



1000296900669

ikt. szám: FPH015 /13 - 72 /2025

tárgy: Javaslat a Városháza épületében lévő irodahelyiség Budapesti Klímaügynökség Közhasznú Nonprofit Kft. általi használatára vonatkozó bérleti szerződés megkötésére

□

Előterjesztés

a Főpolgármester részére

Tisztelt Főpolgármester Úr!

A Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II.5.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SzMSz) 1. mellékletében foglalt táblázat 2.19 sorában foglaltakra tekintettel jelen előterjesztéssel teszek javaslatot a **Budapest Főváros Önkormányzata** és a **Budapesti Klímaügynökség Közhasznú Nonprofit Kft.** (székhely: 1052 Budapest, Városháza utca 9-11., továbbiakban: **Társaság**) közötti – előbbi tulajdonában lévő 24357 helyrajzi számú, természetben az 1052 Budapest, Városháza utca 9-11 alatt található, a Főpolgármesteri Hivatal székhelyeként is működő – Városháza épület **Bárczy István utcai épületszárny III. emeletén található 308. számú irodahelyiség teakonyhával ingatlanrész bérletére vonatkozóan.**

Előzmény:

A Fővárosi Közgyűlés 416/2024. (IV.24.) Főv. Kgy. határozatában foglaltak alapján Budapest Főváros Önkormányzata és a Társaság között 2024. május 13-án FPH015/166-30/2024. iktatószámon – 2024. december 31. napjáig szóló – **Haszonkölcsön szerződés** jött létre a Városháza Bárczy István utcai épületszárny (Bankszárny) III. emelet 308. számú iroda és teakonyha, valamint 309. számú iroda (mindösszesen 37,45 m² alapterület) helyiségek térítésmentes használatba vétele érdekében a Társasággal kötött **közfeladat-ellátási és közszolgáltatási Keretszerződés** 5. pontjában meghatározott, valamint a Társaság **Alapító okirata** IV. pontjában meghatározott tevékenysége ellátása céljára. A Haszonkölcsön szerződés első ízben – a Fővárosi Közgyűlés 964/2024. (XII.18.) Főv. Kgy. határozata alapján – 2025. január 21. napján FPH015/13-3/2025. iktatószámon kötött **Haszonkölcsön szerződés I. számú módosítása** megkötésével módosult az irodahelyiségek 2025. május 31. napjáig tartó használatba vételének meghosszabbítása érdekében. A Haszonkölcsön szerződés második ízben – a Fővárosi Közgyűlés 14/2023. (I.29.) Főv. Kgy. határozata alapján – 2025. február 19. napján FPH015/13-17/2025. iktatószámon kötött **Haszonkölcsön szerződés II. számú módosítása** megkötésével módosult – a használatba vett irodahelyiségek mellett – a Városháza Bankszárny III. emelet 308a. számú irodahelyiség és a hozzá kapcsolódó mosdóhelyiségnek is (így mindösszesen 86,51 m² alapterület) használatbavétele érdekében, a Haszonkölcsön szerződés 2025. május 31. napjáig tartó hatályának módosítása nélkül.

A Társaság kezdeményezte a Városháza Bárczy István utcai épületszárny (Bankszárny) III. emelet 308. számú iroda és teakonyha irodahelyiség (19,55 m² alapterület) 2025. június 1. napjával bérleti jogviszony útján történő használatba vételét a Társaság munkatársai irodai tevékenységének biztosítása érdekében.

A *nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény* (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében [A *Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III.14.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban *Vagyonrendelet*) 18. § (1) bekezdés bb) pont)] meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha a törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A *Vagyonrendelet* 18. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt rendelkezés a fővárosi ingatlan vagyon kizárólag versenyeztetés útján történő értékesítését vagy hasznosítását a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatárhoz köti. Az F25Ú003 értékelés azonosítójú, 2025. január 20-án készített ***Ingtalnavagyon-értékelésben*** (1. számú függelék) foglaltak szerint a fenti irodahelyiség területének bruttó forgalmi értéke – figyelembe véve a *Vagyonrendelet* 3. § 15. pontjának a forgalmi értékre vonatkozó rendelkezéseit – 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* 5. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak szerinti 25,0 millió forintot, ekként a *Vagyonrendelet* 18. § (3) bekezdés c) pont alapján – figyelemmel az Nvtv. 11. § (10) pontjában foglaltakra – lehetőség van versenyeztetési eljárás lefolytatása nélküli is bérleti szerződés megkötésére.

A **Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.** által a Városháza épület Bárczy István utcai épületszárny III. emeletén található 308. számú irodahelyiség (teakonyhával), a 309. számú irodahelyiség és a 308a. számú irodahelyiség (a kapcsolódó mosdóhelyiséggel) tekintetében 2025. január 20-án készített Ingatlanforgalmi értékelés alapján megállapítható, hogy a jelen esetben hasznosításra szánt 308. számú irodahelyiség feltételezett forgalmi értéke nem éri el a 25,0 millió forint szerinti értékhatárt, melyre tekintettel a **jelen előterjesztés 2. számú melléklete szerinti bérleti szerződés versenyeztetés mellőzésével megköthető.**

A **Bérleti szerződés a Felek általi aláírás napjától kezdődően határozott időtartamra, 2025. december 31. napjáig tartó hatállyal jön létre havi 74.095 Ft/hó+ ÁFA összegű bérleti díj, valamint az irodahelyiség (bérlemény) használatával összefüggésben felmerülő üzemeltetési költségek megtérítése ellenében.**

Fentiek alapján kérem Tisztelt Főpolgármester urat, hogy az SzMSz 1. mellékletében lévő táblázat 2.19. sorában foglaltak alapján a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező javaslat szerinti döntését meghozni, valamint a 2. számú melléklete szerinti bérleti szerződés megkötését jóváhagyni szíveskedjen.

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

dr. Szamadó Tamás
főjegyző

Mellékletek:

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

Függelék:

1. számú: Ingatlanvagyon-értékelés (F25Ú003 értékelés azonosító)

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

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II.5.) önkormányzati rendelet 1.mellékletében foglalt táblázat 2.19. sorában átruházott hatáskörben eljárva **jóváhagyom** a **Budapest Főváros Önkormányzata és a Budapesti Klímaügynökség Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** között létrejövő – a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő 24357 helyrajzi számú, 1052 Budapest, Városház utca 9-11. szám alatti – a Főpolgármesteri Hivatal székhelyeként is működő – Városháza épület Bárczy István utcai épületszárny III. emeletén található 308. számú irodahelyiség teakonyhával (19,55 m² alapterület) bérletére vonatkozó **Bérleti Szerződés megkötését** az FPH015/13-72/2025. iktatószámú előterjesztés 2. számú mellékletét képező tartalommal.

A bérleti szerződést Budapest Főváros Önkormányzata képviselőjében eljárva aláírom.

határidő: a döntést követő 5 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., 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 **Budapesti Klímaügynökség Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11., cégjegyzékszám: 01-09-430434, adószám: 32556517-2-41, KSH statisztikai számjel: 32556517-7490-572-01, képviseli: Ámon Ada ügyvezető), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő vagy Társaság**)

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

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1 Felek előzményként rögzítik, hogy Budapest Főváros Önkormányzata, mint alapító a vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint egyszemélyes, közhasznú nonprofit társaság létrehozásáról döntött, amelynek neve Budapesti Klímaügynökség Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság lett, és székhelyéül a Budapest V. kerület, belterület 24357 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben az 1052 Budapest, Városház utca 9-11. szám alatti ingatlan – a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal elhelyezését is biztosító – Városháza épület (továbbiakban: Városháza) került megjelölésre.
- 1.2 A Fővárosi Közgyűlés 416/2024. (IV.24.) Főv. Kgy. határozatában foglaltak alapján Budapest Főváros Önkormányzata és a Társaság között 2024. május 13-án FPH015/166-30/2024. iktatószámon – 2024. december 31. napjáig szóló – Haszonkölcsön szerződés (továbbiakban: **Haszonkölcsön szerződés**) jött létre a Városháza Bárczy István utcai épületszárny (Bankszárny) III. emelet 308. számú iroda és teakonyha, valamint 309. számú iroda (mindösszesen 37,45 m² alapterület) helyiségek térítésmentes használatba vétele érdekében a Társasággal kötött *közfeladat-ellátási és közszolgáltatási Keretszerződés* 5. pontjában meghatározott, valamint a Társaság *Alapító okirata* IV. pontjában meghatározott tevékenysége ellátása céljára.
- 1.3 A Haszonkölcsön szerződés első ízben – a Fővárosi Közgyűlés 964/2024. (XII.18.) Főv. Kgy. határozata alapján – 2025. január 21. napján FPH015/13-3/2025. iktatószámon kötött **Haszonkölcsön szerződés I. számú módosítása** megkötésével módosult az irodahelyiségek 2025. május 31. napjáig tartó használatba vételének meghosszabbítása érdekében.
- 1.4 A Haszonkölcsön szerződés második ízben – a Fővárosi Közgyűlés 14/2023. (I.29.) Főv. Kgy. határozata alapján – 2025. február 19. napján FPH015/13-17/2025. iktatószámon kötött **Haszonkölcsön szerződés II. számú módosítása** megkötésével módosult – a használatba vett irodahelyiségek mellett – a Városháza Bankszárny III. emelet 308a. számú irodahelyiség és a hozzá kapcsolódó mosdóhelyiség (így mindösszesen 86,51 m² alapterület) használatbavétele érdekében, a Haszonkölcsön szerződés 2025. május 31. napjáig tartó hatályának módosítása nélkül.
- 1.5 A Társaság kezdeményezte a Városháza Bárczy István utcai épületszárny (Bankszárny) III. emelet 308. számú iroda és teakonyha helyiség 2025. június 1. napjával **bérleti jogviszony** útján történő használatba vételét a Társaság munkatársai irodai tevékenységének biztosítása érdekében.

- 1.6 A Felek rögzítik, hogy a *nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény* (a továbbiakban: Nvt.) 11. § (16) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében [A *Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III.14.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 18. § (1) bekezdés bb) pont] meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha a törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Vagyonrendelet 18. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt rendelkezés a fővárosi ingatlan vagyon kizárólag versenyeztetés útján történő értékesítését vagy hasznosítását a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatárhoz köti. A *Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény* (továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (2) bekezdés a) pontja értelmében az Nvt. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2025. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

A Vagyonrendelet 18. § (3) bekezdés c) pontja azonban úgy rendelkezik, hogy nem kell alkalmazni a versenyeztetés szabályait, ha az ingatlan hasznosítással érintett részének forgalmi értéke nem éri el a 18. § (1) bekezdésben meghatározott, tehát a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott költséghatárt.

A Vagyonrendelet 3. § 15. pontja alapján „**forgalmi érték**: az a pénzben kifejezhető érték (összeg), ami piaci viszonyok között a vagyonelemre vonatkozó konkrét jogügylet (elidegenítés, hasznosítás, megterhelés, stb.) időpontjában a vagyonelem ellenértékeként elérhető. Amennyiben a konkrét jogügylet tárgya – **az ingatlanhoz** vagy ingó dologhoz **kapcsolódó – vagyoni értékű jog (bérleti, használati, vételi, elővásárlási, szolgálmi, zálogjog stb.), a jogügylet időpontjában ennek ellenértékeként elérhető összeg tekintendő a forgalmi értéknek.**”

- 1.7 A helyiségre vonatkozóan ingatlanforgalmi szakvélemény (ingatlanvagyon-értékelés) készült, mely jelen szerződés *2. számú mellékletét* képezi. A 2025. január 20-án készített F25Ú003 azonosító számú ingatlanforgalmi értékbecslés adatai alapján a jelen szerződés során hasznosításra szánt irodahelyiség tekintetében a Vagyonrendelet fentiekben hivatkozott módon – azaz a bérleti jog ellenértékeként elérhető összeg alapján - számított forgalmi érték nem haladja meg a Költségvetési törvényben meghatározott költséghatárt, tehát a **jelen szerződés** az 1.6 pontjában foglaltak szerint **versenyeztetés mellőzésével jön létre**.
- 1.8 Bérbeadó tudomásul veszi, hogy – tekintettel a Haszonkölcsön szerződés 2025. május 31. napjával történő megszűnésére – a **Társaság 2025. június 1. napjától jelen Bérleti szerződés hatályba lépése napjáig továbbra is birtokon belül tartózkodik és használja a Városháza Bankszárny III. emelet 308. számú iroda és teakonyha helyiséget** munkatársai általi irodai tevékenység végzése céljából, a jelen szerződés 6.2. pontjában foglalt fizetési kötelezettségek teljesítése mellett.

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS IDŐTARTAMA, BIRTOKBAADÁS

- 2.1 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 **Városháza Bárczy István utcai épületszárny III. emeletén található 308. számú irodahelyiség teakonyhával, összesen 19,55 m² alapterületű ingatlanrész** (továbbiakban: **Bérlemény, 1. számú melléklet - Alaprajz**) **2025. december 31. napjáig történő bérbeadása Bérló részére**.
- 2.2 Bérbeadó bérbe adja, a Bérló pedig megtekintett állapotban bérbe veszi a Bérleményt jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Bérló a Bérleményt kizárólag irodai tevékenység végzése céljából használhatja, és használatát semmilyen jogcímen nem adhatja tovább.

- 2.3 A Bérleményre vonatkozóan **Ingtalanvagyon-értékelés** készült, mely jelen szerződés **2. számú mellékletét** képezi.
- 2.4 Bérelő kijelenti, hogy a Bérleményt – annak minden felszerelésével, berendezésével együtt – megtekintette, annak műszaki állapotát, állagát - tekintettel arra, hogy birtokban van – már ismeri, azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja és ennek ismeretében köti meg jelen szerződést.
- 2.5 Felek rögzítik, hogy a Bérlemény külön birtokba adására nincs szükség tekintettel arra, hogy a Bérelő jelen szerződés megkötése napján birtokon belül van és a Bérleményt használja.
- 2.6 A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a bérleti jogviszony egész időtartama alatt, rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen, és megfeleljen a jelen szerződés előírásainak.
- 2.7 A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérelőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza, illetve a használatból kizárja.
- 2.8 Jelen szerződés a hatályba lépésének napjától **2025. december 31. napjáig jön létre** a jelen szerződésben rögzített feltételek szerint.
- 2.9 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 Bérelő rendelkezésére bocsát. A Tanúsítvány azonosító kódja: 49/2019. Bérelő a szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy a 49/2019. azonosító kód szerinti Tanúsítvány másolatát/kivonatát a Bérbeadótól igazoltan átvette.

3. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 3.1 Bérelő a szerződés időtartama alatt jelen szerződésben rögzített feltételek szerint gyakorolja a Bérlemény vonatkozásában az általa folytatni kívánt irodai tevékenységet. Bérbeadó biztosítja a Bérelő munkatársai (alkalmazottjai) részére a Bérlemény használatát.
- 3.2 A Bérelő a jelen bérleti jogviszony fennállása alatt köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen és a jelen szerződésben meghatározott, a Bérelő által folytatni kívánt irodai tevékenység céljának megfelelően, a környezete szükségtelen zavarása nélkül használni, annak állapotát és állagát megőrizni. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben semmilyen átalakítást nem végezhet.
- 3.3 A Bérelő és a munkatársai, valamint az üzleti partnerei a Városháza épületének közös használatú területeit annak rendeltetése szerint, a Bérelő által jelen szerződésben rögzítettek szerint végezni kívánt tevékenység ellátásához szükséges mértékben használhatják.
- 3.4 A Bérelő köteles a Bérlemény rendben és tisztán tartására. Bérelő 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 Bérelő köteles a hulladékkezelés során a Bérlemény területén a Városháza szelektív hulladékkezelésének szabályait betartani. A Városháza épület teljes területén tilos környezetszennyező tevékenységet folytatni. Bérelő felelős a tevékenységére visszavezethető rendellenes hulladékterhelésért.
- 3.5 Bérelő a Bérleményt jelen szerződés időtartama alatt semmilyen célból és jogcímen (például albérlet) 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.
- 3.6 Bérelő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a Bérelő szükségtelen zavarása nélkül jogosult ellenőrizni a Bérlemény állapotát, valamint azt, hogy a Bérelő a Bérleményt rendeltetésszerűen, a jelen bérleti szerződés rendelkezéseinek és a hasznosítási célnak megfelelően használja-e.
- 3.7 Bérelő a Bérlemény vonatkozásában reklám feliratot nem helyezhet el.

- 3.8 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.
- 3.9 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.
- 3.10 A Bérő köteles megtéríteni mindazt a kárt, amely a rendeltetésellenes, vagy a szerződéstől eltérő használat következménye. Bérő alkalmazottai, 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.
- 3.11 A Bérbeadó kijelenti, hogy a Városháza épületre vonatkozóan vagyontárgyi szerződéssel rendelkezik. A Bérbeadó a Bérő által a Bérleményre bevitt és ott tárolt vagyontárgyakért, azok eltűnéséért, károsodásáért semmilyen felelősséget nem vállal.
- 3.12 Bérő viseli a Bérleményben elhelyezett vagyontárgyaiban bekövetkezett károkat, továbbá a Bérleményben tartózkodó személyek körében, továbbá a 3.10. 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.
- 3.13 A Bérleményben folytatandó irodai tevékenység végzéséhez 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.
- 3.14 Bérő jelen szerződésben rögzített adataiban történt változást köteles haladéktalanul Bérbeadó 8.3. pontban megjelölt kapcsolattartója részére írásban bejelenteni.
- 3.15 Bérő köteles Bérbeadónak haladéktalanul bejelenteni, ha vele szemben csőd-, felszámolási-, végelszámolási- vagy törlési eljárás indult.

4. BÉRLETI DÍJ ÉS ÓVADÉK

- 4.1 A Bérő által a helyiség bérlete ellenértékéért fizetendő bérleti díj mindösszesen a Bérlemény jelen szerződés alapján megállapított alapterületének és az egy négyzetméterre vonatkozó, Felek által közösen elfogadott összegnek a szorzata, amelyet Általános Forgalmi Adó (továbbiakban: ÁFA) terhel.
- 4.2 Felek rögzítik, hogy a helyiség (Bérlemény) fajlagos **bérleti díja** a helyiség 19,55 m² nagyságú területére vetítve, kerekítve

3.790 Ft, azaz Háromezer-hétszázkilencven forint/m²/hó + ÁFA.

A bérleti díj egy hónapra fizetendő összege:

74.095 Ft, azaz Hetvennégyezer-kilencvenöt forint/hó + ÁFA.

- 4.3. Bérő a bérleti jogviszonyból eredő esetleges kötelezettségei elmulasztásának biztosítékként három hónapra szóló bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű **óvadékot** köteles Bérbeadónak megfizetni, melyet a 4.5 - 4.7 pontok szerinti változásnak megfelelően kell kiegyenlítenie.

- 4.4. Bérő az óvadékat, 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 Bérő a jelen pontban foglalt óvadékfizetési kötelezettségének a megadott határidőn belül nem tesz eleget.
- 4.5. Bérbeadó az óvadék összegét akkor használhatja fel, ha Bérő valamely, a jelen szerződésből fakadó kötelezettségét nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, és a szerződésszerű állapotot a számára a kötelezettségesség 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 Bérőtől az óvadék összegét meghaladó követelését érvényesítse és/vagy felmondja jelen bérleti szerződést. Az óvadék biztosítékul szolgál különösen a bérleti díj megfizetésére, illetve az esetleges kárigényekre.
- 4.6. Az óvadék összegéből történő felhasználásról Bérbeadó írásban köteles Bérőt tájékoztatni, és a következményekre való figyelmeztetést is tartalmazó írásbeli felhívásban felszólítani az óvadék kiegészítésére. Bérő a felszólítás kézhezvételét követő 10 (tíz) munkanapon belül köteles a felhasznált pénzeszeget visszapótolni.
- 4.7. Bérő 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 4.3. pontban foglaltak szerint köteles kiegészíteni a 3 (három) havi bérleti díj összegére.
- 4.8. Bérő 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 Bérőt 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 Bérő részére.

5. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK, EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK

- 5.1. A Bérő a Bérleménnyel kapcsolatban az 5.2 pontban felsorolt szolgáltatások ellenében fizet **üzemeltetési díjat** a jelen szerződésben rögzítettek szerint.
- 5.2. A havonta fizetendő üzemeltetési díj komponensei:
 - a) villamos energia költség,
 - b) villamos energia üzemeltetési és karbantartási díj,
 - c) fűtési költség,
 - d) fűtési rendszer üzemeltetése, fenntartása,
 - e) víz- és csatornadíj,
 - f) víz- és csatorna karbantartás,
 - g) takarítás,
 - h) szemétszállítási díj,
 - i) általános épület-karbantartás.
- 5.3. Az üzemeltetési díj becsléssel megállapított komponensei a Bérlemény alapterületére, vagy egyéb jellemzőire (például légtérfogat, létszám) vetített, jelen szerződés **3. számú mellékletében** üzemeltetési díjként szereplő, forintban meghatározott összegek, amelyeket ÁFA terhel.
- 5.4. Jogszabályváltozáson alapuló üzemeltetési díjtételek változásáról a Bérbeadó – a Főpolgármesteri Hivatal illetékes belső szervezeti egysége útján – haladéktalanul értesíti a Bérőt. A megváltozott üzemeltetési díjtétel a hatósági árváltozás napjától kezdődően érvényesítendő. Az árváltozásból eredő elszámolásra a módosítás hatálybalépésének napját követő hónapban kiállított számlában kerül sor.

6. FIZETÉSI FELTÉTELEK

- 6.1. Felek az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 58. §-a szerinti időszakonkénti elszámolásban állapodnak meg. Az elszámolási időszak egy naptári hónap. Amennyiben jelen szerződés hatályba lépése napja nem a naptári hónap első napja, akkor az első elszámolási időszak törtidőszaknak minősül. Ezen törtidőszakra vonatkozó arányos bérleti és üzemeltetési díjról Bérbeadó a jelen szerződés hatályba lépését követő öt (5) napon belül állítja ki a számlát a számla keltét követő nyolc (8) naptári napon belüli fizetési határidővel. Ezt követően Bérbeadó havonta, a tárgydőszakot követő hónap tizedik (10.) napjáig állít ki számlát a bérleti és üzemeltetési díjról a Bérlő részére, melyet Bérlő a számla keltét követő 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 Bérlő rendelkezésére bocsátani. A bérleti és 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.
- 6.2. A 6.1 pontban foglaltaktól eltérően Felek rögzítik, hogy Bérlő bérleti és üzemeltetési díj fizetési kötelezettsége jelen szerződés hatályba lépését megelőzően 2025. június 1. napjától kezdődően áll fenn a Bérlemény birtokon belüli használatára tekintettel. Bérbeadó a 2025. június 1. és jelen szerződés hatályba lépése közötti időszak vonatkozásában egy darab számlát állít ki Bérlő részére a bérleti díj ezen időszakra számított összegének megfelelő használati és üzemeltetési díj összegéről, jelen szerződés hatályba lépését követő öt (5) napon belül, a számla keltét követő nyolc (8) naptári napon belüli fizetési határidővel.
- 6.3. A Bérbeadó a bérleti díj Bérlő 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 Bérlő 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.

7. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA ÉS MEGSZŰNÉSE/MEGSZÜNTETÉSE

- 7.1. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés a szerződés hatálybalépésének napjától kezdve **2025. december 31. napjáig tartó, határozott időtartamra jön létre és a Felek általi aláírása napján lép hatályba.**
- 7.2. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést bármelyik fél indokolás nélkül, a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal 30 (harminc) napos felmondási idővel felmondhatja.
- 7.3. Előzetes felszólítás nélkül a szerződés azonnali hatályú felmondására ad okot:
- amennyiben Bérlő 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 Bérlő ellen felszámolási-, csőd- vagy végelszámolási eljárást kezdeményeztek;
 - amennyiben Bérlő a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek;
- 7.4. A szerződés eredménytelen felszólítást követő azonnali hatályú felmondására ad okot, különösen, de nem kizárólagosan:
- amennyiben Bérlő a Bérleményt nem a jelen szerződésben foglaltak szerinti hasznosítási célnak megfelelően használja;
 - amennyiben Bérlő a fizetésre megállapított határidőig a bérleti díjat nem fizeti meg;
 - amennyiben Bérlő az óvadék kiegészítésére vonatkozó, 4.6. és 4.7. pontban foglalt kötelezettségét nem teljesíti;
 - amennyiben Bérlő a tevékenysége során a 3.10. pontban foglaltakat megsérti;
 - amennyiben Bérlő a 9. pontban rögzített kötelezettségeknek nem tesz eleget;

- amennyiben Bérelő 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 Bérlelőt – a következményekre történő figyelmeztetéssel – a teljesítésre, illetve a szerződés szerű magatartásra írásban, legalább 8 (nyolc) napos határidő kitűzésével felszólítani. Ha a Bérelő a felszólításnak a megadott határidőig nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban azonnali hatállyal felmondja a szerződést. A szerződés a felmondás kézbesítésének napjával szűnik meg.

- 7.5. Bérelő tudomásul veszi, hogy a szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén kártalanításra, illetve cserehelyiségre nem tarthat igényt.
- 7.6. Felek a szerződés megszűnését, illetve a megszüntetését követő 8 (nyolc) napon belül, a megszűnésig illetve megszüntetésig felmerülő költségek tekintetében kötelesek egymással elszámolni.
- 7.7. Amennyiben a jelen szerződés megszűnésekor a Bérlelőnek 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.

8. KAPCSOLATTARTÁS

- 8.1. 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.
- 8.2. 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.
- 8.3. 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, Helyiséggazdálkodási, Intézményfejlesztési és Beszerzési Csoport (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])

Bérelő részéről a kapcsolattartásra kijelölt személy

.....

tel.:

e-mail:

cím:

- 8.4. 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.
- 8.5. 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.
- 8.6. 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.
- 8.7. 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.

9. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 9.1. 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 vagyonvédelme 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.
- 9.2. 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.
- 9.3. Bérő az Nvtv. 11. § (10) bekezdésére tekintettel kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül.
- 9.4. 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.
- 9.5. 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 **4. számú mellékletét** képezi. A Bérő kijelenti továbbá, hogy nem áll csődeljárás, végelszámolási vagy felszámolási eljárás alatt.
- 9.6. 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.

- 9.7. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a *kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény*, az Nvtv., továbbá Vagyonrendelet vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 9.8. 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/adatkezelesi-tajekoztatok?id=892> linken érhető el.
- 9.9. 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.
- 9.10. 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.
- 9.11. A Bérelő 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.
- 9.12. 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.
- 9.13. Jelen szerződés az **1-4. számú melléklettel** együtt érvényes.
- 9.14. A jelen szerződés 3 (három) példányban készült és került aláírásra, melyből 2 (kettő) példány a Bérbeadót, 1 (egy) példány a Bérlőt illet meg.
- 9.15. 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
Budapest Főváros Önkormányzata
Karácsony Gergely főpolgármester

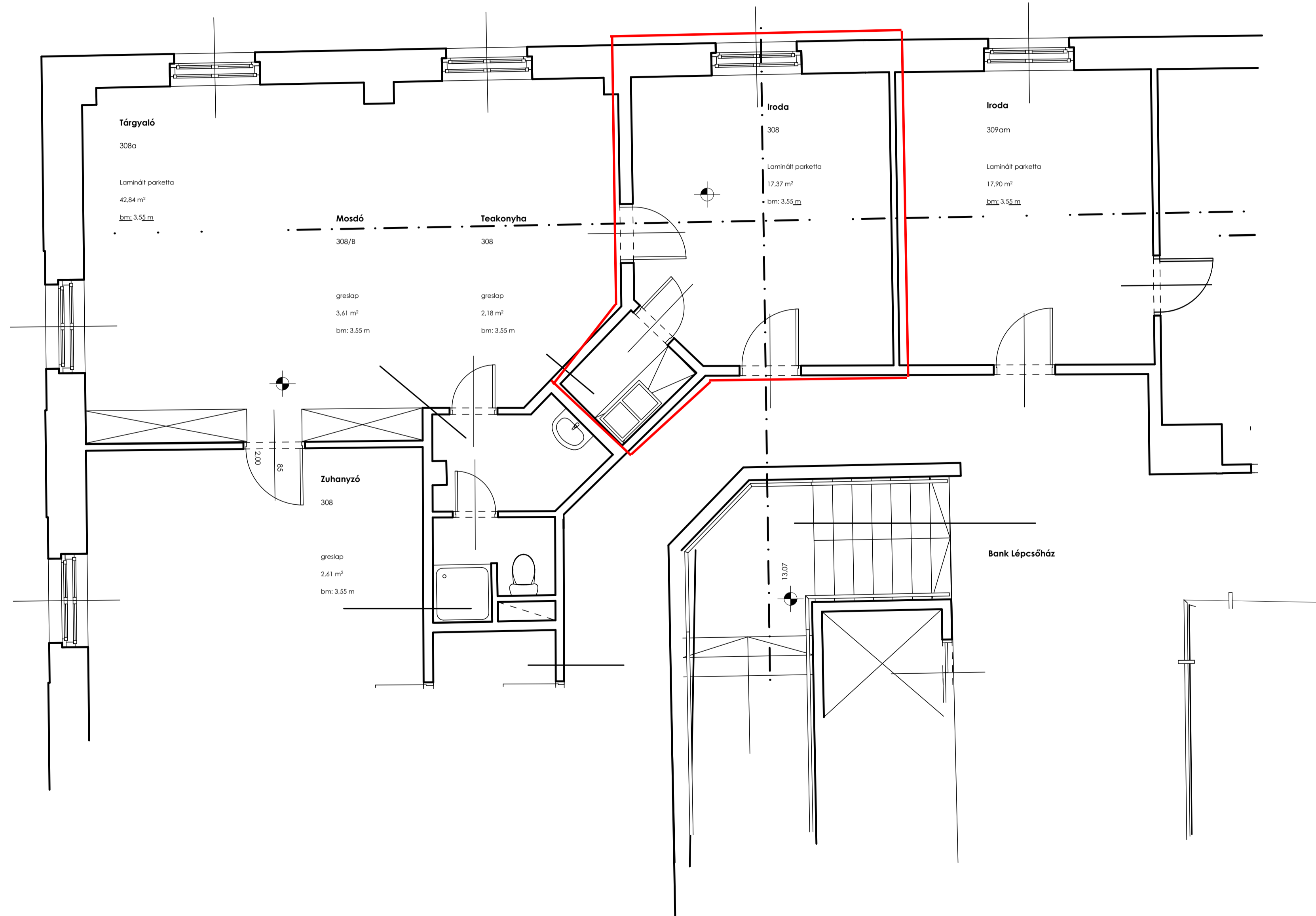
.....
Bérelő
Budapesti Klímaügynökség Közhasznú
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Ámon Ada ügyvezető

A pénzügyi ellenjegyzést végezte:
Budapest, 2025. hó nap

.....
Bakó Aliz
gazdasági igazgató

Mellékletek:

1. számú: Bérlemény alaprajz
2. számú: F25Ú003 azonosító számú Ingatlanvagyon-értékelés
3. számú: Üzemeltetési díjak
4. számú: Tartozásmentességi nyilatkozat



Az értékelés azonosítója: F25Ú003

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest V. ker., Városház utca 9-11. szám alatti, 24357 hrsz.-ú, Főpolgármasteri Hivatal
Bárczy István utcai bankszárnnyban lévő, 3. emeleti kijelölt irodacsoportról**

Budapest, 2025. január 20.

Az értékelés egy eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 16 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 RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 Az ingatlan jellemzői	6
2.4 SWOT analízis.....	8
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.....	13
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lap	
Műholdfotó.....	
Közműtérkép	
Alaprajz	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest V. ker., Városház utca 9-11. szám** alatti épületegyüttes **Bárczy István utcai bankszárnyában lévő, 3. emeleti kijelölt helyiségcsoport** piaci bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlanrész értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékelési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2025.01.20.
Az értékelés célja:	A helyiségcsoport piaci bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározása iroda célú hasznosítás céljából.
Helyszíni szemle időpontja:	2025.01.08.
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett polgármesteri hivatal Védett terület Műemlék Védett terület (régészeti védettség)
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Fővárosi Polgármesteri Hivatal
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest V., Gerlóczy utca 6. Budapest V., Városház utca 9-11.
Az ingatlan helyrajzi száma:	24357 hrsz.
Telek területe:	39 690 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlanrész:	Bárczy István utcai, un. Bankszárny 3. emeleti kijelölt irodái (308., 308a és 309. sz.) Kijelölt helyiségcsoport össz. területe: 86,51 m²

Az értékelés megállapításai, eredménye

A helyiségcsoport piaci bérleti díja, kerekítve:	328 000 Ft/hó + áfa, azaz háromszázhuszonnyolcezer forint/hó + áfa
Fajlagos bérleti díj a 86,51 m ² nettó alapterületre vetítve, kerekítve:	3 790 Ft/m ² /hó + áfa, azaz háromezer-hétszázkilencven forint/m ² /hó + áfa
A helyiségcsoport feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:	42 000 000 Ft + áfa azaz negyvenkétfélmillió forint + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik. A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket.

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 kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Főpolgármesteri Hivatal épületének Bárczy István utca 1-3. szám alatti, un. Bankszárny épületrész 3. emeletén elhelyezkedő 308., 308a és 309. számú helyiségcsoport piaci bérleti díjának megállapítása iroda célú hasznosítás érdekében.

Az értékelt helyiségcsoport két önálló bejárattal rendelkezik, az irodák között az átjárás biztosított, a 308. sz. irodához egy kisméretű teakonyha is tartozik. A 309. sz. iroda önálló vizesblokkal rendelkezik. A helyiségcsoport közül a 308. és 309. sz. helyiségeket jelenleg a Budapesti Klímaügynökség Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság használja. A helyiségcsoport területe 86,51 m², helyiségeinek elrendezését a mellékletben található alaprajz szemlélteti.

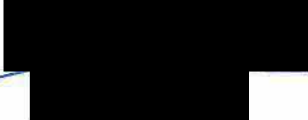
A Bankszárny épületrész önálló bejárattal rendelkezik (III. kapu), mely a Bárczy István utcáról nyílik. Az emeleti irodák lifttel is megközelíthetők. A vizsgált irodák a Városháza parkra, illetve a Károly körút felé néznek.

A megbízásnak megfelelően az értékelt ingatlanrész feltételezett forgalmi értékét is meghatároztuk a döntési kompetencia megállapítása érdekében.

Budapest, 2025.01.20.

Budapesti Fővárosi Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.


Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 07128/2015

Ellenőrizte: 
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzékszám.: Zala Vármegyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020


Ingatlanértékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat tárgyi helyiségcsoport piaci bérleti díjának meghatározásával, hasznosítási szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, alaprajzot.

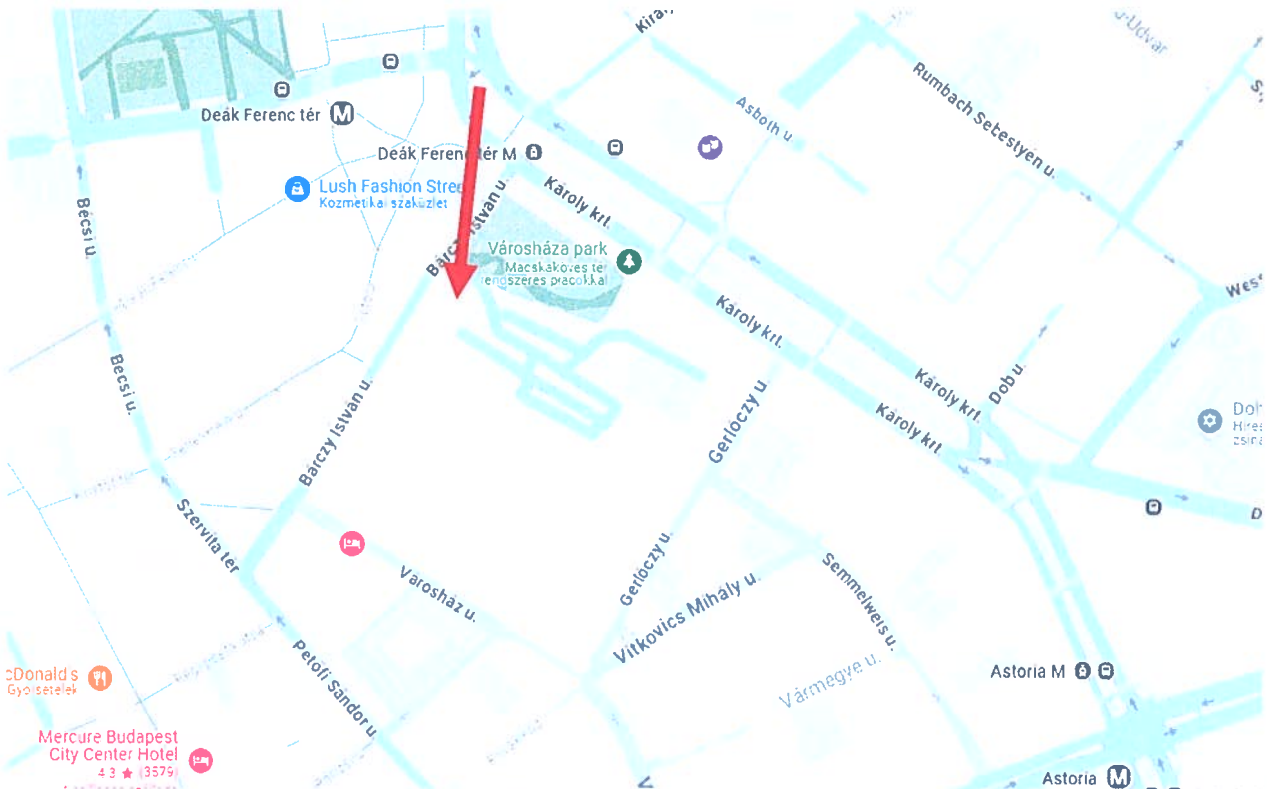
Helyszíni szemle:

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

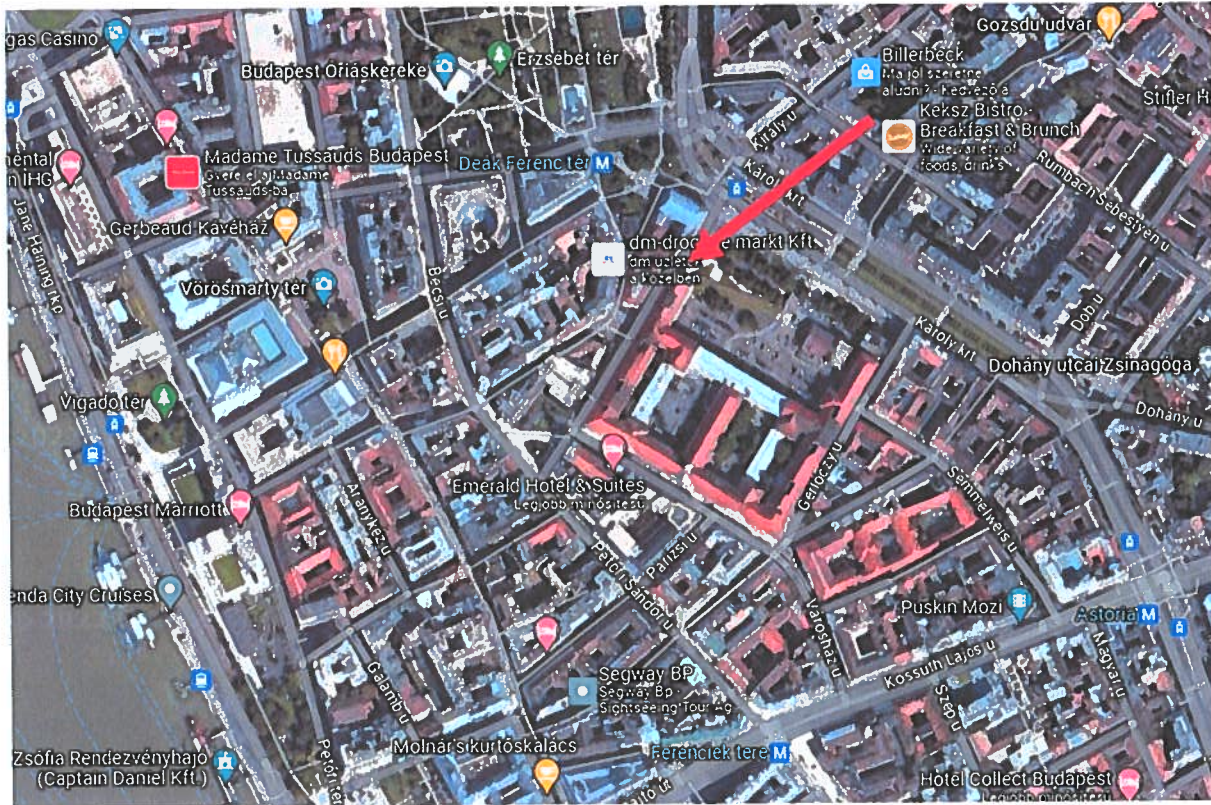
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

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.



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 Tűzország (Gerlóczy utca 6.) épülete is. Környezetére zárt sorú beépítésű, többnyire 3-4 emeletes lakóházak és intézmények jellemzők, a földszinten általában üzletekkel. A tágabb környezetében több vendéglő, színház, múzeum, mozi, hotel, kávéház, söröző, bankfiók, cukrászda található. A Bárczy István utca mindkét végén egy-egy templom áll (délen 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.

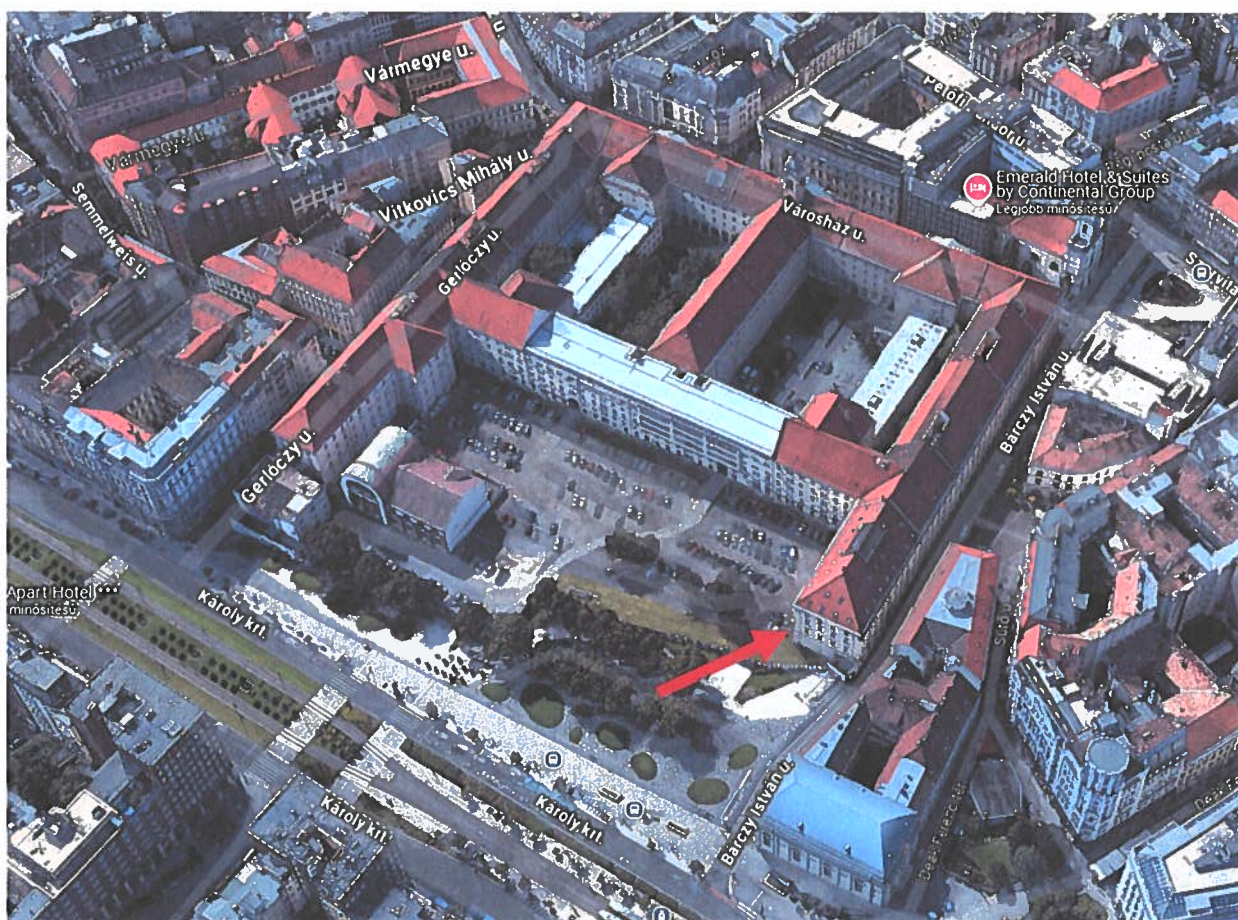
Az értékelt helyiségcsoport a Városháza épületegyüttes, un. Bankszárnny épületének 3. emeletén található. A Bankszárnny épületrész önálló bejárattal rendelkezik (III. kapu), mely a Bárczy István utcáról nyílik. Az emeleti irodák lifttel vagy a lépcsőházon keresztül megközelíthetők. Az értékelt irodák a Városháza parkra, illetve a Károly körút felé néznek.

A Hivatal Bárczy István utcai épületeinek földszintjén, az utcafronton a hivatali ügyfélszolgálati iroda mellett több kis üzlet is működik.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1052 Budapest V. ker., Városház utca 9-11.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1052 Budapest V. ker., Gerlóczy utca 6. 1052 Budapest V. ker., Városház utca 9-11.
Helyrajzi száma:	24357 hrsz.
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	Kivett polgármesteri hivatal Védett terület Műemlék Védett terület (régészeti védelem)
Funkció a valóságban:	Fővárosi Polgármesteri Hivatal
Telek alapterülete:	3 ha 9690 m ²
Értékelt helyiségcsoport alapterülete:	86,51 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, 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, bazalt kockakővel burkolt és füves területek váltakoznak
Kerítés:	Részben kerített
Parkolás:	Közterületen díjköteles, udvaron csak engedéllyel
Övezeti besorolás:	TSZT szerint: Vt-V KÉSZ szerint: Vt-V/3

Felépítmény (Városháza épület – Bankszárny) jellemzői

	állapot	
Építési éve:	1716-24, utolsó átépítés: 1984	
Szintszám:	7 szint - fszt. + magasfszt. + 5 emelet (a tetőtérben a 4. és 5. emelet található)	
Alapterület:	Értékelt helyiségcsoport: 86,51 m²	
Parkolás:	közterületen díjköteles, udvaron csak engedéllyel	
Alapozás:	sávalap	korának megfelelő
Téherhordó szerkezet:	tégla falazat, tégla pillérek, boltívek	korának megfelelő
Tetőszerkezet:	faszerkezetű nyeregtető	közepes
Lépcsőház, lépcsők:	van	karbantartott
Lift:	van (2 db)	karbantartott

Értékelt helyiségcsoport jellemzői

	állapot	
Nyílászárók:	faszerkezetű kapcsolt gerébtokos ablakok, tömör faszerkezetű ajtók, belülről hangszigetelő műbőr borítással	jó, új nyílászárók kerültek beépítésre 2024-ben
Padozatok:	irodákban laminált padló, vizesblokkokban mázas kerámia	jó
Felületképzés:	falazata festett; a vizesblokkok teljes egészében, míg a teakonyhában az oldalfal csempézett; a 308a szoba oldalfala hangszigetelő borítással ellátott	jó
Energia osztály:	n.a.	
Fűtési rendszer:	távfűtés	jó
Klíma:	van (fan-coil rendszer biztosítja)	jó
Világítás:	függesztett mennyezeti lámpák, valamint hagyományos lámpatestek	jó
Melegvíz-ellátás:	átfolyós villany vízmelegítő biztosítja	jó
Beosztás:	Az irodák egymásból nyílnak, a 308 és 309 sz. irodának van külön bejárata is. A 308a irodához vizesblokk, a 308 sz. irodához teakonyha tartozik.	jó
Jelenlegi hasznosítás:	308 és 309 sz. irodák bérebe vannak adva, 308a iroda jelenleg üres	
Egyéb:	A helyiségcsoport az épület (Bankszárny) 3. emeletén található, megközelíthetők a lépcsőházon keresztül és lifttel, az irodák az átriumos belső körfolyosókról nyílnak. Az irodák egymásból nyílnak, a 308 és 309 sz. irodának van külön bejárata is. A 308a irodához vizesblokk, a 308 sz. irodához teakonyha tartozik. Az irodák világosok, ablakaik a Károly körútra és a Városháza parkra néznek.	

Alapterület-kimutatás							
Ssz.	Helyiség megnevezése	Szint	Nettó terület	Padlóburkolat	Állapot	%	Bérbeadható terület
309	Iroda	III. emelet	17,9 m ²	laminált parketta	jó	100%	17,90 m ²
308	Iroda	III. emelet	17,37 m ²	laminált parketta	jó	100%	17,37 m ²
308	Teakonyha	III. emelet	2,18 m ²	laminált parketta	jó	100%	2,18 m ²
308a	Tárgyaló	III. emelet	42,84 m ²	laminált parketta	jó	100%	42,84 m ²
308/B	Mosdó	III. emelet	3,61 m ²	greslap	jó	100%	3,61 m ²
308	Zuhanyzó	III. emelet	2,61 m ²	greslap	jó	100%	2,61 m ²
Teljes nettó alapterület:			86,51 m²	Teljes bérbeadható terület:			86,51 m²

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • belvárosi frekvenciált elhelyezkedés • jó tömegközlekedés 	<ul style="list-style-type: none"> • szűk, egyirányú utca • kevés parkolóhely • önálló bérbeadása korlátozott
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • bérbeadás iroda céljára 	<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-figyelmen 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 értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan pótlási/újraépítési költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, 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 újratereemtésének költségeit kell előírni, 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 mobilíákat 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 - Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító és a hozam alapú módszert alkalmaztuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Bérleti díj meghatározás piaci összehasonlító módszerrel

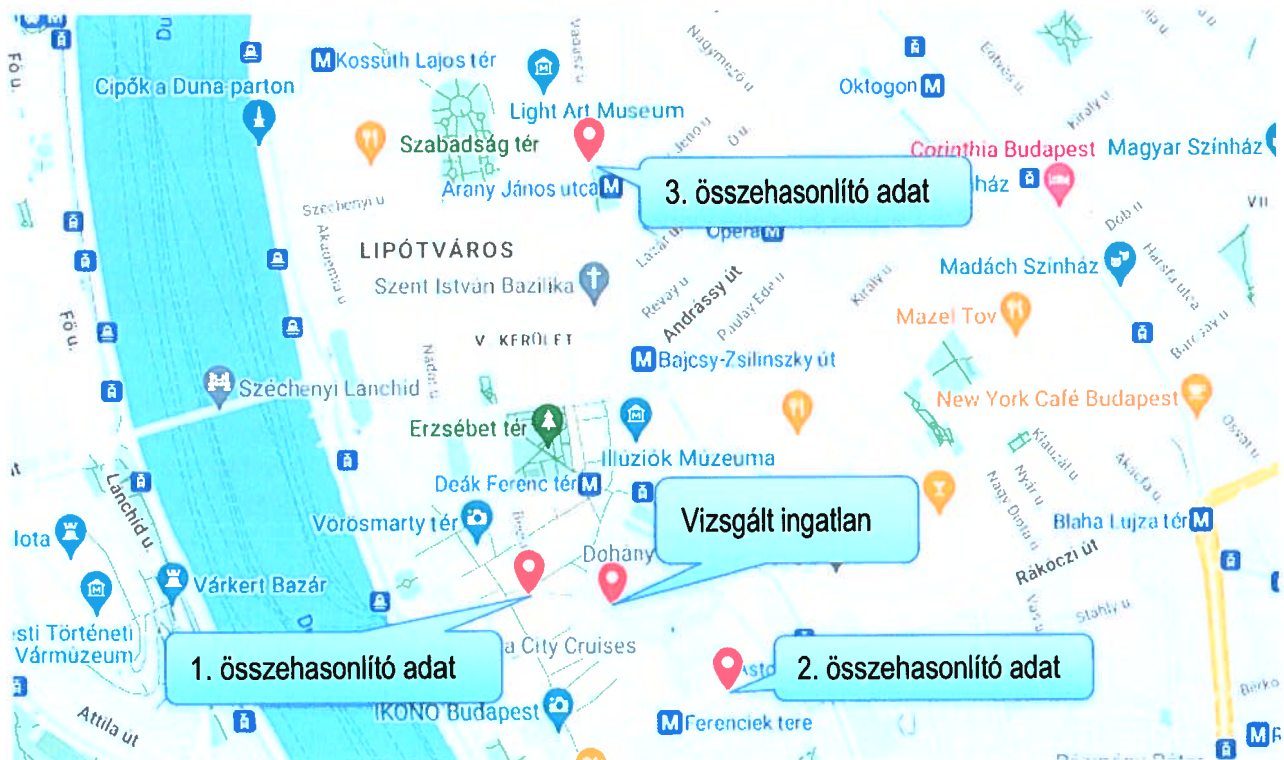
Tranzakciós adatok hiányában kínálati adatokat használtunk fel a helyiségcsoport értékeléséhez. A felhasznált összehasonlító adatok irodaházban és társasházban lévő irodák voltak. Az adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el az értékmeghatározást.

A piaci tapasztalatokra alapozva, valamint szakmai mérlegelés alapján a kínálati adatoknál egységesen -10%-os korrekciót alkalmaztunk.

Az összehasonlítás során az alábbi korrekciós tényezőket vettük figyelembe: kerületen belüli elhelyezkedés, tömegközlekedés, épületen belüli elhelyezkedés, bérbeadható alapterület, műszaki állapot, fűtés / hűtés, alaprajzi kialakítás, parkolás.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos bérleti díjak számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan bérleti díj alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte (1. számú táblázat).

Az értékelt ingatlan és az összehasonlító adatok elhelyezkedését szemléltető térképi kivágat:



1. sz. táblázat – Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A helyiségcsoport bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Bp. V. ker., Bárczy István u. 1-3.	Bp V ker., Krisztof tér 3	Bp V ker., Kossuth L. u. - Szép u	Bp V ker., Bank u 6
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2025 január	2025 január	2025 január
Adat forrása		ingatlan.com/33493594	ingatlan.com/33856229	ingatlan.com/34441964
Ingatlan típusa	iroda	iroda	iroda	iroda
Kínálati nettó bérleti díj (FV/hó)		534 612	730 362	450 230
Kínálati korrekció, korrekcióval csökkentett bérleti díj (FV/hó)	kinálati korrekció mértéke - 10%	481 151	657 326	405 207
Bérbeadható alapterület (m ²)	86,51	127	148	91
Fajlagos bérleti díj (FV/m ² /hó)		3 795	4 441	4 453
Szöveges leírás	Városháza Bankszárnny 3 emeletén lévő iroda funkciójú helyiségcsoport mosdókkal, teakonyhával, fűtést távhő, hűtést fan-coil rendszer biztosítja.	B kat irodaházban, 2 emeleti fan-coil hűtés-fűtéses, saját konyhas, iroda, terasszal. Az irodaház nem rendelkezik saját parkolóval	B+ kat irodaházban, 1 emeleti fan-coil hűtés-fűtéses, felújított, teakonyhas iroda. Az irodaház saját mélygarázzsal rendelkezik.	Liftes társasház 3 emeleten, légkondicionált, jó állapotú iroda, mosdókkal, teakonyhával
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	belváros centrumában	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Tömegközlekedés	nagyon jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Épületen belüli elhelyezkedése	3. emelet - lift van	2 emelet - lift van	1. emelet - lift van	3. emelet - lift van
Korrekció		0%	0%	0%
Bérbeadható alapterület	86,51 m ²	nagyobb	nagyobb	hasonló
Korrekció		5%	5%	0%
Műszaki állapot	jó	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Fűtés/hűtés	távhő, fan-coil rendszer	fan-coil hűtő-fűtő rendszer	fan-coil hűtő-fűtő rendszer	központi fűtés, klíma van
Korrekció		0%	0%	0%
Alaprajzi kialakítás	egymásból nyíló irodák	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekció		-5%	-5%	0%
Parkolás	közterületen vagy a közeli Szervita tén parkolóházban	közterületen és a Szervita tén parkolóházban	saját mélygarázsban	közterületen
Korrekció		0%	-10%	0%
Egyéb tényezők	nem ismert	nem ismert	nem ismert	részben bútorozott
Korrekció		0%	0%	-5%
Összes korrekció		-5%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos bérleti díj (FV/m ² /hó)	3 796	3 605	3 775	4 008
Korrigált nettó bérleti díj	328 379	<i>fajlagos bérleti díj * alapterület</i>		
Helyiségcsoport nettó bérleti díja, kerekítve:	328 000	FV/hó	3 936 000	FV/év

4.2 Feltételezett forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

Az értékelt helyiségcsoport nem rendelkezik önálló helyrajzi számmal, piaci forgalmi értékekkel történő összehasonlítása nem reális, ezért a döntési kompetencia megállapítása érdekében a hozam alapú módszerrel feltételezett forgalmi értéket állapítottunk meg.

A hozamszámítás módszerével az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével állapítható meg a forgalmi érték. 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 az MNB 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény referencia hozamának utolsó 12 havi átlagát (2024. január – 2024. december) vettük figyelembe. A kockázati felár a tranzakciós költségből, az ingatlanpiaci kockázatból, a típus kockázatból és a regionális kockázatból tevődik össze.

A hozamráta meghatározását a 2. számú táblázat tartalmazza.

2. sz. táblázat

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	Dátum	Érték (%)
15 éves futamidejű Magyar Államkötvény referencia hozamának utolsó 12 havi átlaga	2024. január - 2024. december	6,63%
Tranzakciós költség		0,50%
Ingatlanpiaci kockázat prémiuma		0,50%
Típus kockázat	iroda	0,50%
Regionális kockázat	V. kerület, Belváros	0,50%
Hozam ráta		8,63%

A bérleti díjból származtatott forgalmi érték számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

3. sz. táblázat

Feltételezett forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
Évi teljes bevétel	3 936 000	Ft/év
Veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
Tőkésítési ráta:	8,63%	
Tőkésített forgalmi érték:	41 959 676	Ft
Feltételezett forgalmi érték, kerekítve:	42 000 000	Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elkészítettük a Budapest V. ker., Városház utca 9-11. szám alatti épületegyüttes **Bárczy István utcai bankszárnyában lévő, 3. emeleti kijelölt helyiségcsoport** piaci bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározását.

Az értékelés eredménye

A helyiségcsoport piaci bérleti díja, kerekítve:	328 000 Ft/hó + áfa, azaz háromszázhuszonnyolcezer forint/hó + áfa
Fajlagos bérleti díj a 86,51 m ² nettó alapterületre vetítve, kerekítve:	3 790 Ft/m²/hó + áfa, azaz háromezer-hétszázkilencven forint/m ² /hó + áfa
A helyiségcsoport feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:	42 000 000 Ft + áfa azaz negyvenkétfélmillió forint + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik. A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket.

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 kialakításához készültek!

Budapest, 2025.01.20.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.



Ingyenértékelő
Névjegyzékszám: 07128/2015

Ellenőrizte:



Ingyenértékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzékszám.: Zala Vármegyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020



Ingatlanértékelési 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 vagyoneértékelés 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 beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyoneira 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 vagyoneértékelő 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 vagyoneértékelés 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 kezelt, 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, készütségre 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 az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/322751/2024

2024.12.09

BUDAPEST V.KER.

Szektor: 15

Belterület 24357 helyrajzi szám

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

IRÉSZ

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	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m ²	k.fill. ter. kat.jöv ha m ² k.fill

Kivett polgármesteri hivatal 0 3.9690 0.00

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

3. bejegyző határozat: 197855/1995/95.10.31
Műemlék

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

IRÉSZ

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

IRÉSZ

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.

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

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/322751/2024

2024.12.09

BUDAPEST V.KER.

Szektor: 15

Belterület 24357 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

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

törölő határozat: 60294/1/2014/14.03.26

Használat joga ingyenes.
1152 m² ter.-re.

jogosult:

név: BM POLGÁRI VÉDELEM BP.FÖV. PARNCSNOKSÁG
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: ORSZAGOS MŰEMLÉKVÉDELMI HIVATAL
cím : 1840 BUDAPEST Városháza utca 9-11

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

törölő 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

törölő 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

- hasznalati mód változás.

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

VezetékJog
135 m² területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/322751/2024
2024.12.09

BUDAPEST V.KER.

Szektor: 15

Belterület 24357 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

-
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 71639/3/2010/10.09.20
Vezetékjog
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
Vezetékjog
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
Vezetékjog
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
Vezetékjog
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
Vezetékjog
208 m² területre, VMB-160/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -
-
15. bejegyző határozat, érkezési idő: 82290/2/2010/10.12.01
Vezetékjog
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
Vezetékjog
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.
-

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/322751/2024

2024.12.09

BUDAPEST V.KER.

Szektor: 15

Belterület 24357 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

TULAJDONILAP VÉGE

Műholdfotó



1052 Bp., Városház utca 9-11.

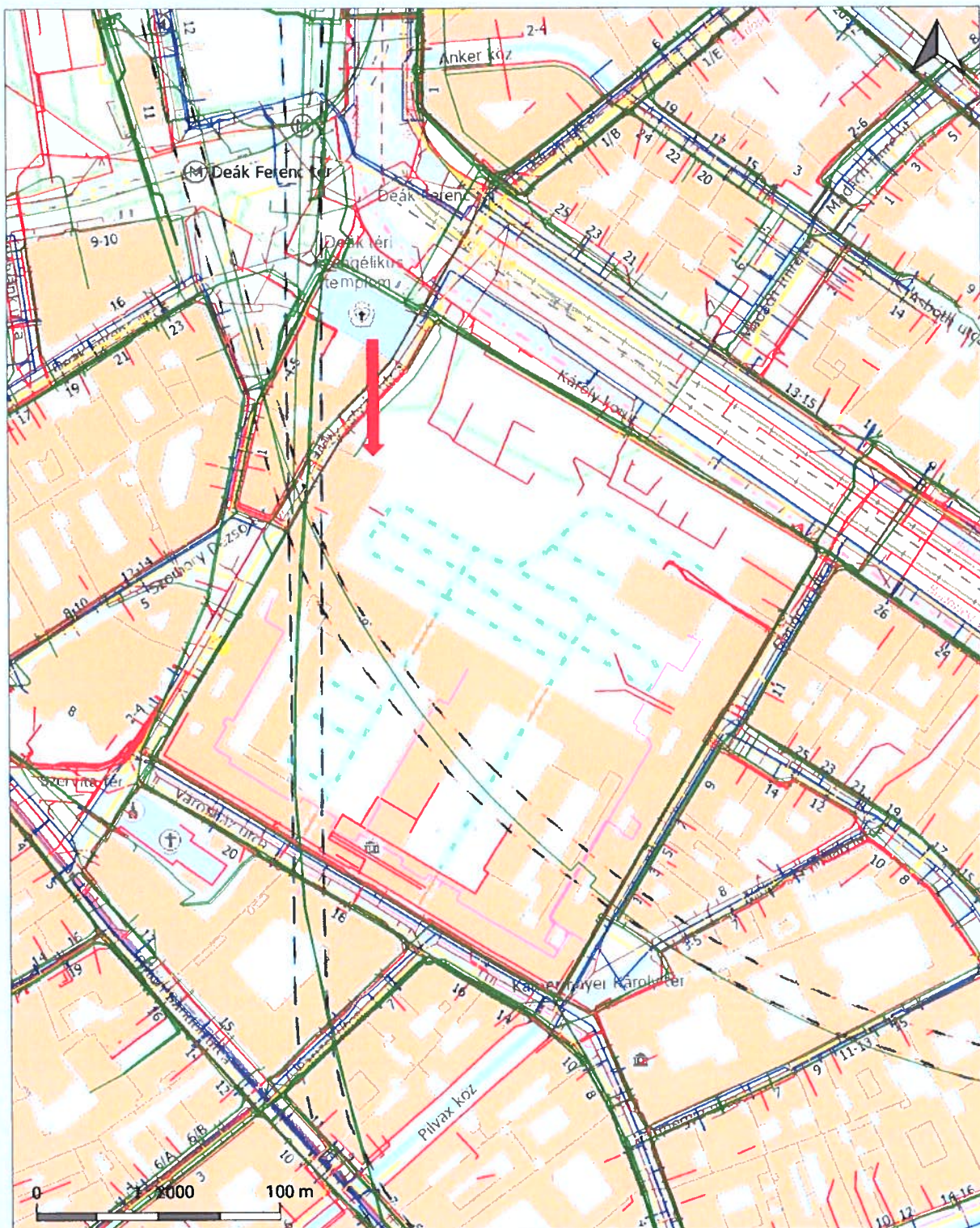


E-KÖZMŰ

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 01. 07.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Közműterkép



1052 Bp., Városház u. 9-11.



E-KÖZMŰ

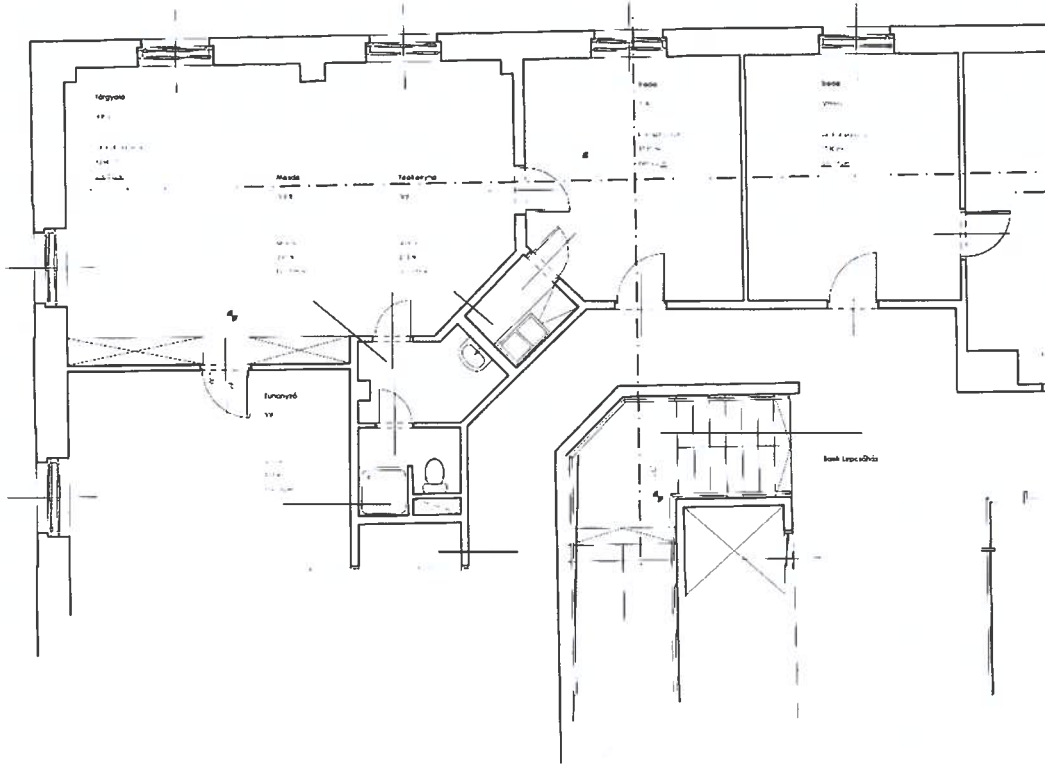
Készült az E-közmű rendszerben (2025. 01. 20.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Alaprajz

FPH015/166-30/2024. kitaláshozmú Haszonkölcsön szerződés II. számú módosítása - 1. számú melléklet

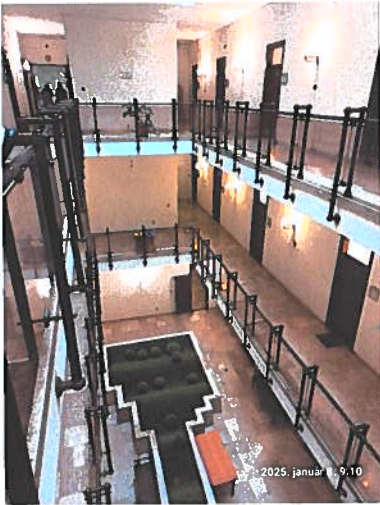
FPH015/166-30/2024. kitaláshozmú Haszonkölcsön szerződés I. számú melléklete



Képek



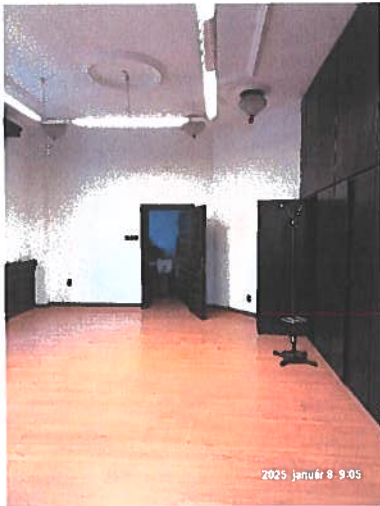
Városház utcai bejárat, porta



Bankszárny lépcsőháza



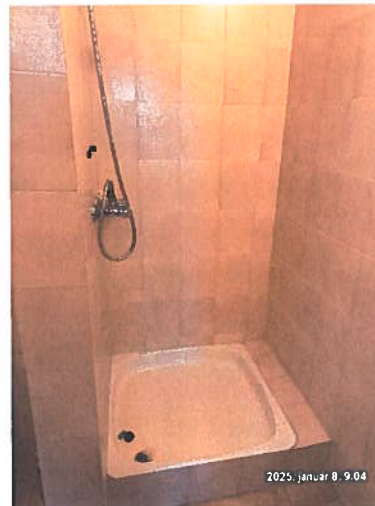
3. emeleti folyósó, 308 sz. iroda bejárata



308a sz. iroda



308a sz. irodához tartozó vizesblokk előtér



308a sz. irodához tartozó zuhanyzó-WC, kilátás az irodából

1./ Közvetlen fűtési energiaköltségek :

1 147 Ft / lm³ / év átalány
3,55 m átlag belmagasság mellett :
69,4 lm³ összes fűtött légtérfogat után évi : **79 602 Ft**
Havi : 6 634 Ft
Áfa (27%): 1 791 Ft

2./ Fűtési rendszer üzemeltetése fenntartása :

186 Ft / lm³ /év átalány
69,4 lm³ összes fűtött légtérfogat után évi : **12 908 Ft**
Havi : 1 076 Ft
Áfa (27 %): 291 Ft

3./ Víz- csatorna költség elszámolása :

23 198 Ft/Fő/év
2 fő után: **46 396 Ft**
Havi: 3 866 Ft
Áfa (27%) 1 044 Ft

4./ Víz- csatorna karbantartás elszámolása :

8 419 Ft/fő/év
2 fő után: **16 838 Ft**
Havi: 1 403 Ft
Áfa (27%) 379 Ft

5./ Villamosenergia díja

162 791 Ft/iroda/év fajlagos költség **162 791 Ft**
1 iroda után:
Havi: 13 566 Ft
Áfa (27%) 3 663 Ft

6./ Villamosenergia üzemeltetési és karbantartási díj

22 573 Ft/iroda/év fajlagos költség **22 573 Ft**
1 iroda után:
Havi: 1 881 Ft
Áfa (27%) 508 Ft

7./ Takarítás

10 666 Ft/m²/év
19,55 m² után: **208 520 Ft**
Havi : 17 377 Ft
Áfa(27 %): 4 692 Ft

8./ Szemétszállítási díj :

Fajlagos költség 9 869 Ft/fő/év
2 fő után: **19 738 Ft**
Havi : 1 645 Ft
Áfa(27 %): 444 Ft

9./ Általános Épületkarbantartási díj:

3 365 Ft/m²/év
19,55 m² után: **65 786 Ft**
Havi : 5 482 Ft
Áfa(27 %): 1 480 Ft

Éves nettó költség : 635 152 Ft

Áfa (27%) : 171 491 Ft

2025. éves összes átalány : 806 643 Ft

Fizetendő átalány havonta : 52 930 Ft

Áfa (27 %) : 14 291 Ft

Összesen : 67 221 Ft

TARTOZÁSMENTESSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, mint a **Budapesti Klímaügynökség Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.; cégjegyzékszám: 01-09-430434; adószám: 32556517-2-41 KSH statisztikai számjele: 32556517-7490-572-01; bankszámlaszám:) képviselőre 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: Budapest, 2025. hó „...” nap.

.....
Budapesti Klímaügynökség Közhasznú Nonprofit
Korlátolt Felelősségű Társaság
Ámond Ada
ügyvezető