nem tarthat igényt. Amennyiben az óvadék felhasználására nem került sor az óvadék összege jelen szerződés megszűnése esetén a Bérelőt illeti. Az óvadék, vagy annak fel nem használt részét Bérbeadó jelen szerződés megszűnését és a Bérlemény Bérbeadó részére történő birtokba adást követő 10 (tíz) munkanapon belül fizeti meg Bérelő részére.

4. FIZETÉSI FELTÉTELEK

- 4.1 Felek rögzítik, hogy a Bérló fizetési kötelezettsége a Bérleménnyel kapcsolatosan a Bérlemény birtokba adásának napjától kezdődően áll fenn, függetlenül attól, hogy a Bérló az általa folytatni kívánt tevékenységet a Bérleményben megkezdte-e.
- 4.2 Bérbeadó a Bérlemény vonatkozásában megállapított bérleti díjról a Bérlemény igénybevétele napjával, mint teljesítési időponttal számlát állít ki a Bérló részére, mely számlát Bérló a számla kiállításától számított nyolc (8) naptári napon belül köteles a Bérbeadó OTP Bank NyRt.-nél vezetett 11784009-15490012-00000000 bankszámlájára átutalással kiegyenlíteni. A Bérbeadó a kiállított számlát haladéktalanul köteles a Bérló rendelkezésére bocsátani. A bérleti díj összegét azon a napon tekintik a szerződő Felek megfizetettnek, amely napon a Bérbeadó számláján jóváírásra kerül. A bérleti, üzemeltetési díj mindennemű levonás, beszámítás vagy csökkentés nélkül fizetendő.
- 4.3 A Bérbeadó a bérleti díj Bérló általi késedelmes fizetése esetén, a késedelembe esés időpontjától kezdve jogosult késedelmi kamatot felszámolni. A késedelmi kamat mértékére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: *Ptk.*) rendelkezései az irányadóak. Amennyiben Bérló késedelmi kamattal is tartozik és a megfizetett összeg nem fedezi az egész tartozást, azt elsősorban a késedelmi kamat tartozásra és ezt követően a tőketartozásra kell elszámolni.

5. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA ÉS MEGSZŪNÉSE/MEGSZÜNTETÉSE

- 5.1 Felek kijelentik, hogy jelen szerződés a szerződés hatálybalépésének napjától kezdve **határozatlan időtartamra jön létre és a Felek általi aláírása napján lép hatályba.**
- 5.2 Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést bármelyik fél indokolás nélkül, a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal 30 napos felmondási idővel felmondhatja.
- 5.3 Előzetes felszólítás nélkül a szerződés azonnali hatályú felmondására ad okot:
- amennyiben Bérló a jelen szerződésben foglaltak szerinti óvadékfizetési (-kiegészítési) kötelezettségét elmulasztotta;
 - bármelyik Szerződő Fél szándékosan, súlyos gondatlansággal, vagy bűncselekménnyel okozott, továbbá az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződésszegése;
 - amennyiben Bérló ellen felszámolási-, csőd- vagy végelszámolási eljárást kezdeményeztek;
 - amennyiben Bérló a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek;
 - amennyiben Bérló a 2.16. pontban rögzített kötelezettségének nem tesz eleget.
- 5.4 A szerződés felszólítást követő azonnali hatályú felmondására ad okot, különösen, de nem kizárólagosan:
- amennyiben Bérló a Bérleményt nem a jelen szerződésben foglaltak szerinti hasznosítási célnak megfelelően használja;
 - amennyiben Bérló a fizetésre megállapított határidőig a bérleti díjat nem fizeti meg;
 - amennyiben Bérló az óvadék kiegészítésére vonatkozó, 3.5. és 3.6. pontban foglalt kötelezettségét nem teljesíti;
 - amennyiben Bérló a tevékenység végzéséhez szükséges engedélyek, bejelentések igazolási kötelezettségének, illetve egyéb kötelezettségének a 2.2. és 2.3. pontokban részletezettek szerint nem tesz eleget;
 - amennyiben a Bérleményben esetlegesen végzett kialakítási/átalakítási munkákkal összefüggésben jelen szerződésben foglalt rendelkezéseket megsérti;
 - amennyiben Bérló a tevékenysége során a 2.13. pontban foglaltakat megsérti;

- amennyiben Bérő a 7. pontban rögzített kötelezettségeknek nem tesz eleget;
- amennyiben Bérő a bérleti szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségeit nem teljesíti, ideértve a tevékenységével összefüggő jogszabályok megsértését is.

Az e pontban foglalt esetekben Bérbeadó köteles a Bérőt – a következményekre történő figyelmeztetéssel – a teljesítésre, illetve a szerződés szerű magatartásra írásban, legalább 8 (nyolc) napos határidő kitűzésével felszólítani. Ha a Bérő a felszólításnak a megadott határidőig nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban azonnali hatállyal felmondja a szerződést. A szerződés a felmondás kézbesítésének napjával szűnik meg.

- 5.5 Bérő tudomásul veszi, hogy a szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén kártalanításra, illetve cserehelyiségre nem tarthat igényt.
- 5.6 Felek a szerződés megszűnését, illetve a megszüntetését követő 8 (nyolc) napon belül, a megszűnésig illetve megszüntetésig felmerülő költségek tekintetében kötelesek egymással elszámolni.
- 5.7 Amennyiben a jelen bérleti szerződés megszűnésekor a Bérőnek az óvadék összegét meghaladó tartozása van a Bérbeadóval szemben, úgy a Bérbeadó jogosult a Bérleményen lévő és a Bérő tulajdonát képező vagyontárgyakat a tartozás rendezéséig visszatartani és törvényes zálogjogának érvényét szerezni.

6. KAPCSOLATTARTÁS

- 6.1 Szerződő Felek úgy rendelkeznek, hogy egymás irányában a jelen szerződés alapján, illetve azzal összefüggésben teljesítendő közléseiket, illetőleg értesítéseiket minden esetben írásban, e-mail, jelen szerződés megszűnése, illetve módosítása tárgyában tett nyilatkozataikat ajánlott tértivevényes levél formájában, utóbb igazolható módon kötelesek teljesíteni.
- 6.2 Az előbbiekr szerinti közlések alapjául szolgáló adatok megváltozásáról az érintett fél a másik felet haladéktalanul köteles megfelelően értesíteni azzal, hogy az értesítés elmaradása esetén az ebből eredő esetleges károkért a felelősséget viselni köteles.
- 6.3 Bérbeadó részéről a kapcsolattartásra kijelölt, illetékes belső szervezeti egység a Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési Főosztály, címe: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.

A kapcsolattartásra kijelölt munkatársak neve és elérhetősége:

Főosztályvezető: [REDACTED] főosztályvezető, Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési Főosztály, tel.: [REDACTED] [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

- átadás-átvétel: [REDACTED] osztályvezető, Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési Főosztály, Épületfenntartási és Karbantartási Osztály (tel: [REDACTED], [REDACTED])
- szerződéssel kapcsolatos ügyintézés: [REDACTED] csoportvezető, Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési Főosztály, Jogi Csoport (tel: [REDACTED], [REDACTED] és [REDACTED] jogi és igazgatási ügyintéző (tel: [REDACTED], [REDACTED])
- munkavédelem és tűzvédelem: [REDACTED] (tel: [REDACTED], [REDACTED])
- ügyeletirányító rendész: tel: [REDACTED] (24 órás szolgálat)
- számla: [REDACTED] csoportvezető, Pénzügyi, Számviteli és Vagyonnyilvántartási Főosztály, Pénzügyi Osztály, Követeléskezelő Csoport (tel: [REDACTED], [REDACTED])

Bérő részéről a kapcsolattartásra kijelölt személy
Molnár Péter ügyvezető igazgató

tel.: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

cím: [REDACTED]

- 6.4 Felek megállapodnak abban, a postai úton vagy futárral – igazolt módon – megküldött jognyilatkozatokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ez esetben a közlés dátuma a küldemény átvétele megtagadásának napja.
- 6.5 Felek megállapodnak abban, hogy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni.
- 6.6 Felek megállapodnak abban, hogy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „elköltözött” vagy a „címzett ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni.
- 6.7 Felek haladéktalanul tájékoztatják egymást a kapcsolattartók személyében bekövetkezett változásról. Bármely Fél megváltoztathatja kapcsolattartó címét a másik Félnek küldött értesítés mellett. A kapcsolattartó cím megváltozása az értesítéstől számított öt munkanap elteltével válik hatályossá. Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti változások szerződésmódosításnak nem minősülnek.

7. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 7.1 Bérő tudomásul veszi, hogy tevékenységével mindenkor alkalmazkodnia kell a Főpolgármesteri Hivatal munkarendjéhez, és az épület használatára vonatkozó szabályokhoz, köteles a Főpolgármesteri Hivatal zavartalan működése, személy- és vagyónvédelme érdekében kiadott, a Főpolgármesteri Hivatal belső rendjének szabályait tartalmazó mindenkor hatályos utasításban foglaltakat betartani. Bérbeadó – az illetékes belső szervezeti egység útján – a Bérő rendelkezésére bocsátja a hivatkozott, belső rendről szóló, továbbá a vonatkozó tűzvédelmi, illetve munkavédelmi utasítást.
- 7.2 A Bérbeadó a Főpolgármesteri Hivatal belső működési rendjére kiadott mindenkor hatályos utasítás(ok) szerint biztosítja a Bérő részére – Bérlemény használatával kapcsolatosan – a Városháza épülete területére történő be- és kilépést, illetve a gépjárművel történő behajtást, áruszállítást, illetve parkolási lehetőséget.
- 7.3 Felek a szerződés teljesítése során kötelesek folyamatosan együttműködni. Ennek során kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a szerződés teljesítésére lényeges kihatással lehet.
- 7.4 Bérő az Nvtv. 11. § (10) bekezdésére tekintettel kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül.
- 7.5 A Bérő vállalja, hogy az Nvtv. 11. § (11) bekezdésében foglaltaknak megfelelően:
- a) jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
 - b) Bérleményt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
 - c) a hasznosításban – a Bérővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
- 7.6 A Bérő kijelenti, hogy nincs köztartozása, illetve a Budapest Főváros Önkormányzata felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása, kivéve, ha a tartozás jogosultjaként eljáró

szerv a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez írásban hozzájárult. A Bérő erre vonatkozó aláírt nyilatkozata jelen szerződés *3. számú mellékletét* képezi. A Bérő kijelenti továbbá, hogy nem áll csődeljárás, végelszámolási vagy felszámolási eljárás alatt.

- 7.7 A Bérő vállalja, hogy a jelen szerződésben foglaltakkal kapcsolatos, a vonatkozó jogszabályokban foglalt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, az átengedett nemzeti vagyont a szerződésben meghatározottaknak megfelelően használja.
- 7.8 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a *kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény*, az Nvtv., a *kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet*, továbbá a *Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III.14.) önkormányzati rendelet* vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 7.9 Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”) rendelkezéseit. Felek gondoskodnak róla, hogy a képviselőiket, illetve kijelölt kapcsolattartóikat – mint érintetteket – megfelelőképp tájékoztassák a vonatkozó adatkezelésről. A Fővárosi Önkormányzat adatkezelési tájékoztatója a <https://einfoszab.budapest.hu/form/adatkezezesi-tajekoztatok?id=892> linken érhető el.
- 7.10 Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos, illetve a jelen szerződés aláírása vagy teljesítése során egymásról szerzett valamennyi adatot, információt az érintett Fél eltérő írásbeli nyilatkozata hiányában úgy tekintenek, hogy az az érintett Fél üzleti titka, és mint ilyet szigorúan bizalmasan kezelik. Felek vállalják továbbá, hogy a jelen pont alapján üzleti titoknak minősülő adatokat, információkat nem hozzák nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel a másik Fél írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik, kivéve, ha azt jogszabály írja elő.
- 7.11 Felek tudomásul veszik, hogy az, aki az államháztartás valamely alrendszerével pénzügyi, illetve üzleti kapcsolatot létesít, kérésre köteles a jogviszonnal összefüggő és a közérdekből nyilvános adatokra vonatkozóan tájékoztatást adni. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára tekintettel a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címén nem tagadható meg.
- 7.12 A Bérő tudomásul veszi, hogy jelen szerződésnek és esetleges módosításának adatai az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint közérdekű adatok.
- 7.13 Ha a jelen szerződés valamely része érvénytelen vagy azzá válik, vagy a jelen szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a szerződés egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak, kivéve, ha az érvénytelen vagy érvénytelenné vált rész nélkül a Felek a jelen szerződést nem kötötték volna meg, és az érintett rész megfelelően nem módosítható.
- 7.14 Jelen szerződés az *1-3. számú melléklettel* együtt érvényes.
- 7.15 A jelen szerződés 3 (három) példányban készült és került aláírásra, melyből 2 (kettő) példány a Bérő, 1 (egy) példány a Bérbeadót illet meg.

7.16 A szerződő Felek jelen szerződést annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyező jognyilatkozatot kellő felhatalmazás birtokában jóváhagyólag írják alá. Jelen szerződésben rögzítetteket a Felek tudomásul veszik, annak rendelkezéseit magukra nézve kötelezőnek elismerik.

Budapest, 2025. hó nap

Budapest, 2025. hó nap

.....
Bérbeadó
.....
.....

.....
Bérlő
kis és Nagy Molnár Kereskedelmi és
Vendéglátó Korlátolt Felelősségű
Társaság
Molnár Péter ügyvezető igazgató

A pénzügyi ellenjegyzést végezte:

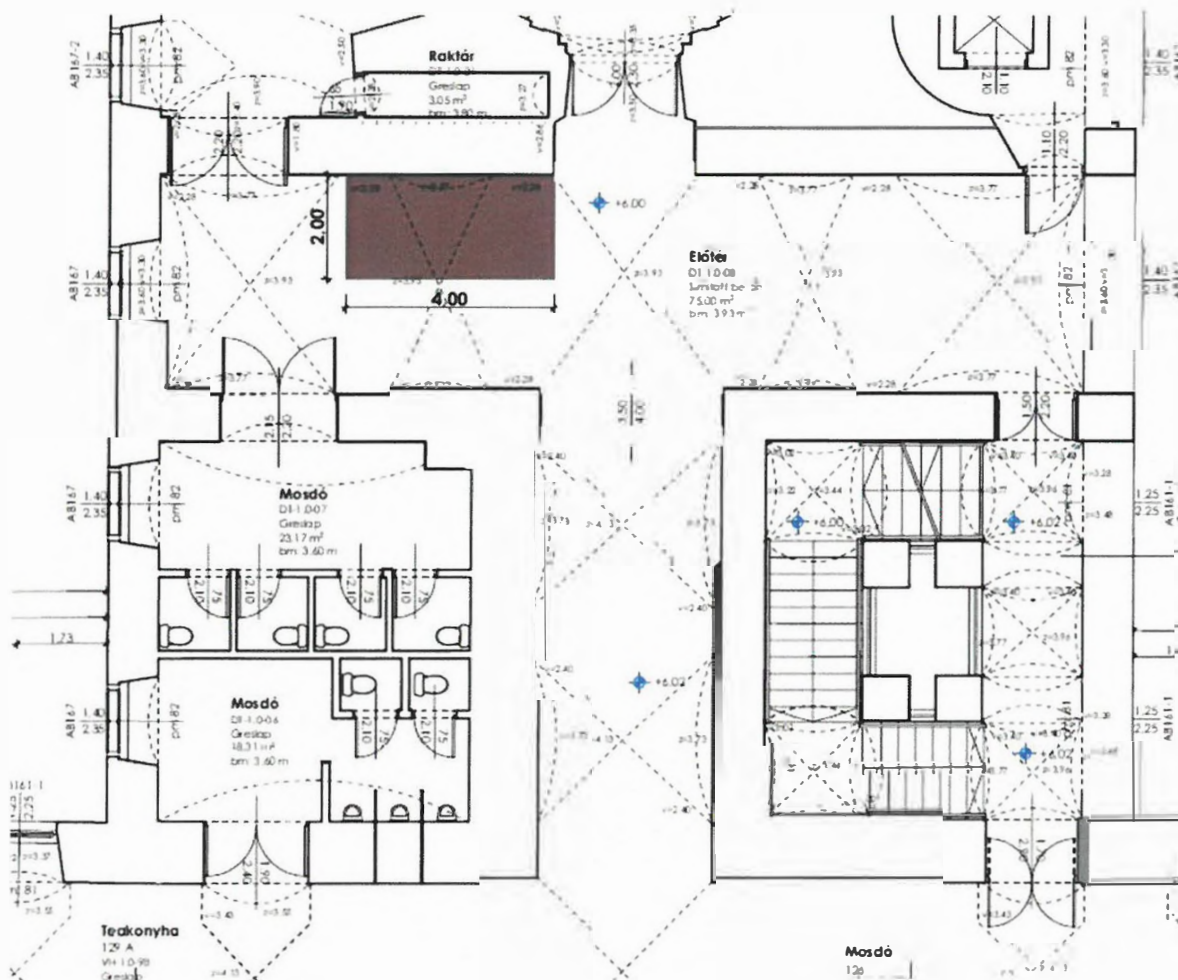
Budapest, 2025. hó nap

.....
Bakó Aliz
gazdasági igazgató

Mellékletek:

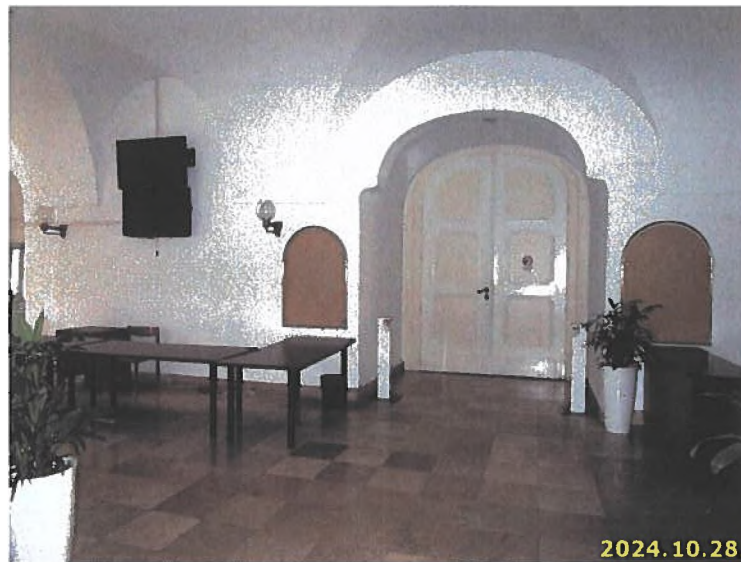
1. számú: Bérlemény alaprajz
2. számú: Ingatlanvagyon-értékelés
3. számú: Tartozásmentességi nyilatkozat

Ingatlanrész helyszínrajz (Városháza épület I. emelet Díszterem előtt lévő előtér)



Az értékelés azonosítója: F24Ú241/B

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest V. ker., Városház utca 9-11. szám alatti,
Főpolgármesteri Hivatal I. emeleti dísztermének előcsarnokában
kijelölt 8 m² területű ingatlanrészről**

Budapest, 2024. november 28.

Az értékelés egy eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 15 számozott oldalt és a felsorolt mellékleteket tartalmazza.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis – ingatlanrészekre vonatkozóan	7
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	8
4. ÉRTÉKELÉS.....	11
4.1 Bérleti díj meghatározás piaci összehasonlító módszerrel	11
4.2 Feltételezett forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével.....	11
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	13
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	14

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Alaprajz
Képek

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest V. ker., Városház utca 9-11. szám alatti, **Főpolgármesteri Hivatal I. emeletén lévő díszterem előcsarnokában kijelölt 8 m² területű ingatlanrész** alkalmi bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlanrész értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Főosztálya	Vagyongazdálkodási
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.	
Az értékelés kiadásának napja:	2024.11.28.	
Az értékelés célja:	A kijelölt ingatlanrész alkalmi bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározása, bérbeadási szándék érdekében	
Helyszíni szemle időpontja:	2024.10.28.	
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló módszer	

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	polgármesteri hivatal, védett terület, műemlék
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Főpolgármesteri Hivatal épülettömbje
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1052 Budapest V. ker., Városház utca 9-11. 1052 Budapest VI. ker., Gerlóczy utca 6.
Az ingatlan helyrajzi száma:	24357
Telek területe:	39 690 m ²
Ingatlanrész alapterülete:	8 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlanrész:	- díszterem előcsarnokában kijelölt 8 m ² -es ingatlanrész

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A díszterem előterében kijelölt, 8 m² területű ingatlanrész alkalmi bérleti díja, kerekítve:	23 000 Ft/alkalom + áfa azaz huszonháromezer forint/alkalom + áfa
A díszterem előterében kijelölt 8 m ² területű ingatlanrész feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:	2 200 000 Ft + áfa azaz kettőmillió-kettőszázezer forint + áfa

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak. A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket! Az értékelés célja az ingatlanrész bérbeadási szándékához kapcsolódó alkalmi bérleti díj megállapítása. A feltételezett forgalmi értéket a döntési kompetencia megállapítása érdekében határoztuk meg, ezért egy esetleges értékesítés során nem használható fel. Értékesítési szándék esetén új értékelés készítése szükséges.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Budapest V. ker., Városház utca 9-11. szám alatti, Főpolgármesteri Hivatal I. emeletén lévő díszterem előcsarnokában kijelölt 8 m² területű ingatlanrész alkalmi bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelte területre vonatkozóan alkalmi, napi bérleti díjat határoztunk meg, havi egyszeri, illetve évi - a decemberi hónap kivételével - 11 alkalmas használatot feltételezve.

Az ingatlanrész feltételezett forgalmi értékét a döntési kompetencia megállapítása érdekében határoztuk meg.

Budapest, 2024. november 28.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Közhasznú Nonprofit Kft. Működő Részvénytársaság

2.

Ellenőrizte:

[Redacted]
[Redacted]
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01380/1994

[Redacted]
[Redacted] *lu*
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020

[Redacted]
[Redacted]
Ingatlanértékbecslési irodavezető

1. Kiindulási alapadatok

1.1 Megbízás, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat tárgyi ingatlanrész alkalmi bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározásával, hasznosítás céljából.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, illetve beszereztük:

Tulajdoni lapot, alaprajzokat

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlanrész természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest V. kerülete (a kerületi önkormányzat által megállapított összefoglaló néven: Belváros-Lipótváros) a főváros szíve, sok tekintetben Budapest, illetve Magyarország közigazgatási, hivatali, kereskedelmi és turisztikai központja. Északról a XIII. kerület, keletről a VI. kerület, a VII. kerület és a VIII. kerület, délről Budapest IX. kerülete, végül nyugatról a Duna folyó, illetve azáltal a XI. kerület, az I. kerület és a II. kerület határolja. Az V. kerület 1950 óta Budapest két városrészét foglalja magába: a Deák Ferenc utcától északra a Lipótváros, attól délre pedig a Belváros, Pest történelmi városmagja található.



Az értékelt ingatlanrészek a Városháza épületében található, mely épületegyüttes a Városház utca, Szervita tér, Szomorú Dezső tér, Bárczy István utca, Károly körút és Gerlóczy utcák által határolt területen helyezkedik el. A kiemelkedő építészeti értékű „Invalidus Palota” – amelyben jelenleg a Főpolgármesteri Hivatal található - egyedülálló adottságokkal rendelkező, műemléki védettségű épület-együttes. Az ingatlan közel esik a Károly körúthoz és a Deák Ferenc térhez. Hivatalos címei: Városház u. 9-11., Gerlóczy u. 2-6., Károly krt. 28-30., Bárczy István utca 3-5.



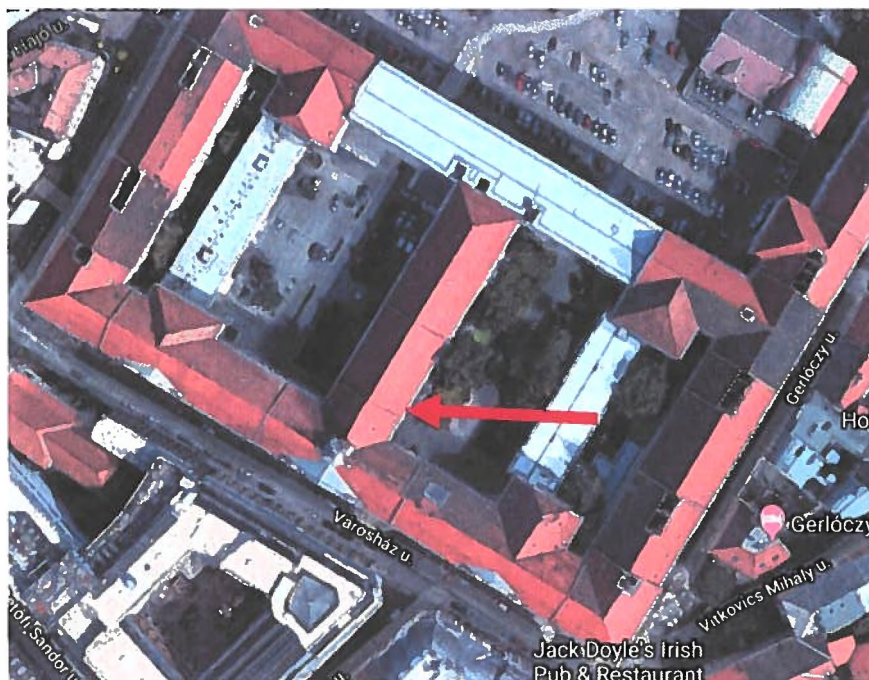
A 24357 hrsz.-ú ingatlan telkén áll a Belvárosi Áramátalakító és az V. kerületi Tűzörség (Gerlóczy utca 6.) épülete is. Környezetére zárt sorú beépítésű, többnyire 3-4 emeletes lakóházak és intézmények jellemzők, a földszinten általában üzletekkel. Az ingatlan tágabb környezetében több vendéglő, színház, múzeum, mozi, hotel, kávéház, söröző, bankfiók, cukrászda található. A Bárczy István utca mindkét végén egy-egy templom áll (délien a Belvárosi Szt. Anna templom, északon a Deák téri evangélikus templom, és a hozzá kapcsolódó gimnázium).

A Városház épületének infrastrukturális ellátottsága és megközelíthetősége központi elhelyezkedésének köszönhetően kiváló. Autóval és tömegközlekedési eszközökkel (9, 15, 115 autóbussz, 47, 48, 49 villamos, M1, M2 és M3 metró) egyaránt megközelíthető. Parkolni az egyirányú forgalmi rendű Bárczy István utcában és a Szervita téri parkolóházban lehet. A korlátozott férőhelyek miatt a parkolás nehézkes és díjköteles. A környék infrastrukturális ellátása nagyon jó.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1052 Budapest V. ker., Városház u. 9-11.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1052 Budapest V. ker., Városház u. 9-11. 1052 Budapest V. ker., Gerlóczy u. 6.
Helyrajzi száma:	24357
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	Kivett polgármesteri hivatal, védett terület, műemlék
Funkció a valóságban:	Főpolgármesteri Hivatal
Értékelt ingatlanrész:	Az épület I. emeleti dísztermének előcsarnokában kijelölt terület
Értékelt ingatlanrész alapterülete:	8 m ²
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	Tulajdoni lap szerint

2.3 Az ingatlan jellemzői



Telek ismertetése

Beépítettség:	Beépített
Telek alakja:	Közel szabályos téglalap alakú
Domborzat:	Sík
Növényzet:	Részben aszfaltozott és füves területek
Kerítés:	Az épület / épületegyüttes telekhatáron áll, illetve ideiglenes kerítéssel kerített
Parkolás:	Közterületen díjköteles, udvaron csak engedéllyel lehet
Közművek:	Összközműves

Az épület jellemzői

Építési éve:	Az eredeti épület 1737-ben épült barokk stílusban épült
Funkció:	Az épületet a főváros 1894-ben szerezte meg városház céljára.
Szintszám:	Többszintes, a keresztszárnyakban szinteltolással
Alapozás:	Sávalap
Teherhordó szerkezet:	Tégla
Tetőszerkezet:	Faszerkezet, túlnyomó részt magastető, egyes részeken lapostető (pl. keresztszárny)
Lépcsőház, lépcsők:	Van
Lift:	Van (2 db)
Energia osztály:	n.a.
Fűtési rendszer:	Központi fűtés, acéllemez radiátorokkal

Az ingatlan védett területen található, az épület műemlék. Az épületegyüttes állaga, esztétikai állapota az egyes épületszárnyaknál változó. Homlokzata részben felújított. Az egyes szintek, helyiségek felújításra szorulnak. Az épületegyüttesben a Főpolgármesteri Hivatal belső szervezeti egységei (főosztályok, irodák) működnek.

A díszterem és előterének jellemzői

A díszterem elhelyezkedése és kialakítása:	A díszterem a Városház utcai főépületre merőleges középszárny első emeletén található. Az eredeti templom épület felső két szintjét összenyitva, a barokk teret részben helyre állítva alakult ki a mai díszterem. Az emeleten – az épület 2. emeletén – lévő, a teremre nyíló erkélyeket ballusztrádos kőkorlátok határolják.
Nyílászáró szerkezetek:	A díszterem főépületi folyosóról megközelíthető íves főbejáratába kétszárnyú faszerkezetet építettek be. Az udvarra néző részben duplán, egymás mellé elhelyezett ablakok hagyományos gerébtokos ablak-szerkezetek, többosztatú üvegezéssel ellátva.
Padlóburkolatok:	A terem és a kapcsolódó közlekedők padlóburkolata parketta.
Felületképzés:	A fehér és sárga színezetűre festett, stukkókkal ellátott falfelületek és boltívek jó állapotúak.
Fűtési, hűtési rendszer:	A központi gázkazánt az 1970-es években szerelték be, a hőleadók a közlekedőkben elhelyezett acéllemez radiátorok. A nagy légtérű terem a téli időszakban csak lassan fűthető ki, amely nagy költséggel jár. Klímaberendezés nincs telepítve.
Az értékelt ingatlanrész:	Az értékelt 8 m ² -es ingatlanrész a díszterem kívüli 75 m ² -es, boltíves előtérben, a díszterem bejárata mellett található (a fényképeken asztalokkal kijelölt terület). Az alkalmi használatra kijelölt terület igénybevétele rendszerint havi egyszer, a havi közgyűlés alkalmával történik.

2.4 SWOT analízis – ingatlanrészekre vonatkozóan

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • központi elhelyezkedés • kiváló tömegközlekedési kapcsolat 	<ul style="list-style-type: none"> • csak a hivatal területén lévő dolgozók a vendéglátói szolgáltatást
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • ingatlanrész bérbeadása 	<ul style="list-style-type: none"> • nem ismert

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmelen kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra

- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

• Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

• Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiacra rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

Költség alapú megközelítés

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

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

• A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

- A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratelemzésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

- Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszer alapján végeztük el az ingatlanrész piaci bérleti díjának meghatározását. Az ingatlanrész feltételezett forgalmi értéke a döntési kompetencia megállapítása érdekében került meghatározásra a bérleti díjak közvetlen tőkésítésével (hozamszámítás módszere).

4.1 Bérleti díj meghatározás piaci összehasonlító módszerrel

Az első emeleti díszterem főbejáratának előterében kijelölt, 8 m²-es terület bérleti díját piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg, alkalmi jelleggel történő hasznosítás esetére. A felhasznált összehasonlító adatokat emeltük, összevetve tárgyi ingatlanrész paramétereivel, mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a bérleti díj meghatározását.

A 8 m²-es terület bérleti díjának számításakor – megbízó kérésére – havi egy, illetve évi 12 alkalmi használatot vettünk figyelembe. A számításokat az 1. számú táblázat tartalmazza.

1. számú táblázat:

Díszterem előtti előcsomokban kijelölt, 8 m ² -es terület alkalmi bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Főpolgármesteri Hivatal V. Városház u. 9-11.	Szefánia Palota XIV. Szefánia út 34.	Magyar nemzeti Múzeum VIII. Múzeum krt. 14-16.	Városligeti Műjéggálya XIV. Olof Palme shty. 5.
Adat jellege		kötött bérleti díj	kötött bérleti díj	kötött bérleti díj
Adat dátuma		2024	2024	2024
Adat forrása		https://bphkk.hu/rendezvenyzervezes/	https://mnm.hu/sites/default/files/mnm_rendezveny_kiajanlo_2024.pdf	Budapesti Sportszolgáltató Központ Nonprofit Kft. (adatszolgáltatás)
Ingatlan típusa	hivatali funkciót ellátó épület	kulturális, közösségi intézmény	kulturális intézmény	kulturális, közösségi intézmény
Alkalmi, max. 1 napos időtartamra szóló nettó bérleti díj (Ft/alkalom)		200 000	200 000	500 000
Alapterület (m ²)	8	88	80	222
Nettó fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /alkalom)		2 273 Ft	2 500 Ft	2 252 Ft
Szöveges leírás	A Főpolgármesteri Hivatal közgyűlési terme (díszterem) főbejárata melletti előterében kijelölt, 8 m ² -es terület	Zrínyi Miklós terem (88 m ²)	Kandallóterem (80 m ²)	Díszterem (222 m ²)
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés	központi	a Városliget közelében	belvárosi közeli	Városligetben
Korrekció		10%	5%	5%
Közlekedés, megközelíthetőség	gépkocsival csak engedéllyel lehet behajtani	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Alapterület (m ³)	8	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció		15%	15%	30%
Összes korrekció		20%	15%	30%
Korrigált alkalmi fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /alkalom):	2 843	2 727	2 875	2 928
Ingatlanrész bérleti díja egy alkalomra (1 napra), kerekítve:	23 000	Ft / alkalom	Éves bérleti díj évi 11 alkalom esetén:	253 000

4.2 Feltételezett forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

Az értékeit ingatlanrész nem rendelkezik önálló helyrajzi számmal, piaci forgalmi értékekkel történő összehasonlítása nem reális, ezért a döntési kompetencia megállapítása érdekében hozam alapú módszerrel, a bérleti díjak közvetlen tőkésítésével határoztuk meg az ingatlanrész forgalmi értékét.

A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb – az ingatlan funkciója alapján – az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítéses módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítéses módszerrel a tőkésítési ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként definiálható. Kockázatmentes kamatlábnak a 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény referencia hozamának utolsó 12 havi átlagát (2023. október – 2024. szeptember) vettük figyelembe. A kockázati felár a tranzakciós költségből, az ingatlanpiaci kockázatból, a típus kockázatból és a regionális kockázatból tevődik össze.

Az ingatlanrészek feltételezett forgalmi értékét az 1. számú táblázatban meghatározott éves bérleti díj és a 2. számú táblázatban számított tőkésítési ráta felhasználásával képeztük a 3. sz. táblázat alapján.

2. számú táblázat:

Tőkésítési ráta összetétel becslése		
Megnevezés	Dátum	Érték
Magyar Államkötvény 15 éves kötvény elmúlt 12 havi referencia hozama	2023. október - 2024. szeptember	6,64%
Tranzakciós költségek		0,50%
Ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,00%
Típus kockázat	közterületi kapcsolat nélküli, épületen belüli helyiségek	1,50%
Regionális kockázat	Budapest V. ker.	0,50%
Hozam ráta		10,14%

3. számú táblázat:

Díszterem előtti előcsarnokban kijelölt 8 m ² -es terület feltételezett forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
Díszterem előcsarnokában kijelölt 8 m ² -es terület éves bérleti díj bevétele, évi 11 havi alkalmi bérleti díjat figyelembe véve	253 000	Ft/év
Veszteség (kiadási, behajtási)	10%	
Tőkésítési ráta:	10,140%	
Tőkésített forgalmi érték:	2 245 562	Ft
Kerekített nettó forgalmi érték:	2 200 000	Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest V. ker., Városház utca 9-11. szám alatti Főpolgármesteri Hivatal I. emeleti dísztermének előcsarnokában kijelölt 8 m² területű ingatlanrész alkalmi bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározását.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A díszterem előterében kijelölt, 8 m ² területű ingatlanrész alkalmi bérleti díja, kerekítve:	23 000 Ft/alkalom + áfa azaz huszonháromezer forint/alkalom + áfa
A díszterem előterében kijelölt 8 m ² területű ingatlanrész feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:	2 200 000 Ft + áfa azaz kettőmillió-kettőszázezer forint + áfa

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak. A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!

Az értékelés célja az ingatlanrész bérbeadási szándékához kapcsolódó bérleti díj megállapítása. A feltételezett forgalmi értéket a döntési kompetencia megállapítása érdekében határoztuk meg, ezért egy esetleges értékesítés során nem használható fel. Értékesítési szándék esetén új értékelés készítése szükséges.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Budapest, 2024. november 28.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.

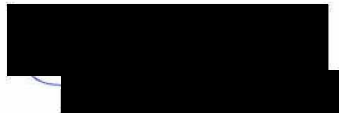


Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01380/1994

Ellenőrizte:



Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020



Ingatlanértékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

1.2. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelik, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készületségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV. , Besnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/238923/2022

2022.07.25

Sektor : 15

BUDAPEST V. KER.

Belterület 24357 helyrajzi szám

1052 BUDAPEST V. KER. Gerlóczy utca 6.
1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 39690 (m2) törölő határozat: 366455/1/2005/05.12.06
Földrészlet területe változás előtt: 39690 (m2) törölő határozat: 135/2/2006/06.06.30

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min. o	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	osztály adatok ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.
--------	------------------	--------------------------	--

Kivett polgármesteri hivatal 0 3.9690 0.00

2. bejegyző határozat: 197855/1995/95.10.31
Védett terület

3. bejegyző határozat: 197855/1995/95.10.31
Műemlék

4. bejegyző határozat: 186438/1/1998/97.04.26
Védett terület
(régészeti védettség).

I I R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

I I I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19

törölő határozat: 228570/1/1998/98.11.30

Használat joga ingyenes.

635 m2 ter.-re.

jogosult:

név: FŐVÁROSI FÖLDHIVATAL

cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Sas utca 19.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19

törölő határozat: 38606/1/1997/97.01.20

Használat joga ingyenes.

277 m2 ter.-re.

jogosult:

név: FŐVÁROSI FŐFELÜGYELŐSÉG

cím : 1840 BUDAPEST Városháza utca 9-11

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/238923/2022

2022.07.25

Szektor : 16

BUDAPEST V. KER.

Belterület 24357 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19

törő határozat: 60294/17/2014/14.03.26

Használat joga ingyenes.

1152 m2 ter.-re.

jogosult:

név: BM POLGÁRI VÉDELME BP.FŐV. PARANCSSÁG

cím : 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19

Használat joga ingyenes.

888,87 m2 ter.-re.

jogosult:

név: FŐVÁROSI TŰZOLTÓSÁG

cím : 1840 BUDAPEST Városháza utca 9-11

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19

Használat joga ingyenes.

124 m2 ter.-re.

jogosult:

név: ORSZÁGOS MŰEMLEKVEDELMI HIVATAL

cím : 1840 BUDAPEST Városháza utca 9-11

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 47340/1/2000/00.01.25

törő határozat: 71421/1/2001/01.02.26

Elutasítás

jogosult:

név: BELVÁROS-LIPÓTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Erzsébet tér 4/5

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 47340/2/2000/00.01.25

törő határozat: 47340/3/2000/00.01.25

Fellebbezés

jogosult:

név: BELVÁROS-LIPÓTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Erzsébet tér 4/5

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 366455/1/2005/05.12.06

- használati mód változás.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 66676/1/2010/10.08.05

Vezetékjog

135 m2 területre.

jogosult

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 3 / 3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/238923/2022

2022.07.25

BUDAPEST V. KER.

Szektor : 16

Belterület 24357 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 71639/3/2010/10.09.20

Vezeték jog

132 m2 területre VMB-128/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út -

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 72330/2/2010/10.09.23

Vezeték jog

80 m2 területre, VMB-79/2010. VMB-79-M/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út -

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 76670/2/2010/10.10.19

Vezeték jog

160 m2 területre, VMB-142/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 76639/2/2010/10.10.19

Vezeték jog

1 m2 területre, VMB-143/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út -

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 79824/2/2010/10.11.12

Vezeték jog

208 m2 területre, VMB-160/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XII. KER. Váci út -

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 82290/2/2010/10.12.01

Vezeték jog

119 m2 területre, VMB-170/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327272

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 85288/2/2012/12.05.22

Vezeték jog

44 m2 területre, a VMB-14/2012 számú vezetékjogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

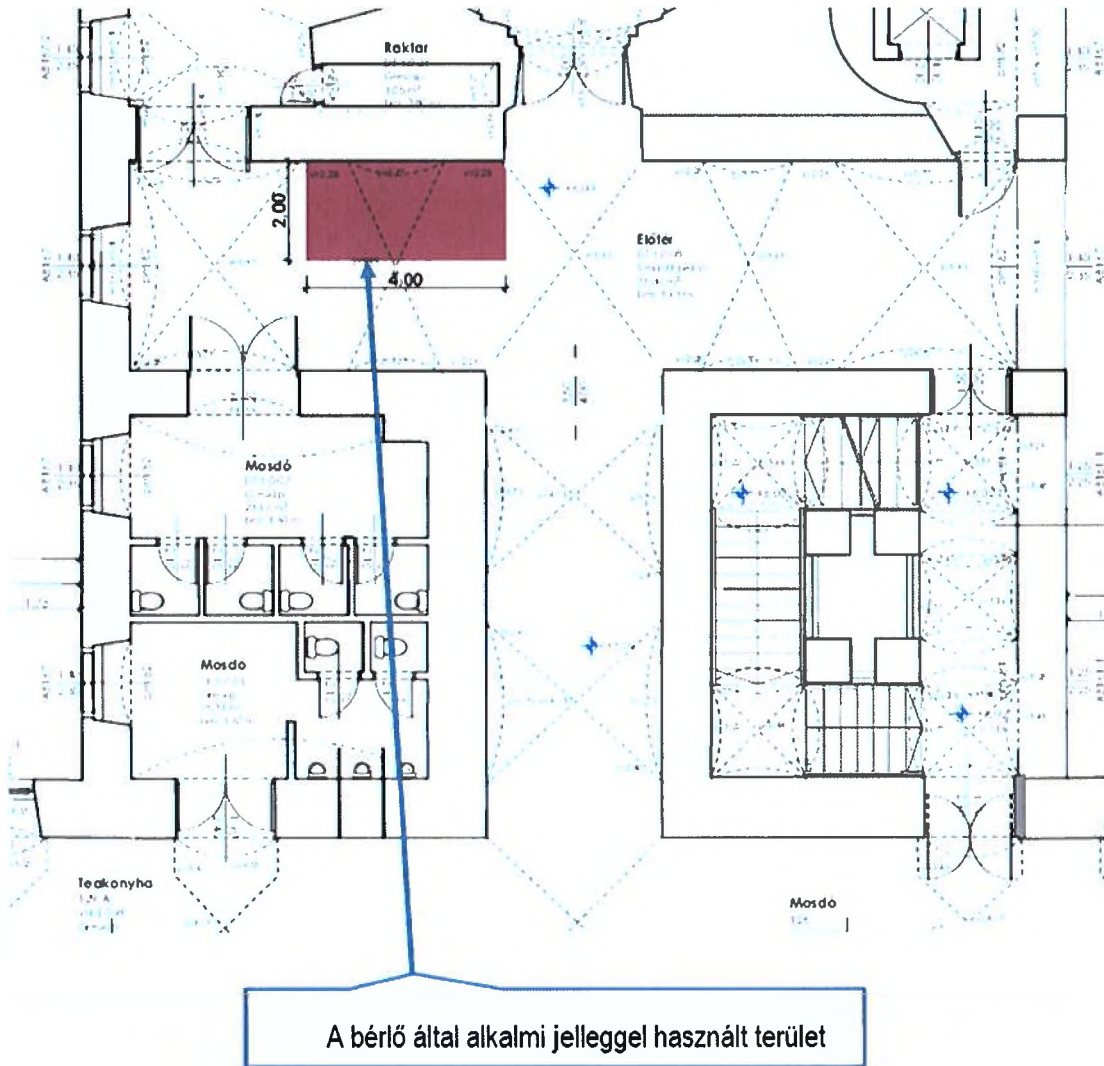
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Alaprajz

A Díszterem főbejáratánál lévő előtérben kijelölt 8 m²-es terület alaprajza



Képek

Az első emeleti díszterem előcsarnokában kijelölt 8 m²-es terület



A díszterem bejárata és a mellette lévő, asztalokkal kijelölt 8 m²-es terület



Az előcsarnokban lévő, asztalokkal kijelölt 8 m²-es terület



1000228194218

3. sz. függelék

ikt. szám: FPH015/166 - 60/2024

AKTAPÉLDAN

314/2024/G

106 512024/10/B

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros Önkormányzata** (székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11., törzskönyvi azonosító szám: 735638, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 745192, KSH statisztikai számjel: 15735636-8411-321-01, adószám: 15735636-2-41, bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt., 11784009-15490012) képviseli: *Karácsony Gergely főpolgármester*, mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a **kis és Nagy Molnár Kereskedelmi és Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság** (cég rövidített elnevezése: kis és Nagy Molnár Kft., székhely: 1221 Budapest, Péter-Pál utca 25., cégjegyzékszám: 01-09-971898, adószám: 23571488-2-43; statisztikai számjel: 23571488-5629-113-01) képviseli: *Molnár Péter ügyvezető igazgató*, mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen, mint **Felek**, külön-külön a **Fél**) között a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Vagyonrendelet**) 12. §-ában, valamint a 18. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltakra figyelemmel a Fővárosi Önkormányzat 994/2024. (11.28.) sz. határozata alapján az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint.

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS IDŐTARTAMA, BIRTOKBAADÁS

- 1.1 Jelen szerződés tárgya a Bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló Budapest V. kerület, belterület **24357 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben az **1052 Budapest, Városház utca 9-11.** szám alatti, a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal elhelyezését is biztosító épület - Városháza (a továbbiakban: **Városháza**) - Gerlóczy utcai épületszárnya ideiglenes toldalékrészének földszintjén található, az **1. számú melléklet** alatt csatolt alaprajz szerinti büfé és konyhai tevékenység (ezen belül tálaló-melegítőkonyhai és főzőkonyhai tevékenység) végzése céljára alkalmas **összesen 89 m² alapterületű helyiségcsoport** (amely áll: a 74 m² kizárólagos bérlői használatba adott, és a 15 m² Főpolgármesteri Hivatal működtetésében lévő közösségi tér Bérlő által kizárólagosan használt területből) (a továbbiakban: **Bérlemény**) **tartós jelleggel határozott időre történő bérbeadása Bérlő részére.**
- 1.2. Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig megtekintett állapotban bérbe veszi a Bérleményt a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint az 1.3. pontban meghatározott időtartamra. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Bérlő a Bérleményt kizárólag a jelen szerződésben meghatározottak szerint büfé és konyhai tevékenység végzése céljából használhatja.
- 1.3. Jelen szerződés a hatályba lépésének napjától számított **5 (öt) éves határozott időtartamra jön létre** a jelen szerződésben rögzített feltételek szerint azzal, hogy a szerződés időbeli hatálya a Felek közös megegyezésével, Bérlő szerződésszerű és kötelezettségei határidőben történő teljesítése, valamint a vonatkozó jogszabályi feltételek fennállása esetén - figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdésében foglaltakra - egy alkalommal, legfeljebb 5 (öt) évvel meghosszabbítható.
- 1.4. Bérlő kijelenti, hogy a Bérleményt megtekintette, annak műszaki állapotát, állagát megismerte, azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja – annak minden felszerelésével, berendezésével – és ennek ismeretében köti meg jelen bérleti szerződést.
- 1.5. Felek kijelentik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 12. § (1) bekezdése alapján a Városháza épületre – a Bérleményt is

magában foglaló – energetikai tanúsítvány (Tanúsítvány) áll rendelkezésre, amelyet Bérbeadó a szerződés aláírásával egyidejűleg Bérlő rendelkezésére bocsát. A Tanúsítvány azonosító kódja: 49/2019. Bérlő a szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy a 49/2019. azonosító kód szerinti Tanúsítvány másolatát/kivonatát a Bérbeadótól igazoltan átvette.

- 1.6. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatályba lépésének napján a Bérbeadó köteles a Bérlemény birtokát előre egyeztetett időpontban a Bérlőre átruházni, a Bérlő pedig köteles ezen időpontig azt birtokba venni.
- 1.7. A birtokbaadás és birtokba való visszavétel alkalmával a Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet kötelesek felvenni a **2. számú mellékletben** foglalt minta szerint. Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik különösen a birtokbaadás (-visszavétel) tényét, helyét, időpontját, a Felek jelenlévő képviselőit, a bérlemény állapotát, állagát, annak központi berendezési és felszerelési tárgyait, továbbá egyéb a Felek által a szerződés teljesítéséhez kapcsolódóan relevánsnak ítélt adatokat, információkat, tudnivalókat. Bérlő a jegyzőkönyv aláírásával az abban rögzített állapot szerinti birtokbavétel tényét elismeri. A birtokbaadás (-visszavétel) alkalmával Felek videó- és/vagy fényképfelvételeket készítenek az átadásra (visszavételre) kerülő Bérleményről. Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a Bérlő által végezni kívánt jelen szerződésben rögzített tevékenységek működtetéséhez szükséges energiaellátást az átadás-átvételi jegyzőkönyvben feltüntetett kapacitás szerint biztosítja.
- 1.8. Bérlő a birtokbaadás napjától) jogosult a Bérlemény használatára és ettől a naptól köteles viselni a terheket, beleérve a kárveszélyt is.

2. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 2.1. A Bérlemény átadásakor Felek az 1.7. pont szerinti jegyzőkönyv keretében rögzítik a Bérbeadó által biztosított felszerelési és berendezési tárgyakat. A Bérlemény átadásának napjától a felszerelési és berendezési tárgyak rendeltetésszerű használatáért és állagmegóváásáért Bérlő felel, ide nem értve azokat érintő rendeltetésszerű használatból eredő kopást és egyéb értékcsökkenést.
- 2.2. Bérlő a szerződés időtartama alatt jelen szerződésben rögzített feltételek szerint gyakorolja a Bérlemény vonatkozásában az általa folytatni kívánt tevékenységet.
- 2.3. Bérlő a Bérlemény és környezetének jellegéből adódó bármilyen ellenőrzés során köteles együttműködni és szükség esetén a bejutást biztosítani a Bérleménybe.
- 2.4. Felek rögzítik, hogy Bérlő a Bérleményben kizárólag az általa folytatni kívánt – jelen szerződésben rögzített – tevékenység végzésére jogosult. Bérlő kijelenti, hogy rendelkezik az e tekintetben szükséges hatósági és szakhatósági engedélyekkel, igazolásokkal, illetve azokat a tevékenység megkezdéséig megszerzi, melyeknek a szerződés teljes időtartama alatt rendelkezésre kell állniuk. Bérlő köteles a fentiekrol folyamatában haladéktalanul írásban értesíteni a Bérbeadó képviselőjét.
- 2.5. Felek rögzítik, hogy a 2.4. pontban szereplő engedélyek beszerzése a Bérlő kötelezettsége, amelyeket – beleértve az esetleg szükséges bejelentési kötelezettség teljesítését is – legkésőbb a tevékenység megkezdéséig köteles bemutatni, illetve igazolni Bérbeadó részére. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenység végzéséhez szükséges hatósági és szakhatósági engedélyek iránti kérelmek elutasítása esetén Bérbeadóval szemben semminemű követelése nem merülhet fel. Az engedélyek, hozzájárulások megszerzésének bármely okból történő meghiúsulása esetén jelen szerződés azonnali hatályú (Bérbeadó oldalán telepített) felmondásának van helye.

- 2.6. A Bérő a jelen bérleti jogviszony fennállása alatt köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen és a jelen szerződésben meghatározott, a Bérő által folytatni kívánt tevékenység céljának megfelelően használni, annak állapotát és állagát megőrizni. A Bérő és az alkalmazottai, valamint az üzleti partnerei a Városháza épületének közös használatú területeit annak rendeltetése szerint, a Bérő által jelen szerződésben rögzítettek szerint végezni kívánt tevékenység ellátásához szükséges mértékben használhatják. A Bérő köteles megtéríteni mindazt a kárt, amely a rendeltetésellenes, vagy a szerződéstől eltérő használat következménye. Bérő alkalmazottai, szállítói, illetve érdekkörébe tartozó személyek által okozott kárért ugyanúgy felel, mintha a kárt maga okozta volna. Bérő köteles valamennyi káreseményt vagy általa ismert – kárhoz vezető – körülményt a Bérbeadó részére írásban haladéktalanul bejelenteni. Káresemény esetén a Bérő haladéktalanul jogosult és köteles megtenni minden olyan szükséges intézkedést, mely a további károk bekövetkeztét megakadályozza vagy enyhíti. E körben a Felek együttműködésre kötelezettek.
- 2.7. Bérő a Bérleményt a környezete szükségtelen zavarása nélkül jogosult használni. Ezzel összefüggésben a Bérő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérleményben folytatott tevékenységével kapcsolatosan, illetőleg arra visszavezethetően bármely hatóság kifogást emel, ennek következményeit kizárólagosan és közvetlenül köteles viselni, ahogyan a tevékenysége során harmadik személyeknek okozott esetleges károkért is kizárólagosan és közvetlenül tartozik helytállni.
- 2.8. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés időtartama alatt a Bérőt terheli a Bérlemény – beleértve a nyílászárók, üvegportálok belső és külső felületeit – fenntartásával együtt járó valamennyi karbantartási, állagmegóvási, tisztán tartási kötelezettség, illetve annak valamennyi költsége a bérleti díjba való beszámítás igénye nélkül.

A Bérleményben folytatandó tevékenységhez a Bérbeadó által biztosított berendezési tárgyakon, felszereléseken felül szükséges egyéb berendezési tárgyak, felszerelések és eszközök biztosításáról a Bérő saját költségén a bérleti díjba való beszámítás igénye nélkül köteles gondoskodni. Bérő köteles továbbá ezen eszközök vonatkozásában a szerződés megszűnésével egyidejűleg Bérbeadóval előzetesen egyeztetve az elszállításról gondoskodni. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményt semmilyen módon megterhelni nem lehet.

- 2.9. A Bérő köteles a Bérlemény rendben és tisztán tartására, illetve az általa folytatni kívánt tevékenység gyakorlásával összefüggésben keletkezett, veszélyesnek minősülő hulladék kezelésével kapcsolatosan a vonatkozó hulladékkezelési szabályok betartására.

Bérő a takarítás során kikerülő szemetet és egyéb hulladékot köteles a Városháza épületben lévő megfelelő szelektív közös használatú hulladéktároló helyiségbe vinni, és a Bérbeadó által meghatározott módon tárolni. A Bérő köteles a hulladékkezelés során a Bérlemény területén a Városháza szelektív hulladékkezelésének szabályait betartani.

A Városháza épület teljes területén tilos környezetszennyező tevékenységet folytatni. Bérő felelős a tevékenységére visszavezethető rendellenes hulladékterhelésért.

- 2.10. A Bérbeadó kijelenti, hogy a Városháza épületre vonatkozóan vagyombiztosítási szerződéssel rendelkezik. A Bérő kötelezettsége, hogy – jelen szerződésben általa folytatni kívánt tevékenységgel összefüggésben – munkáltatói felelősségbiztosítással és az által bevitt és tárolt ingóságokra kötött vagyon- és felelősségbiztosítási szerződéssel rendelkezzen. A szerződés teljes időtartamára vonatkozó vagyon- és felelősségbiztosítást, illetve a tevékenység folytatásához szükséges biztosításokat Bérő köteles a birtokba adástól számított 10 (tíz) munkanapon belül megkötni, és azt a Bérbeadó illetékes szervezeti egysége részére hitelt érdemlően igazolni. A Bérbeadó a Bérő által a Bérleményre bevitt és ott tárolt vagyontárgyakért, azok eltűnéséért, károsodásáért semmilyen felelősséget nem vállal.

- 2.11. A Bérleményben előforduló, az épületszerkezettől független meghibásodások, javítások, karbantartások költségeit a Bérló köteles viselni. A központi berendezések meghibásodását a Bérló azonnal jelenteni köteles a Bérbeadónak.
- 2.12. Bérló a Bérleményt jelen szerződés időtartama alatt semmilyen célból és jogcímen (pl. albérlet, üzemeltetés) nem adhatja tovább használatba, a hasznosításba további személyt nem vonhat be, a bérleti jogot nem ruházhatja át, és nem cserélheti el. Ezekről érvényesen eltérni nem lehet. Jelen szerződésben részletezett határozott idejű bérleti jog nem terhelhető meg, nem idegeníthető el, bármely rá vonatkozó jogot keletkeztető, vagy kötelezettséggel járó bejegyzés semmis.
- 2.13. Bérló kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a Bérló szükségtelen zavarása nélkül jogosult ellenőrizni a Bérlemény állapotát, valamint azt, hogy a Bérló a Bérleményt rendeltetésszerűen, a jelen bérleti szerződés rendelkezéseinek és a hasznosítási célnak megfelelően használja-e.
- 2.14. Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérleményben esetlegesen bármilyen átalakítási munkát kíván végezni, úgy köteles ehhez a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását kérni, azzal, hogy arról felek szükség szerint külön megállapodást kötnek. Bérló tudomásul veszi továbbá, hogy bárminemű átalakítási munka költsége megtérítési igény nélkül őt terheli. Bérló a felmerülő költségeit a bérleti díj ellenében nem számolhatja el és a bérleti díj csökkentésére sem tarthat igényt, a bérleti jogviszony megszűnésekor, illetve azt követően a Bérbeadóval szemben semmilyen anyagi vagy egyéb igényt - még jogalap nélküli gazdagodás címén sem - támaszthat.
- 2.15. Bérbeadó a Bérleményben elhelyezett berendezési tárgyakért és árukészletért sem betörés, sem tűzkár, sem csőtörés vagy elemi csapás miatt kártérítési kötelezettséggel nem tartozik, kivéve az építmény szerkezetével összefüggő, a Bérbeadó érdekkörében felmerülő okból bekövetkezett károkért.
- 2.16. Bérló a Bérlemény vonatkozásában reklám feliratot nem helyezhet el.
- 2.17. Bérló köteles a Bérlemény használatához kapcsolódó környezetvédelmi-, tűzvédelmi-, egészségügyi-, baleset- és munkavédelmi-, köztisztasági- és egyéb releváns előírásokat betartani és betartatni, valamint az ez irányú tulajdonosi, hatósági rendelkezéseknek és előírásoknak mindenkor maradéktalanul eleget tenni, illetve ezen kötelezettségek teljesítéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételeket a saját költségén biztosítani. A Bérló a mulasztásából eredő károkért felelősséggel tartozik.
- 2.18. Bérló viseli a Bérleményben elhelyezett, beépített vagyontárgyaiban bekövetkezett károkat, továbbá a Bérleményben tartózkodó személyek körében, továbbá a 2.6. pontban szabályozottak szerinti esetlegesen bekövetkező balesetekért a felelősséget, amelyek nem a Bérbeadó kötelezettségeinek mulasztására vezethetők vissza. A Bérló köteles valamennyi káreseményt vagy általa ismert – kárhoz vezető – körülményt a Bérbeadó részére írásban haladéktalanul bejelenteni.
- 2.19. Bérló jelen szerződésben rögzített adataiban történt változást köteles haladéktalanul Bérbeadónak írásban bejelenteni.
- 2.20. Bérló köteles a tulajdonos változást Bérbeadó felé írásban bejelenteni, továbbá az új tulajdonosi szerkezetet figyelembe véve a 8.5. pont szerinti nyilatkozatot benyújtani. Bérló köteles továbbá Bérbeadónak haladéktalanul bejelenteni, ha vele szemben csőd-, felszámolási-, végelszámolási- vagy törlési eljárás indult, valamint ha nem felel meg a 8.5. pontban rögzített feltételnek.

- 2.21. A Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt – Bérló tūrési kötelezettsége mellett – gondoskodik a Bérleményhez tartozó épületszerkezeti elemek karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásáról, beleértve a közmű vezetékeket is (villany, víz, gáz, csatorna, fűtési vezetékek, szellőző berendezések, kémények), továbbá az ezekben keletkezett hibák megszüntetéséről és az életveszélyt okozó, a Bérlemény állagát veszélyeztető és a helyiségek rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavításáról. Az érintésvédelmi és biztonságtechnikai előírások betartása, az ennek alapján történő felülvizsgálatok, karbantartási feladatok költsége a csatlakozó pontokig a Bérbeadót terheli.
- 2.22. A Bérló saját költségén köteles elvégezni a Bérlemény napi takarítását, szükség szerint, de minimum havonta a nagytakarítását, illetve gondoskodik a folyamatos rovar- és rágcsálóirtásról. Feleket a Bérleményhez kapcsolódó közösségi tér takarításában együttműködési kötelezettség terheli. A Bérló kifejezetten vállalja és tudomásul veszi, hogy saját költségén való további kötelezettsége a falon kívüli vezetékek hibáinak kijavítása, karbantartása, a csatlakozó ponttól a fogyasztó berendezésekig (beleértve a kapcsolókat és csatlakozó aljzatokat is), a Bérleményben a csatlakozó ponttól az érintésvédelmi és biztonságtechnikai előírások betartása. A Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Bérló köteles a rendeltetésszerű használatból adódó károsodások kijavítására is (pl.: burkolatok cseréje, ill. pótlása, vakolat-, festés-mázolás, javítások), valamint a berendezési tárgyakat (pl.: mosdó, stb.) károsodás, meghibásodás esetén szükség szerint saját költségén köteles pótolni.

3. BÉRLETI DÍJ ÉS ÓVADÉK

3.1 Felek rögzítik, hogy a bérleti díj összege:

3.1.1. a 89 m² alapterületű Bérlemény vonatkozásában havonta: **182.000,- Ft/hó + ÁFA, azaz száznolcvankettőezer forint/hó + ÁFA.**

- 3.2. A bérleti díj indexálására vonatkozóan Felek a következőket rögzítik: a bérleti díj jelen szerződés megkötésének évében változatlan marad, majd az azt követő naptári években Bérbeadó a Bérleményért fizetendő bérleti díjat a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékének megfelelően korrigálja. A Bérbeadó az indexálás mértékéről az illetékes belső szervezeti egység útján hivatalos értesítést küld a Bérlónek. A hivatalos inflációs ráta közzétételét követő hónapra esedékes megemelt bérleti díjjal együtt köteles a Bérló egy összegben megfizetni a január 1. napjától ezen időpontig az emelés folytán keletkezett bérleti díj különbözetet. Defláció esetén a bérleti díj mértéke nem változik.

- 3.3. Bérló a bérleti jogviszonyból eredő esetleges kötelezettségei elmulasztásának biztosítékeként **három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles Bérbeadónak megfizetni**, melyet a 3.4 - 3.6 pontok szerinti változásnak megfelelően kell kiegyenlítenie.

Bérló az óvadékot, a jelen szerződés hatálybalépését követő legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül köteles átutalással megfizetni a Fővárosi Önkormányzat OTP Nyrt-nél vezetett 11784009-15490012 számú számlájára, melyet köteles az átutalásról szóló banki bizonylattal igazolni. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatályát veszti, amennyiben Bérló a jelen pontban foglalt óvadékfizetési kötelezettségének a megadott határidőn belül nem tesz eleget.

- 3.4. Bérbeadó az óvadék összegét akkor használhatja fel, ha Bérló valamely, a jelen szerződésből fakadó kötelezettségét nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, és a szerződésszerű állapotot a számára a kötelezettségszegés okán megküldött írásbeli felszólítás ellenére – az abban meghatározott határidőben – sem állítja helyre, illetve mulasztását nem pótolja, a jelen szerződés megszűnését követően a Bérleményt nem adja Bérbeadó birtokába. Az óvadék

összegének felhasználása nem korlátozza a Bérbeadó rendelkezésére álló egyéb jogokat, valamint jogorvoslati lehetőségeket, beleértve azt a jogot, hogy Bérlőtől az óvadék összegét meghaladó követelését érvényesítse és/vagy felmondja jelen bérleti szerződést. Az óvadék biztosítékuul szolgál különösen a bérleti díj megfizetésére, illetve az esetleges kárigényekre.

- 3.5. Az óvadék összegéből történő felhasználásról Bérbeadó írásban köteles Bérlőt tájékoztatni, és a következményekre való figyelmeztetést is tartalmazó írásbeli felhívásban felszólítani az óvadék kiegészítésére. Bérlő a felszólítás kézhezvételét követő 10 (tíz) munkanapon belül köteles a felhasznált pénzüsszeget visszafizetni.
- 3.6. Bérlő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az óvadék összege az esedékes bérleti díj 3 (három) havi összegét már nem éri el, Bérbeadó értesítése alapján az értesítés kézhezvételét követő 10 (tíz) munkanapon belül a 3.3. pontban foglaltak szerint köteles kiegészíteni a 3 (három) havi bérleti díj összegére.
- 3.7. Bérlő tudomásul veszi, hogy az általa megfizetett óvadék összege után kamatra nem tarthat igényt. Amennyiben az óvadék felhasználására nem került sor az óvadék összege jelen szerződés megszűnése esetén a Bérlőt illeti. Az óvadék, vagy annak fel nem használt részét Bérbeadó jelen szerződés megszűnését és a Bérlemény Bérbeadó részére történő birtokba adást követő 10 (tíz) munkanapon belül fizeti meg Bérlő részére.

4. KÖZÜZEMI DÍJAK, EGYÉB KÖLTSÉGEK

- 4.1 A Bérlő a Bérleménnyel kapcsolatban a 4.2. pontban felsorolt szolgáltatások ellenében fizet – **3. számú mellékletben** foglaltak alapulvételével – üzemeltetési díjat a jelen szerződésben rögzítettek szerint.
- 4.2 A Bérlemény használatával összefüggésben havonta fizetendő üzemeltetési díj komponensei:
 - villamos energia költség (tényleges fogyasztás szerint);
 - víz- és csatornadíj (tényleges fogyasztás szerint);
 - fűtési költség (becslés szerint);
 - szemétszállítási díj (becslés szerint);
 - általános épület-karbantartás (becslés szerint);
 - távbeszélő szolgáltatás (becslés szerint).
- 4.3 Az üzemeltetési díj becsléssel megállapított komponensei a Bérlemény 89 m² alapterületére, vagy egyéb jellemzőire vetített, jelen szerződés **3. számú mellékletében** szereplő, forintban meghatározott összegek, amelyeket ÁFA terhel. Az üzemeltetési díj tényleges fogyasztáshoz igazodó komponenseiről a mérőóra alapján kerül számla kiállításra az 5. pontban részletezettek szerint.
- 4.4 Az üzemeltetési díj becsléssel számított komponenseinek összegét 2024. évre vonatkozóan a **3. számú melléklet** rögzíti, a bérbeadással érintett további időszakot illetően (bérbeadással érintett megkezdett évre vonatkozóan) a Bérbeadó– egyoldalúan, külön szerződés-módosítás nélkül – állapítja meg, és azt a Bérlővel – az illetékes belső szervezeti egység útján – írásban közli az alábbiak szerint:

A Bérbeadó a bérbeadással érintett tárgyévre vonatkozó becsléssel számított üzemeltetési díjtételek havi mértékét előre, legkésőbb minden év április 30. napjáig becsléssel állapítja meg. A Bérlő kérelmére a Bérbeadó – az illetékes belső szervezeti egység útján – a Bérlő rendelkezésére bocsátja az üzemeltetési díj részletes bontását. Abban az esetben, ha a becsült üzemeltetési díj meghatározására tárgyév április 30-ig nem kerülne sor, a Bérlő a becsült üzemeltetési díj meghatározásának megtörténtéig a tárgyévet megelőző időszakra vonatkozó becsült üzemeltetési díj időarányos részét fizeti meg a Bérbeadónak. A tárgyévre vonatkozó becsült üzemeltetési díj meghatározását követően a Felek az esetleges különbözetet a

tárgyévra vonatkozó becsült üzemeltetési díj meghatározását követő hónapban kiállított számla alapján számolják el.

- 4.5 Jogszabályváltozáson alapuló üzemeltetési díjtételek változásáról a Bérbeadó – az illetékes belső szervezeti egység útján – haladéktalanul értesíti a Bérletet. A megváltozott üzemeltetési díjtétel a hatósági árváltozás napjától kezdődően érvényesítendő. Az árváltozásból eredő elszámolásra a módosítás hatálybalépésének napját követő hónapban kiállított számlában kerül sor.
- 4.6 A Bérbeadó – az illetékes belső szervezeti egység útján – az adott időszakot követően minden év április 30. napjáig elkészíti, és a Bérlet részére átadja az adott időszakra vonatkozó üzemeltetési díjról szóló elszámolást.

Amennyiben az elszámolás alapján az adott időszakra a Bérlet által üzemeltetési díjként megfizetett összeg kevesebb, mint a Bérbeadó által utóbb elszámolt költség, a Bérlet köteles a Bérbeadó által szabályszerűen kiállított számla ellenében jelen szerződés 5. pontjában meghatározottak szerint megfizetni a két összeg különbözetét.

Amennyiben a Bérlet által az adott időszakra üzemeltetési díjként kifizetett összeg meghaladja a Bérbeadó elszámolása alapján a Bérlet által fizetendő összeget, Bérbeadó helyesbítő számlát állít ki, melynek pénzügyi rendezése a következő havi 5.3 pont szerinti bérleti és becsült üzemeltetési díjról kiállított számla díjából történik.

5. FIZETÉSI FELTÉTELEK

- 5.1 Felek rögzítik, hogy a Bérlet fizetési kötelezettsége a Bérleménnyel kapcsolatosan a Bérlemény birtokba adásának napjától kezdődően áll fenn, függetlenül attól, hogy a Bérlet az általa folytatni kívánt tevékenységet a Bérleményben megkezdte-e. A Bérlemény birtokba adására a szerződés 1.6.-1.8. pontjaiban foglaltak szerint kerül sor.
- 5.2. A díjak és költségek a Bérlemény vonatkozásában megfizetése naptári havonta, Forintban történik. Bérbeadó a Bérlemény vonatkozásában megállapított bérleti díjról és az üzemeltetési díjakról számlát állít ki a Bérletnek, mely számlát a Bérlet a számla kiállításától számított nyolc (8) naptári napon belül köteles a Bérbeadó OTP Bank NyRt.-nél vezetett 11784009-15490012-00000000 bankszámlájára átutalással kiegyenlíteni. A Bérbeadó a kiállított számlát haladéktalanul köteles a Bérlet rendelkezésére bocsátani. A Bérlet a bérleti díj, illetve az üzemeltetési díjak fizetésére első alkalommal a jelen szerződés hatálybalépését követően kiállított (szükség esetén törthónapra vonatkozó) számla ellenében köteles. A bérleti, üzemeltetési díj összegét azon a napon tekintik a szerződő Felek megfizetettnek, amely napon a Bérbeadó számláján jóváírásra kerül. A bérleti, üzemeltetési díj mindennemű levonás, beszámítás vagy csökkentés nélkül fizetendő.
- 5.3. Bérbeadó a Bérlemény vonatkozásában megállapított bérleti díj, a fűtési költség, a személyszállítási díj, távbeszélő szolgáltatás díja és az általános épület-karbantartásra vonatkozó üzemeltetési díj vonatkozásában minden naptári hónap 8. napjáig állítja ki a számlát, a tárgy naptári hónapra vonatkozóan.
- 5.4. A mérőóra alapján a villamos energia költségre, a víz- és csatornadíjra vonatkozó számla kiállításáról a Bérbeadó a teljesítést, illetve a szolgáltatás(ok) igénybevételét követően, a tárgy naptári hónapot követő hónap 8. napjáig gondoskodik.
- 5.5. A Bérbeadó a bérleti díj, illetve üzemeltetési díjak Bérlet általi késedelmes fizetése esetén, a késedelembe esés időpontjától kezdve jogosult késedelmi kamatot felszámolni. A késedelmi kamat mértékére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: *Ptk.*) rendelkezései az irányadók. Amennyiben Bérlet késedelmi kamattal is tartozik és a

megfizetett összeg nem fedezi az egész tartozást, azt elsősorban a késedelmi kamat tartozásra és ezt követően a tőketartozásra kell elszámolni.

- 5.6. A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén Bérő a bérleti, üzemeltetési díjat az erre vonatkozó külön megállapodásban rögzítettek szerint a szerződés megszűnésének napjaként meghatározott időpontig köteles megfizetni, azt követően a Bérbeadó részére történő birtokba adásig 6.8. pont szerinti használati díj fizetési kötelezettség áll fenn.

6. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA ÉS MEGSZŪNÉSE/MEGSZÜNTETÉSE

- 6.1 Felek kijelentik, hogy jelen szerződés a szerződés hatálybalépésének napjától kezdve 5 (öt) éves időtartamra jön létre az 1.3. pontban foglaltak szerinti meghosszabbítás lehetőségével és a Felek általi aláírását követően 2024. december 2. napján lép hatályba.

- 6.2 Felek a Ptk. 6:339. §-ától eltérően megállapodnak abban, hogy jelen szerződést bármelyik fél indokolás nélkül, a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal 90 napos felmondási idővel felmondhatja.

- 6.3 Előzetes felszólítás nélkül a szerződés azonnali hatályú felmondására ad okot:

- amennyiben Bérő a jelen szerződésben foglaltak szerinti óvadékfizetési (-kiegészítési) kötelezettségét elmulasztotta;
- bármelyik Szerződő Fél szándékosan, súlyos gondatlansággal, vagy bűncselekménnyel okozott, továbbá az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződésszegése;
- amennyiben Bérő ellen felszámolási-, csőd- vagy végelszámolási eljárást kezdeményeztek;
- amennyiben Bérő a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek;
- amennyiben Bérő az 2.12. pontban rögzített kötelezettségét megszegi;
- amennyiben Bérő a 2.20. pontban rögzített kötelezettségének nem tesz eleget.

- 6.4. A szerződés felszólítást követő azonnali hatályú felmondására ad okot, különösen, de nem kizárólagosan:

- amennyiben Bérő a Bérleményt nem a jelen szerződésben foglaltak szerinti hasznosítási célnak megfelelően használja;
- amennyiben Bérő a fizetésre megállapított határidőig a bérleti díjat, üzemeltetési díjat nem fizeti meg;
- amennyiben Bérő az óvadék kiegészítésére vonatkozó, 3.5 és 3.6 pontban foglalt kötelezettségét nem teljesíti;
- amennyiben Bérő a tevékenység végzéséhez szükséges engedélyek, bejelentések igazolási kötelezettségének, illetve egyéb kötelezettségének a 2.4. és 2.5. pontokban részletezettek szerint nem tesz eleget;
- amennyiben a Bérleményben esetlegesen végzett kialakítási/átalakítási munkákkal összefüggésben jelen szerződésben foglalt rendelkezéseket megsérti;
- amennyiben Bérő a tevékenysége során a 2.17. pontban foglaltakat megsérti;
- amennyiben Bérő a 8. pontban rögzített kötelezettségeknek nem tesz eleget;
- amennyiben Bérő a bérleti szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségeit nem teljesíti, ideértve a tevékenységével összefüggő jogszabályok megsértését is.

Az e pontban foglalt esetekben Bérbeadó köteles a Bérőt – a következményekre történő figyelmeztetéssel – a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartásra írásban, legalább 8 (nyolc) napos határidő kitűzésével felszólítani. Ha a Bérő a felszólításnak a megadott

határidőig nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban azonnali hatállyal felmondja a szerződést. A szerződés a felmondás kézbesítésének napjával szűnik meg.

- 6.5. Bérelő tudomásul veszi, hogy a szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén kártalanításra, illetve cserehelyiségre nem tarthat igényt.
- 6.6. Felek a szerződés megszűnését, illetve a megszüntetését követő 8 (nyolc) napon belül, a megszűnésig illetve megszüntetésig felmerülő költségek tekintetében kötelesek egymással elszámolni.
- 6.7. Bérelő köteles a jelen bérleti szerződés megszűnése, illetve a megszüntetése napját követő – a Bérlemény elhagyása céljából a Bérbeadó által biztosított – 5 (öt) napon belül elhagyni a Bérleményt. Bérelő köteles a Bérleményt állagának sérelme nélkül elmozdítható ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó illetékes belső szervezeti egysége útján, átadás-átvételi jegyzőkönyv, fotódokumentáció felvétele mellett visszaadni Bérbeadó részére a 2.1. pont szerint használatra átvett, a Bérbeadó tulajdonában álló felszerelések, berendezések egyidejű visszaadása mellett.
- 6.8. Amennyiben jelen szerződés 6.7 pontjában biztosított, a Bérlemény kiürítésére meghatározott határidő alatt Bérelő a Bérleményt nem adja vissza Bérbeadó birtokába, úgy a Bérbeadó részére történő birtokba adás napjáig Bérelő a bérleti díj mértékével megegyező használati díjat köteles fizetni az üzemeltetési díjak költségeinek megfizetése mellett. Amennyiben a 6.7. pont szerinti határidő lejártát követő hónapban a birtokbaadás nem történik meg, a következő hónap első napjától a használati díj a bérleti díj kétszeresének megfelelő összeg.
- 6.9. Amennyiben a jelen bérleti szerződés megszűnésekor a Bérelőnek az óvadék összegét meghaladó tartozása van a Bérbeadóval szemben, úgy a Bérbeadó jogosult a Bérleményen lévő és a Bérelő tulajdonát képező vagyontárgyakat a tartozás rendezéséig visszatartani és törvényes zálogjogának érvényt szerezni.

7. KAPCSOLATTARTÁS

- 7.1 Szerződő Felek úgy rendelkeznek, hogy egymás irányában a jelen szerződés alapján, illetve azzal összefüggésben teljesítendő közléseiket, illetőleg értesítéseiket minden esetben írásban, e-mail, jelen szerződés megszűnése, illetve módosítása tárgyában tett nyilatkozataikat ajánlott tértivevényes levél formájában, utóbb igazolható módon kötelesek teljesíteni.
- 7.2 Az előbbiekre szerinti közlések alapjául szolgáló adatok megváltozásáról az érintett fél a másik felet haladéktalanul köteles megfelelően értesíteni azzal, hogy az értesítés elmaradása esetén az ebből eredő esetleges károkért a felelősséget viselni köteles.
- 7.3 Bérbeadó részéről a kapcsolattartásra kijelölt, illetékes belső szervezeti egység a Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési Főosztály, címe: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.

A kapcsolattartásra kijelölt munkatársak neve és elérhetősége:

Főosztályvezető: [REDACTED], tel.: [REDACTED], [REDACTED], e-mail: [REDACTED]

- átadás-átvétel: [REDACTED] üzemeltetési és karbantartási csoportvezető (tel: [REDACTED], [REDACTED])
- számla: [REDACTED] ügyintéző (tel: [REDACTED], [REDACTED])
- szerződéssel kapcsolatos ügyintézés: [REDACTED] jogi csoportvezető (tel: [REDACTED], [REDACTED]) és [REDACTED] jogi és hivatalüzemeltetési ügyintéző (tel: [REDACTED], [REDACTED])

- munkavédelem és tűzvédelem: [REDACTED] (tel: [REDACTED], [REDACTED])
- ügyeletirányító rendész: tel: [REDACTED] (24 órás szolgálat)

Bérlő részéről a kapcsolattartásra kijelölt személy
Molnár Péter ügyvezető igazgató
tel.: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
cím: [REDACTED]

- 7.5. Felek megállapodnak abban, a postai úton vagy futárral – igazolt módon – megküldött jognyilatkozatokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ez esetben a közlés dátuma a küldemény átvétele megtagadásának napja.
- 7.6. Felek megállapodnak abban, hogy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni.
- 7.7. Felek megállapodnak abban, hogy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „elköltözött” vagy a „címzett ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni.
- 7.8. Felek haladéktalanul tájékoztatják egymást a kapcsolattartók személyében bekövetkezett változásról. Bármely Fél megváltoztathatja kapcsolattartó címét a másik Félnek küldött értesítés mellett. A kapcsolattartó cím megváltozása az értesítéstől számított öt munkanap elteltével válik hatályossá. Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti változások szerződésmódosításnak nem minősülnek.

8. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 8.1 Bérlő tudomásul veszi, hogy tevékenységével mindenkor alkalmazkodnia kell a Főpolgármesteri Hivatal munkarendjéhez, és az épület használatára vonatkozó szabályokhoz, köteles a Főpolgármesteri Hivatal zavartalan működése, személy- és vagyónvédelme érdekében kiadott, a Főpolgármesteri Hivatal belső rendjének szabályait tartalmazó mindenkor hatályos utasításban foglaltakat betartani. Bérbeadó – az illetékes belső szervezeti egység útján – a Bérlő rendelkezésére bocsátja a hivatkozott, belső rendről szóló, továbbá a vonatkozó tűzvédelmi, illetve munkavédelmi utasítást.
- 8.2 A Bérbeadó a Főpolgármesteri Hivatal belső működési rendjére kiadott mindenkor hatályos utasítás(ok) szerint biztosítja a Bérlő részére – Bérlemény használatával kapcsolatosan – a Városháza épülete területére történő be- és kilépést, illetve a gépjárművel történő behajtást, áruszállítást, illetve parkolási lehetőséget.
- 8.3 Felek a szerződés teljesítése során kötelesek folyamatosan együttműködni. Ennek során kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a szerződés teljesítésére lényeges kihatással lehet.
- 8.4 Elemi kár vagy életveszély esetére Bérlő hozzájárulást ad, hogy a Bérbeadó a Bérleménybe a bérleti jogviszony időtartama alatt kármegelőzés, illetőleg kárenyhítés céljából, hatósági tanúk jelenlétében bármilyen napszakban beléphessen, és a kármegelőzés vagy kárenyhítés érdekében szükséges intézkedéseket megtegye.

- 8.5. Bérlő az Nvtv. 11. § (10) bekezdésére tekintettel kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül.
- 8.6. A Bérlő vállalja, hogy az Nvtv. 11. § (11) bekezdésében foglaltaknak megfelelően
- a) jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
 - b) Bérleményt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
 - c) a hasznosításban – a Bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
- 8.7. A Bérlő kijelenti, hogy nincs köztartozása, illetve a Budapest Főváros Önkormányzata felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása, kivéve, ha a tartozás jogosultjaként eljáró szerv a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez írásban hozzájárult. A Bérlő erre vonatkozó aláírt nyilatkozata jelen szerződés **4. számú mellékletét** képezi. A Bérlő kijelenti továbbá, hogy nem áll csődeljárás, végelszámolási vagy felszámolási eljárás alatt.
- 8.8. A Bérlő vállalja, hogy a jelen szerződésben foglaltakkal kapcsolatos, a vonatkozó jogszabályokban foglalt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, az átengedett nemzeti vagyont a szerződésben meghatározottaknak megfelelően használja.
- 8.9. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, valamint a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény, az Nvtv., a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet, továbbá a Vagyonrendelet vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 8.10. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos, illetve a jelen szerződés aláírása vagy teljesítése során egymásról szerzett valamennyi adatot, információt az érintett Fél eltérő írásbeli nyilatkozata hiányában úgy tekintenek, hogy az az érintett Fél üzleti titka, és mint ilyet szigorúan bizalmasan kezelik. Felek vállalják továbbá, hogy a jelen pont alapján üzleti titoknak minősülő adatokat, információkat nem hozzák nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel a másik Fél írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik, kivéve, ha azt jogszabály írja elő.
- 8.11. Felek tudomásul veszik, hogy az, aki az államháztartás valamely alrendszerével pénzügyi, illetve üzleti kapcsolatot létesít, kérésre köteles a jogviszonnyal összefüggő és a közérdekből nyilvános adatokra vonatkozóan tájékoztatást adni. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára tekintettel a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címén nem tagadható meg.
- 8.12. A Bérlő tudomásul veszi, hogy jelen szerződésnek és esetleges módosításának adatai az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint közérdekű adatok.
- 8.13. Ha a jelen szerződés valamely része érvénytelen vagy azzá válik, vagy a jelen szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a szerződés egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak, kivéve, ha az érvénytelen vagy érvénytelenné vált rész nélkül a Felek a jelen szerződést nem kötötték volna meg, és az érintett rész megfelelően nem módosítható.

- 8.14. Jelen szerződés az **1-4. számú melléletekkel** együtt érvényes.
- 8.15. A jelen szerződés 4 (négy) példányban készült és került aláírásra, melyből 1 (egy) példány a Bérlet, 3 (három) példány a Bérbeadót illet meg.
- 8.16. A szerződő Felek jelen szerződést annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyező jognyilatkozatot kellő felhatalmazás birtokában jóváhagyólag írják alá. Jelen szerződésben rögzítetteket a Felek tudomásul veszik, annak rendelkezéseit magukra nézve kötelezőnek elismerik.

Budapest, 2024. év 11. hó _____ nap

Budapest, 2024. év 11. hó 29. nap

1221 Budapest
AdóBérlet 23571488-2-43

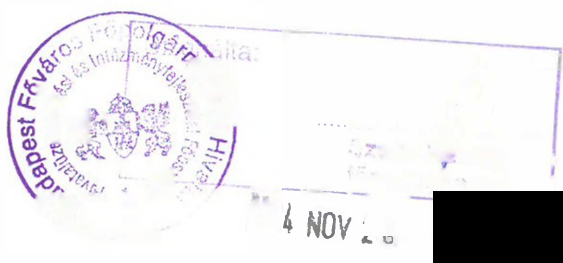
kis és Nagy Molnár Kereskedelmi és Vendéglátó
Korlátolt Felelősségű Társaság
Molnár Péter ügyvezető igazgató

Bérbeadó
Főváros Önkormányzata
Borácsony Gergely
főpolgármester

ellenjegyzést végezte:
2024. év 11. hó 08. nap

Melléletek:

- 1.sz. melléklet: Bérlemény alaprajz (földszint)
2.sz. melléklet: Átadás-átvételi jegyzőkönyv minta
3.sz. melléklet: Üzemeltetési költségek
4.sz. melléklet: Tartozásmentességi nyilatkozat



Bérleti szerződés 2. számú melléklete

Bérleménnyel kapcsolatos átadás-átvételi jegyzőkönyv
Bérlemény helyiségre vonatkozó átadás-átvételi jegyzőkönyv

Átadó:

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal, Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési Főosztály

Átvevő:

kis és Nagy Molnár Kereskedelmi és Vendéglátó Kft.

Jegyzőkönyv felvételének helye:

Főpolgármesteri Hivatal (1052 Budapest, Városház utca 9-11.) Fsz. 15. számú irodacsoport

Jegyzőkönyv felvételének időpontja:

2024. hó nap

Jelen vannak:

Átadó részéről (.....):

-

Átvevő részéről:

-

Átadó a mai napon az alábbi helyiséget adja át Átvevő részére:

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal elhelyezését is biztosító Városháza épület (1052 Budapest, Városház utca 9-11.) Gerlóczy utcai épületszárnya ideiglenes toldalék részének földszintjén található, az FPH015/...../2024 iktatószámú Bérleti szerződés szerinti Bérlemény, büfé és konyhai tevékenység végzése céljára alkalmas 89 m² alapterületű helyiségcsoport.

- vízmérő mérőszáma: mérőállás: m³

- elektromos mérőszám: mérőállás: kWh

Az Átadó a fenti helyiséghez tartozó 5 garnitúra kulcsot ad át Átvevőnek. A garnitúrák -... db kulcsot tartalmaznak.

Jelen átadás-átvételi jegyzőkönyv 4 példányban készült, melynek melléklete a Bérlemény helyiségre vonatkozó leltárfelvételi ív.

k.m.f.

.....

.....
Átadó

.....

.....
Átvevő

Melléklet: Bérleményre vonatkozó leltárfelvételi ív

A bérletbe adás során biztosítandó felszerelési és berendezési eszközök felsorolása

I.) Bérleményre vonatkozóan (Büfé – földszint):

Eszköz azonosító	Leltári szám	Beépített vagy funkcióhoz kötött berendezések
720	3701010006279	telefon
3604	6400060100933	sarokasztal, félkörív
3605	6400060100940	sarokasztal, félkörív
3686	6400090300020	munkaasztal
3687	6400090300037	munkaasztal
3688	6400090300044	munkaasztal
3689	6400090300051	munkaasztal
3690	6400090300068	munkaasztal
3691	6400090300075	munkaasztal
3692	6400090300082	munkaasztal
7341	6400320600012	fém munkaasztal
16963	6400880100021	fémpolc
16964	6400880100038	fémpolc
16965	6400880100045	fémpolc
16966	6400880100052	fémpolc
23399	6409090000718	bürotéka kétajtós szekrény
23440	6409090001166	bürotéka kétajtós szekrény
23480	6409090001579	bürotéka kétajtós szekrény
25059	6900060001808	fagyasztó láda
31805	6901180300017	kombinált fritőz
114596	UZM-0016425	69000600 hűtőszekrény
114597	UZM-0016426	69000600 hűtőszekrény
114598	UZM-0016427	69000600 hűtőszekrény
114599	UZM-0016428	69000600 hűtőszekrény
114600	UZM-0016429	69000600 hűtőszekrény
114601	UZM-0016430	69000600 hűtőszekrény
114602	UZM-0016431	69000600 hűtőszekrény
116078	UZM-0016439	Evőeszköztartó kocsik
116079	UZM-0016440	Munkasztal
116080	UZM-0016441	Előkészítőpult
116081	UZM-0016442	Falipolc
118364	UZM-0016609	sütőlap bordázott
118365	UZM-0016610	indukciós főzőlap
118366	UZM-0016611	Olajsütő elektromos
118367	UZM-0016612	Olajsütő elektromos
118368	UZM-0016613	frontüveg 1385 mm
118369	UZM-0016614	frontüveg 1385 mm
118370	UZM-0016615	frontüveg 1065 mm
118371	UZM-0016616	Hűtött pultelem rozsdamentes mosogató
118372	UZM-0016617	Vízfürdős melegtartó pultelem
118373	UZM-0016618	Vízfürdős melegtartó pultelem

BÉRLEMÉNY 2024. évi üzemeltetési és fenntartási költségei

A) Az üzemeltetési díjak becsléssel számított komponensei

(a számítás a Bérlemény alapterületére vagy egyéb jellemzőire vetített mutatók alapján történik)

1. Fűtési költség

Bérlemény alapterülete: 89 m²; átlag belmagassága: 3,3 m

Fűtött légtérfogat: 293,7 lm³

Fajlagos fűtési gázköltség: 384 Ft/lm³/év

Éves gázköltség: 112 781 Ft/év

1 hónapra: 9 398 Ft/hó

2. Szemétszállítási díj

Bérleményhez kapcsolódó szeméttároló kapacitásával számolva éves szinten 10 m³ szemétmennyiség elszállítására van lehetőség.

Ennek elszállítási költsége: 4 936 Ft/m³

Fajlagos értékkel, 0,83 m³ havi mennyiségre számítva

1 hónapra: 4 097 Ft/hó

3. Általános épület-karbantartás

Bérlemény alapterülete: 89 m²

A karbantartás fajlagos költsége: 184 Ft/m²/hó

1 hónapra: 16 376 Ft/hó

4. Távbeszélő szolgáltatás

Telefonvonal és a hozzátartozó készülék biztosításának díja: 2 480 Ft/hó

B) Az üzemeltetési díjak mérőóra alapján számított komponensei

(tájékoztató adatok az elmúlt időszak felhasználása alapján)

5. Villamos energia

Tapasztalat alapján a havi átlagos villamos energia felhasználás az elmúlt fél éves időszakot tekintve 2 583 kWh/hó

Villamos energia fajlagos díja: 44 Ft/kWh

1 hónapra: 113 652 Ft/hó

6. Víz-csatorna költségek

Az elmúlt fél éves időszakot tekintve a havi átlagos vízfelhasználás

22 m³/hó

Víz-csatorna fajlagos költsége: 509 Ft/m³

1 hónapra: 11 198 Ft/hó

KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN (tájékoztató adat)

összesen (1-6) 157 201

ÁFA 27 % 42 444

Havi bruttó: 199 645

Tartozásmentességi nyilatkozat

Alulírott mint a **kis és Nagy Molnár Kereskedelmi és Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1221 Budapest, Péter-Pál utca 25., cégjegyzékszám: 01-09-971898, adószám: 23571488-2-43) képviselőjére jogosult személy, kijelentem, hogy:
(a megfelelő rész aláhúzendó)

- a) a Budapest Főváros Önkormányzata felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása.
- b) a Budapest Főváros Önkormányzata felé három hónapnál régebben lejárt tartozása van.

Lejárt tartozás miatt – jelen nyilatkozat leadásával egyidejűleg – másolatban csatolom a tartozás jogosultjaként eljáró szerv, a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez történő írásbeli hozzájárulásról szóló nyilatkozatát, az alábbi megnevezéseken:

.....
.....
.....
.....
.....

Kijelentem továbbá, hogy az általam képviselt cég nem áll felszámolási vagy végelszámolási eljárás alatt.

Tudomásul veszem, hogy fent említett tartozások, illetve eljárások eltitkolása a szerződés megszüntetését eredményezi.

Dátum:



Molnár Péter ügyvezető igazgató
kis és Nagy Molnár Kereskedelmi és
Vendéglátó Kft

*kis és Nagy Molnár Kft.
1221 Budapest, Péter-Pál u. 25.
Adószám: 23571488-2-43*