



Előterjesztés

**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. július 15-i ülésére**

a 1013 Budapest, Pauler u. 2. (Alagút u. 5.) és a 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút u. 7.) szám alatti, önkormányzati tulajdonú helyiségcsoport bérleti jogviszonyának rendezése

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Tulajdonosi Bizottság Gazdasági és Jogi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
irodavezető

jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. kerület, 7173 hrsz-ú, 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút u. 7.) szám alatti, 636 m² földterületű, „kivett lakóház és iroda, udvar” megnevezésű ingatlan a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Budavári Önkormányzat) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi.

Az ingatlannal szomszédos Budapest I. kerület, 7170 hrsz-ú, 1013 Budapest, Pauler u. 2. (Alagút u. 5.) szám alatti, 742 m² földterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, a Budavári Önkormányzat tulajdoni hányada 66136/280000. Az ingatlan használatára vonatkozóan a tulajdonostársak között megállapodás nem jött létre.

A Budapest I. kerület, 7170 és 7173 hrsz-ú ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyek (azonosító szám: 72919), valamint a Budapest, I. kerület 7173 hrsz-ú ingatlan műemléki környezet (Krisztinavárosi r.k. templom ex-lege műemléki környezete, azonosító szám: 26009).

Az ingatlanok földszintjén található, utcai bejáratú, 1614 m² alapterületű üzlethelyiséget a Képviselő-testület 92/2009. (IV. 30.) határozata és az annak alapján 2009. december 08. napján kötött, közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződés (11075/Ü/1854/2009/1. ügyszám)

szerint 2010. január 01. napjától 2014. december 31. napjáig terjedő 5 év határozott időre 5 év előbérleti jog mellett a CBA-Budavár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: CBA-Budavár Kft.) bérelte ételkészítési céljára azzal, hogy a bérbeadó a térítési díjtól a felújítás fejében eltekintett. A bérleti díj összege a bérleti szerződés megkötésekor 2.182.980.- Ft + ÁFA összeg volt.

(Ezt megelőzően a helyiségcsoportot a 2009. május 31. napjáig fennállt határozott idejű bérleti szerződéssel a Csemege Match Zrt. bérelte és ételkészítési célként működtette. A helyiség Önkormányzat részére történő átadására 5 hónapos késéssel 2009. október 30-án került sor.)

A CBA-Budavár Kft. kérelmére a Budavári Önkormányzat Polgármestere bérbeadói jogkörében eljárva a 2009. december 21. napján kelt, III-35980/6/2009 ügyiratszámú nyilatkozatával hozzájárult ahhoz, hogy a bérlő a használati célt bővítse „ételkészítési” tevékenység mellett „grill bár – melegkonyha” tevékenységgel.

A felek a bérleti szerződést a helyiségben folytatott tevékenység tekintetében – ételkészítési üzlet mellett grill bár – melegkonyha – a III-35980/6/2009 ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás alapján 2010. február 02. napján módosították (közjegyzői okirat száma: 11075/Ü/147/2010/1.).

A rendelkezésre álló iratok alapján a CBA-Budavár Kft. a helyiséget felújította, korszerűsítette, mely felújítás az eredeti terveken túl kiterjedt a csatorna- és elektromos hálózat kiépítésére, szigetelési munkák elvégzésére, korszerű szellőztetés, fűtés-hűtés kialakítására, mozgássérült felvonó létesítésére, energiatakarékos berendezések kiépítésére, áruszállítást biztosító felvonók teljes felújítására.

A Képviselő-testület 97/2010.(V.27.) határozatával a CBA-Budavár Kft. kérelmére úgy döntött, hogy az eladótér bérleti díját 2 éves időtartamra, a raktárhelyiség bérleti díját a bérleti szerződés teljes időtartamára 50%-kal csökkenti tekintettel arra, hogy a CBA-Budavár Kft. felújítási munkái jelentősen növelték a tárgyi helyiség értékét.

A felek a bérleti szerződést a fentieknek megfelelően 2010. június 22. napján módosították mind a tevékenységi kör – „ételkészítési” tevékenység mellett „grill bár – melegkonyha” –, mind a bérleti díj csökkentés tekintetében, egyúttal a szerződés módosításban rögzítették, hogy „a helyiségbe épített teljes gépészeti hálózat, berendezések (légteljesítés, fűtés, szellőzés, klíma, személy és teher liftek, portálok, automata toló-nyílóajtók, mozgássérült emelőgép, stb.) berendezései, vezetékei a helyiség elválaszthatatlan részét képezik, melyek önkormányzati tulajdonban maradnak a bérleti idő lejártát követően is” (közjegyzői okirat száma: 11075/Ü/1105/2010/1.).

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a 11075/Ü/147/2010/1. ügyszámú szerződés módosításra sem a 11075/Ü/1854/2009/1. ügyszámú alapszerződésben, sem a későbbiekben kötött módosításokban nem történik hivatkozás, a bérleti szerződés I. számú módosításaként a felek a 2010. június 22. napján kötött, 11075/Ü/1105/2010/1. ügyszámú okiratot jelölték meg.

A CBA-Budavár Kft. kérelmére a Budavári Önkormányzat Polgármestere bérbeadói jogkörében eljárva a 2013. május 22. napján kelt, III-2606/6/2013 ügyiratszámú nyilatkozatával hozzájárult ahhoz, hogy a bérlő a helyiség 7 m² alapterületű részét dohánybolt céljára a Józsa Csaba Trafik Kereskedelmi Bt. részére albérletbe adja 2014. december 31. napjáig, azzal, hogy a bérlő vállalja az általa albérletbe adott helyiség részére vonatkozóan a bérleti díj kétszeresének megfizetését.

A felek a bérleti szerződést 2013. június 18. napján, 11075/Ü/2321/2013/1. ügyszám alatt közjegyzői okiratba foglalva módosították. A módosításban a felek a bérleti jogviszony időtartamának lejártát 2018. február 28. napján jelölték meg. A szerződésben hivatkozott, bérbeadói hozzájárulásként megjelölt III-745/5/2013. ügyiratszámú nyilatkozat, nem a tárgyi,

hanem a szintén a CBA-Budavár Kft. által bérelt Budapest, I. kerület Tárnok u. 22-24-26. szám alatti, 6496/O/A/1 hrsz-ú üzlethelyiség 27 m² alapterületű részének dohánybolt céljára, 2018. február 28. napjáig terjedő időtartamra történő albérletbe adásáról rendelkezik.

A CBA-Budavár Kft. kérelmére a Budavári Önkormányzat Polgármestere bérbeadói jogkörében eljárva a 2017. február 14. napján kelt, BDV/3047-2/2017 számú nyilatkozatával hozzájárult ahhoz, hogy a bérlő a helyiség 7 m² alapterületű részét dohánybolt céljára a Józsa Csaba Trafik Kereskedelmi Bt. részére albérletbe adja 2018. február 28. napjáig terjedő határozott időtartamra, azzal, hogy a bérlő vállalja az általa albérletbe adott helyiségrészre vonatkozóan a bérleti díj kétszeresének megfizetését.

Ezt követően a Képviselő-testület 232/2017.(XI.23.) határozatával hozzájárult a CBA-Budavár Kft-vel kötött bérleti szerződés meghosszabbításához 5 év határozott időtartamra, 2023. február 28. napjáig, valamint ugyenezen időpontig az üzlethelyiség 7 m² alapterületű részének albérletbe adásához dohánybolt céljára a Józsa Csaba Trafik Kereskedelmi Bt. részére.

A bérleti szerződés 2018. március 1. napjától 2023. február 28. napjáig terjedő határozott időtartamra étel- és italüzlet és egyéb vendéglátóhely céljára 1607 m² területtel – dohánybolt céljára albérletbe adott rész 7 m² – a felek között 2018. február 28. napján létrejött.

A bérleti szerződés 10.1.) pontjában a bérlő tudomásul vette, hogy a Budavári Önkormányzat tervei között szerepel a Budapest I. kerület „7173 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása és teljeskörű felújítása, mely épület gazdasági megközelítése jelen bérlemény Pauler utca felőli egyik gazdasági bejáratán keresztül tud megtörténni. Amennyiben a felújítás megvalósul, a Bérbeadó jelen bérlemény Pauler utca felőli jobb oldali gazdasági bejáratának és a mögötte lévő (összesen 80,3 m² alapterületű) helyiségeknek igénybe vételével bejáratot kíván kialakítani a Krisztina tér 1. számú ingatlanhoz, jelen szerződés mellékletét képező tervek szerint. Ezen átalakítás megvalósulása esetén a bérelt terület csökkentésével bérleti szerződés módosítására kerül sor, melyhez a Bérlő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja”.

2018. április 12. napján a CBA-Budavár Kft. ügyvezetője bejelentette, hogy 2018. február 19. napján kiválással létrejött a Horváth Kert Ételmiszer Kft., mely társaság az önkormányzati helyiségcsoportra fennálló bérleti jog jogutódja. A tulajdonosi szerkezet a jogelőd és jogutód társaságban azonos.

A Horváth Kert Ételmiszer Kft. 2018 április 27. napján jogutódként az üzlethelyiség 7 m² alapterületű részének albérletbe adása tárgyában az albérleti szerződést a Józsa Csaba Trafik Kereskedelmi Bt.-vel megkötötte.

A jogutódlásra tekintettel a Budavári Önkormányzat bérbeadó és a Horváth Kert Ételmiszer Kft. bérlő között az egységes szerkezetbe foglalt helyiségbérleti szerződés módosítás 2018. május 22. napján létrejött 2023. február 28. napjáig terjedő határozott időtartamra.

A Budavári Önkormányzat a Budapest I. kerület, 7173 hrsz-ú, 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút u. 7.) szám alatti ingatlan állami tulajdonú 201/636 tulajdoni hányadát megvásárolta, így az ingatlan kizárólagos tulajdonosa lett.

2018. július 29. napján a GAMESZ meghatalmazottja, Jassó Sándor építész tervező építési engedélyezési eljárást indított az ingatlan felújítására, „Budavári Művelődési Házzá” történő átalakítására, melyhez a Budapest Főváros Kormányhivatala I. kerületi Hivatala az építési engedélyt a 2018. október 3. napján kelt határozatával megadta.

A tervek szerint a korábbiakban hivatkozott és a 2018. május 22. napján kötött helyiségbérleti szerződés módosításban foglaltaknak megfelelően a Budavári Önkormányzat bérbeadó és a Horváth Kert Élelmiszer Kft. bérlő között 2018. szeptember 24. napján helyiségbérleti szerződés módosítás jött létre, melynek értelmében a Pauler u. 2. – Alagút u. 5. szám felől kialakítandó új gazdasági bejárat a korábban 1614 m² alapterületű helyiséget összesen 80 m² területtel csökkenti, így a bérlemény területe 1534 m²-re változott. Az alapterülettel arányosan csökkent a bérleti díj összege is.

2018. november 08. napján a SPAR Magyarország Kft. és a Horváth Kert Élelmiszer Kft. közös kérelemmel fordult a Budavári Önkormányzathoz, melyben tulajdonosi hozzájárulást kértek a helyiségcsoport bérleti jogának a SPAR Magyarország Kft. részére történő átruházásához. A kérelem szerint a SPAR Magyarország Kft. a bérleményben elvégzendő beruházás és SPAR szupermarketté való átépítés után változatlanul élelmiszer kiskereskedelmi tevékenységet kíván folytatni, a bérlemény 7 m² alapterületű részét pedig továbbra is dohánybolt céljára a Józsa Csaba Trafik Kereskedelmi Bt. bérelné albérlőként.

2018. november 15. napján a SPAR Magyarország Kft. újabb kérelmet terjesztett elő, melyhez csatolta az ingatlanban elvégezni kívánt beruházásokra, felújítási munkálatokra vonatkozó koncepciót, előzetes költségkalkulációt, és kérte, hogy a Budavári Önkormányzat a bérleti jog átruházását követően 5 év határozott időtartamra kössön bérleti szerződést 5 évre szóló előbérleti jog biztosítása mellett.

A Képviselő-testület 151/2018. (XI.29.) Kt. sz. határozatával úgy döntött, hogy hozzájárul „a Budapest I. Alagút utca 5. szám (7170 hrsz. és 7173 hrsz.) alatti, összesen 1534 m²-es nem lakás céljára szolgáló helyiség SPAR Magyarország Kft. (Cégjegyzékszám: 07-09-009192, székhelye: 2060 Bicske, SPAR út 0326/1 hrsz.; adószám: 10485824-2-07; képviseli: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és Kolok Noémi ügyvezető) részére történő bérbeadásához az alábbi feltételekkel:

- A helyiségbérleti szerződés megkötésének előfeltétele a forgalmi érték 10%-át kitevő 37.710.000 Ft térítési díj önkormányzat részére történő megfizetése.
- A bérlő vállalja a helyiség saját költségen történő teljes felújítását és átalakítását.
- A helyiségben az átalakítást és felújítást követően is élelmiszer kiskereskedelmi tevékenység folytatandó.
- A bérleti idő: 2019. március 1-től 2024. február 28-ig tart.
- A bérlőt további 5 év előbérleti jog illeti meg a mindenkori hatályos jogi szabályozás szerint.
- A helyiség bérleti díja 2019. március 1-től: 2.015.472 Ft/hó + ÁFA, mely minden évben a tárgyév január 1-jén érvényes jegybanki alapkamat mértékével növekedik.
- A Budapest I. Alagút utca 5. szám alatti üzlethelyiség 7 m² alapterületű része Józsa Csaba Trafik Kereskedelmi Bt. részére dohánybolt céljára albérletbe adásra kerül.
- A bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalandó, a közjegyzői díj a bérlőt terheli.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződést megelőző tárgyalások lefolytatására és a fenti feltételekkel történő helyiség bérleti szerződés megkötésére.”

Az előzetes ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított 37.710.000.- Ft térítési díj 2019. január 16-án az Önkormányzat számlájára átutalásra került.

A Horváth Kert Élelmiszer Kft. és a CBA-Budavár Kft. közös kérelmére a Budavári Önkormányzat Polgármestere bérbeadói jogkörében eljárva a 2019. január 10. napján kelt, BDV/309-2/2019 ügyiratszámú nyilatkozatával hozzájárult ahhoz, hogy a bérlő a helyiségből

1527 m²-es területet albérletbe adjon a CBA-Budavár Kft. részére élelmiszer üzlet és egyéb vendéglátóhely céljára 2019. január 1-től 2019. február 28-ig.

2019. január 18. napján a Horváth Kert Élelmiszer Kft. bérlő és a SPAR Magyarország Kft. közös kérelmet terjesztett elő, melyben kérték a 151/2018. (XI.29.) Kt. sz. határozatban a szerződésátruházás és a SPAR Magyarország Kft.-vel kötendő 5 éves bérleti szerződés kezdő időpontjának 2019. március 01-ről későbbi, a kérelemben meghatározott feltétel bekövetkezésétől kezdődő időpontra történő áthelyezését és annak módosítását, hogy a Horváth Kert Élelmiszer Kft. üzemelteti az élelmiszerüzletet, ameddig a Budavári Önkormányzattal szerződött vállalkozó részére a kivitelezési munkák elvégzése céljából munkaterületként átadja. Kérelmük indokaként előadták, hogy a szerződésátruházáshoz a Gazdasági Versenyhivatal engedélye szükséges, amely engedély iránti kérelmet akkor tudják benyújtani, amikor a bérlemény átalakításához a szükséges településképi és rendeltetismódosítási engedély kiadásra kerül. A Gazdasági Versenyhivatalhoz a bérleti szerződés benyújtása is szükséges, amely bérleti szerződés akkor lép hatályba, amikor a Gazdasági Versenyhivatal az engedélyt megadta. Az engedélyek birtokában a SPAR Magyarország Kft. akkor tudja megkezdeni a bérlemény kialakítását, amennyiben a Budavári Önkormányzat befejezte a Krisztina tér 1. szám alatti ingatlan komplett felújítása okán a bérleményben elvégzendő munkálatokat.

A Budavári Önkormányzat Polgármestere a 2019. február 27. napján kelt, BDV/309-5/2019 számú nyilatkozatával hozzájárult ahhoz, hogy a SPAR Magyarország Kft. a bérleti jogot nem 2019. március 1-vel, hanem későbbi, a Krisztina tér 1. sz. alatti önkormányzati kivitelezés megkezdésének időpontjával vegye át. A tulajdonosi hozzájárulás szerint a bérleti jog átvételétől kezdődik a SPAR Magyarország Kft. 5 év bérleti + 5 év előbérleti időtartama, és ezáltal a bérleti díj fizetési kötelezettsége is.

A Horváth Kert Kft. kérelmére a Budavári Önkormányzat Polgármestere 2019. február 27. napján kelt, BDV/309-7/2019 nyilatkozatával hozzájárult ahhoz, hogy a bérlő a helyiségből 1527 m²-es területet albérletbe adjon a CBA-Budavár Kft. részére élelmiszer üzlet és egyéb vendéglátóhely céljára 2019. március 1-től a 151/2018. (XI. 29.) Kt. sz. határozat szerint bérleti jog átadásig terjedő határozott időtartamra.

A Horváth Kert Kft. és a Budavári Önkormányzat 2019. február 27. napján egymással helyiségbérleti szerződés módosítást kötöttek, és a bérlet időtartamát 2019. március 1-től a bérleti jog átadás időpontjáig terjedő időtartamban határozták meg.

A bérlő Horváth Kert Kft. és a SPAR Magyarország Kft. közös kérelmére a Budavári Önkormányzat Polgármestere 2019. május 2. napján kelt, BDV/309-9/2019 sz. nyilatkozatával hozzájárult ahhoz, hogy a SPAR Magyarország Kft. a bérleti jogot a Krisztina tér 1. sz. alatti udvari födémcsere, illetve nyílászáró csere önkormányzati kivitelezési munkálatai befejezésének időpontjával vegye át. A tulajdonosi hozzájárulás szerint a bérleti jog átvételétől kezdődik a SPAR Magyarország Kft. 5 év bérleti + 5 év előbérleti időtartama és ezáltal a bérleti díj fizetési kötelezettsége is.

2019. május 29. napján a Budavári Önkormányzat képviselői a Krisztina tér 1. szám alatti ingatlan felújítása, korszerűsítése, átalakítása érdekében a bérleményt a Horváth Kert Kft. meghatalmazottjától birtokbavették.

A Budavári Önkormányzat tulajdonos és bérbeadó, a Horváth Kert Kft. bérlő, valamint a SPAR Magyarország Kft. 2019. június 06. napján a helyiségbérleti szerződés átruházásáról egymással megállapodást kötöttek (BDV/309-11/2019). A megállapodásban rögzítették, hogy a szerződésátruházás akkor lép hatályba, amennyiben az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a SPAR átalakítás megvalósítására alkalmas Településképi Engedély és végleges Rendeltetésmódosítási Engedély kiadásra kerül, és
2. a SPAR bérleti szerződés egységes szerkezetben a SPAR és az Önkormányzat által aláírásra kerül, és
3. a működési engedély a SPAR részére átruházásra kerül,
4. a bérleményből a CBA-Budavár Kft. és a Horváth Kert Kft. ingóságai elvitelre kerültek és a bérlemény kiürített, kitakarított állapotban van, és
5. az Önkormányzat a bérleményt érintő, a megállapodásban felsorolt munkálatokat elvégezte,
6. birtokátruházási jegyzőkönyv kerül aláírásra, amelyben az Önkormányzat visszaadja a bérlemény birtokát a Horváth Kert Kft. és a CBA-Budavár Kft. részére, aki átruházza a bérlemény birtokát a SPAR-ra.

A felek megállapodtak abban, hogy a megállapodás az azt követő napon lép hatályba és hajtható végre, amikor a megállapodás IV.1.1.-IV.1.4. pontjaiban meghatározott feltételek valamelyike bekövetkezik, azzal, hogy amennyiben a feltételek valamelyike a megállapodás aláírását követő 12 naptári hónapon belül nem teljesül, úgy a megállapodás a következő napon automatikusan, minden további jogcselekmény és minden további követelés nélkül megszűnik.

A SPAR Magyarország Kft. rendeltetésmódosítási kérelme mind első, mind másodfokon elutasításra került, a SPAR Magyarország Kft. a másodfokú döntés ellen bírósági keresetet nyújtott be. A Horváth Kert Kft. bérlő a felperes pernyertességének előmozdítása érdekében perbe lépett.

A Horváth Kert Kft. bérlő képviselője a 2019. december 19-én tartott egyeztetésen akként nyilatkozott, hogy nem vállalja az üzlet továbbműködtetését arra az esetre, amennyiben a SPAR Magyarország Kft. bérleti jog átvétele meghiúsul.

A Krisztina tér 1. szám alatti ingatlan felújítása során felmerült az az igény, hogy a bérlemény területét további 22 m² nagyságú területtel csökkenteni szükséges. Az önkormányzati munkák befejeződtek a 22 m² leválasztásához szükséges bérleményi határolófal építése kivételével, amely még nem készült el, és amely munkát a bérleti jog átruházás jóváhagyása esetén a SPAR Magyarország Kft. végzi el saját költségén.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya 2021. május 26. napján kelt, BP/2603/00396-5/2021 ügyiratszámú határozatával a SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. részére a helyiségcsoportban működő élelmiszerüzlet átalakítására és felújításra vonatkozóan a rendeltetésmódosítási engedélyt megadta.

A GAMESZ Bérleményüzemeltetési Osztály 2021. július 07. napján kiállított igazolása szerint a Horváth Kert Kft. bérlőnek 2021. július 07. nappal a helyiségre díjtartozása nincs.

Az ingatlanban több mint 2 éve élelmiszer üzlet nem működik, a környéken élőknek a több évtizede bevált helyszín helyett jóval távolabbról kell beszerezniük az élelmiszereket, a lakosság részéről egyre erősödik az igény az élelmiszerüzlet mielőbbi megnyitása iránt.

A fentiek orvoslása érdekében a felek közötti egyeztetések feléledtek, a rendeltetésmódosítási engedély kiadását követően több megbeszélésre került sor a bérleti jog átruházással és a bérbeadással kapcsolatos feltételek, szerződéses rendelkezések tisztázására.

A Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: R.) 81-82. §-ai értelmében:

„81. § (1) A helyiség bérleti jogának átruházásához akkor lehet hozzájárulni, ha:

- a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával;
- b) az új bérlő a Képviselő-testület határozata alapján megállapított bérleti díj összegének fizetését vállalja;
- c) az új bérlő vállalja, hogy hozzájárulás esetén a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó által meghatározott időben és módon térítésként a helyiség forgalmi értékének 10%-át az Önkormányzatnak megfizeti;
- d) műemléki védettségű épületben az új bérlő tudomásul veszi és vállalja a 92. §-ban foglalt kikötéseket.

(2) A helyiség cseréjéhez hozzájárulás akkor adható, ha a cserében részt vevő felek vállalják a bérleti szerződés szerinti bérleti díj megfizetését.

(3) A helyiség bérleti jogának átruházására vagy cseréjére vonatkozó szerződést írásba kell foglalni és a szerződés eredeti példányát a bérbeadónak be kell mutatni.

(4) Felmondási idő alatt a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez hozzájárulás nem adható.

82. § Nem adható bérbeadói hozzájárulás annak a személynek, akinek az önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díj, illetőleg más, adók módjára behajtandó köztartozása van.”

A korábbi ingatlanforgalmi szakvélemény érvényességi ideje lejárt, így új szakvélemény megrendelésére került sor. A Budavári Önkormányzat megbízásából készült, az előterjesztés mellékleteként csatolt értékbecslésben a szakértő az 1512 m²-es önkormányzati helyiségcsoport forgalmi értékét 372.950.000.- Ft összegben határozta meg, így a bérleti jog átruházásának megfizetendő összege 37.295.000.- Ft. A Budavári Önkormányzatnak a 151/2018. (XI.29.) Kt. sz. határozatban megjelölt és a 2019. január 16-án átutalt, valamint a jelenlegi szakvélemény alapján meghatározott térítési díj különbözetével – 415.000.- Ft – el kell számolnia, azt vissza kell utalnia.

A SPAR Magyarország Kft. az általa megküldött műszaki leírás és költségvetés szerint az alábbi munkákat kívánja a bérleményben elvégezni annak érdekében, hogy abban SPAR élelmiszer üzlet működhessen:

Tervezés, műszaki ellenőrzés, hálózatbővítés	17 900 000 Ft
Hűtőkamra építés, épületfelügyelet, hangosítás, Vagyonvédelem	13 000 000 Ft
Építészeti munkálatok	180 500 000 Ft
Elektromos munkálatok	84 000 000 Ft
Fűtési-hűtési rendszer kiépítés	83 000 000 Ft
Egyéb gépészeti munkálatok (szellőzés, víz, csatorna)	65 100 000 Ft
Hűtőbútorok	52 500 000 Ft
Szárazáruállványok	43 500 000 Ft
IT eszközök (SCO kasszákkal)	38 000 000 Ft
Egyéb berendezések és eszközök	80 560 000 Ft
Összes beruházási költség:	658 060 000 Ft

A felújításra tekintettel a SPAR Magyarország Kft. 5 év bérleti + 5 év előbérleti jog lehetőségét kéri, azzal, hogy amennyiben a SPAR Magyarország Kft. nem neki felróható okból nem tudja az előbérleti jogát gyakorolni, a bérbeadó köteles a helyiségre fordított, a bérleti szerződés megszűnése után állagsérelem nélkül el nem vihető értéknövelő bérlői munkák igazolt költségeit a bérleti szerződés megszűnésének napjáig a SPAR Magyarország Kft. részére megfizetni, azzal, hogy ezen munkák igazolt mértékének megállapításához a felek közösen kiválasztott szakértőt kérnek fel.

Az R. 76. § (2) bekezdése szerint a határozott idejű helyiségbérleti jogviszony időtartama legfeljebb öt év lehet.

Az R. 76. § (3) bekezdése alapján

„A helyiségbérleti szerződésben a bérlő javára további legfeljebb 5 év előbérleti jog köthető ki, ha

- a) a bérlő szerződésben vállalta, hogy a helyiséget teljes egészében rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi, és
- b) bérlőnek a helyiségre történő felújítási, átalakítási, korszerűsítési ráfordításai a helyiség forgalmi értékének 50%-át meghaladják, valamint
- c) a bérlő által a helyiségben végzett tevékenység folytatásához, - tekintettel a szolgáltatás jellegére vagy volumenére - az Önkormányzatnak nyomós érdeke fűződik.”

A 2018. októberében készített szakvéleményhez csatolt alapterületi felmérés alapján az akkor 1534 m² alapterületű helyiségcsoportból a pince 635 m², a földszint 797 m², a galéria 102 m². Az üzlettér a felmérés szerint, hozzáadva a grill területét is 619 m², a kiszolgáló terület 915 m². A kivetelezés során szükségessé vált további 22 m²-el csökkenteni a helyiségcsoport területét, így az összalapterület 1512 m².

A Budavári Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjára vonatkozó rendelkezésekről szóló 45/2017. (III. 23.) Kt. sz. határozat, valamint az azt módosító 103/2017. (V. 25.) és 252/2017. (XII. 14.) Kt. sz. határozatok alapján, a 2018-as felmérés alapulvételével a bérleti díj összege az alábbiak szerint alakul:

- az Alagút utca II. nagy forgalmú övezetbe tartozik, így az alap bérleti díj 2021-ben – amely a koronavírus világjárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. évre irányadó induló négyzetméterárral – 40.130.- Ft/m²/év + ÁFA.
- Az 1512 m²-es területből 635 m² pince, 102 m² galéria, míg 775 m² földszinti terület. 619 m² fő funkció (üzlet), míg 893 m² kiszolgáló helyiség. A tevékenység folytatásához szükséges helyiség alapterülete kisebb, mint a helyiséghez tartozó kiszolgáló helyiség részek alapterülete, így az alap bérleti díj 10%-kal csökken.
- Az alap bérleti díj vegyes élelmiszer kereskedés funkció esetében további 30%-kal, 601 m² alapterület feletti helyiség esetében pedig további 20%-kal csökken.

A bérleti díj összege a csökkentő tényezők mellett (40.130.- Ft x 1512 m² x 0,4 + ÁFA, azaz 24.270.624.- Ft/év) 2.022.552.- Ft + ÁFA/hó, mely minden évben a tárgyév január 1-jén érvényes jegybanki alapkamat mértékével növekedik.

A SPAR Magyarország Kft. a nagy volumenű felújításra tekintettel a felújítás idejére a bérleti díj 80%-kal történő csökkentését kérte. A 45/2017. (III.23.) Kt. sz. határozat, valamint az azt módosító 103/2017. (V. 25.) és 252/2017. (XII. 14.) Kt. sz. határozatok alapján az alap bérleti díj legfeljebb 50%-ig csökkenthető – többek között –, ha a helyiség a rendeltetésszerű használat érdekében felújításra szorul, s azt a bérbeadó hozzájárulásával a bérlő vállalja. A kedvezmény 1-50%-os mértékének meghatározására, a szükséges munkálatok függvényében, előzetes

költségvetés alapján kerülhet sor. A kedvezmény mértéke a számlával igazolt költségekre való tekintettel sem haladhatja meg az 50%-ot, illetve az 5 évet.

Tekintettel azonban arra, hogy a határozat I-II. pontjaiban meghatározott alap bérleti díjat csökkentő tényezőket össze kell vonni, melyek együttesen sem haladhatják meg a 75%-ot, a bérleti díj a felújítás idejére legfeljebb tovább 15%-kal csökkenthető, így a bérleti díj összege a bérleményben működtetendő élelmiszeráruház vásárlóközönség számára való megnyitásának a napjáig, de maximum a birtokátruházás napjától számított 150. naptári napig 1.719.169,- Ft/hó + ÁFA.

Az R. 79. § (1) és (2) bekezdései szerint:

„(1) A bérlő kérheti a helyiség egy részének meghatározott időre történő albérletbe adásához való bérbeadási hozzájárulást, amennyiben az albérlet és a bérlő vállalják a jelen rendeletben meghatározott feltételeket. Az albérlet időtartama nem haladja meg a bérleti szerződés időtartamát.

(2) A hozzájárulás további feltétele:

- a) a bérleti szerződés szerinti bérleti díj megfizetésének vállalása;
- b) annak kikötése, hogy az albérlet a helyiségrészt az albérleti szerződés megszűnésekor minden elhelyezési igény nélkül elhagyja és a bérbeadóval szemben semmiféle további igényt nem támaszt,
- c) az albérlet tevékenysége a helyiség használatának eredeti céljával - a bérbeadóval kötött eltérő megállapodás hiányában - nem lehet ellentétes,
- d) a bérlő a bérbeadónak az írásba foglalt albérleti szerződés eredeti példányát bemutatja.”

A korábbi albérlet Józsa Csaba Trafik Kereskedelmi Bt. (7 m²-es területen dohánybolt) továbbra is megmarad.

Az egyeztetések eredményeképpen elkészült a bérleti jog átruházással kapcsolatos megállapodás, valamint a helyiségbérleti szerződés tervezete, melyek jelen előterjesztés határozati javaslatának 1. és 2. számú mellékletei.

A 151/2018. (XI.29.) Kt. sz. határozat meghozatalát követő - az előterjesztésben bemutatott - bérleti jogviszonyt érintő változások, bérbeadási nyilatkozatok, az önkormányzati beruházásra, valamint az időmúlásra való tekintettel a Kt. határozatban meghatározott önkormányzati szándék, továbbá a Horváth Kert Kft. és a SPAR Magyarország Kft. kérelmeiben megfogalmazottak kizárólag a R.-ben foglaltak sérelmével valósíthatók meg. Ugyancsak a Képviselő-testület a fentiek ismeretében és tudomásul vételével a 151/2018. (XI.29.) Kt. sz. határozat módosításával dönthet a bérleti jogviszony rendezéséről.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2021. (...) önkormányzati határozata

a 1013 Budapest, Pauler u. 2. (Alagút u. 5.) és a 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút u. 7.) szám alatti, önkormányzati tulajdonú helyiségcsoport bérleti jogviszonyának rendezése

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest I. kerület, 7173 hrsz-ú, 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút u. 7.) szám alatti, valamint a Budapest I. kerület, 7170 hrsz-ú, 1013 Budapest, Pauler u. 2. (Alagút u. 5.) szám alatti ingatlanok földszintjén található, önkormányzati tulajdonban álló, 1512 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport bérleti jogviszonyának rendezése érdekében, az ügy előzményeinek

ismeretében, a lakosság azon igényét szem előtt tartva és képviselve, hogy a helyiségben az elmúlt évtizedekhez hasonlóan élelmiszerüzlet működhessen, a 151/2018. (XI.29.) Kt. sz. határozatot az alábbiak szerint módosítja:

„A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt hogy hozzájárul a Budapest I. kerület, 7173 hrsz-ú, 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút u. 7.) szám alatti, valamint a Budapest I. kerület, 7170 hrsz-ú, 1013 Budapest, Pauler u. 2. (Alagút u. 5.) szám alatti ingatlanok földszintjén található, 1512 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló, jelenleg a Horváth Kert Élelmiszer Kft. (Cg.01-09-320270, székhely: 1028 Budapest, Hidegkúti út 167. 1. emelet, képviseli: Féniasz Péter ügyvezető, a továbbiakban: „Horváth Kert Kft.”) bérleményét képező helyiségcsoport (a továbbiakban: helyiség) SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. (Cg.07-09-009192, székhely: 2060 Bicske, SPAR út 0326/1 hrsz.; képviseli együttesen: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és Szalay Zsolt Attila ügyvezető) részére bérleti jog átruházás jogcímén, „élelmiszer üzlet és egyéb vendéglátóhely” céljára történő bérbeadásához az alábbi feltételekkel:

- A leendő bérlő vállalja a helyiség saját költségen történő teljes felújítását és átalakítását a jelen határozati javaslat 1. és 2. számú mellékletét képező szerződésekben meghatározott feltételekkel.
- A helyiségben az átalakítást és felújítást követően is „élelmiszer üzlet és egyéb vendéglátóhely” tevékenység folytatandó.
- Tekintettel arra, hogy a Horváth Kert Kft. jelenlegi bérlő a Budapest I. kerület, 7173 hrsz-ú, 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút u. 7.) szám alatti ingatlan teljes körű felújítása érdekében a helyiséget 2019. május 29. napján a bérbeadó Budavári Önkormányzat birtokába adta, a helyiséget 2019. május 29. napjától kezdve nem használta, valamint a leendő bérlő a helyiségben jelentős mértékű felújítási, átalakítási munkát végez el saját költségén, a bérlet időtartama: a birtokátruházástól számított határozott időtartam 5 (öt) teljes bérleti év.
- A leendő bérlőt további 5 év előbérleti jog illeti meg a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint.
- A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjára vonatkozó rendelkezésekről szóló 45/2017. (III.23.) Kt. sz. határozat, valamint az azt módosító 103/2017. (V. 25.) és 252/2017. (XII. 14.) Kt. sz. határozatok alapján a helyiség bérleti díja a helyiségben működtetendő élelmiszeráruház vásárlóközönség számára való megnyitásának a napjáig, de maximum a birtokátruházás napjától számított 150. naptári napig 1.719.169,- Ft/hó + ÁFA, az élelmiszeráruház vásárlóközönség számára való megnyitásának a napjától, vagy a birtokátruházás napjától számított 151. naptári naptól, attól függően, hogy melyik időpont következik be hamarabb 2.022.552,- Ft/hó + ÁFA, mely minden évben a tárgyév január 1-jén érvényes jegybanki alapkamat mértékével növekedik.
- A Budavári Önkormányzat a 2019. január 16-án átutalt 37.710.000.- Ft összegű térítési díj, valamint a 2021. június 28-i fordulónappal készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján meghatározott 37.295.000.- Ft összegű térítési díj különbözetét, mindösszesen 415.000.- Ft összeget a bérleti jog átruházásáról szóló megállapodás aláírását követő 5 munkanapon belül kamatmentesen visszautalja.
- A leendő bérlő igazolni köteles, hogy a szerződéskötés időpontjában a bérbeadóval szemben adó, illetőleg más adók módjára behajtandó köztartozása nem áll fenn.
- A helyiség 7 m² alapterületű része a Józsa Csaba Trafik Kereskedelmi Bt. (Cg.01-06-786819, székhely: 1013 Budapest, Alagút u. 5., képviseli: Józsa Csaba) részére

dohánybolt céljára albérletbe adásra kerül a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelete rendelkezései szerint.

- A Helyiségbérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalandó, a közjegyzői díj a bérlet terhelé.

A Képviselő-testület a jelen határozati javaslat 1. számú mellékletét képező „Helyiségbérleti szerződés átruházása” megnevezésű megállapodást, valamint a 2. számú mellékletét képező „Helyiségbérleti szerződés”-t jóváhagyja, egyúttal felhatalmazza a polgármestert azok megkötésére.”

Határidő: 2021. július 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Iroda

Budapest, 2021. július 12.

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS ÁTRUHÁZÁSA (továbbiakban: „Megállapodás”)

amely létrejött egyrészről a

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószám: 15735643-2-41, ÁHTI: 745202, képviseli: Váradiné Naszályi Márta polgármester), a továbbiakban „**Bérbeadó**” vagy „**Önkormányzat**”,

másrészről a

Horváth Kert Élelmiszer Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-320270, székhelye: 1028 Budapest, Hidegkúti u. 167. 1. em.; adószám: 26257563-2-41; képviseli: Fényi Péter ügyvezető), a továbbiakban: „**Bérlő**” vagy „**Horváth Kert**”, valamint a

SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. (székhely: H-2060 Bicske, SPAR út 0326/1 hrsz., cégjegyzékszám: Cg. 07-09-009192, adószám: 10485824-2-07, képviseli együttesen: Heiszler Gabriella Anikó és Szalay Zsolt Attila ügyvezetők), a továbbiakban: „**SPAR**”

együttesen: „**Felek**” között

a Budapest, I. kerület 7173 hrsz-ú, 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút utca 7.), valamint a Budapest, I. kerület 7170 hrsz-ú, 1013 Budapest, Pauler utca 2. (Alagút utca 5.) szám alatti ingatlanok földszintjén található, önkormányzati tulajdonú, összesen **1512 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport (továbbiakban: „**Bérlemény**”) bérleti jogának átruházása tárgyában, alulírott helyen és napon, a következő feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK:

- A. A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó és a CBA-Budavár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-891095, adószáma 14149328-2-41, képviseli: Fényi Péter ügyvezető, a továbbiakban: „**CBA-Budavár**”) között BDV/588-2/2018 számon 2018. február 28-án a Bérleményre 2018. március 1. napjától 2023. február 28. napjáig terjedő határozott időtartamra „élelmiszer üzlet és egyéb vendéglátóhely 1607 m²-en, dohánybolt 7 m²-en” tevékenységi körre bérleti szerződés jött létre a Bérbeadó Képviselő-testületének 232/2017.(XI.23.) határozata alapján.
- B. A CBA-Budavár-ból kiválással 2018. február 19-én létrejött a Horváth Kert, mely a CBA-Budavár jogutódja. A tulajdonosi szerkezet a jogelőd és jogutód társaságban azonos. Fényi Péter, mind a jogutód Horváth Kert, mind a jogelőd CBA-Budavár ügyvezetője kérte a bérleti szerződés módosítását a jogutód cégre. Továbbá kérte a 2018. április 27-én kelt albérleti szerződés alapján a helyiség egy részének (7 m²) albérletbe adását a Józsa Csaba Trafik Kereskedelmi Betéti Társaság (cégjegyzékszám: Cg. 01-06-786819, adószáma: 24361763-2-41, képviseli: Józsa Csaba) részére dohánybolt céljára. A jogutódlásra tekintettel a Bérbeadó és a Bérlő az A. pontban meghatározott helyiségbérleti szerződés módosítást 2018. május 1-től 2023. február 28-ig terjedő határozott időtartamra 2018. május 22-én egységes szerkezetben aláírták (továbbiakban: „**Helyiségbérleti Szerződés**”).
- C. 2018. szeptember 24-én BDV/588-9/2018 számon a Bérbeadó és a Bérlő között a Helyiségbérleti Szerződés módosításra került, mivel korábban 1614 m² alapterületű helyiség összesen 80 m² területtel csökkent, így a Bérlemény területe 1534 m²-re változott, azzal, hogy a bérleti díj ennek megfelelően arányosan csökkent.
- D. A Bérbeadó a Bérlő és a SPAR közös kérelmére, a 151/2018. (XI.29.) Kt. sz. határozattal döntött a Helyiségbérleti Szerződésben meghatározott Bérlemény bérleti joga SPAR részére történő átruházásának feltételeiről.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **ÖK rendelet**) 81. § (1) bekezdés c) pontja és a 151/2018. (XI.29.) Kt. sz. határozatnak megfelelően az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított 37.710.000.- Ft összegű térítési díj 2019. január 16. napján az Önkormányzat számlájára átutalásra került.

- E. A BDV/309-5/2019 sz. bérbeadási hozzájárulásban a Bérbeadó a Bérelő és a SPAR közös kérelme alapján hozzájárult ahhoz, hogy a 151/2018. (XI.29.) Kt. sz. határozattól eltérően a bérleti jog átadás kezdő időpontja nem 2019. március 1-je legyen, hanem egy későbbi időpont, a Krisztina tér 1. sz. alatti önkormányzati kivitelezés megkezdésének időpontja. A tulajdonosi hozzájárulás szerint a SPAR bérleti joga az átvételtől kezdődik, és az időtartama 5 év bérleti + 5 év előbérleti jog.
- F. 2019. február 27-én BDV/309-6/2019 számon a Bérbeadó és a Bérelő között a Helyiségbérleti Szerződés ismét módosításra került, melyben a felek a bérlet időtartamát 2019. március 1-től a bérleti jog átadás időpontjáig terjedő időtartamban határozták meg.
- G. A BDV/309-9/2019 sz. bérbeadási hozzájárulásban a Bérbeadó a Bérelő és a SPAR közös kérelme alapján hozzájárult ahhoz, hogy a 151/2018. (XI.29.) Kt. sz. határozattól eltérően a bérleti jog átadás kezdő időpontja nem 2019. március 1-je legyen, hanem egy későbbi időpont, a Krisztina tér 1. sz. alatti udvari földemcsere, illetve nyílászáró csere önkormányzati kivitelezési munkálatainak a befejezése. A tulajdonosi hozzájárulás szerint a SPAR bérleti joga az átvételtől kezdődik, és az időtartama 5 év bérleti + 5 év előbérleti jog.
- H. A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény 1527 m²-es területét a Horváth Kert a Bérbeadó hozzájárulásával 2019. január 1-től a 151/2018. (XI.29.) Kt. sz. határozat szerinti bérleti jog átadásig terjedő határozott időtartamra a CBA-Budavár részére albérletbe adta élelmiszer üzlet és egyéb vendéglátóhely céljára.
- I. A Bérlemény két házban található: a Budapest, I. kerület Krisztina tér 1. (Alagút utca 7.) sz. alatti házban (továbbiakban: „**Krisztina1 Ház**”), valamint a Budapest, I. kerület Pauler utca 2. (Alagút utca 5.) (továbbiakban: „**Alagút5 Ház**”) sz. alatti épületben.
A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a Krisztina1 Házat teljes körűen felújította, korszerűsítette, az ezzel kapcsolatos önkormányzati munkákat (továbbiakban: „**Önkormányzati Munkák**”) elvégezte.
- J. A Bérlemény kiskereskedelmi célokra szolgáló üzlethelyiség, amelyet a CBA-Budavár és a Horváth Kert meghatalmazottja 2019. május 22. napján az Önkormányzati Munkák elvégzése céljából az Önkormányzat részére átadott.
- K. A Felek között 2019. június 7. napján megállapodás jött létre a Helyiségbérleti Szerződés SPAR-ra történő átruházására vonatkozóan, mely megállapodás a IV. 2. pontjában rögzített feltétel alapján 2020. június 8. napján automatikusan, minden további jogcselekmény és minden további követelés nélkül megszűnt.
- L. A Bérbeadó a ___/2021. (VII.___) Kt. sz. határozattal – amely határozat a jelen Megállapodás 1. sz. mellékletét képezi – döntött a Helyiségbérleti Szerződésben meghatározott Bérlemény bérleti jogának a SPAR részére történő átruházása feltételeiről, egyúttal a jelen Megállapodás aláírását jóváhagyta.
- M. A Felek rögzítik, hogy a 151/2018. (XI.29.) Kt. sz. határozatban megjelölt és a 2019. január 16-án az Önkormányzat részére átutalt 37.710.000.- Ft összegű térítési díj, valamint a/2021. (VII.) Kt. sz. határozattal ingatlanforgalmi szakvélemény alapján meghatározott 37.295.000.- Ft összegű térítési díj különbözetét mindösszesen 415.000.- Ft összeget az Önkormányzat a jelen Megállapodás aláírását követő 5 munkanapon belül kamatmentesen aszámlaszámra visszautalja.

A fentiekre való tekintettel a Felek a többször módosított és egységes szerkezetbe foglalt Helyiségbérleti Szerződés átruházására vonatkozóan a ___/2021. (VII.___) Kt. sz. határozatban foglaltaknak megfelelően az alábbi megállapodást kötik:

I. SZERZŐDÉS CÉLJA

1. A Felek célja az, hogy a SPAR élelmiszer-áruházat működtessen a Bérleményben a jelen Megállapodásban foglalt feltételek szerint, úgy, hogy
 - 1.1a Bérlemény az OTÉK 1. melléklet 8. pontja szerinti definíció szerint átalakítható legyen SPAR áruházzá, azon a SPAR reklámfeliratok kihelyezésre kerülhessenek az illetékes hatóságok által kiadott végleges engedélyek szerint;
 - 1.2a Működési Engedély (amely alatt a Felek a 210/2009. (IX. 29.) Kormányrendelet 3. melléklet 2. pontjában meghatározott „a kémiai biztonságról szóló törvény szerinti veszélyes anyagok és keverékek, kivéve a jövedéki adóról szóló törvény szerinti tüzelő-, fűtőanyag célú gázolaj, LPG és az üzemanyag”; és 8. pontjában meghatározott „az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerint fokozottan tűz- vagy robbanásveszélyes osztályba tartozó anyag, kivéve a jövedéki adóról szóló törvény szerinti tüzelő-, fűtőanyag célú gázolaj, LPG és az üzemanyag” engedélyköteles valamint a jogszabályi rendelkezések szerint élelmiszer kiskereskedelmi üzletben bejelentés köteles termékek árusításának a hatósági visszaigazolását is értik) a SPAR részére kiadásra kerüljön.

II. A BÉRLEMÉNY ÁTALAKÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK

1. **A SPAR általi átalakítások: Rendeltetésmódosítási és településképi engedéllyel kapcsolatos megállapodások**
 - 1.1 A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény átépítéséhez a 143/2018. (VIII.13.) Kormányrendelet (továbbiakban: „**Kormányrendelet**”) alapján rendeltetésmódosítási eljárás (továbbiakban: „**Rendeltetésmódosítási Eljárás**”), valamint a Krisztina1 Ház és az Alagút5 Ház ingatlanokon reklámfelületek kihelyezésével kapcsolatban a rendeltetésmódosítási eljárás előtt településképi bejelentési eljárás (továbbiakban mind a két Háza vonatkozó eljárás együttesen: „**Településképi Eljárás**”) lefolytatása kötelező. A Felek rögzítik, hogy a SPAR köteles új Rendeltetésmódosítási Eljárás lefolytatását kezdeményezni, és ehhez a Településképi Eljárás iránti, valamint a Rendeltetésmódosítási Eljárás iránti kérelmet az illetékes hatóságokhoz benyújtani, azzal, hogy a Rendeltetésmódosítási Eljárásban a Bérlemény területe a 80 m² nagyságú területcsökkentés után további 22 m² nagyságú területtel csökken, így a Bérlemény területe 1512 m² nagyságúra változik. A Bérlemény átépítése csak akkor lehetséges, ha a Rendeltetésmódosítási Eljárás alapján a SPAR kérelmének megfelelő tartalmú rendeltetésmódosítási engedély (továbbiakban: „**Rendeltetésmódosítási Engedély**”) illetve a Településképi Eljárás alapján a SPAR kérelmének megfelelő tartalmú településképi engedély (továbbiakban: „**Településképi Engedély**”) kiadásra kerül. A Településképi Engedély mind a Krisztina1 Ház, mind az Alagút5 Ház vonatkozásában jelen Megállapodás aláírása előtt kiadásra került.
 - 1.2 A Rendeltetésmódosítási Eljárással, valamint a Településképi Eljárással kapcsolatos eljárási kérelem alapjául szolgáló tervdokumentáció elkészítésének feladatát és a költségét a SPAR viseli.
 - 1.3 A SPAR a fentiek mellett 2021. áprilisában új rendeltetésmódosítási engedély iránti kérelmet nyújtott be az illetékes hatósághoz, amelyet 2021. május 26-án BP/2603/00396-5/2021. számon az illetékes hatóság megadott, és amely engedély a közléssel véglegessé vált. A továbbiakban a Felek ezt a rendeltetésmódosítási engedélyt nevezik „**Rendeltetésmódosítási Engedély**”-nek.
2. **Az Önkormányzat általi átalakítások: az Önkormányzati Munkák elvégzésével kapcsolatos megállapodások**

A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzati Munkák befejeződtek. A Felek rögzítik továbbá, hogy a felújítás során az Önkormányzat a Bérlemény vonatkozásában az alábbi korszerűsítési, felújítási munkákat végezte el:

- külső nyílászárók (beleértve a Bérlemény portált is) cseréje,
- homlokzat felújítás,
- pince vízszigetelés,
- az üzlet szellőzéséhez légakna újraépítése,
- fűdémcsere a belső udvar és üzlet közötti részen.

III. SZERZŐDÉSÁTRUHÁZÁS

1. A Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: **Ptk.**) 6:208. § (1) bekezdése, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Lakástörvény**) 42. §-a, továbbá az ÖK rendelet 81. §-a alapján megállapodnak egymással, hogy a Helyiségbérleti Szerződésből eredő, a Horváth Kertet, mint bérlőt megillető jogok és őt terhelő kötelezettségek összességét a Horváth Kert, mint jelenlegi bérlő a SPAR-ra, mint új bérlőre ruházza át, mely szerződésátruházáshoz az Önkormányzat, mint tulajdonos és bérbeadó jelen Megállapodás aláírásával hozzájárul.
2. A Felek megállapodnak, hogy a Ptk. 6:208. § (2) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a SPAR-t megilletik mindazon jogok, és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek a Horváth Kertet a Helyiségbérleti Szerződés alapján megillették és terhelték.
3. A Felek megállapodnak, hogy a Ptk. 6:208. § (2) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a SPAR nem jogosult beszámítani a Horváth Kertnek az Önkormányzattal szemben fennálló egyéb követelését. Az Önkormányzat nem jogosult beszámítani a Horváth Kerttel szemben fennálló egyéb követelését.
4. A Felek megállapodnak, hogy a Helyiségbérleti Szerződés alapján a Horváth Kert nem adott biztosítékot, ezért nem szükséges a biztosíték átszállásáról rendelkezni.
5. A Felek megállapodnak, hogy összhangban a Ptk. 6:210. § rendelkezéseivel a szerződés átruházásra a követelések és a jogok tekintetében az engedményezés, a kötelezettségek tekintetében a tartozásátvállalás szabályait kell megfelelően alkalmazni.
6. A jelen Megállapodás III.1 pontjában foglalt szerződésátruházás akkor lép hatályba, amennyiben az alábbi feltételek együttesen teljesültek:
 - 6.1.1 a SPAR élelmiszerüzlet átalakítás megvalósítására alkalmas végleges Rendeltetésmódosítási Engedély kiadásra került. A Felek megállapítják, hogy ez a feltétel teljesült; és
 - 6.1.2 a Bérlemény bérletére vonatkozóan a SPAR és az Önkormányzat között jelen Megállapodással együtt a helyiségbérleti szerződés aláírásra került; és
 - 6.1.3 az Önkormányzat megadta a SPAR részére a Bérleményben működtetendő SPAR élelmiszeráruházra vonatkozó működési engedély kiadásához azt a tulajdonosi nyilatkozatot, mely szerint a Bérleményben az elmúlt évtizedekben ugyanilyen profilú kiskereskedelmi üzlet működött és a Bérleménynek a SPAR általi kialakítása során a Bérlemény alapterülete, ezáltal az árusítóterének nettó alapterülete is csökkent – a Rendeltetésmódosítási Engedélyben is foglaltak szerint –, többlet parkolóigény nem keletkezett.

Amennyiben a jelen Megállapodás az aláírását követő 6 (hat) naptári hónapon belül nem lép hatályba, úgy a jelen Megállapodás a következő napon automatikusan, minden további jogcselekmény és minden további követelés nélkül megszűnik.

7. A Felek megállapodnak abban, hogy a SPAR a 6.1.1-től 6.1.3-ig pontokban foglalt feltételek teljesülését követő 30 naptári napon belül benyújtja a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően az illetékes hatósághoz a Bérlemény kereskedelmi nyilvántartásba vétele iránti kérelmét. A SPAR a Bérlemény kereskedelmi nyilvántartásba vételére vonatkozó igazolásról a Bérbeadót és a Horváth Kertet haladéktalanul értesíteni köteles. A SPAR a Bérlemény kereskedelmi nyilvántartásba vételét, valamint az erre vonatkozó értesítés Bérbeadó és SPAR részére való elküldését követően veszi át a Bérlemény birtokát és kezdi meg a SPAR üzlet kialakításához szükséges kialakítási munkákat.

Amennyiben a Bérlemény kereskedelmi nyilvántartásba vételére vonatkozó igazolás a 6.1.1-től 6.1.3-ig pontokban foglalt feltételek teljesülését követő 150 naptári napon belül nem áll rendelkezésre, a SPAR jogosult arra, hogy jelen Megállapodástól egyoldalú nyilatkozattal

érdekmúlás bizonyítása nélkül elálljon. Sem a Bérbeadó, sem a Horváth Kert nem jogosult az elállással összefüggésben semmilyen igényt érvényesíteni a SPAR-ral szemben.

8. A birtokátruházásra a fenti 6.1.1-től a 6.1.3-ig pontokban meghatározott feltételek teljesülését, a jelen Megállapodás, valamint a jelen Megállapodással egyidejűleg aláírt Helyiségbérelti szerződés hatálybalépését követően, a Bérlemény kereskedelmi nyilvántartásba vételére vonatkozó igazolás birtokában kerül sor, a Felek által előre kölcsönösen egyeztetett időpontban, amely nem lehet rövidebb, mint a Bérlemény kereskedelmi nyilvántartásba vételére vonatkozó igazolás SPAR általi kézhezvételétől számított 30 (harminc) naptári nap, kivéve, ha ehhez a SPAR egyoldalú nyilatkozattal hozzájárul.
A birtokátruházás során birtokátruházási jegyzőkönyv kerül aláírásra, amelyben az Önkormányzat visszaadja a Bérlemény birtokát a Horváth Kert részére, aki ugyanezen a napon átruházza a Bérlemény birtokát a SPAR-ra, amellyel egyidejűleg bemutatja az Előzmények H. pontjában meghatározott haszonkölcsön / albérelti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésére vonatkozó megállapodást, amely szerint ez a megállapodás legkésőbb a jelen pontban meghatározott birtokátruházási jegyzőkönyv aláírásának a napján megszűnt. A birtokátruházás során az Önkormányzat a Bérleményt a jelen Megállapodás 2.1. pontjában meghatározott, a Horváth Kert és a SPAR által megismert és elfogadott átalakításokkal adja vissza a Horváth Kert birtokába, mellyel kapcsolatban a Horváth Kert sem most, sem a jövőben az Önkormányzattal szemben kifogást nem emel, követelést nem támaszt.
9. Az Önkormányzati Munkák elvégzése során felmerült az a Bérbeadói igény, hogy a Bérlemény területét a fenti C. pontban meghatározott csökkenés után további 22 m² nagyságú területtel csökkentésük. Ehhez a területcsökkentéshez mind a Horváth Kert, mind a SPAR hozzájárul, azzal, hogy a 22 m² leválasztásához szükséges 20 cm-es vakolatlan téglabérelmi határolófal építése nem készült még el, ezt a munkát a SPAR végzi el saját költségén a 7. pont szerinti birtokátruházást követő 80 (nyolcvan) naptári napon belül. A Felek rögzítik, hogy csak a határolófal kiépítése a SPAR kötelezettsége, a határolófal mögötti bérbeadói területen szükséges átépítési munkák elvégzése a Bérbeadó kötelezettsége és költsége. A Felek rögzítik, hogy a Rendeltetésmódosítási Engedély ezen 22 m² területcsökkenésű Bérlemény területre került kiadásra.
Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Bérleményben található lifteket az Önkormányzati Munkák elvégzése során nem használta. A Felek rögzítik, hogy a Horváth Kert a birtokátruházáskor a Bérleményben lévő lifteket a lift karbantartási könyvekkel együtt adja át a SPAR részére, amelyek igazolják az esedékes karbantartások elvégzését. A fentiek ellenére a liftek rendeltetésszerű működésének a biztosításra a Bérlemény megnyitása előtt jelentős javítási munkákra van szükség, amelyet a Bérlemény megnyitása előtt a SPAR - annak ellenére, hogy ez nem az ő feladata és költsége - saját költségén egyszeri alkalommal elvégez, ezen költség megtérítése iránti igényt a SPAR nem érvényesít az Önkormányzattal szemben.
10. A SPAR kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (továbbiakban: **Nvt.**) 3. § (1) bekezdésének 1. pontja alapján átlátható szervezet.

IV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. A Felek a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kizárják.
2. Jelen Megállapodás a Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza (ld. Ptk. 6:87. § (1) bekezdés).
3. A Felek a Ptk. 6:7. § (3) és 6:94. § (1) és (2) bekezdéseinek alkalmazását kizárják.
4. Jelen Megállapodásra vonatkozóan kizárólag a magyar jog kerül alkalmazásra. A Felek a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását jelen jogviszonyban kizárják.
5. Amennyiben jelen Megállapodás egyes rendelkezései teljesen vagy részben hatálytalanok, semmiek vagy megtámadhatóak lennének, akkor ez nem érinti fennmaradó rendelkezéseinek érvényességét. A Felek kötelezettséget vállalnak erre az esetre, hogy a hatálytalan rendelkezéseket

úgy értelmezik át, egészítik ki vagy cserélik ki, hogy a hatálytalan rendelkezésekkel szándékolt jogi vagy gazdasági célt, amennyiben lehetséges, elérjék.

6. Jelen Megállapodás kizárólag írásbeli megállapodással módosítható, a Felek rögzítik továbbá, hogy a szerződést illető nyilatkozataikat írásban kötelesek megtenni, ide nem értve az e-mail alkalmazását.
7. A Felek a Ptk. 6:338. § (1) bekezdésének rendelkezését kizárják.
8. Ha a jelen Megállapodás másként nem rendelkezik, akkor az értesítésekkel, kérésekkel illetve felszólításokkal kapcsolatban a következő szabályokat kell alkalmazni: A Felek egymást tértivevényes ajánlott levélben kötelesek értesíteni. Az értesítést azon a napon kell közölni tekinteni, amely napon a címzett a küldeményt átvette. Ha a címzett a küldemény átvételét két egymást követő kézbesítési kísérlet során is megtagadja, vagy a küldemény „nem kereste”, „elköltözött” stb. jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, úgy az értesítést a postai feladást követő 5. napon kell közölni tekinteni.
9. Jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Lakástörvény, az ÖK rendelet, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.
10. Jelen Megállapodásból eredő jogvita esetére a Felek kikötik a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.
11. Jelen Megállapodás egymással szó szerint mindenben megegyező 5 (öt) eredeti példányban készült, melyből az Önkormányzatot 2 (kettő), a Horváth Kert-et 1 (egy) és a SPAR-t 2 (kettő) eredeti példány illet meg.

A jelen Megállapodást a Felek elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Budapest, 2021.

Budapest, 2021.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
Váradiné Naszályi Márta
Polgármester
Bérbeadó/Önkormányzat

Horváth Kert Élelmiszer
Korlátolt Felelősségű Társaság
Féniász Péter
ügyvezető
Bérlő/Horváth Kert

SPAR Magyarország Kereskedelmi
Korlátolt Felelősségű Társaság
Heiszler Gabriella Anikó és Szalay Zsolt Attila ügyvezetők
SPAR

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS (továbbiakban: „Szerződés”)

amely létrejött egyrészről a

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószám: 15735643-2-41, ÁHTI: 745202, képviseli: Váradiné Naszályi Márta polgármester), a továbbiakban „**Bérbeadó**”,

másrészről a

SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. (székhely: H-2060 Bicske, SPAR út 0326/1 hrsz., cégjegyzékszám: Cg. 07-09-009192, adószám: 10485824-2-07, képviseli együttesen: Heiszler Gabriella Anikó és Szalay Zsolt Attila ügyvezetők), a továbbiakban: „**Bérlő**”,

együttesen: Szerződő Felek között

a Budapest, I. kerület 7173 hrsz-ú, 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút utca 7.) szám alatti, valamint a Budapest, I. kerület 7170 hrsz-ú, 1013 Budapest, Pauler utca 2. (Alagút utca 5.) szám alatti ingatlanok földszintjén található, önkormányzati tulajdonú, összesen 1512 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport (továbbiakban: „**Bérlemény**”) bérbeadása tárgyában, alulírott helyen és napon, a következő feltételekkel:

A Szerződő Felek a Bérlemény alaprajzát (pincszint, földszint, galéria) a jelen Szerződés 1. sz. mellékleteként csatolják.

1. Előzmények és a Bérlemény kialakítása élelmiszerüzlet céljára

1.1 Korábbi bérleti szerződések

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó és a CBA-Budavár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-891095, adószám 14149328-2-41, képviseli: Feniász Péter ügyvezető, a továbbiakban: „**CBA-Budavár**”) között BDV/588-2/2018 számon 2018. február 28-án a Bérleményre 2018. március 1. napjától 2023. február 28. napjáig terjedő határozott időtartamra „élelmiszer üzlet és egyéb vendéglátóhely 1607 m²-en, dohánybolt 7 m²-en” tevékenységi körre bérleti szerződés jött létre a Bérbeadó Képviselő-testületének 232/2017.(XI.23.) határozata alapján.

A CBA-Budavár-ból kiválással 2018. február 19-én létrejött a **Horváth Kert Élelmiszer Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1028 Budapest, Hidegkúti út 167. 1. emelet, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-320270, adószám: 26257563-2-41, képviseli: Feniász Péter ügyvezető, a továbbiakban: „**Horváth Kert**”), mely a CBA-Budavár jogutódja. A tulajdonosi szerkezet a jogelőd és jogutód társaságban azonos. Feniász Péter, mind a jogutód Horváth Kert, mind a jogelőd CBA-Budavár ügyvezetője kérte a bérleti szerződés módosítását a jogutód cégre. Továbbá kérte a 2018. április 27-én kelt albérleti szerződés alapján a helyiség egy részének (7 m²) albérletbe adását dohánybolt céljára. A jogutódlásra tekintettel a Bérbeadó és a Horváth Kert a helyiségbérleti szerződés módosítását 2018. május 1-től 2023. február 28-ig

terjedő határozott időtartamra 2018. május 22-én egységes szerkezetben aláírták (továbbiakban: „**Horváth Kert Helyiségbérleti Szerződés**”).

A Horváth Kert a Bérbeadó hozzájárulásával a Bérlemény 7 m² alapterületű részét a Józsa Csaba Trafik Kereskedelmi Betéti Társaság (cégjegyzékszám: Cg. 01-06-786819, székhelye: 1013 Budapest, Alagút u. 5., adószám: 24361763-2-41, képviseli: Józsa Csaba) részére albérletbe adta dohánybolt céljára.

2018. szeptember 24-én BDV/588-9/2018 számon a Bérbeadó és a Horváth Kert között a Horváth Kert Helyiségbérleti Szerződés módosításra került, mivel korábban 1614 m² alapterületű helyiség összesen 80 m² területtel csökkent, így a Bérlemény területe 1534 m²-re változott, azzal, hogy a bérleti díj ennek megfelelően arányosan csökkent.

A Bérbeadó a Horváth Kert és a Bérelő közös kérelmére a 151/2018. (XI.29.) Kt. sz. határozattal döntött a Horváth Kert Helyiségbérleti Szerződésben meghatározott Bérlemény bérleti joga Bérelő részére történő átruházásának feltételeiről.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **ÖK rendelet**) 81. § (1) bekezdés c) pontjának és a 151/2018. (XI.29.) Kt. sz. határozatnak megfelelően az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított 37.710.000.- Ft összegű térítési díj 2019. január 16-án a Bérbeadó számlájára átutalásra került.

A BDV/309-5/2019 sz. bérbeadói hozzájárulásban a Bérbeadó a Horváth Kert és a Bérelő közös kérelme alapján hozzájárult ahhoz, hogy a 151/2018. (XI.29.) Kt. sz. határozattól eltérően a bérleti jog átadás kezdő időpontja nem 2019. március 1-je legyen, hanem egy későbbi időpont, a Krisztina tér 1. sz. alatti önkormányzati kivitelezés megkezdésének időpontja. A tulajdonosi hozzájárulás szerint a SPAR bérleti joga az átvételtől kezdődik, és az időtartama 5 év bérleti + 5 év előbérleti jog.

2019. február 27-én BDV/309-6/2019 számon a Bérbeadó és a Horváth Kert között a Horváth Kert Helyiségbérleti Szerződés ismét módosításra került, melyben a felek a bérlet időtartamát 2019. március 1-től a bérleti jog átadás időpontjáig terjedő időtartamban határozták meg.

A BDV/309-9/2019 sz. bérbeadói hozzájárulásban a Bérbeadó a Horváth Kert és a Bérelő közös kérelme alapján hozzájárult ahhoz, hogy a 151/2018. (XI.29.) Kt. sz. határozattól eltérően a bérleti jog átadás kezdő időpontja nem 2019. március 01-je legyen, hanem egy későbbi időpont, a Krisztina tér 1. sz. alatti udvari födémcsere illetve nyílászáró csere önkormányzati kivitelezés munkálatainak a befejezése. A tulajdonosi hozzájárulás szerint a Bérelő bérleti joga az átvételtől kezdődik, és az időtartama 5 év bérleti + 5 év előbérleti jog.

A Bérlemény 1527 m²-es területét a Horváth Kert a Bérbeadó hozzájárulásával 2019. január 1-től a 151/2018. (XI.29.) Kt. sz. határozat szerinti bérleti jog átadásig terjedő határozott időtartamra a CBA-Budavár részére albérletbe adta ételkészítési és egyéb vendéglátóhely céljára.

A Szerződő Felek 2019. június 7-én aláírták a Horváth Kert Helyiségbérleti Szerződésnek a Bérelő részére való átruházásával kapcsolatos megállapodást, amely megállapodás a IV.2. pontjában rögzített feltétel alapján 2020. június 8. napján automatikusan, minden további jogcselekmény és minden további követelés nélkül megszűnt.

A Bérleményt a Budapest, I. kerület Krisztina tér 1. (Alagút utca 7.) sz. alatti ingatlan felújítási munkálatainak elvégzése céljából a CBA-Budavár és a Horváth Kert meghatalmazottja 2019. május 22. napján a Bérbeadó részére átadta.

A Bérbeadó a ___/2021. (VII. __.) Kt. sz. határozattal – amely határozat a jelen Szerződés 4. sz. mellékletét képezi – döntött a Horváth Kert Helyiségbérleti Szerződésben meghatározott Bérlemény bérleti jog Bérló részére történő átruházásáról, egyúttal a Helyiségbérleti Szerződés átruházására vonatkozó Megállapodás és a jelen Szerződés aláírását jóváhagyta.

A Szerződő Felek, valamint a Horváth Kert a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg megkötötték a Horváth Kert Helyiségbérleti Szerződés átruházására vonatkozó megállapodást (továbbiakban: „**Háromoldalú Megállapodás**”).

Jelen szerződés a Háromoldalú Megállapodás hatálybalépésének a napján lép hatályba. Amennyiben a Háromoldalú Megállapodás a megállapodás aláírását követő 6 (hat) naptári hónapon belül nem lép hatályba, úgy a jelen Szerződés a következő napon, a Háromoldalú Megállapodásban foglaltak szerint azzal egyidejűleg automatikusan, minden további jogcselekmény és minden további követelés nélkül megszűnik.

Amennyiben a Háromoldalú Megállapodás 7 pontjában meghatározott, a Bérlemény kereskedelmi nyilvántartásba vételére vonatkozó igazolás a Háromoldalú Megállapodás 6.1.1-től 6.1.3-ig pontjaiban foglalt feltételek teljesülését követő 150 naptári napon belül nem áll rendelkezésre, a Bérló jogosult arra, hogy a Háromoldalú Megállapodással egyidejűleg a jelen Szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal érdekmúlás bizonyítása nélkül elálljon. A Bérbeadó nem jogosult az elállással összefüggésben semmilyen igényt érvényesíteni a Bérlóval szemben.

1.2 Bérbeadó, mint Tulajdonos által elvégzett munkák és a Bérlemény Bérló részére való birtokba adása

A Bérlemény két házban található: a Budapest, I. kerület Krisztina tér 1. (Alagút utca 7.) sz. alatti házban (továbbiakban: „**Krisztina1 Ház**”), valamint a Budapest, I. kerület Pauler utca 2. (Alagút utca 5.) (továbbiakban: „**Alagút5 Ház**”) sz. alatti épületben.

A Bérbeadó a tulajdonában álló Krisztina1 Házat teljes körűen felújította, amelynek során a Bérbeadó a Bérlemény vonatkozásában az alábbi korszerűsítési, felújítási munkákat végezte el:

- külső nyílászárók (beleértve a Bérlemény portált is) cseréje;
- homlokzat felújítás;
- pince vízszigetelés;
- az üzlet szellőzéséhez légakna újraépítése;
- földemcsere a belső udvar és üzlet közötti részen;
- a Bérlemény reklámfelületei megváltoztak

(továbbiakban: „**Bérbeadói Munkák**”).

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó a Bérbeadói Munkákat elvégeztette.

A Bérbeadói Munkák elvégzése során felmerült az a Bérbeadói igény, hogy a Bérlemény területét 22 m² nagyságú területtel csökkentsék. Ehhez a területcsökkentéshez a Bérló a jelen Szerződés aláírásával hozzájárul, azzal, hogy a 22 m² leválasztásához szükséges bérleményi határolófal építése nem készült még el, ezt a munkát a Bérló végzi el saját költségén a Háromoldalú Megállapodásban foglaltak szerint legkésőbb a Bérlemény Bérló részére való birtokátruházását követő 80 (nyolcvan) naptári napon belül.

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérló a Bérleményt a Háromoldalú Megállapodásban, valamint a jelen Szerződésben meghatározott, a Bérló által megismert és elfogadott átalakításokkal és műszaki állapotban veszi birtokba a Horváth Kerttől.

1.3 Bérló által elvégzendő munkák

A Szerződő Felek megállapítják, hogy a Bérlemény jelenleg kiskereskedelmi tevékenység folytatására nem alkalmas, tekintettel arra, hogy a Bérbeadói Munkák elvégzése során a Bérlemény működtetéséhez szükséges helyiségek megszűntek, a Bérlemény belső válaszfalainak, burkolatainak, gépészetének, belső közműveinek a kialakítása és kiépítése szükséges. A Bérbeadónak nyomós érdeke fűződik ahhoz, hogy a Bérleményben a Bérbeadói Munkák elvégzése után élelmiszerkiskereskedelmi tevékenységet folytassanak.

A Bérló tudomással bír a Bérleménynek a Szerződés aláírása kori állapotáról és arról, hogy a Bérló kialakításokat (továbbiakban: „**Bérloői Munkák**”) saját költségén a jelen Szerződésben meghatározott eseteket kivéve bérleti díj csökkentési vagy beszámítási igény nélkül kell megtennie.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérloői Munkák elvégzéséhez a 143/2018 (VIII.13.) Kormányrendelet (továbbiakban: „**Kormányrendelet**”) alapján rendeltetismódosítási eljárás (továbbiakban: „**Rendeltetismódosítási Eljárás**”), valamint a Krisztina1 Ház és az Alagút5 Ház ingatlanokon reklámfelületek kihelyezésével kapcsolatban a rendeltetismódosítási eljárás előtt településképi bejelentési eljárás (továbbiakban mind a két házra vonatkozó eljárás együttesen: „**Településképi Eljárás**”) lefolytatása kötelező. A Bérloői Munkák elvégzéséhez a Bérló kérelmének megfelelő tartalmú, 2021. május 26-án kelt BP/2603/00396-5/2021. sz. rendeltetismódosítási engedély (továbbiakban: „**Rendeltetismódosítási Engedély**”) illetve a Településképi Eljárás alapján a Bérló kérelmének megfelelő tartalmú településképi hozzájárulások (továbbiakban: „**Településképi Engedély**”) kiadásra kerültek. A Bérló tájékoztatja a Bérbeadót, hogy a Rendeltetismódosítási Engedély tartalmazza a jelen Szerződés 1.2. pontjában meghatározott 22 m² területcsökkenést.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó a Rendeltetismódosítási Engedély és a Településképi Engedély alapján megvalósítandó felújításhoz és reklámfelületek kihelyezéséhez a jelen Szerződés aláírásával hozzájárul.

A Bérbeadó jelen Szerződés aláírásával hozzájárul továbbá ahhoz, hogy a Bérló a Bérloői Munkákat a jelen Szerződésben meghatározott feltételekkel a Rendeltetismódosítási Engedély és a Településképi Engedély alapján elvégezze.

A Bérbeadó kijelenti, hogy amennyiben a Bérló a jelen Szerződés szerint elvégzi a Bérloői Munkákat és a Bérleményben működtetendő élelmiszeráruház megnyit, úgy az ÖK rendelet 76 § (3) bekezdésében foglalt feltételek teljesülnek és a Bérlőt további 5 (öt) éves időtartamra a jelen pontban meghatározottak szerint előbérleti jog illeti meg. A Szerződő Felek az előbérleti jog fogalmát jelen bérleti jogviszony tekintetében a következőképp értelmezik: A Bérló jogosult további 5 (öt) év határozott időtartamra a helyiségre bérleti szerződést kötni, amennyiben a helyiség további bérbeadása iránt írásbeli igényét a határozott időtartam megszűnése előtt legalább 120 (egyszázhusz) nappal korábban a Bérbeadó felé benyújtja, az igénybenyújtás időpontjáig a Bérló a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeit a helyiségbérleti jogviszony időtartama alatt maradéktalanul szerződésszerűen teljesítette, valamint a Bérbeadóval szemben sem bérleti díj-, sem késedelmi kamattartozása, továbbá a Bérbeadóval szemben adó, illetőleg más adók módjára behajtandó köztartozása nem áll fenn, azzal, hogy a bérbeadásról a Bérbeadó Képviselő-testülete dönt, valamint azzal, hogy a felek a bérleti díj mértékét az ismételt bérbeadás időpontjában hatályos bérleti díj mértékének alapulvételével állapítják meg és a Bérleti Szerződés egyéb, az akkor hatályos jogszabályoknak

megfelelő rendelkezései változatlanul hatályban maradnak. Amennyiben a Bérló nem a Bérlónek felróható okból nem tudja az előbérleti jogát gyakorolni, a Bérbeadó köteles a Bérleményre fordított, a Bérleti Szerződés megszűnése után állagsérelem nélkül el nem vihető értéknövelő Bérloi Munkák igazolt költségeit – ezen munkák igazolt mértékének megállapításához a Szerződő Felek közösen kiválasztott szakértőt kérnek fel - a Bérleti Szerződés megszűnésének napjáig a Bérló részére megfizetni.

1.4 Bérloi Munkák elvégzése

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlónek a Bérlemény birtokbaadásától számított 150 (egyszázötven) naptári nap áll rendelkezésre arra, hogy a jelen szerződés 2. sz. mellékletét képező műszaki terv és költségvetés szerinti Bérloi Munkákat saját költségén elvégezze, a Bérleményben működtetendő élelmiszeráruházra vonatkozó működési engedélyt beszerezze és a Bérleményt a vásárlóközönség számára megnyissa. A Bérbeadó a Bérloi Munkák műszaki tartalmát ismeri, azok elvégzéséhez jelen Szerződés aláírásával hozzájárul.

A Bérló vállalja, hogy a Bérlemény 1.2 pontban meghatározott 22 m² nagyságú területrészen a Bérleményi határolófalat 20 cm vakolatlan téglafalként saját költségén megépíti. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérló fenti vállalása kifejezetten csak a határolófal építésére vonatkozik, a határolófal mögötti Bérbeadói területen szükséges átépítési munkák elvégzése a Bérbeadó kötelezettsége és költsége.

A Bérló köteles a jelen Szerződés 2. sz. mellékletében meghatározott munkák elvégzéséhez, elvégeztetéséhez a Rendeltetismódosítási Engedélyen és a Településképi Engedélyen felül esetlegesen szükséges további engedélyeket beszerezni, a munkavégzés a hatályos jogszabályok alapján szükséges hatósági engedélyek alapján és birtokában történhet – a Bérló kizárólagos költségére és minden irányú felelősségére –, azzal hogy a Bérloi Munkák az épületek rendeltetésszerű használatát nem veszélyeztethetik. A Bérloi Munkák előtt a Szerződő Felek a Bérbeadó tulajdonát képező egyéb területeken állapotrögzítést végeznek fotódokumentációval. A Bérló a Bérloi Munkálatok során az általa felróhatóan okozott károkért felel.

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérló a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor az elvégzett munkák tekintetében nem jogosult és nem köteles az eredeti állapot helyreállítására, kizárólag az általa felszerelt, állagsérelem nélkül eltávolítható berendezéseket, tartozékokat szedheti le és viheti el.

A Bérló a munkák ellenértékének, költségének, értéknövelő beruházásának a megtérítésére vagy bérbeszámításra nem tarthat igényt sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak megszűnésekor, kivéve az 1.3 pontban meghatározott esetet, valamint azt az esetet, ha a bérleti jogviszony a Bérbeadónak felróható okból szűnik meg.

A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésben meghatározott Bérlemény felújítási/átalakítási munkák Bérló általi elvégeztetése a Bérló javára tulajdonjogot még részarányosan sem eredményezhet.

A Bérleményt magában foglaló Budapest, I. kerület 7170 és 7173 hrsz-ú ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyek, azonosító számuk: 72919, valamint a Budapest, I. kerület 7173 hrsz-ú ingatlan műemléki környezet.

1.5 Bérő működési engedélye

A Bérő a tevékenysége folytatásához működési engedély iránti engedélyt köteles kérni az illetékes hatóságtól.

Mivel a Bérbeadói Munkák következtében a Bérlemény alapterülete és eladóterülete csökken így a Bérőnek többlet parkoló igénye nincs. A Bérbeadó a Bérleményben működtetendő SPAR élelmiszeráruházra vonatkozó működési engedély kiadásához kiadja azt a tulajdonosi nyilatkozatot, mely szerint a Bérleményben az elmúlt évtizedekben ugyanilyen profilú kiskereskedelmi üzlet működött és a Bérleménynek a SPAR általi kialakítása során a Bérlemény alapterülete, ezáltal az árusítóterék nettó alapterülete is csökkent – a Rendeltetésmódosítási Engedélyben is foglaltak szerint –, többlet parkolóigény nem keletkezett.

2. Bérlemény területe és a Bérleményben folytatott tevékenység

A Bérleményben folytatott tevékenység:

- **élelmiszer üzlet és egyéb vendéglátóhely: 1505 m²–en;**
- **dohánybolt: 7 m²–en.**

A Bérő tudomásul veszi, hogy a jelen Szerződés fennállása alatt a Bérleményben csak a jelen Szerződésben megjelölt tevékenységet folytathatja. Ha a Bérleményben végzett tevékenységét meg kívánja változtatni, ahhoz a Bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

A Bérő jogosult arra, hogy a dohánybolt területét albérő részére albérletbe adja. Az albérő személyéhez és / vagy annak a változtatásához a Bérbeadó előzetes hozzájárulására van szükség az ÖK rendelet rendelkezései szerint.

A Bérő jogosult arra, hogy a Bérleményt a Bérő SPAR élelmiszerüzlet céljára franchise partnere vagy harmadik személy részére albérletbe adja a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával az ÖK rendelet rendelkezései szerint.

Tekintettel arra, hogy a Bérlemény árubeszállítása a Bérlemény területéből való 80 m² leválasztása következtében megváltozott, de a Bérlemény árubeszállítás nélkül kiskereskedelmi tevékenység céljára nem használható, ezért a Bérlemény beszállításához jelen Szerződés aláírásának a napján rendelkezésre álló árubeszállítási terület bővítése szükséges. A Bérbeadó vállalja azt, hogy a jelen Szerződés 3. sz. mellékleteként meghatározott területen koncentrált rakodóterület kialakítására vonatkozó engedély iránti kérelmet a Krisztina1 Házra vonatkozó használatbavételi engedély kiadását követően haladéktalanul megkéri az illetékes hatóságtól. A Bérő vállalja azt, hogy a kiadott engedélyek szerint a koncentrált rakodóhely bővítését saját költségére kialakítja.

3. A bérlet időtartama

Tekintettel arra, hogy a Horváth Kert a Bérbeadói Munkák elvégzése, a Krisztina1 Ház teljes körű felújítása érdekében a Bérleményt 2019. május 29. napján a Bérbeadó részére birtokba adta, a Bérleményt 2019. május 29. napjától kezdve nem használta, valamint a Bérő a Bérleményben a jelen Szerződésben meghatározottak szerint jelentős mértékű felújítási, átalakítási munkát végez el saját költségén, a bérlet időtartama a/2021. (VII.) Kt. határozatban foglaltaknak megfelelően: határozott időtartam **5 (öt) teljes bérleti év**.

A bérlet kezdő időpontja: az a birtokátruházási jegyzőkönyvben meghatározott birtokátruházási nap, amelyben a Bérbeadó visszaadja a Bérlemény birtokát a Horváth Kert részére, aki ugyanezen a napon átruhazza a Bérlemény birtokát a Bérőre.

A Bérletet további 5 (öt) év előbérleti jog illeti meg a jelen Szerződés és a mindenkor hatályos szabályozás szerint.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a bérlet határozott időtartama alatt a Szerződő Felek a jelen Szerződést rendes felmondással nem mondhatják fel.

4. A Bérlemény bérleti díja, közüzemi költségek

A Bérlemény bérleti díja a Bérleményben működtetendő élelmiszeráruház vásárlóközönség számára való megnyitásának a napjáig, de maximum a birtokátruházás napjától számított 150. (egyszáz-ötvenedik) naptári napig a Szerződő Felek megállapodása alapján: **1.719.169,- Ft/hó + ÁFA**, azaz egymillió-hétszázötvenkilenceezer-egyszázhatvankilenc forint/hó + a mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezések alapján fizetendő ÁFA.

A Bérlemény bérleti díja a Bérleményben működtetendő élelmiszeráruház vásárlóközönség számára való megnyitásának a napjától, vagy a birtokátruházás napjától számított 151. (egyszáz-ötvenedik) naptári naptól, attól függően, hogy melyik időpont következik be hamarabb (továbbiakban: „**Nyitás Napja**”) a Szerződő Felek megállapodása alapján: **2.022.552,- Ft/hó + ÁFA**, azaz kettőmillió-huszonkettőezer-ötszázötvenkettő forint/hó + a mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezések alapján fizetendő ÁFA.

A bérleti díj forintban kerül meghatározásra és fizetésre. A bérleti díj mértéke minden évben a tárgyév január 01-jén érvényes jegybanki alapkamat mértékével növekedik. A bérleti díj emelése a Bérbeadó egyoldalú közlésével történik, nem igényli jelen Szerződés módosítását.

A Bérlet tudomásul veszi, hogy a bérleti díjat a mindenkor hatályos ÁFA törvény szerinti ÁFA terheli.

A Bérlet a Bérlemény használatával kapcsolatban felmerült közüzemi költségeket a Bérlemény használatának teljes időtartama alatt, a közüzemi szolgáltatókkal kötött egyedi szolgáltatási szerződés alapján, közvetlenül a szolgáltatóknak köteles megfizetni.

5. A bérleti díj megfizetése

A Bérlet a 4. pontban meghatározott bérleti díjat köteles havonta előre, minden hónap 15. napjáig bezárólag, legkésőbb a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: **GAMESZ**, székhely: 1011 Budapest, Iskola utca 16., képviseli: Vas Hunor igazgató, **számlavezető: Raiffeisen Bank Zrt., számlaszám: 12010154-00379631-00200005**) által kiállított és kézbesített számlán feltüntetett határidőben postai vagy banki befizetéssel illetve átutalással megfizetni, amelyet úgy kell teljesíteni, hogy az összeg legkésőbb a fizetési határidő utolsó napján a jelen pontban meghatározott 12010154-00379631-00200005 számú számlán jóváírásra kerüljön. A fizetési határidő teljesítésének a feltétele az, hogy a Bérlet a bérleti díjra vonatkozó, ha a hatályos jogszabályi rendelkezések megfelelő számlát a tárgyhónapot megelőző hónap utolsó napjáig megkapja, hogy a Bérletnek 15 (tizenöt) naptári napos határideje legyen a számla fizetésére. A számla késedelmes elküldése a fizetési határidőt a késedelem időtartamával meghosszabbítja.

A Bérlemény Bérlet részére való birtokbaadása és a Nyitás Napja közötti bérleti díjra a fenti rendelkezések az irányadóak, azzal, hogy a Bérbeadó a birtokbaadás napján adja át a Bérlet részére az adott hónapban fizetendő bérleti díj számlát. A Nyitás Napjának a hónapjában fizetendő bérleti díj a különbözeti összeget a Bérbeadó a Nyitás Napja után jogosult és köteles a Bérlet részére kiszámlázni.

A Bérő tudomásul veszi, hogy a fizetendő bérleti díj késedelmes megfizetése esetén Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti (továbbiakban: **Ptk.**) mindenkor törvényes késedelmi kamatot számolja fel. A késedelmi kamat a teljesítés napjáig jár és első sorban a költségre, majd a késedelmi kamatra, végül a tőkére kerül elszámolásra.

6. Átlátható szervezetre vonatkozó rendelkezések

A Bérő képviselői jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a Bérő a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: **Nvt.**) 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában, valamint a 11. § (10) bekezdésében rögzítetteknek megfelelő, azaz *átlátható szervezetnek* minősül.

A Bérő képviselői jelen Szerződés aláírásával – hivatkozva az Nvt. 11. § (11) bekezdésében foglaltakra – vállalja, hogy

- az előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

A Bérő tudomásul veszi, hogy a jelen Szerződést a Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Bérő a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. Ez alapján a Bérőnek, mint az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek a tulajdonosi szerkezetében az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változás a Bérbeadót megillető azonnali felmondási ok.

7. Bérleményben végzett munkák

A Bérbeadó a Bérbeadói Munkák közül nem végzett el olyan munkákat, amely a Bérbeadó kötelezettsége és költsége lett volna, ugyanakkor elvégzett a Bérő kérésére olyan munkákat, amely a Bérő kötelezettsége lett volna. A Bérő a 2019.12.10-én kelt nyilatkozatában vállalta az ezen levélben meghatározott munkák díjának a megfizetését a Bérbeadó részére. A Bérő ugyanakkor vállalja, hogy a Bérő Munkák elvégzésével egyidejűleg saját költségén megépíti a 22 m² leválasztásához szükséges Bérleményi határolófalat a Háromoldalú Megállapodásban meghatározott műszaki tartalommal, a 7170 hrsz-ú épület pincéjének padozatát lebetonozza, a 7170 hrsz-ú épület homlokzati nyílászárók cseréje során kibontott kávékat javítja. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen pontban meghatározott munkálatokkal összefüggésben egymással szemben megtérítési igényel, követeléssel sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak megszűnésekor nem lépnek fel.

A Bérő a Bérlemény műszaki állapotát a szerződéskötés előtt megismerte, és tudomásul veszi, hogy a tevékenységéhez szükséges és a helyiségben végzett bármilyen kialakítási, felújítási, korszerűsítési költségeket, továbbá a tevékenység érdekében beépített és állagsérelem nélkül nem leszerelhető berendezések költségét Bérbeadó a bérlet határozott idejének a lejártá után nem téríti meg a jelen Bérleti Szerződésben meghatározott kivételekkel.

Amennyiben a Bérbeadó nem végzi el a Bérleményben szükségessé váló, a Bérbeadót terhelő munkákat, a Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben szükségessé váló, a Bérbeadót terhelő munkák végzését csak abban az esetben kezdheti meg, ha erről a Bérbeadóval előzetesen megállapodást kötött, amely alól a 12. pontban meghatározott lift képez kivételt.

A Bérelő a Bérleményben a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult olyan építészeti változtatásokat elvégezni, amely a Krisztina1 Ház és az Alagút5 Ház szerkezetét vagy központi rendszereit érinti.

8. A Szerződés megszűnése

A jelen Szerződés megszűnik:

- közös megegyezéssel;
- jelen Szerződés szerinti rendkívüli felmondással;
- törvényben meghatározott egyéb módon;
- ha a helyiség megsemmisül;
- ha a jogi személy jogutód nélkül megszűnik;
- ha a Bérelő a Bérleményt elcseréli;
- ha a Bérelő helyiségbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti.

9. Rendkívüli felmondás

A Bérbeadó a jelen Szerződést az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára, elhelyezési kötelezettség nélkül felmondással felmondhatja:

- ha a Bérelő e Szerződésben, vagy a jogszabályban meghatározott lényeges kötelezettségének nem tesz eleget, különösen, ha 2 havi helyiségbérleti/helyiséghasználati díjat elmulasztott megfizetni és az írásbeli felszólítás ellenére 8 nap alatt kötelezettségét nem teljesíti.
- a Bérelőnek 3 havi fizetendő használati díjának vagy helyiségbérleti díjának megfelelő összegű tartozása van, kivéve, ha az ÖK rendelet alapján részletfizetésre engedélyt kapott.

A Bérbeadó a jelen Szerződést elhelyezési kötelezettség nélkül rendkívüli felmondással felmondhatja:

- ha a Bérleményt jogszerűen használó személyek a Bérbeadóval vagy a lakókörnyezetében élőkkel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsít,
- ha a Bérleményt jogszerűen használó személyek, a közös használatra szolgáló helyiségeket, az épülethez tartozó területeket, továbbá az épület központi berendezéseit nem rendeltetésszerűen használják.

Fenti magatartások szolgálnak a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérelőt a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani.

A Bérelő vállalja, hogy a Szerződés megszűnését követő 15 (tizenöt) napon belül a helyiséget kiüríti és az ott lévő saját tulajdonú ingóságait és az olyan berendezési tárgyakat, amelyeket tevékenysége érdekében vitt be, a helyiség állagsérelme nélkül leszereli és elszállítja, ezt követően a Bérbeadóval szemben semmiféle további igényt nem támaszt.

10. Bérlemény mellékköltségei

A Bérelő köteles 30 nap alatt kezdeményezni és minden ésszerű intézkedést tenni, hogy

- a Bérleményhez tartozó közüzemi szolgáltatókkal egyedi szolgáltatási szerződést kössön, illetve a már megkötött szolgáltatási szerződéseket fenntartsa és a részére kiszámlázott díjakat közvetlenül a szolgáltatók felé megfizesse a helyiség használatának teljes időtartama alatt,

- a Szerződés aláírását követően egyedi szerződést kössön, illetve a már megkötött szerződést fenntartani az FKF Zrt.-vel a tevékenysége során keletkezett hulladék elszállítására és tudomásul venni, hogy a ház szeméttároló edényeit a tevékenysége során keletkezett hulladék elhelyezésére nem veheti igénybe,
- a Szerződés aláírását követően saját költségén a Fővárosi Vízművek Zrt. engedélye és hitelesítése birtokában egyedi mellékvízmérőt felszereltetni és erről Bérbeadót a kiállított okiratok megküldésével haladéktalanul értesíteni, illetve továbbra is a már felszerelt mellékvízmérőt igénybe venni.

A fentiek alapján a Bérlemény közüzemi órái a Bérló nevére kerülnek átírásra.

A Bérló tudomásul veszi, hogy a közmű, valamint az esetleges központi (táv) fűtés költségeit köteles viselni a szerződés fennállásának teljes időtartama alatt.

A Bérló a Bérbeadó részére történő Bérlemény visszaadása esetén köteles a Közmű Szolgáltatók (Budapesti Elektromos Művek Nyrt., Fővárosi Gázművek Zrt., Főtáv Zrt., Fővárosi Vízművek Zrt, illetve Díjbeszedő Zrt., stb.) igazolását beszerezni arról, hogy a szolgáltatók felé a helyiség birtokbaadása napjáig tartozása nincs.

A Bérló a Bérlemény vonatkozásában a bérleti díjon felül csak a Bérleményben igénybe vett közműszolgáltatások díját köteles fizetni, egyéb fizetési kötelezettség mind pld. de nem kizárólag közös költség stb. nem terheli.

11. Bérlemény visszaadása

A Bérló a Bérleményt a Szerződés szerződésszerű megszűnésekor ingóságaitól kiürített állapotban köteles a Bérbeadó birtokába adni. Amennyiben a Bérló 1.3 pontban foglalt esetben az előbérleti jogát nem tudja gyakorolni, úgy az első mondatban írt kötelezettség akkor terheli a Bérlőt, ha a Felek megállapodtak a Bérbeadó által a Bérló részére megtérítendő összegben és ez az összeg a Bérló részére megfizetésre került. A Bérló jogosult az állagsérelem nélkül elvihető berendezési és felszerelési tárgyait a Bérleményből elvinni. A Bérló köteles a reklámfeliratait leszerelni és elvinni. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlónek nincs visszaépítési kötelezettsége a Bérleményben.

Amennyiben a Bérló a Szerződés szerződésszerű megszűnésekor (Izd. fenti bekezdés) a kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget és Bérleményt nem bocsátja a Bérbeadó birtokába, a Szerződés megszűnésének napjától jogcím nélküli használóvá válik és használati díjat köteles fizetni, melynek összege az ÖK rendelet szerint a szerződés bármely okból történő megszűnését követő

- a) első két hónapban a bérleti díj összegének,
- b) a harmadik hónaptól kezdődően a bérleti díj négyszeresének,
- c) az ötödik hónaptól kezdődően a bérleti díj hatszorosának megfelelő összeg.

12. Karbantartás, javítás és felújítás

A Bérlemény folyamatos jó állapotban való karbantartása, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a Bérlemény berendezéseinek – ideértve a Bérló által beépített berendezési és felszerelési tárgyakat, továbbá tartozékokat is – felújítása, pótlása, karbantartása és cseréje a Bérlőt terheli azzal, hogy ennek költségeit a Bérló köteles – megtérítési igény nélkül – viselni. A Bérló ezt a kötelezettségét olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a Bérlemény, illetőleg a helyiség berendezéseinek állapota szükségessé teszi.

A lifttel kapcsolatban a Szerződő Felek az alábbiakban állapodnak meg. A liftre a Bérló köt karbantartási szerződést. A Bérló köteles a lift karbantartására és javítására. A lift műszaki állapotával kapcsolatos vita esetén a Szerződő Felek közösen műszaki szakértőt bíznak meg, akinek a döntését a Felek a lift állapotával kapcsolatban elfogadják.

A Bérló a vele egyeztetett időpontban köteles biztosítani a Bérbeadó részére

- a Bérleménybe való bejutást, a rendeltetésszerű használat legalább évenként egyszeri ellenőrzése céljából, valamint
- rendkívüli káresemény, illetve veszélyhelyzet fennállása miatt a Bérleményen belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása érdekében.

A Bérbeadó a fenti munkálatokat a Bérlóval egyeztetett módon úgy köteles elvégezni, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű használata biztosított legyen.

13. A Bérlemény használata

A Bérlemény előtti járdaszakasz takarítása – a buszmegálló kivételével - a Bérló feladatát képezi.

A Bérló tudomásul veszi, hogy tevékenységét mindenkor a ház lakóinak (tulajdonostársainak) érdekeit figyelembe véve, azok szükségtelen és felesleges zavarása nélkül köteles folytatni. A tevékenységével okozott kár megtérítéséért felelősséggel tartozik a tulajdonostársak felé.

14. Adatváltozás, kézbesítési szabályok

A Bérló a jelen Szerződéssel összefüggő minden lényeges adatváltozást (névváltozás, jogutódlás, székhelymódosítás, stb.) 8 napon belül köteles a Bérbeadó részére írásban bejelenteni. Ennek elmulasztásából eredő mindennemű kár és egyéb hátrány a Bérlőt terheli.

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó által a Bérlóhoz intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket a Bérló a Bérbeadónál írásban bejelentett címére tértivevényes postai küldeményként szabályszerűen postára adtak a másik féllel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni, akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a másik fél nem szerzett tudomást,

- mégpedig a küldeménynek az első postai kézbesítés megkísérlésének napjától,
- ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított 5. (ötödik) munkanapon,
- ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés második megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesíthetetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte.

15. Egyéb megállapodások, kikötések

Jelen Szerződés kizárólag írásbeli megállapodással módosítható, Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a szerződést illető nyilatkozataikat írásban kötelesek megtenni, ide nem értve az e-mail alkalmazását.

A Szerződő Felek a Ptk. 6: 338. § (1) bekezdésének rendelkezését kizárják.

Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény), valamint a 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

Jelen Szerződésből eredő jogvita esetére a felek kikötik a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen Szerződés egymással szó szerint mindenben megegyező 4 (négy) eredeti példányban készült, melyből a Szerződő Feleket 2-2 (kettő-kettő) eredeti példány illet meg.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: a Bérlemény alaprajza (pince, földszint, galéria)
2. sz. melléklet: a Bérői Munkák műszaki terve és költségvetése
3. sz. melléklet: koncentrált rakodóterület megjelölése
4. sz. melléklet: ___/2021. (VII. __.) Kt. sz. határozat

Jelen Szerződést a Szerződő Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Budapest, 2021

Bicske, 2021.

Váradiné Naszályi Márta
polgármester
Budapest I. kerület Budavári
Önkormányzat
Bérbeadó

Heiszler Gabriella Anikó és Szalay Zsolt
Attila ügyvezetők
SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft.
Bérlő

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1013 Budapest, Pauler utca 2. és 1013 Budapest, Krisztina tér 1. szám
alatti
7170 és 7173 Hrsz.-ú**

**Kivett lakóház udvar és
kivett lakóház és iroda, udvar megnevezésű ingatlanról**



ÉRTÉKELŐ LAP

**A 1013 Budapest, Pauler utca 2.
és
1013 Budapest, Krisztina tér 1. szám alatti
7170 és 7173 Hrsz.-ú
Kivett lakóház, udvar és kivett lakóház és iroda, udvar
megnevezésű ingatlanokban kialakított helyiségcsoport,**

372 950 000,- Ft.

azaz

**Háromszázhetvenkettőmillió-kilencszázötvenezer
forint
nyíltpiaci nettó forgalmi értéket képvisel.**

Az ingatlan felmérését és az értékbecslését végezte:



.....
Mikó Sándor MScRE
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői eng. szám: 3136/2002

Budapest, 2021. június 28.

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ELŐZMÉNYEK	4. old.
1.1.	Megbízó	4. old.
1.2.	Megbízás tárgya	4. old.
1.3.	Szakértő megbízása	4. old.
2.	KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	4. old.
2.1.	Adatszolgáltatás	4. old.
2.2.	Az értékelés célja	4. old.
2.3.	Értékelés módszere	5. old.
2.3.1.	Piaci összehasonlító értékelés	5. old.
2.3.2.	Hozamszámításon alapuló módszer	5. old.
2.3.3.	Nettó pótlási költség módszer	6. old.
2.4.	Az értékelés korlátozó feltételei	6. old.
2.5.	Publikálás korlátozása, értékelés érvényességi ideje	7. old.
3.	AZ INGATLAN JELLEMZŐI	8. old.
3.1.	Az ingatlan fekvése	8. old.
3.2.	Ingatlan ismertetése	8. old.
3.3.	Az ingatlan-nyilvántartási adatai	8. old.
4.	INGATLANÉRTÉKELÉS	9. old.
4.1.	Értékképzés piaci összehasonlító adatok alapján	9. old.
4.2.	Hozamszámításon alapuló értékelés	10. old.
4.3.	Értékbecslés összefoglalás	11. old.
	TANÚSÍTVÁNY	12. old.
	Fotódokumentáció	13. old.

Mellékletek

1. sz. melléklet:	Piaci összehasonlító számítás
2. sz. melléklet:	Hozamszámítási táblázata
3. sz. melléklet:	Tulajdoni lapok
4. sz. melléklet:	helyszínrajz

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Megbízó

Budapest, I. Kerület, Budavári Önkormányzat.
(képviseli: Váradiné Naszályi Márta)
1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.

1.2. Megbízás tárgya

A 1013 Budapest, Pauler utca 2. és 1013 Budapest, Krisztina tér 1. szám alatti, 7170 és 7173 Hrsz.-ú, Kivett lakóház, udvar és kivett lakóház és iroda, udvar megnevezésű ingatlanokban kialakított önkormányzati tulajdonú helyiségcsoport együttes nyíltpiaci nettó forgalmi értékének becslése.

1.3. Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft ingatlan szakértő céget (értékelő) a Budapest, I. Kerület, Budavári Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékbecslésére. A szakvélemény felett a Megbízó rendelkezik, de a szakvéleményt csak a Megbízó és az Immowell 2002 Kft. együttes hozzájárulásával adható ki harmadik személy részére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELES MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant, melyről fotódokumentációt készített.

A megrendelő átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, dokumentumokat:

- 1 pld. Tulajdoni lap, kelt: 2021. 06. 18.
- Épületek helyszínrajza, alaprajzok, helyiséglista. (Kelt: 2021.06.22.)

2.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja a vizsgált helyiségcsoport per-, teher- és igénymentes, aktuális forgalmi együttes értékének megállapítása, mely egy esetleges értékesítésnél a módosító körülmények, és tényezők mellett az árképzés alapjául szolgálhat.

2.3. Értékelés módszere

A megbízás célja az ingatlan aktuális forgalmi értékének a meghatározása. A forgalmi (vagy piaci) érték „azt a pénzben kifejezett árat jelenti, amelyért az ingatlan vagy egyéb vagyontárgy a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve a tisztességes adás-vétel kritériumainak (elegendő idő, a felek körültekintő, kényszer nélküli, illetve különös érdektől mentes fellépése stb.) meglétét”. A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására nemzetközileg alapvetően három értékelési módszert alkalmaznak: úgy, mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a nettó-pótlási, költségalapú értékelés. A három értékelési mód közül kettő együttes alkalmazásával határozzuk meg az ingatlanra legjellemzőbb értéket, melyről tanúsítványt adunk.

2.3.1. Piaci összehasonlító értékelés:

Az elemzés a már megtörtént és ismert adásvételi ügyletek árainak, illetve amennyiben ez nem áll rendelkezésre, akkor a piacon felkínált ingatlanok árainak az összehasonlításával történik. Az elemzett összehasonlító adatokból a korrekciós tényezők segítségével határozzuk meg a fajlagos alapértéket és az ingatlan árát. A hazai és nemzetközi gyakorlatban is jól használt módszer elsősorban a nem befektetési célú ingatlanok esetében használatos.

2.3.2. Maradvány elvű számításra alapuló módszer:

Beépítetlen telek értékelésénél az ún. maradványértékeléses módszer is alkalmazható. Ebben az esetben az értékelő megbecsüli egy optimálisan megvalósítható ingatlanfejlesztési elképzelés alapján a teljes fejlesztés (felépítmények + földterület) forgalmi értékét, majd ezt az összeget csökkenti a felépítmények tervezésével, megvalósításával kapcsolatos költségekkel, és az ingatlanfejlesztő elvárható profitjával. A maradványérték nem más, mint a telek értéke. A továbbfejlesztett állapotra vonatkozó érték meghatározása piaci összehasonlítással, vagy a fejlesztett ingatlan jövőbeni hozamaiból kiindulva hozamszámítással határozható meg.

A módszer jelentős bizonytalanságot rejt magában, hiszen a kapott érték attól is függ, hogy az értékelő valóban reális fejlesztést képzel-e el, és megfelelően számítja-e a fejlesztés várható hozamát, költségeit és profitját.

Az alkalmazott tőkési kamatláb az adott ingatlanról, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt, a piacon ténylegesen realizált megtérülési rátát jelzi. A megtérülési ráta fejezi ki, hogy a befektetés hány év alatt térül meg: pl. 8%-os rátánál a megtérülési idő 12,5 év.

A bevételek származhatnak az elkészülő beruházás értékesítéséből ill. bérbeadással történő hasznosításból.

Hozamszámítás (bérbeadással történő hasznosítás alapján):

A diszkontált cash flow (DFC módszer) a jövőbeni pénzhozamok értékét számítja át minden évben a jelenlegi értékre, a megtérülési rátát használva diszkontálábként. Az előrejelzés végén maradó maradvány értéket szintén diszkontáljuk.

Abban az esetben, ha az épület várható élettartama meghaladja a 20-30 évet, akkor a DFC módszer helyett az örökjáradék alapján történő számítás az alkalmazott. A módszer alapján a számított érték egyenlő az éves tiszta bevétel és tőkésítési ráta hányadosával.

A hozamszámítási módszert a gazdálkodási tevékenység céljára, bérbeadásra szolgáló ingatlanoknál alkalmazzák, ahol az ingatlan jövedelmezősége határozza meg a forgalmi értéket. A fejlettebb európai ingatlanpiacokon egyre gyakoribb módszer más ingatlanok esetében is.

Jelen esetben a tervezett fejlesztés bérbeadás útján történő hasznosítását feltételezve készítettük el a diszkontált cash-flow számítást, melyből meghatározható az értékelte ingatlan értéke.

2.3.3. A kiválasztott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlan teljesen beépített, további beépítési lehetőségeket nem foglal magában, ezért kialakult állapotú épületként került értékelésre. Ingatlanok értékelésének elsődleges módszere a **piaci összehasonlítás**, melynek során a környezetben található hasonló jellegű ingatlanok alapterületére vetített fajlagos eladási áraiból kiindulva korrekcióval határozzuk meg a forgalmi értéket. Jelen esetben a módszer elegendő számú összehasonlító adat birtokában reális eredményt kínált, a TEGOVA 2016 ajánlásainak megfelelően a piaci összehasonlítás módszerét alkalmaztuk. Másodlagos, ellenőrző módszerként használtuk még a **hozamszámítás** módszerét is.

Az értékelés fordulónapja 2021. június 28.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Megbízott szakértő cég az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- Az I. kerületben kialakult hasonló ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az épületek műszaki állapotát.
- Az adott területre vonatkozó önkormányzati fejlesztési elképzelést.
- A terület fejleszthetőségének lehetőségeit.
- Az ingatlan hasznosíthatóságát.

2.4. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Megbízott szakértő cég feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült. Megbízott szakértő cég a földrészlet ingatlan-nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el. Az ingatlan-nyilvántartási területtel és megnevezéssel végeztük el az értékelést.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő kezelő és a tulajdonos az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a megbízott szakértő céget a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más, az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

A szakvéleményben közzétett értékek a kizárólag az értékelésben megfogalmazott tényezők alapján kerültek meghatározásra és a meghatározott felhasználási célra érvényesek. Az értékelés részleteiben nem, csak teljes egészében értelmezhető. A szakvéleménnyel kapcsolatos jogi ügyekben felelősséget nem vállalunk.

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

2.5. Publikálás korlátozása, értékelés érvényességi ideje

Az értékelés meghatározott nyíltpiaci forgalmi érték megállapítására készült. A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet. Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól, 2021. június 28-tól számított 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest, I. kerületének középső részén a Pauler utca 2. és Krisztina tér 1. szám alatti ingatlanokban kialakított helyiségcsoport. Az ingatlan tömbjét a Pauler utca, az Alagút utca, a Krisztina körút és Roham utca határolja.

A területen főként lakóháza és irodák találhatóak. Az alapellátást biztosító kereskedelmi egységek a Krisztina körúton megtalálhatóak. Az ingatlan jól megközelíthető gépkocsival az Attila utca felől, valamint tömegközlekedési eszközzel, a főbejárat előtt megálló 16, 105 és 916-os buszjáratokkal, illetve a 17, 56-os villamosokkal. A környéken főleg társasházak, irodaháza találhatóak, de a közelben található még sportpálya és több iskola is.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált önkormányzati tulajdonú helyiségcsoport CBA üzleteként működött 2018-ig, amikor átalakítás miatt bezárásra került. A helyiségeket kiürítették és részben átalakították. Az átépítés célja a Krisztina körút 1 szám alatti épület felújítása volt. A felújítás kapcsán a homlokzati nyílászárók kicserélésre kerültek, a homlokzatot felújították. A helyiségcsoporton belül érdemi felújítás nem történt. A helyiségcsoportot a Pauler utca és Alagút utcai kereszteződésre néző bejáraton és a Krisztina tér 1. szám alatt lévő másik bejáraton keresztül is meg lehet közelíteni. Az üzlettér greslappal burkolt, szerelt álmennyezettel részben ellátott jól használható, nagy kirakatokkal rendelkező helyiség. A két épületben lévő helyiségek összenyitásra kerültek. Az összenyitásnál lévő szintkülönbséget lépcsővel és akadálymentesítés céljából egy széklifttel látták el. A gazdasági bejárat a Pauler utca felől nyílik. A gazdasági bejáraton gépkocsival be lehet állni, az árut két teherlift tudja az adott szintre szállítani. Ezekon felül még egy személyszállításra alkalmas lift is van a helyiségcsoportban. A pince helyiségekben került kialakításra egy tároló, raktár rész. A pince ezen része száraz, nem vizesedik, tárolásra alkalmas.

A Krisztina tér 1. szám alatti pince szigetelése előregedett ezért utólagosan szigetelték. Ebben az épületben került kialakításra az irodai rész illetve a szociális helyiségek, wc, zuhanyzó, öltöző. Az ingatlan utcai nyílászárói már hőszigetelt kivitelűek. Az ingatlan légkondicionált. A fűtést a távfűtés rendszeréről faincoillal oldották meg. A hőcserélő és a klíma gépészete a pincében található. A helyiségcsoport víz, csatorna és elektromos közműkapcsolattal rendelkezik. Minden közműkapcsolata egyedi mérővel rendelkezik. Az épületek nem társasházak. A helyiségcsoport összes alapterülete a tulajdonosi tájékoztatás alapján 1512 négyzetméter. Pince 635 m², Földszint: 775 m², Galéria 102 m². A földszinten a szélfogóban egy kb. 7 m²-es dohánybolt lett kialakítva, mely jelenleg is működik. Az üzlettér hasznos területe 557 m², a hozzá kapcsolódó földszinti kiszolgáló, közlekedő területek 233 m².

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1013 Budapest, Pauler utca 2.
Helyrajzi szám:	7170
Megnevezése:	Kivett lakóház, udvar
Tulajdonos és Tulajdoni aránya :	II/133: Budapest, I. Kerület Budavári Önkormányzat 66136/280000 valamint további 41 tulajdoni bejegyzés, melyek a csatolt tulajdoni lapon megtekinthetők.
Telek területe:	742 m ²
Tulajdoni lap kelte:	2021.06.18.
Szolgálat, teher:	Vezeték jog: 26 m ² területre, Elmű Hálózati Kft. jogosult. Vezeték jog: 9 m ² területre, Elmű Hálózati Kft. jogosult. További 7 bejegyzés, melyek a II/133-as bejegyzést nem terhelik.

Ingatlan címe:	1013 Budapest, Krisztina tér 1.
Helyrajzi szám:	7173
Megnevezése:	Kivett lakóház és iroda, udvar
Tulajdonos és Tulajdoni aránya :	Budapest, I. Kerület Budavári Önkormányzat 1/1
Telek területe:	636 m ²
Tulajdoni lap kelte:	2021.06.18.
Szolgálat, teher:	Vezeték jog: 7 m ² területre, Elmű Hálózati Kft. jogosult.

4. INGATLANÉRTÉKELÉS

Az ingatlan értékelését a 2. pontban leírt módszerekkel a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint lehet elvégezni. A helyiségcsoport értékelését a szakma kialakult gyakorlata alapján elsődlegesen a piaci összehasonlító értékelést alkalmaztuk.

Az ingatlan szakértő a vizsgált helyiségek alapterületét nem mérte fel; az alapterületeket a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre.

A vizsgált helyiségcsoport összes alapterülete: 1512 m².

4.1. Értékképzés piaci összehasonlító adatok alapján

A megbízott szakértő cég elvégezte az ingatlan piaci összehasonlításra alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vételek időpontját.

A megbízott szakértő cég a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.
- A vizsgált ingatlanok hasznosíthatóságára.

A mellékelt piaci összehasonlító alapú érték meghatározó táblázat alapján, megbízott szakértő cég a hasonló ingatlanok kínálati árát csökkentve az alkutartalékokkal, és módosítva a területekre jellemző műszaki, használhatósági, megközelíthetőségi jellemzőkkel meghatározta a piacon jellemző fajlagos ingatlan értéket (nettó 584 000,- Ft/m²), melyet felszorozott a vizsgált helyiségcsoport összes hasznos alapterületével (1512 m²) és a redukciós tényezőkkel (635 m² pince 0,1; 317 m² közlekedők, tárolók, szociális helyiség 0,35).

$$584\ 000,-\text{ Ft/m}^2 \times (557+635*0,1+317*0,35)\text{ m}^2 = 427\ 780\ 000,-\text{ Ft.}$$

Piaci összehasonlító nettó érték kerekítve: 427 800 000,- Ft.

4.2. Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámítási modell esetében az ingatlan jelenlegi kialakításuk és elrendezésük szerinti, felújítást követő bérbeadás alapján történő hasznosításából indulunk ki. A vizsgált helyiségcsoportot élelmiszer kiskereskedelem céljára lehet leginkább hasznosítani. Szakértő a 2. számú mellékletben levezetett, az ingatlan várható bevételeinek értékét csökkentette a kiadások értékével. Az így kapott cash-flow jelenértékét a tőkésítési ráta segítségével kapjuk meg. Az előzőekben leírt számítási módszer elvégzésével megkapjuk az ingatlan jövedelem termelő képességét, azaz a piaci értékét. A számítás részleteit, a 2. számú mellékletben található táblázat tartalmazza.

A hozamszámítási módszer alapján az ingatlan piaci nettó értéke kerekítve:

318 100 000,- Ft

4.3. Értékelés összefoglalása

Az értékelő elvégezte a jelzett módszerek alapján az ingatlan értékének meghatározását. Mivel a COVID-19 járvány hatására az üzlethelyiségek használata korlátozódott, a piaci kereslet csökkent, viszont a hozamtermelő ingatlanok iránt a kereslet növekedett, ezért szakértő a mind a két típusú számítási módszer eredményét egyaránt alkalmazza. Értékelő a tanúsított érték meghatározására a két vizsgálati eredményt 50-50 %-os arányban veszi figyelembe.

Értékelési módszer:	Érték:	Figyelembe véve:
Piaci összehasonlító értékelés:	427 800 000,- Ft	50%
Hozamszámítás alapú értékelés:	318 100 000,- Ft	50%
Súlyozott eredmény:	372 950 000,- Ft.	

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1013. Budapest, Pauler utca 2. és Krisztina tér 1. szám alatti Kivett lakóház, udvar és kivett lakóház és iroda, udvar megnevezésű ingatlanból kialakított önkormányzati tulajdonú helyiségcsoport együttes nyíltpiaci nettó forgalmi értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatokba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2021. június 28.-i fordulónapra,

**a vizsgált helyiségcsoport együttes becsült nyíltpiaci nettó értékét
372 950 000,- Ft**

**azaz
Háromszázhetvenkettőmillió-kilencszázötvenezer forint**

összeben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- Az értékelés során megfogalmazott műszaki megállapítások, az adatszolgáltató által adott információk, adatok és a helyszíni bejárás során szabad szemmel észlelhető állapot alapján keletkeztek, a téves adatokért, vagy a szemrevételezéssel meg nem állapítható problémákért szakértő felelősséget nem vállal. Nem volt megállapítható és a Tulajdonos képviselője nem nyilatkozott arról, hogy a területen olyan környezeti károkozás történt volna, mely az ingatlan becsült értékét befolyásolná.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai figyelembevételével történt.
- Az értékbecslés a szakértő legjobb tudása, a piac jelen állapota és a megismert információk alapján készült, de így is csak közelítő becslés, a valós árat a vevő és az eladó közötti alku fogja meghatározni.

Budapest, 2021. június 28.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Karácsony S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41
Bsz.: 11706016-20811149

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció: Pauler utca 2.



Krisztina tér 1:



1. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÉRTÉKBECSLŐ TÁBLÁZAT

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1013 Budapest, Pauler utca 2. és Krisztina tér 1. helyiségcsoport
2021.06.28

ök=összskomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű

FELEPITMÉNYES INGATLAN ÉRTÉKELÉSE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5	Össze-hasonlító - 6
Cím	1013 Budapest, Pauler utca 2. és Krisztina tér 1. helyiségcsoport	Budapest, I.ker Logodi utca üzlet	Budapest, I.ker Krisztina tér üzlet	Budapest, I.ker Logodi utca üzlet	Budapest, I.ker Mészáros utca üzlet	Budapest, I.ker Döbrentei utca üzlet	Budapest, I.ker Naphegy üzlet
Komfortfokozat	ök	ök	ök	ök	ök	ök	ök
Ingyen állapota	f.	ú.	ú.	ú.	ú.	ú.	ú.
Gazdasági tényezők:							
Ár (Ft)	--	499 000 000	410 000 000	105 000 000	206 000 000	155 000 000	129 000 000
Bontási/Kompenz. költség	--	0	0	0	35 000 000	32 000 000	0
Korrigált Ár	--	499 000 000	410 000 000	105 000 000	206 000 000	155 000 000	129 000 000
Ingyen hasznos területe (m2)	1 512	463	415	90	170	104	122
Egységár (Ft/m2)							
Fajlagos ár Ft	--	1 077 754	987 952	1 166 667	1 211 765	1 490 385	1 057 377
Telek érték							
Tulajdonár. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektív tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	449 100 000	369 000 000	94 500 000	150 400 000	107 500 000	116 100 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	969 978	889 157	1 050 000	884 706	1 033 654	951 639

ÉRTÉKELÉSI MEGJEGYZÉS

Újszerű épületben, az ingatlan teljesen felújított, közvetlen utcai kikapcsolással, parkolási lehetőséggel

Újszerű ingatlan, saját parkolókkal, nagy kikapcsolással, teljesen felújított.

Felújított ingatlan, luxus berendezések, utcai megközelíthetőség, parkolási lehetőség.

40 éve működő vendéglő a teljes berendezéssel együtt. Parkolás megoldott, kikapcsolás jól látható.

Utcai bejárható ingatlan. Jelenleg szépségápolási üzlettel. Az árban a teljes bútorzat, berendezés benne van. Parkolás megoldott, teljesen felújított.

Melégkényes étterem, több évtizede működik, parkolás az üzlet előtt, közepes állapotban van

HASZNOSÍTHATÓSÁG, MÉRET

0,75 0,82 0,75 0,75 0,75 0,75

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA

1,00 1,02 1,02 1,06 1,03 1,00

MŰSZAKI MINŐSÉG

0,80 0,77 0,75 0,81 0,72 0,85

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

	581 987	572 642	602 438	569 706	574 918	606 670
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Kerékített értékek	581 000	572 000	602 000	569 000	574 000	606 000
--------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)	584 000
Teljes terület m2	1 512
Üzlethelyiség területe m2	557
Földszinti közlekedők és tárolók 0,35 m2	320
Pincei tárolók területe 0,1 m2	635
Ingyen becsült nettó értéke (Ft)	427 780 000

*a kerékített értékek a kínálati árak miatt

Statiszt. mérőszám Érték Értékbecslői vélemény

minimum	569 000
maximum	606 000
számtani átlag	584 000

Mikó Sándor ingatlanforgalmi értékelő

2. sz. melléklet

Diszkontált cash-flow módszer

Hasznosítás:		2021 06 28																	
Épület/szint/funkció megnevezése		Nettó alapterületek, m ²	Bérbeadható alapterületek, m ²	Havi bérleti díj EUR/m ² /hó	Havi bérleti díj EUR/m ² /hó	Éves bevétel	*Fizikailag avultatott építési költség, EUR/m ²	*Fizikailag avultatott építési költség, EUR											
1	Földszint	557	557	14	0	91 237 €	952 €	530 000 €	kiskereskedelmi üzlet										
2	pincei raktár	635	635	3	0	22 860 €	236 €	150 000 €											
3	galéria, iroda	102	102	5	0	6 120 €	490 €	50 000 €											
4	földszinti raktár, közlekedő	218	218	8	0	20 928 €	229 €	50 000 €											
5	parkoló (db.)	0	0	0	0	0 €	0 €	0 €											
		1 512	1 512	8		141 145 €		780 000 €	Költség 780 000 €										
Év		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								
	Kihasznátság*** 1, bérleti díj növ.**	90%	0%	95%	2%	95%	1%	95%	1%	95%	1%	95%	1%	95%					
	Kihasznátság*** 2, bérleti díj növ.**	90%	0%	95%	2%	95%	1%	95%	1%	95%	1%	95%	1%	95%					
	Kihasznátság*** 3, bérleti díj növ.**	90%	0%	95%	2%	95%	1%	95%	1%	95%	1%	95%	1%	95%					
	Kihasznátság*** 4, bérleti díj növ.**	90%	0%	95%	2%	95%	1%	95%	1%	95%	1%	95%	1%	95%					
	Kihasznátság*** 5, bérleti díj növ.**	90%	0%	95%	2%	95%	1%	95%	1%	95%	1%	95%	1%	95%					
	Kihasznátság*** 6, bérleti díj növ.**	90%	0%	95%	2%	95%	1%	95%	1%	95%	1%	95%	1%	95%					
	Kihasznátság*** 7, bérleti díj növ.**	90%	0%	95%	2%	95%	1%	95%	1%	95%	1%	95%	1%	95%					
		90%	0%	185%	0%	280%	2%	375%	3%	470%	4%	565%	5%	660%	6%	755%	7%	850%	8%
Bérlőkre nem terhelhető költség																			
Éves felújítási alap*	6%	780 000 €	46 800 €	46 800 €	46 800 €	46 800 €	46 800 €	46 800 €	46 800 €	46 800 €	46 800 €	46 800 €	46 800 €	46 800 €					
Ingatlan adó, EUR/m ²	3,6	5 443 €	5 443 €	5 443 €	5 443 €	5 443 €	5 443 €	5 443 €	5 443 €	5 443 €	5 443 €	5 443 €	5 443 €	5 443 €					
Biztosítási díj*, %	2	1 872 €	1 872 €	1 872 €	1 872 €	1 872 €	1 872 €	1 872 €	1 872 €	1 872 €	1 872 €	1 872 €	1 872 €	1 872 €					
Management díj	4%	5 081 €	5 363 €	5 471 €	5 524 €	5 578 €	5 632 €	5 685 €	5 739 €	5 793 €	5 793 €	5 793 €	5 793 €	5 793 €					
Éves költség		792 396 €	59 479 €	59 586 €	59 640 €	59 693 €	59 747 €	59 801 €	59 854 €	59 908 €	59 908 €	59 908 €	59 908 €						
Árbevétel 1		82 113 €	86 675 €	88 408 €	89 275 €	90 142 €	91 009 €	91 875 €	92 742 €	93 609 €	93 609 €	93 609 €	93 609 €						
Árbevétel 2		20 574 €	21 717 €	22 151 €	22 369 €	22 586 €	22 803 €	23 020 €	23 237 €	23 454 €	23 454 €	23 454 €	23 454 €						
Árbevétel 3		5 508 €	5 814 €	5 930 €	5 988 €	6 047 €	6 105 €	6 163 €	6 221 €	6 279 €	6 279 €	6 279 €	6 279 €						
Árbevétel 4		18 835 €	19 882 €	20 279 €	20 478 €	20 677 €	20 876 €	21 074 €	21 273 €	21 472 €	21 472 €	21 472 €	21 472 €						
Árbevétel 5		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €						
Árbevétel 6		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €						
Árbevétel 7		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €						
Éves bevétel		127 030 €	134 087 €	136 769 €	138 110 €	139 451 €	140 792 €	142 133 €	143 473 €	144 814 €	144 814 €	144 814 €	144 814 €						
Cash flow		-665 366 €	74 609 €	77 183 €	78 470 €	79 758 €	81 045 €	82 332 €	83 619 €	84 907 €	84 907 €	84 907 €	84 907 €						
Diszkontráta	8%																		
Tőkeáitási ráta a periódus végén	8%																		
Éves jövedelmek jelenértéke		-615 225 €	63 788 €	61 016 €	57 359 €	53 906 €	50 648 €	47 576 €	44 678 €	41 947 €	38 786 €	38 786 €	38 786 €						
Maradványérték jelenértéke													1 061 332 €						
DCF érték		905 811 €	910 000 €	Kerekítve:	318 100 000 Ft														

MNB árfolyam 351,10 Ft=1 EURÓ

1

**Értékcsökkenés beruházásból és a piaci trend változásából származó bérleti díj növ. és csökk.

***Tartalmazza a behajtási veszteséget is.

Helységek jellemzői

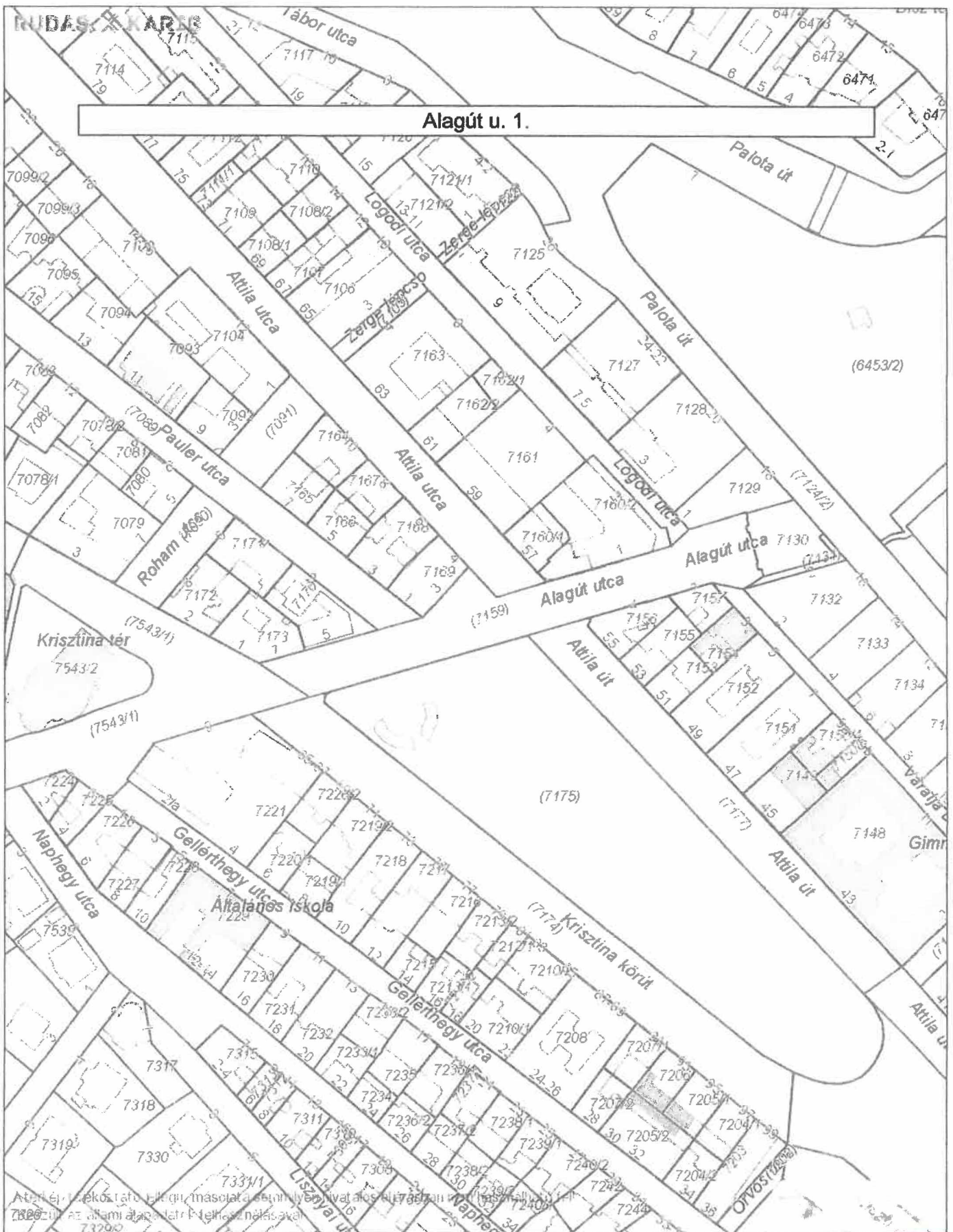
Épület	Szint	Helység jellege	méret m ² -ben	Korrektó %	Padlóburk. terület	Állapot
--------	-------	--------------------	------------------------------	---------------	-----------------------	---------

Krisztina tér 1.

pince	lépcső	10,04	50%	5,02	beton	közepes
	lépcső	7,47	50%	3,74	beton	közepes
	közlekedő	3,41	50%	1,71	beton	közepes
	raktár	13,44	50%	6,72	beton	gyenge
	raktár	4,54	50%	2,27	beton	gyenge
	raktár+gépház	68,82	50%	34,41	beton	közepes
	gépház	23,8	50%	11,90	beton	közepes
	raktár	38,2	50%	19,10	beton	közepes
	raktár	37,84	50%	18,92	beton	közepes
	raktár	3,28	50%	1,64	beton	közepes
földszint	előtér	5,54	100%	5,54	kerámialap	jó
	grill	66,52	100%	66,52	kerámialap	jó
	konyha	9,2	80%	7,38	kerámialap	jó
	előkészítő	4,2	80%	3,38	kőlap	jó
	üvegviszaváltó	6,23	80%	4,98	kerámialap	jó
	üzlettér	243,02	100%	243,02	kerámialap	jó
galéria	lépcső + pihenő	9,37	50%	4,69	kerámialap	jó
	iroda	22,34	100%	22,34	parketta	jó
	raktár	3,37	100%	3,37	parketta	jó
	öltözők + közlekedő	66,52	80%	53,22	PVC	jó

Pauler utca 2.-Álagút utca 5

pince	raktár	16,24	50%	8,12	beton	közepes
	lift aknák	5,66	0%	0,00	beton	közepes
	raktár	403,16	50%	201,58	beton	közepes
földszint	előtér	4,32	50%	2,16	kőlap	jó
	előtér	4,32	50%	2,16	kőlap	jó
	trafik	2,59	100%	2,59	kerámialap	jó
	biztonsági ór	7,52	100%	7,52	kerámialap	jó
	eladóter	300,39	100%	300,39	kerámialap	jó
	lépcső	3,48	30%	1,04	egyéb	
	mosdó	2,23	30%	0,67	kerámialap	közepes
	közlekedő	48,41	50%	24,21	műgyanta	közepes
	rakodó	57,56	100%	57,56	műgyanta	közepes
	közlekedő	14,16	50%	7,08	PVC	közepes
	hűtőhelyiség	4,47	50%	2,24		
	hűtőhelyiség	13	50%	6,50		



Dátum: 2021.06.22 13:51
Készítette: Rendszergazda
Méretarány: 1:2000
Koordináta: 648767.19, 238988.35 - 649147.13, 239481.89
Megjegyzés:



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentelt másolat

Megrendelés szám: 8000004/286951/2021

2021.06.18

Szektor : 53

BUDAPEST I. KER.

Belterület 7173 helyrajzi szám

1013 BUDAPEST I. KER. Krisztina tér 1.
1013 BUDAPEST I. KER. Alagút utca 7. "Földvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
--	-------	------------------	-----------------------	--

- Kivett lakóház és iroda, udvar

0

636

0.00

II. RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 61/636

bejegyző határozat, érkezési idő: 139677/2/2014/14.08.14

jogcím: névváltozás

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1014 BUDAPEST Kapisztrán tér 1.

12. tulajdoni hányad: 374/636

bejegyző határozat, érkezési idő: 198126/1/2015/15.12.

jogcím: vétel

utalás: II /10.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1014 BUDAPEST Kapisztrán tér 1.

13. tulajdoni hányad: 201/636

bejegyző határozat, érkezési idő: 106126/2/2018/19.05.24

jogcím: vétel

utalás: II /7-8.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1014 BUDAPEST I. KER. Kapisztrán tér 1.

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 127566/1/2012/11.08.29

Vezetékjog

7 m2 területre 7103/134/2011.

jogszámt:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST 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

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

Oldal: 1/12

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/286906/2021

2021.06.18

Szektor : 53

BUDAPEST I.KER.

Belterület 7170 helyrajzi szám

1013 BUDAPEST I.KER. Pauler utca 2.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	osztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	kat. k.jöv
			ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar	0	742	0,500
-----------------------	---	-----	-------

2. bejegyző határozat:
Ileteli a BUDAPEST I.KER. Belterület 7169 HRGZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog

II.RÉSZ

13. tulajdoni hányad: 6916/280000

bejegyző határozat, érkezési idő: 57446/1990,04,04/

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Ifj.Dr. Solti Győző

szül. : 1952

cím : 1011 BUDAPEST I.KER. Kosciuszko T. utca 10

23. tulajdoni hányad: 5432/280000

bejegyző határozat, érkezési idő: 57446/1990,04,04/

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Rákácsi Katalin

szül. : 1965

cím : 1011 BUDAPEST I.KER. Attila utca 43

35. tulajdoni hányad: 5040/280000

bejegyző határozat, érkezési idő: 51102/1991,03,10/

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kocsis Ágnes Barbara

szül. : 1969

a.név : Nagy Klára

cím : - 10916 WRIGHTWOOD DRIVE Studio City Ca 91604 USA -

43. tulajdoni hányad: 10384/280000

bejegyző határozat, érkezési idő: 114424/1/2000/92.12.08

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Ruzsics László

szül. : 1951

a.név : Saphir Margit

cím : 1118 BUDAPEST XI.KER. Szánadó utca 10.III/2.

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, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/124

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/286906/2021

2021.06.18

BUDAPEST I. KER.

Szektor : 53

Belterület 7170 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

45. tulajdoni hányad: 700/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 114426/1/2000/93.12.21
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: MUTEK VÁLLALKOZÁSI ÉS KERESKEDELMI KFT.
cím: 1013 BUDAPEST I. KER. Pauler utca 2.

69. tulajdoni hányad: 420/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 140324/1/2004/02.05.09
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Szilvágyi József
szül. : 1957
a.név : Oroszlán Erzsébet
cím : 1150 BUDAPEST XV. KER. RÉGIFÓTI utca 2. V.31

84. tulajdoni hányad: 4760/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 78326/1/2011/04.07.04
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Fergel Éva
sz.név: Fergel Éva
szül. : 1974
a.név : Bán Ilona
cím : 1122 BUDAPEST XII. KER. Városmajor utca 3/A Emz.2

86. tulajdoni hányad: 840/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 78327/1/2011/05.02.23
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Kelen András
szül. : 1948
a.név : Falk Emma Daisy
cím : 1013 BUDAPEST I. KER. Attila út 4. XII.72

94. tulajdoni hányad: 5890/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 92193/2/2011/05.08.22
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Marx Renáta
szül. : 1982
a.név : Rohrbacher Borbála
cím : 2890 TATA Petőfi S. utca 7

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, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/12

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/286906/2021

2021.06.18

BUDAPEST I. KER.

Szektor : 5

Belterület 7170 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
H. RÉSZ

95. tulajdoni hányad: 3360/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 92257/3/2011/05.08.23
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Szabó Erika
szül. : 1967
a.név : Horváth Ilona
cím : 1054 BUDAPEST V. KER. Bank utca 6.

99. tulajdoni hányad: 4760/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 145921/1/2011/06.03.31
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Bános Katalin
szül. : 1975
a.név : Eperjessy Júlia Mária
cím : 1013 BUDAPEST I. KER. Attila út 33.

102. tulajdoni hányad: 700/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 62713/1/2012/08.07.28
jogcím: adásvétel 114566/2/2000/98.10.27
jogcím: névváltozás lakcím-változás
jogállás: tulajdonos
név : Kocsisné Rudas Tímea
sz.név: Rudas Tímea
a.név : Csipak Annamária
cím : 1121 BUDAPEST XII. KER. Moha utca 40.

109. tulajdoni hányad: 3920/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 73347/1/2012/11.04.28
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Korucz István Attila
sz.név: Sebők Mária
szül. : 1966
a.név : Dobos Jónánná
cím : 5300 KARCAG Fap. Béla utca 6/b.

111. tulajdoni hányad: 4788/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 81615/1/2012/12.03.02
jogcím: adásvétel 133518/1/2008/04.02.18 lakcím-változás
utalás: II /80
jogállás: tulajdonos
név : Fehér Szuzsanna
sz.név: Fehér Szuzsanna
szül. : 1966
a.név : Gijulai Berta
cím : 1013 BUDAPEST I. KER. Alagút utca 5

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, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 4/12

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/286906/2021

2021.06.18

BUDAPEST I. KER.

Szektor : 53

Belterület 7170 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H. R. É S Z

112. tulajdoni hányad: 2296/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 117876/1/2012/04.12.14
jogcím: vétel 78374/1/2011/04.12.14
jogállás: tulajdonos
név : Ifj. Dr. Solti György
szül. : 1952
a.név : Bayer Matild
cím : 1013 BUDAPEST I. KER. Pauler utca 2. III/34

120. tulajdoni hányad: 6314/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 131992/3/2012/12.06.20
jogcím: vétel
utalás: II /81-82.
jogállás: tulajdonos
név : Hévizsi Tamás
sz.név: Hévizsi Tamás
szül. : 1965
a.név : Dr. Bronner Katalin
cím : AMERIKAI EGYESÜLT ÁLLAMOK 1051 Tyler Dr. Newton Square

121. tulajdoni hányad: 6314/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 131992/3/2012/12.06.20
jogcím: vétel
utalás: II /81-82.
jogállás: tulajdonos
név : Hévizsiné Máté Csilla
sz.név: Máté Csilla
szül. : 1968
a.név : Szabó Ágnes
cím : AMERIKAI EGYESÜLT ÁLLAMOK 1051 Tyler Dr. Newton Square

128. tulajdoni hányad: 4816/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 36304/3/2014/13.12.09
jogcím: ajándékozás
utalás: II /126-127.
jogállás: tulajdonos
név : Reiniger András
sz.név: Reiniger András
szül. : 1975
a.név : Eahn Veronika
cím : 1013 BUDAPEST I. KER. Pauler utca 2.4/44.

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, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 5/12

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/286906/2021

2021.06.18

BUDAPEST I. KER.

Szektor : 5

Belterület 7170 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

130. tulajdoni hányad: 5208/280000

bejegyző határozat, érkezési idő: 40436/2/2014/14.01.17

jogcím: adásvétel

utalás: II /124.

jogállás: tulajdonos

név : Horváth Istvánné

sz.név: Bodor Klára

szül. : 1945

a.név : Nagy Klára

cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Nagybányai út 87.

Nem hiteles tulajdoni lap

131. tulajdoni hányad: 7008/280000

bejegyző határozat, érkezési idő: 120866/3/2014/14.07.02

jogcím: vétel

utalás: II /113-118.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Bódi Bernadett Zsanett

sz.név: Bódi Bernadett Zsanett

szül. : 1980

a.név : Halasi Iлона Veronika

cím : 1077 BUDAPEST VII. KER. Wesselényi utca 69. 75.

132. tulajdoni hányad: 1168/280000

bejegyző határozat, érkezési idő: 150014/1/2014/14.09.11

jogcím: öröklés 118674/3/2012/12.05.23 rangsorában bejegyzés kijavítás

utalás: II /119.

jogállás: tulajdonos

gondnokolt

név : Jasssem Mubarak Sultan Al-Sultán

sz.név: Jasssem Mubarak Sultan Al-Sultán

szül. : 1979

a.név : Maryem Yousef Abozattah

cím : KUVAIT, AL-KHALDIYA Abdullah Saeed Utca 53/1.

Nem hiteles tulajdoni lap

133. tulajdoni hányad: 6616/280000

bejegyző határozat, érkezési idő: 139677/2/2014/14.08.14

jogcím: névváltozás

utalás: II /41.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1014 BUDAPEST Rápisztrán tér 1.

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

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

Oldal: 6/12

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/286906/2021

2021.06.18

BUDAPEST I. KER.

Szektor : 5

Belterület 7170 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

136. tulajdoni hányad: 3780/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 67792/2/2017/14.09.17
jogcím: adásvétel
utalás: II /79.
jogállás: tulajdonos
név : Sasfalni Orsolya
sz.név: Sasfalni Orsolya
szül. : 1987
a.név : Szarvas Erika
cím : 3535 MISKOLC Cséka utca 28. 10/2.

137. tulajdoni hányad: 5516/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 67797/2/2017/15.01.08
jogcím: adásvétel
utalás: II /92.
jogállás: tulajdonos
név : Kővári Michael
sz.név: Kővári Michael
szül. : 1985
a.név : Csillag Éva
cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Kercsányi utca 9. 1a/1.

141. tulajdoni hányad: 3780/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 67806/2/2017/15.12.01
jogcím: adásvétel
utalás: II /47.
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Szabolcsi Viktória
sz.név: Szabolcsi Viktória
szül. : 1984
a.név : Kertész Valéria
cím : 4625 ZÁRONY Hárfa út 42.

142. tulajdoni hányad: 2310/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 67807/2/2017/16.02.03
jogcím: adásvétel
utalás: II /140.
jogállás: tulajdonos
név : Lengyel Péter
sz.név: Lengyel Péter
szül. : 1962
a.név : Niedermayr Franciska
cím : 1237 BUDAPEST XXIII. KER. Pistahegyi út 1/B

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, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 7/12

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám:8000004/286906/2021

2021.06.18

BUDAPEST I.KER.

Szektor : 51

Belterület 7170 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
II. RÉSZ

143. tulajdoni hányad: 2310/280000
 bejegyző határozat, érkezési idő: 67807/2/2017/16.02.03
 jogcím: adásvétel
 utalás: II /140.
 jogállás: tulajdonos
 név : Lengyelné Bodnár Éva
 sz.név: Bodnár Éva
 szül. : 1962
 a.név : Csizmás Irma
 cím : 1237 BUDAPEST XXIII.KER. Pistahegyi út 1/B.

148. tulajdoni hányad: 4130/280000
 bejegyző határozat, érkezési idő: 172433/1/2017/17.10.17
 jogcím: vétel
 utalás: II /101.
 jogállás: tulajdonos
 név : Káliné Kiss Anna
 sz.név: Kiss Anna
 szül. : 1969
 a.név : Ughy Anna
 cím : 2000 SZENTENDRE Havvas Béla utca 18.

149. tulajdoni hányad: 4130/280000
 bejegyző határozat, érkezési idő: 172433/1/2017/17.10.17
 jogcím: vétel
 utalás: II /101.
 jogállás: tulajdonos
 név : Káli Miklós
 sz.név: Káli Miklós
 szül. : 1970
 a.név : Bodrogi Mária
 cím : 2000 SZENTENDRE Smolnyica sétány 5/1.

150. tulajdoni hányad: 49952/280000
 bejegyző határozat, érkezési idő: 167538/2/2017/17.10.25
 jogcím: apport
 utalás: II /110.
 jogállás: tulajdonos
 név: ALAGÚT INVESTICIA INGATLANHASZNOSÍTÁSI KFT.
 cím: 1134 BUDAPEST XIII.KER. Kassák Lajos utca 18.

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, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 8/12

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/286906/2021

2021.06.18

BUDAPEST I. KER.

Szektor : 5

Belterület 7170 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H. R. É S Z

151. tulajdoni hányad: 700/280000

bejegyző határozat, érkezési idő: 171143/1/2017/17.11.02

jogcím: életjáradék 67802/2/2017/15.03.23 tulajdoni hányad: 700/280000

jogcím: - lakcímváltozás

utalás: II /138.

jogállás: tulajdonos

név : Nagy Mónika

sz.név: Nagy Mónika

szül. : 1969

a.név : Nóta Zsuzsanna

cím : 1013 BUDAPEST I.KER. Pauler utca 2. II/23.

152. tulajdoni hányad: 4088/280000

bejegyző határozat, érkezési idő: 171143/1/2017/17.11.02

jogcím: adásvétel 67803/2/2017/15.03.23

jogcím: - lakcímváltozás

utalás: II /139.

jogállás: tulajdonos

név : Nagy Mónika

sz.név: Nagy Mónika

szül. : 1969

a.név : Nóta Zsuzsanna

cím : 1013 BUDAPEST I.KER. Pauler utca 2. II/23.

153. tulajdoni hányad: 3780/280000

bejegyző határozat, érkezési idő: 78867/1/2018/17.09.11 rangsorában

jogcím: adásvétel

utalás: II /135.

jogállás: tulajdonos

név : Saszhalmi Fanni Orsolya

sz.név: Saszhalmi Orsolya

szül. : 1987

a.név : Szarvas Erika

cím : 1013 BUDAPEST I.KER. Pauler utca 2.szám 2. em. 21.

154. tulajdoni hányad: 5964/280000

bejegyző határozat, érkezési idő: 63672/4/2018/18.02.26

jogcím: adásvétel

utalás: II /103, II /104.

jogállás: tulajdonos

név : Dennis Keith Mitchell

sz.név: Dennis Keith Mitchell

szül. : 1946

a.név : Hida Terézis

cím : 1317 LEISURE LANE APT. 11. WALNUT CREEK KALIFORNIA,

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, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 9/12

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/286906/2021

2021.06.18

BUDAPEST I. KER.

Szektor : 51

Belterület 7170 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

157. tulajdoni hányad: 3528/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 46242/5/2019/19.01.20
jogcím: vétel
utalás: II /155-156.
jogállás: tulajdonos
név : Szejj Zsófia
sz.név: Szejj Zsófia
szül. : 1989
a.név : Páztör Erzsébet
cím : 3000 HATVAN Horváth Mihály út 24. 1/4.

158. tulajdoni hányad: 2352/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 46242/5/2019/19.01.20
jogcím: vétel
utalás: II /155-156.
jogállás: tulajdonos
név : Henrich Máté
sz.név: Henrich Máté
szül. : 1987
a.név : Istenev Györgyike
cím : 7700 MOHÁCS Ady Endre utca 36.

160. tulajdoni hányad: 2408/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 49729/1/2020/20.02.04
jogcím: ajándékozás
utalás: II /129.
jogállás: tulajdonos
név : Reiniger Péter
sz.név: Reiniger Péter
szül. : 1947
a.név : Weisz Mária
cím : 1013 BUDAPEST I.KER. Pauler utca 2. 4. em. 44.

161. tulajdoni hányad: 2408/280000
bejegyző határozat, érkezési idő: 49729/1/2020/20.02.04
jogcím: ajándékozás
utalás: II /129.
jogállás: tulajdonos
név : Reinigerné Bahn Veronika
sz.név: Bahn Veronika
szül. : 1950
a.név : Dr. Kovács Livia
cím : 1013 BUDAPEST I.KER. Pauler utca 2. 4. em. 44.

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, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 10/12

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/286906/2021

2021.06.18

BUDAPEST I.KER.

Szektor : 5

Belterület 7170 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

162. tulajdoni hányad: 4760/280000

bejegyző határozat, érkezési idő: 88783/1/2020/20.04.20

jogcím: ajándékozás

utalás: II /100.

jogállás: tulajdonos

név : Körmendi Dániel

sz.név: Körmendi Dániel

szül. : 1992

a.név : Baskóy Katalin

cím : 8600 SIÓFOK Aradi út 7

163. tulajdoni hányad: 7700/280000

bejegyző határozat, érkezési idő: 192083/1/2020/20.12.21

jogcím: vétel 63095/1/2012/10.11.17 tulajdoni hányad: 5313/280000

jogcím: vétel 144371/1/2019/19.08.14 tulajdoni hányad: 1397/280000

utalás: II /146, II /159.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Domokos Márton

sz.név: Domokos Márton

szül. : 1979

a.név : Rangos Edit

cím : 1013 BUDAPEST I.KER. Pauler utca 2. 545.

névváltozás.

164. tulajdoni hányad: 9240/280000

bejegyző határozat, érkezési idő: 83753/1/2021/21.04.06

jogcím: adásvétel 88466/2/2013/13.05.06

utalás: II /145.

jogállás: tulajdonos

név : Szászok László

sz.név: Szászok László

szül. : 1983

a.név : Koltai Ágnes

cím : 1026 BUDAPEST II.KER. Cserényi Géza út 27-33. A.ép. 1/2.

lakcím-változás.

III. RÉSZ

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 202319/1/1990/98.10.16

Holtig tartó használati jog közösen illető.

57446/1990 ügyirat rangsorában.

utalás: II /23.

jogosult:

név : Rékasi Istvánné

sz.név: Nagy Katalin

szül. : 1938

cím : 1010 BUDAPEST I.KER. Attila utca 65.I.6.

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, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 11/12*

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/286906/2021

2021.06.18

BUDAPEST I.KER.

Szektor : 51

Belterület 7170 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III.RÉSZ

28. bejegyző határozat, érkezési idő: 140340/1/2004/99.10.19

- a III/3 alatti jelzálogjog (350.000-Ft NIKEK Külker V.) a II/11 alatti Ignác György tulajdonost terheli, a III/8 alatti 100.000-Ft/Ipari Miniszt./jelzálogjog a II/20 alatti Reiniger Róbert tulajdonost terheli.
utalás: II /11, II /20.

58. bejegyző határozat, érkezési idő: 145921/1/2011/06.03.31

Holtig tartó használati jog
utalás: II /99.

jogosult:

név : Dr. Bános György
szül. : 1950
a.név : Ráczkai Edit
cím : 5100 JÁSZBERÉNY Rét utca 9.

59. bejegyző határozat, érkezési idő: 62713/1/2012/08.08.28

Holtig tartó használati jog
a III/25. szám alatti 114566/2/2000/98.10.27. F. számú ingatlanban.
utalás: II /102.

jogosult:

név : Dr. Rudas László
szül. : 1951
a.név : Saphir Margit
cím : 1118 BUDAPEST XI.KER. Számadó utca 10.III/2.

62. bejegyző határozat, érkezési idő: 60150/1/2012/10.07.21

Vezeték jog
26 m² területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

66. bejegyző határozat, érkezési idő: 127566/1/2012/11.08.29

Vezeték jog
9 m² területre 7103/1/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

76. bejegyző határozat, érkezési idő: 67803/2/2017/15.03.23

- résztörlesztés a II/139. sorozám alatt bejegyzett 4.088/280.000-ad tulajdoni hányad alapján.
utalás: III/59.

Folytatás a következő lapra

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, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 12/12

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/286906/2021

2021.06.18

BUDAPEST I. KER.

Szektor : 5

Belterület 7170 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

77. bejegyző határozat, érkezési idő: 67806/2/2017/15.12.01

Holtig tartó hasznélvezeti jog
utalás: II /141.

jogosult:

név : Szabolcsi János
sz.név: Szabolcsi János
szül. : 1953
a.név : Gergely Mária
cím : 4625 ZÁHONY HÁRMA út 42.

81. bejegyző határozat, érkezési idő: 190663/1/2019/19.12.02

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása
utalás: II /100.

jogosult:

név : Körömdi Dániel
sz.név: Körömdi Dániel
szül. : 1992
a.név : Sankó Katalin
cím : 8600 SIÓFOK Aradi út 7.

82. bejegyző határozat, érkezési idő: 47598/1/2021/2021.04

Végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelem elutasítása
004.V.1718/2020/17.

utalás: II /43.

jogosult:

név : Fábrián Emília Dr.
szül. : 1964
a.név : Hutics Emma
cím : 1023 BUDAPEST II. KER. Mecset utca 19. A.lph. I.2.

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