

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
A BUDAPEST VII. KERÜLET,
RÁKÓCZI ÚT 80. SZÁM
(33550/0/A/3 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI INGATLANON ELVÉGZETT
ÉRTÉKNÖVELŐ BERUHÁZÁSOK
SZAKÉRTŐI VIZSGÁLATÁRÓL



MEGBÍZÓ: **E V I N E r z s é b e t v á r o s i**
Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich utca 12.

KÉSZÍTETTE:

M U S Z E L Y P É T E R
o k l . é p í t ő m é r n ö k
épületszigetelő szakmérnök
épületenergetikai szakmérnök
építésügyi szakértő
nyilv. szám: 01-14365
igazságügyi szakértő
nyilv. szám: 010622

Muszely Péter
igazságügyi szakértő
ingatlan-értékbecslés, épületszerkezet,
épületfizika, épületenergetika,
építési szakipar, építési beruházás
szakterületeken
Nyilvántartási szám: 010622

Budapest, 2025. május 9.

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMOLDAL	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
1./ A MEGBÍZÁS ÉS A SZAKÉRTŐI FELADAT	3
2./ A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	3
2.1./ HELYSZÍNI SZEMLE	3
2.2./ RENDELKEZÉSRE BOCSÁTOTT IRATOK	3
2.3./ KÖLTSÉGBECSLÉS	4
3./ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK	4
3.1./ LAKÁS TÖRVÉNY	5
3.2./ BÉRLEMÉNYEKRŐL SZÓLÓ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET	6
4./ SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK	9
4.1./ ELVÉGZETT MUNKÁLATOK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA	9
4.2./ ELSZÁMOLÁSRA BENYÚJTOTT SZÁMLÁK	10
4.3./ KÖLTSÉGSZINT VIZSGÁLATA	11
4.4./ KÖLTSÉGBECSLÉS	12
5./ ÖSSZEFOGLALÁS	14
6./ MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK	14

MELLÉKLET:

- | | |
|---------------------|--|
| 1. SZÁMÚ MELLÉKLET: | BÉRLETI SZERZŐDÉS |
| 2. SZÁMÚ MELLÉKLET: | SZÁMLÁK LISTÁJA |
| 3. SZÁMÚ MELLÉKLET: | EREDETI ÁLLAPOTOT BEMUTATÓ FÉNYKÉPEK |
| 4. SZÁMÚ MELLÉKLET: | SZEMLE SORÁN KÉSZÜLT FÉNYKÉPEK (VÁLOGATÁS) |

1./A MEGBÍZÁS ÉS A SZAKÉRTŐI FELADAT

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (1071 Budapest, Damjanich utca 12.) megbízást adott a MOLIMENT Mérnöki Kft. (1184 Budapest, Egressy Gábor utca 21.) számára. A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Rákóczi út 80. szám (33550/0/A/3 helyrajzi szám) alatti ingatlanon elvégzett, bérleti díjba beszámítható értéknövelő beruházások szakértői vizsgálata.

Az MOLIMENT Mérnöki Kft. nevében Muszely Péter okl. építőmérnök, épületszigetelő szakmérnök, épületenergetikai szakmérnök, igazságügyi szakértő (szakterület: épületszerkezet, építési szakipar, épületfizika, épületenergetika, építési beruházás, ingatlan-értékbecslés), az MOLIMENT Mérnöki Kft. ügyvezetője elfogadta a megbízást.

2./A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1./ HELYSZÍNI SZEMLE

Jelen szakértői vélemény helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A helyszíni szemlére előzetes egyeztetés után 2025. március 28-án került sor, melynek során az ingatlan részletesen bejárásra került, szerkezeteinek szemrevételezéses vizsgálata megtörtént. A szemlén számos fényképfelvétel készült, melyek egy része jelen szakvélemény mellékletébe becsatolásra került.

2.2./ RENDELKEZÉSRE BOCSÁTOTT IRATOK

A szakértői munkához Megbízó, ill. Bérló rendelkezésre bocsátotta a következő iratokat:

- az ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés,
- felújítás előtt készült fényképek,
- felújításra vonatkozó számlák és díjkimutatások.

2.3./ KÖLTSÉGBECSLÉS

A felújítás során felhasznált anyagokról rendelkezésre állnak számlák. A munkadíjakról csupán bérleti díjkimutatás készült, mivel a munkálatok a Bérleti díj saját kivitelezésében készültek. Mindezek alapján a felújítási munkák többnyire vizsgálhatóak. Ezen túlmenően a helyszíni szemle tapasztalatai is felhasználásra kerülnek a szakértői munka során, bár megjegyzendő, hogy egyes szerkezetek beépített állapotban takart helyzetűek, így közvetlenül nem szemrevételezhetőek.

Az építési költségekkel kapcsolatban megjegyzendő, hogy az árak kialakítására, az árképzés szabályaira hazánkban semmilyen megkötés nem vonatkozik, a törvényi szabályozás az árban való megegyezést a szerződő felekre bízta. Ez azt jelenti, hogy minden építőanyag és építőipari munka szabadáras, tehát értéke attól függ, hogy hol vesszük a terméket, kivel végeztetjük a munkát (a munkadíj többnyire „áralku” során alakul ki). Ugyanazon termék (mint beépítendő „anyag”) két különböző üzletben vélhetően eltérő áron szerezhető be. Még nagyobb a különbség, ha a termékek csak hasonlóak, de pl. eltérő márkájúak. Hasonló a helyzet az építőipari munkadíjakkal. A vállalási ár két külön vállalkozó esetében jellemzően nem azonos, ráadásul ugyanazt a munkát sok esetben többféle technológiával, akár eltérő anyagokkal is el lehet végezni. Fontos tényező továbbá, hogy a vállalási árakat „egyéb” körülmények is alakíthatják, például előleg nyújtása, rész-számlák száma, esetleges garanciális/szavatossági visszatartások, megrendelő „egyéb” szolgáltatásai (pl. organizációs feltételek biztosítása, energia felhasználás költségeinek átvállalása stb.).

A piac szabályozó hatásának és az árversenynek köszönhetően azonban túlságosan nagy eltérések általános esetben nem jelentkezik az árakban, vagyis nagyságrendileg jól becsülhetők az anyagárak és munkadíjak. Rendelkezésre állnak úgynevezett költségbecslési segédletek, melyek az egyes tételek „átlagos” árát tartalmazzák.

Jelen szakértői becslés a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége, a Magyar Építész Kamara, a Magyar Mérnöki Kamara és a Magyar Tanácsadó Mérnökök és Építészek Szövetsége közreműködésével készült Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) kiadvány felhasználásával, internetes adatok figyelembe vételével, valamint sok éves szakmai tapasztalat alapján történik.

3./ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK

A szakértői munka során a következő jogszabályok kerülnek figyelembe vételre, ill. felhasználásra:

- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról (Lakás törvény);
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról.

3.1./ LAKÁS TÖRVÉNY

A lakás törvény releváns előírásai a következők:

10. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni

a) az épület karbantartásáról;

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;

c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő - az (1) bekezdésben nem említett - egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.

(3) A feleknek meg kell állapodniuk abban is, hogy a bérlő a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékű lakbérmérséklésre tarthat igényt.

11. § (1)^{*}

(2) A bérlő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltánytalan megterhelést nem okoz.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadónak a bérlő igazolt költségeit - haladéktalanul - egy összegben kell megtéríteni.

(4)^{*} Ha a bérbeadó az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén a kötelezettségét - az épület karbantartásával vagy felújításával egyidejűleg - a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérlő

a) a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására;

b) a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.

13. §^{*} (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.^{*}

(2) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott és az állami lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani. Állami lakás esetén a felek ettől eltérően is megállapodhatnak.^{*}

(3) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

(4) Az épület felújítása, illetőleg a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

15. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti szerződés módosítására akkor kerülhet sor, ha a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli.

36. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény Második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

(2)* Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

37. §* A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.

3.2./ BÉRLEMÉNYEKRŐL SZÓLÓ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET

A hivatkozott önkormányzati rendelet releváns előírásai a következők:

(1) A Bérbeadó kötelezettségeit a Ptk., az Ltv. 10.§ (1) bekezdése, továbbá a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szabályozza.

(2) A kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek és a többségi önkormányzati tulajdonú társasházak tekintetében a bérbeadó köteles a - szükséges eljárásokat követően - végrehajtást igénylő hatósági kötelezések teljesítéséről gondoskodni. Ennek költségeit az önkormányzati tulajdoni hányadra eső rész erejéig az Önkormányzat viseli.

(3) Az Önkormányzat kizárólagos tulajdona esetén az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy az épületben lévő önkormányzati tulajdonú lakás vagy szomszédos lakás rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibákat a bérbeadó késedelem nélkül köteles kijavítani, egyéb esetekben az épület felújításával, karbantartásával egyidejűleg köteles teljesíteni.

(4) Ha az épületben – társasház esetén - az Önkormányzat tulajdoni hányaddal rendelkezik, úgy a (3) bekezdés szerinti munkálatok elvégeztetésére a társasház illetékes szervét a bérbeadó köteles a bérlő bejelentése alapján haladéktalanul felhívni.

(5) A társasházban lévő önkormányzati lakások bérlői tekintetében az (1) bekezdésben megjelölt kötelezettségek teljesítésére az Önkormányzat gondoskodik a tulajdonost terhelő, a társasházi közgyűlés határozatában megjelölt költségfizetési kötelezettség teljesítéséről.

(6) A központi berendezések lakásban lévő vezetékszakaszainak üzemképes állapotát a bérbeadó köteles biztosítani, függetlenül attól, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló lakás milyen épületben található.

(7) A bérbeadó a (3) és (4) bekezdés szerinti megkülönböztetés alapján saját feladatkörében vagy a társasház illetékes szervének felhívásával köteles gondoskodni az őt terhelő alábbi hibajavítások elvégzéséről:

a) nyomóvezeték-repedés, - törés (csőtörések, szennyvíztől, csapadékvíztől származó ázások megszüntetése;

b) szenny- és csapadékvíz csatorna, nyomóvezeték dugulásainak elhárítása;

c) az épület elektromos energia ellátású rendszerének nem ELMŰ-re tartozó, több lakást érintő zavarai, beleértve az épület közösségi részeinek ellátási zavarait (áramszünetet okozó hibák elhárítása, az áramellátás biztosítása);

d) az épület főbiztosító utáni vezeték melege, füstölése, egyéb meghibásodása;

e) az elektromos rendszer vagy részeinek víz alá kerülése;

f) tűz, elemi csapás, vihar utáni vészhelyzet;

g) szükség szerinti veszély- és kárelhárítás

h) központi fűtés, illetve meleg víz csőhálózaton keletkező hibák ideiglenes elhárítása;

i) ideiglenes szerkezeti megerősítések;

j) élet- és balesetveszély esetén a hibás vakolatrészek eltávolítása;

k) egyéb balesetveszély elhárítása (pl. meglazult kéménytégla, helyükről elcsúszott tetőcserepek, tetőről lecsúszó hó eltávolítása).

(8) A (7) bekezdésben felsorolt munkálatok költségeihez az Önkormányzat akkor járul hozzá, ha a hibaelhárítás a hiba jellege és helye alapján a bérbeadó kötelezettsége. Nem kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek esetében kizárólag a központi berendezések az önkormányzati lakásban lévő vezetékszakaszai üzemképességének biztosításával kapcsolatos hibajavítások végezhetőek el a bérbeadó költségére.

28. § (1) A bérlő köteles gondoskodni:

a) saját költségén a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről, az ajtók és az ablakok külső és belső felületének mázolásáról;

b) a lakás és helyiségei, valamint a részére átadott eszközök és a lakás alkotórészeinek rendeltetésszerű használatáról, tisztántartásáról, állaguk megőrzéséről;

c) az épületben, az épület központi berendezéseiben, felszereléseiben, és a lakásban a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezett hibák kijavításáról illetőleg az okozott kár megtérítéséről;

d) a bérleti jogviszony megszűnéskor a lakás kiürített és berendezéseinek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való visszaadásáról.

29. § (1) A bérbeadó megbízottja és a bérlő a Bizottság döntése alapján megállapodhatnak arról, hogy a bérlő gondoskodik a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételéről.

(2) Költség elvű vagy szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetében a bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő részvételével fel kell mérni és a bérlő nyilatkozatát figyelembe véve a bérleti szerződés mellékletét képező megállapodásban rögzíteni kell, hogy az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok közül, várhatóan melyek merülnek fel, valamint azt, hogy a bérlő a munkálatokat el kívánja-e végezni, ha igen, tételesen meg kell határozni az elvégezni kívánt munkákat és azok várható költségének legmagasabb összegét is.

(3) A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő által elvégeztetett (1) bekezdés szerinti munkálatok hitelt érdemlően igazolt költségeinek összegét alapul véve havonta egyenlő arányban, legfeljebb a bérleti díj 50%-áig csökkenteni kell a fizetendő bérleti díjat. Ha bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségek bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a bérlő részére a fennmaradt összeget a lakás bérbeadónak való visszaadásakor egy összegben meg kell fizetni.

(4) Ha olyan bérbeadóra tartozó munkálatok merülnek fel, amelyek a lakás átadás-átvételi jegyzőkönyvben, illetve a bérleti szerződésben nincsenek rögzítve és a bérlő az elvégezni kívánt munkálatokat előzetesen írásban bejelenti a bérbeadó megbízottjának, a bérlői bejelentés alapján a bérbeadó köteles az elvégzett munkák és költségei elfogadásáról szóló Bizottsági döntést követő 15 napon belül a költségek beszámításáról (3) bekezdésben foglaltak szerint gondoskodni.

48. § (1) A bérlő kérelmére és a bérbeadó megbízottjának javaslatára hozott Bizottsági döntés alapján a bérbeadó megbízottja és a bérlő –az Ltv. 15. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak szerint– írásban megállapodhatnak a lakás átalakításáról és/vagy korszerűsítéséről, a bérleti díjba beszámítható munkák köréről.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

a) az elvégzendő munkák:

- pontos meghatározását, megnevezését,
- befejezésének határidejét,
- költségeit,
- a költségek elszámolására és beszámítására vonatkozó kikötéseket;

b) azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről a bérlő köteles gondoskodni;

c) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségének rögzítését a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben;

d) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási és kártalanítási kötelezettségét;

(3) A bérbeadó a lakás átalakítás/korszerűsítés számlával igazolt költségeit az (1)-(2) bekezdés szerinti megállapodás keretein belül vagy az átalakítás/korszerűsítés tényleges bekerülési költségeit alátámasztó, 90 napnál nem régebbi szakértői szakvélemény alapján, rendező jelleggel a Bizottság jóváhagyását követő hónaptól a bérleti díjba egyenlő részletekben, legfeljebb annak 50%-a erejéig beszámíthatja.

54. § A helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére e rendelet II. részében foglalt lakásbérletre vonatkozó szabályait [ideértve a 42. cím alatti Lakásbővítés (csatolás) valamint a 20. cím alatti Bérleti szerződést biztosító mellékkötelezettségek szabályait is] – e rendelet III. részében foglalt eltérésekkel – kell megfelelően alkalmazni.

4./SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK

4.1./ ELVÉGZETT MUNKÁLATOK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

A rendelkezésre bocsátott iratok, fényképek, valamint a helyszíni szemle tapasztalatai alapján a következő főbb felújítási munkálatok kerültek elvégzésre:

- korábbi szerkezetek, berendezések bontása, sirtkezelés;
- új közbenső földem építése;
- új víz- és csatornahálózat kiépítése;
- új elektromos hálózat kiépítése;
- új fűtési rendszer kialakítása;
- gk. előtét- és válaszfalak, álmennyezet építése;
- külső-belső nyílászárók cseréje, beépítése;
- szigetelések (homlokzat, vizes helyiségek);
- padozat- és falburkolatok cseréje;
- szaniterek, szerelvények elhelyezése;
- felület előkészítés, festés.

Értékelés

A helyszíni szemle tapasztalatai alapján megállapítható, hogy egy eredetileg romos állapotú helyiségcsoportból egy nivós étterem került kialakításra. Az átalakításon túl egy közbenső földem kialakításával lényegében az alapterülete is duplázódott, mely jelentős értéknövelő tényezőnek tekinthető.

4.2./ ELSZÁMOLÁSRA BENYÚJTOTT SZÁMLÁK

A kivitelezési munkákkal kapcsolatban szerződések és számlák nem állnak rendelkezésre, mivel a kapott információk szerint a munkálatokat a bérlő maga végezte. A felhasznált anyagokról viszont jelentős mennyiségű (560 db) számla került becsatolásra. A számlák listája a mellékletbe becsatolásra került. Ezek évenkénti összesítője a következő:

Év	Összeg
2016	3 287 270
2017	5 176 605
2018	918 460
2019	516 300
2020	1 373 530
2021	2 165 670
2022	2 923 380
Összesen bruttó	16 361 215
Összesen nettó	12 882 846

A bérlő saját kimutatása szerint az általa becsült (nettó) munkadíjak a következők:

Munka megnevezése	Összeg
Szállítás saját autóval (Sitt és alapanyagok)	950 000
Villany bejövő és belső szerelése	1 850 000
Víz szerelés a vízórától az összes helyiség	2 460 000
Csatornacsere mindenhol és új kiépítése	1 200 000
Födém új kiépítése	6 400 000
Gipszkartonozás	2 100 000
Parkettázás szigetelőlap kiépítés 167 m2	635 000
Kamera riasztó kiépítése 2x16	430 000
Külső szigetelés (utcafront és színezés)	402 000
Szigeteléshez állványozás	100 000
Ablak és ajtó csere utca fronton	650 000
Csempézés a vizesblokkokban és konyhán	1 100 000
Tapétázás és festés	2 900 000
Belső nyílászárók beépítése	520 000
Összesen	21 697 000

A nettó anyagköltség és a munkadíj összesen:

anyagköltség	12 882 846
munkadíj	21 697 000
összesen	34 579 846

A számlákon látható, de a munkadíjakon nem, hogy mikori árszint szerepel bennük. A összesítés nem azonos árszintű összegeket tartalmaz.

4.3./ KÖLTSÉGSZINT VIZSGÁLATA

A szakértői munka során felhasználásra kerülnek a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége, a Magyar Építész Kamara, a Magyar Mérnöki Kamara és a Magyar Tanácsadó Mérnökök és Építészek Szövetsége közreműködésével készült Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) kiadvány adatai is. A számlák 2016-2022. közöttiek, így a kezdő és befejező évi kiadványok kerülnek figyelembe vételre.

Az ÉKS-ben néhány jellemző épülettípusra vonatkozóan megtalálhatók a fajlagos építési költségek. A vizsgált helyiségcsoporthoz leghasonlóbb műszaki színvonalú épülettípus a segédletben szereplő közül a „középfelszereltségű iroda”. Ennek adatai a következőképpen alakulnak:

2016. évi árak:

	Irodaház		Fszt-es iroda	Iskola-épület	Óvoda 200 fh. (8 csop) városi foghijbeépítéses
	közép-felszereltségű	magas igény szintű	átlagos kivitel és átlagos felszereltség		
	4	5	6	7	8
Szerkezet + Szakipar	180 000	200 000	150 000	166 000	180 000
Központi fűtés	22 000	32 800	17 000	20 200	24 000
Víz-csatornázás	17 500	25 300	9 000	13 200	18 000
Sprinkler (vizes)	4 500	7 900	-	-	-
Szellőzés	10 000	17 000	4 000	6 800	6 000
Felvonótelepítés	9 000	14 000	-	3 000	-
Épületvillamosság tűzjelző rendszer	35 000	64 500	23 400	28 800	29 900
Összesen:	278 000	361 500	203 400	238 000	257 900
Díjosztály:	1,0	1,2	0,8	1,0	1,0

2022. évi árak:

	Irodaház		Fszt-es iroda	Iskola-épület	Óvoda 200 fh. (8 csop) városi foghijbeépítéses
	közép-felszereltségű	magas-igényszintű	átlagos kivitel és átlagos felszereltség		
	4	5	6	7	8
Szerkezet + Szakipar	405 000	455 000	350 000	355 000	390 000
Központi fűtés (*irodákban hűtés is)	*60 000	*72 000	*50 000	36 000	40 000
Víz-csatornázás	25 000	33 000	17 000	22 000	32 000
Sprinkler (vizes)	10 500	12 000	-	-	-
Szellőzés	47 000	57 000	10 000	16 000	14 000
Felvonótelepítés	9 000	11 000	-	6 500	-
Épületvillamosság tűzjelző rendszer	72 000	88 000	56 000	54 000	38 000
Összesen:	628.500	728 000	483 000	489 500	514 000

Az ingatlan eredetileg 167 m² alapterületű, mely a közbenső földem beépítésével lényegében a duplájára nőtt. A felső szint – mint egy galéria – redukált alapterülettel vehető számításba. A redukciós tényező szakmai ajánlások és szakértői becslés alapján 0,7 értékkel vehető számításba, így a figyelembe vehető egyneműsített alapterület:

$$167 \text{ m}^2 + 0,7 \times 167 \text{ m}^2 = 284 \text{ m}^2$$

A tényleges fajlagos építési árak az ÉKS adataihoz viszonyítva a következőképpen alakulnak (a helyiség nyilvántartás szerinti, valamint megnövelt alapterületét figyelembe véve) a kezdő és befejező időpont, valamint azok átlagáraival számolva:

			2016	2022	átlag
	alapter.	fajl. ár	278 000	628 000	453 000
egy szint	167	207 065	74%	33%	46%
két szint	284	121 760	44%	19%	27%

A százalékos értékeket vizsgálva megállapítható, hogy a költségek reális árszintet képviselnek.

4.4./ KÖLTSÉGBECSLÉS

Tekintettel arra, hogy részletes költségvetés nem áll rendelkezésre, így a rendelkezésre álló információk, valamint a szemle tapasztalatai alapján, szakirodalmi adatok figyelembe vételével történik a vizsgálat.

A beszámítható költségek meghatározása során figyelembe vételre kerül az előzőekben ismertetett jogszabályi hivatkozásokon túl a bérleti szerződés is, mely a következőket tartalmazza:

„18. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő feladata - a bérlemény állagától, állapotától, és felszereltségétől függően szükség szerint - a bérleményt felújítani, karbantartani, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni.

A bérlő a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt saját költségén köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.”

Összességében tehát kijelenthető, hogy a Lakás törvény, a 12/2012. Ök. rendelet, valamint a bérleti szerződésben szereplő információk alapján azon munkák költségei számíthatók be a bérleti díjba, melyek elvégzése bérbeadói kötelezettség lett volna. Ide tartozik jellemzően a gépészeti és épületvillamossági munkák egy része (pl. víz-csatorna rendszer, elektromos hálózat stb.), valamint az építési munkák egy része (pl. szerkezetépítés), de nem tartoznak bele például a burkolási, nyílászáró elhelyezési, festési munkák, berendezések (pl. szaniterek, beépített bútorok, világítótestek), valamint mindazon alaprajzi átrendezések és belsőépítészeti munkák, melyek a bérlői funkció, arculat, ill. belsőépítészeti igény kialakításához szükségesek. Vannak olyan tételek, melyek bár bérlői feladatkörbe tartoznak (pl. festés), bizonyos mértékű elszámolás indokolt, tekintettel arra, hogy részben olyan beavatkozás tette szükségessé, mely bérbeadói feladat (pl. elektromos hálózat felújítása).

Az előzőek alapján a bérleti díjba beszámítható költségek meghatározása részletes elemzésen alapuló költségbecsléssel történik. A tényleges építési költségek adott részarányai vehetők figyelembe az előbb ismertetett elvek szerint.

A becslés során először meghatározásra kerülnek egy új épület építése esetén a munkanemek részarányai az ÉKS információi alapján, a munkálatok befejezésének évében (2022). Az egyes munkanemek esetén figyelembe vehető fajlagos árak a következőképpen alakulnak:

Szakág	2022	Munkanem	részarány	fajl. ár
Szerkezetépítés + szakipar	405 000	szerkezet+tető	48%	194 400
		szigetelések	10%	40 500
		vakolatok, aljzatok	9%	36 450
		szárazépítés	7%	28 350
		nyílászárók	12%	48 600
		burk., felületképz.	14%	56 700
Épületgépészet	132 000	fűtés, hűtés	45%	60 000
		víz-csatorna	19%	25 000
		szellőzés	36%	47 000
Épületvillamosság	72 000	erősáram	70%	50 400
		gyengeáram	30%	21 600

A következő táblázatban meghatározásra kerülnek, hogy egy új épület építéséhez viszonyítva nagyságrendileg milyen volumenű volt a felújítás, valamint hogy az egyes munkanemek esetén milyen mértékű bérbeszámítás vehető figyelembe a jogszabályi előírások és a bérleti szerződés alapján.

Munkanem	fajl. ár	elvégzett		beszámítható	
szerkezet+tető	194 400	20%	38 880	100%	38 880
szigetelések	40 500	15%	6 075	50%	3 038
vakolatok, aljzatok	36 450	20%	7 290	50%	3 645
szárazépítés	28 350	60%	17 010	30%	5 103
nyílászárók	48 600	95%	46 170	0%	0
burk., felületképz.	56 700	90%	51 030	0%	0
fűtés, hűtés	60 000	100%	60 000	100%	60 000
víz-csatorna	25 000	90%	22 500	80%	18 000
szellőzés	47 000	15%	7 050	50%	3 525
erősáram	50 400	90%	45 360	80%	36 288
gyengeáram	21 600	10%	2 160	0%	0
összesen	609 000		303 525		168 479

A figyelembe vehető felújítási költség 2022. évi árszinten tehát:

$$284 \text{ m}^2 \times 168 479 \text{ Ft/m}^2 = 47 848 036 \text{ Ft, kerekítve}$$

47 800 000 Ft

azaz negyvenhétmillió-nyolcszázezer forint.

A megállapított összeg magasabb, mint a Bérő által jelzett költség, így javasolt az igényelt összeg teljes nettó értékét figyelembe venni.

5./ÖSSZEFOGLALÁS

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. megbízást adott az MOLIMENT Mérnöki Kft. számára. A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Rákóczi út 80. szám (33550/0/A/3 helyrajzi szám) alatti földszinti helyiségben elvégzett, bérleti díjba beszámítható értéknövelő beruházások szakértői vizsgálata volt. Az elvégzett szakértői vizsgálatok alapján az elvégzett felújítási munkálatok bérleti díjba beszámítható összege kerekítve nettó

34 600 000,-Ft,

azaz harmincnégymillió-hatszázezer forint.

6./MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- Jelen szakértői véleményt a Megbízó és a Bérlo adatszolgáltatására építve, helyszíni szemrevételezéses vizsgálatok alapján, a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb szakmai tudásom szerint, lelkiismeretesen készítettem el.
- A feladat elvégzéséhez szükséges képességekkel, tapasztalatokkal, szakmai képzettséggel, szakértelemmel és jogosultsággal rendelkezem.
- A szakvélemény készítése során figyelembe vettem a hatályos jogszabályokban, valamint a megbízási szerződésben foglaltakat.
- A megbízás teljesítése során tudomásomra jutott információkat, adatokat, üzleti vagy egyéb titkokat bizalmasan kezelem, azokat nem hozom harmadik fél tudomására.
- A szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettem el.
- A vizsgálat tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn, díjazásom nincs összefüggésben a szakértői megállapításokkal.
- Jelen szakértői vélemény kizárólag a vizsgált helyiség elvégzett bérlo felújítási munkák költségeinek vizsgálatára készült, ettől eltérő egyéb célra nem használható fel.
- Minden felhasznált adat és információ, melyek alapján a szakvéleményt készítettem, legjobb tudomásom szerint megbízható forrásból származik. A Megbízó és a Bérlo által szolgáltatott adatok hitelességeért Ők tartoznak felelősséggel.
- Az ingatlan helyszíni vizsgálatát személyesen hajtottam végre.
- Nem nyilvánítok véleményt jogi ügyekben. Jelen szakvéleménnyel kapcsolatban felmerült jogvitákban való közreműködés nem képezi a feladatomat.

- A szakvélemény elkészítésében harmadik személy nem vett részt, a dokumentációban foglalt megállapítások tőlem származnak.
- Előzetes írásbeli hozzájárulásom nélkül jelen szakvélemény tartalma sem részben, sem egészében nem hozható nyilvánosságra sem nyomtatott, sem elektronikus formában, nem sokszorosítható és nem módosítható a megbízásban szereplő üggtől eltérő esetben.

Budapest, 2025. május 9.

Muszely Péter
igazságügyi szakértő
*ingatlan-értékbéslés, épületszerkezet,
épületfizika, épületenergetika,
építési szakipar, építési beruházás
szakterületeken*
Nyilvántartási szám: 010622

Muszely Péter
okl. építőmérnök
épületszigetelő szakmérnök
épületenergetikai szakmérnök
igazságügyi szakértő

**1. SZÁMÚ MELLÉKLET:
BÉRLETI SZERZŐDÉS**

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása tárgyában

amely létrejött az 1993.évi LXXVIII. törvény és a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának vonatkozó mindenkor hatályos rendelete alapján.

SZJ: Vagyonkez.: 7020125
Víz-csatorna: 4100910
Reklám: 7440

1. Bérbeadó: **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**
1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.
(adóigazgatási szám: 15735708-2-42,
statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01)
jelen okirat aláírásánál képviseli az
ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12. Tel.: 352-8655
(adóigazgatási szám: 12194528-2-42,
statisztikai számjele: 12194528-6832-573-01)

2. Bérelő(k): **AN-OV Kft.**
Székhely: **1165 Budapest, Orsika tér 1. I.em.7.**
Kézbesítési cím: **1165 Budapest, Orsika tér 1. I.em.7.**
Adószám: **13497714-2-42**
Cégjegyzékszám: **01-09-738340**
Képviselőre jogosult: **Vona János**
Szem.ig.szám: **122294TA**
Lakcím kártya szám: **409160 HL**
Születési hely és idő: **Kunmadaras,1958.07.02.**
Adóazonosító jel: **8334191219**
Anyja neve: **Bohács Eszter**
Bérelő lakcíme: **1165 Budapest, Orsika tér 1. fsz.3.**

3. Bérbeadói hozzájárulás:

Képviselő-testület 315/2016.(VI.24.) számú határozata

4. Bérlet tárgya: **Bérlemény azonosító: 70820-01/99/00/01**

Cím: 1074 Budapest Rákóczi út 80.

Hrsz: 33550/0/A/3

167 m² alapterületű utcai földszinti helyiség

Tevékenység: vendéglátó, melegkonyha

5. Bérlet tartama: **2016. július 15-től HATÁROZATLAN IDŐ**

6. Bérleti díjak:

167 m² utcai földszint

Éves bérleti díj: **19.200,- Ft/m²/év + ÁFA**

Fizetendő havi bérleti díj: **267.200,- Ft/hó + ÁFA**

Víz+csatornadíj: (átalány alap): **50m³/hó, mivel nincs mellékvízóra felszerelve.**

Szerződő felek a víz- és csatornadíj összegét fix 50/m³/hó fogyasztásra vetítve a mindenkor hatályos Fővárosi Közgyűlési rendeletben megállapított hatósági árral számított mértékben fogadják el.

Amennyiben a bérlő saját költségén mellékvízmérőt szereltet fel, a szolgáltatóval a szolgáltatási szerződést megkötí, és a szerződéskötés tényét a bérbeadó felé igazolja, az e szerződésben szereplő, a szolgáltatás igénybevételének kezdete napjától a hatósági árral számított víz + csatornadíj fizetési kötelezettsége megszűnik a bérbeadó felé.

A szerződéskötéskor hatályos hatósági árral számított Víz+csatorna díj összege:

26.275,- Ft/hó + ÁFA

Összesen: 293.475,- Ft/hó + ÁFA

Díjfizetés kezdete: A helyiség birtokba adásának napjától

7. A bérbeadó a bérleményt megtekintett és mindkét fél által jól ismert állapotában, illetve berendezésekkel, felszerelésekkel együtt bocsátja a bérlő rendelkezésére.
8. A bérlemény birtokbaadása átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján, a bérlemény kulcsainak a bérlő részére történő átadásával történik.

A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a bérleménnyel együtt átadásra kerülő berendezési és felszerelési tárgyakat, a közüzemi fogyasztásmérők átadás-átvételi állását, valamint a bérlemény műszaki állapotára, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltára vonatkozó megállapításokat. A jegyzőkönyvet a felek, vagy a képviselőjükben eljáró személyek mindegyike köteles aláírásával hitelesíteni.

9. A bérlő köteles a bérbeadót értesíteni, ha a bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk

elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye.

Az értesítés elmulasztásából eredő minden kárért a bérlő felel.

10. A bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **nem fizet** a bérbeadónak **bérleti jog ellenértéket**. **Bérlő jelen szerződés megkötését megelőzően köteles 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot megfizetni** az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15507008-06530000 számú Letéti számlájára. Az óvadék a bérlő szerződéséből, illetve a mögöttes szabályokból bérlőre háruló kötelezettségek nem teljesítése esetén azok fedezeteként használható fel, amennyiben a Bérlő az arra való felszólítást követő 15 napon belül kötelezettségének igazolt módon nem tett eleget. Az óvadékot, illetve annak fennmaradt részét a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül köteles Bérbeadó – vagyonkezelő útján – visszafizetni a Bérlő részére, amennyiben az fentiek szerint felhasználásra nem került.
11. A bérlő a bérlemény használatáért a bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban helyiségbér - fizet. A helyiségbér bérlő általi megfizetése bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20600444 számú pénzforgalmi számlájára átutalás útján, vagy **készpénz-átutalási megbízás** formájában történik.

A helyiségbér havi lebontásban, a tárgy hó 15. napjáig, előre, egy összegben, a bérbeadó által kiállított számla ellenében esedékes.
12. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 6. pontban meghatározott helyiségbér összegét minden év április 1. napjától kezdődő hatállyal, a KSH által előző évre megállapított hivatalos inflációs rátának megfelelően a bérbeadó egyoldalúan jogosult megemlíni.
13. A szerződő felek megállapodása szerint a bérlő viseli - a bérleti jogviszony fennállása alatt - a helyiségbérleti díjon felül a bérleménnyel kapcsolatos valamennyi költséget, különösen a közüzemi szolgáltatások (gáz, víz, elektromos áram, stb.) díját, valamint a társasház részére fizetendő fűtődíjat és szemétdíjat.

A bérlő kifejezetten vállalja, hogy a közüzemi mérőórákra vonatkozó szerződéseket a jelen bérleti szerződés aláírásától számított legkésőbb 30 napon belül a saját nevére átíratja, és ennek megtörténtét a bérbeadó felé hitelt érdemlően (közüzemi szerződéssel) igazolja.

A bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlemény közüzemi mérőóráinak szerződése a bérlőre átírással kerüljenek.

A bérlő vállalja, hogy a közüzemi szerződések egy másolati példányát a bérbeadó rendelkezésére bocsátja.

14. A bérlő a bérleményt kizárólag **vendéglátó, melegkonyha** céljára használhatja - a továbbiakban rendeltetésszerű használat, - a bérlemény bármely egyéb célú használatához, hasznosításához, különösen a bérlemény albérletbe adásához - a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

15. A bérlő felel a bérlemény rendeltetésellenes használatából eredő kárért. A bérlő munkavállalói, megbízottjai, és a bérleményben tartózkodó más személyek magatartásáért, mint a sajátjáért felel.
16. Ha a bérlő a bérleményt a bérbeadó engedélyével albérletbe adja, az albérlet magatartásáért, mint a sajátjáért felel. Ha a bérlő a bérleményt a bérbeadó engedélye nélkül albérletbe vagy egyébként harmadik személy használatába adja, felelős azokért a károkért is, amelyek e nélkül nem következtek volna be.
17. A bérlő köteles a tevékenysége folytatásához szükséges, jogszabályban meghatározott hatósági engedélyeket, és amennyiben a jogszabály előírja, a társasházközösség, valamint az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni. A hivatkozott okiratok és hozzájárulások hiányában a tevékenység folytatása nem kezdhető meg.

Amennyiben valamely hatóság a szükséges engedélyt nem adja meg, vagy a tulajdonos Önkormányzat a hozzájárulást megtagadja, illetve a társasház jogszerűen megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, vagy nem járul hozzá a bérlő által kezdeményezett rendeltetésmód változáshoz, a bérlő a bérbeadóval szemben semmiféle igényt, követelést nem támaszthat.

A bérlő tudomással bír arról, hogy a hatósági eljárásokban az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség.

18. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő feladata - a bérlemény állagától, állapotától, és felszereltségétől függően szükség szerint - a bérleményt felújítani, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni.

A bérlő a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt saját költségén köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

19. Ha a bérlő a bérlemény, a bérleményhez tartozó berendezések, felszerelések tekintetében jogosulatlanul olyan átalakítási munkálatokat végeztetett, amelyekhez a bérbeadó vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, a bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani.
20. A bérlő köteles az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint a bérleményhez tartozó berendezéseket rendeltetésüknek megfelelően használni, a bérleményt, a bérleményhez tartozó berendezéseket, felszereléseket rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használatból felmerülő javítási és felújítási munkálatokat saját költségén elvégeztetni.

A bérlő jelen kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a berendezések állapota szükségessé teszi.

21. A bérlő felel minden olyan - a bérleményben, illetve a bérleményhez tartozó berendezési, felszerelési tárgyakban keletkezett - kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye.

A bérlő köteles a bérlemény, és a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát, rendeltetészerű használatra alkalmas voltát óvni, a bérleményt teljes körűen biztosítani.

A biztosítási kötelezettség teljesítésének elmulasztásából eredő minden kárért a bérlő felel.

22. A bérbeadó
- a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot;
 - követelheti a rendeltetésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését;
 - abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a bérleményt fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti, és kártérítést követelhet.
23. A bérbeadót a hátralékos bérleti díj és járuléakai erejéig – amennyiben annak összege az óvadékot meghaladja - a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.
24. Felek megállapodnak abban, hogy a határozott időtartamra kötött, vagy a feltétel bekövetkezésével megszűnő szerződés esetén a határozott idő elteltével vagy a feltétel bekövetkezésével a bérleti szerződés abban az esetben is megszűnik – és nem alakul át határozatlan időtartamúvá, ha a bérlő a bérleményt tovább használja, és az ellen a bérbeadó a megszűnést követő tizenöt (15) napon belül nem tiltakozik.
25. A bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult, ha
- a bérlő a helyiségbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
 - a bérlő a bérleményt nem rendeltetészerűen vagy szerződészerűen használja, ideértve különösen azt az esetet, hogy a bérleményben nem a 14. pontban megjelölt tevékenységet folytatja,
 - a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti;
 - a bérlő vagy a bérlő tudomásával a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérbeadóval vagy más bérlővel, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak, továbbá a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát rongálják, vagy rendeltetésellenesen használják;
 - a bérlő a helyiséget a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül albérletbe vagy egyéb módon harmadik személy használatába adta;
 - a bérleti szerződés megszüntetésére közérdekből kerül sor és a bérbeadó a bérlő részére beköltözhető cserhelyiséget ajánl fel, vagy más módon kártalanítja.
26. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésékor a bérlő köteles a bérleményt kiüríteni és elhagyni, továbbá a bérleményt, a hozzá tartozó

berendezéseket, valamint az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat - a felek eltérő megállapodása hiányában - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére – külön felszólítás nélkül – átadni.

Felek megállapodnak továbbá abban, hogy bérlő a bérleményt a bérbeadóval szemben fennálló jelen szerződés tárgyát képező bérleti jogviszonyból eredő követeléseinek kiegyenlítéséig nem jogosult visszatartani, még a bérlemény használatának mellőzésével sem.

27. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérlemény, valamint a hozzá tartozó berendezési és felszerelési tárgyak átadás-átvételekor a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a bérlő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleményt közüzemi díj-, és egyéb tartozás nem terheli. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti, illetve használati díjat a helyiség átadás-átvételéig fizeti.
28. A bérleti szerződés megszűnésekor a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményben végzett felújítási, átalakítási munkálatok, illetve a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott, a bérlőt terhelő munkálatok értékét bérbeadó – ettől eltérő tartalmú írásbeli megállapodás hiányában - nem téríti meg részére a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor.
29. A bérleti szerződés megszűnése esetén a bérbeadó - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a bérlő részére másik bérleményt biztosítani, vagy pénzbeli térítést fizetni nem köteles.
30. A bérlő kifejezetten hozzájárul a mindenkor hatályos, vonatkozó önkormányzati rendelet által meghatározott adatainak a bérbeadó által - a bérleti szerződésen alapuló kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése érdekében - történő nyilvántartásához.
31. Az értesítéseket a felek jelen szerződésben rögzített székhelyére, illetve kézbesítési címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A munkaszüneti napon érkezett küldemények a következő munkanapon minősülnek kézbesítettnek. A bérlő köteles székhelye, illetve kézbesítési címe esetleges változását a bérbeadó részére haladéktalanul, írásban, tértivevényes postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján bejelenteni. Amennyiben a székhely-, illetve kézbesítési cím változás bejelentése nem történik meg, abban az esetben a felek, a bérlő által legutóbb megadott székhelyére, illetve kézbesítési címére küldött, és a bérlő által át nem vett postai küldeményeket is kézbesítettnek tekintik.

A Felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az „nem kereste”, „elköltözött”, „ismeretlen helyre költözött” vagy más hasonló jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a bérlő jelen szerződésből fakadó bérleti díj fizetési és egyéb kötelezettségei vonatkozásában fennálló díj fizetési kötelezettsége

elévülési idejét a bérbeadó e díjak megfizetésére irányuló írásbeli felszólítása megszakítja.

32. Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, valamint Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének vonatkozó, mindenkor hatályos rendeletének szabályai megfelelően irányadók.
33. Bérelő tudomásul veszi, hogy adataiban bekövetkezett esetleges változás esetében, a változás bekövetkezésétől számított 5 munkanapon belül a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. alapján bejelentési kötelezettség terheli. A felek megállapodnak, hogy a jelen pontba foglalt bérelői kötelezettség olyan lényeges szerződésszegésnek minősül, amely miatt a bérbeadó jogosult a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.
34. Bérelő köteles jelen szerződés létrejöttétől számított 15 napon belül saját költségén közjegyzői okiratban foglaltan kötelezettséget vállalni, hogy a bérleti díjat és a külön szolgáltatások díját határidőben megfizeti, továbbá abban az esetben, amennyiben a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, úgy a helyiséget 15 napon belül kiüríti, és a fennálló esetleges tartozásokat megfizeti.
35. Egyéb megállapodások:

Üres helyiség pályázat útján, határozatlan időre történő bérbeadása a Képviselő-testület 315/2016.(VI.24.) sz. számú határozata alapján.

A bérelő 50.902,-Ft óvadékkülönbözet összeget a szerződés megkötése előtt befizetett.

A bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a bérelőt a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól, valamint, ha az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulását, vagy a hatóság a szükséges engedélyeket nem adja meg, illetve a társasház jogszerűen megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, vagy nem járul hozzá a bérelő által kezdeményezett rendeltetismód változáshoz, az Önkormányzattal szemben igény nem támasztható.

Bérelő köteles a bérleti jogviszony kezdetétől számított 60 napon belül hitelesített mellékvízmérőt felszereltetni a helyiségben, és ezt hitelt érdemlően igazolni bérbeadó felé; a mérő felszereléséig víz- csatornadíj átalány fizetésére kötelezett.

A bérlemény birtokbaadásának feltétele, hogy a bérelő - saját költségén kiállított - közjegyzői okiratban vállaljon kötelezettséget a bérleti szerződésben foglaltak teljesítéséért, valamint bérbeadói felmondás esetén a helyiség kiürítéséért.

Bérelővel a bérleti szerződés csak akkor köthető meg, ha a szervezet megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. pontja szerinti átláthatósági feltételeknek.

A bérlő kifejezetten vállalja, hogy a közüzemi mérőórákra vonatkozó szerződéseket a saját nevére átíratja és a közüzemi díjakat a szolgáltatók felé megfizeti.

A szerződő felek jelen okiratot elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2016. július 11.



.....
Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetváros Önkormányzata
képviseli: Vattamány Zsolt polgármester
képviselésében eljár:
ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati
Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
dr. Csomor Sándor
vezérigazgató
Bérbeadó

AN-OV KFT.
1165 Bp., Orsika tér 1.
Adószám: 13497714-2-43

.....
AN-OV Kft. képviselője:
Vona János
ügyvezető
Bérlő

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: SZÁMLÁK LISTÁJA

2016-10-12	Sós és Társa	15 390
2016-10-12	Sós és Társa	3 350
2016-10-06	Csofém Bt	4 210
2016-09-05	Franklin kft	13 500
2016-09-02	Hercz Jánosné	212 525
2016-08-30	Bajaport Sped	71 100
2016-09-20	Benedek és Társa kft	21 220
2016-09-20	Lövőház-Elektro kft	23 370
2016-09-19	Lövőház-Elektro kft	17 640
2016-09-22	Bajaport Sped	825
2016-09-22	Bajaport Sped	174 080
2016-09-22	Technocar Trade kft	1 595
2016-09-22	Csofém Bt	5 010
2016-10-04	Be-Ha kft	37 945
2016-08-31	Be-Ha kft	13 850
2016-09-02	Obi	18 180
2016-09-21	Obi	23 565
2016-09-23	Biztos pontok kft	9 490
2016-09-22	Dejmark kft	69 685
2016-09-20	Benedek és Társa kft	1 500
2016-09-24	Obi	3 895
2024-09-24	Obi	6 490
2016-08-22	Teddi Panni kft	6 940
2016-08-13	Madár és Madár kft	14 615
2016-09-23	Taz69 Ép kft	4 650
2016-08-16	Ikea	76 000
2016-10-04	Sig Air Handing Hung kft	67 145
2016-09-30	Benedek és Társa kft	48 400
2016-09-28	Metalloglobus kft	70 140
2016-09-28	Metalloglobus kft	17 185
2016-10-02	Obi	19 390
2016-08-12	Be-Ha kft	2 300
2016-09-28	Sig Air Handing Hung kft	62 080
2016-09-27	Neomagnet kft	6 180
2016-08-26	Metalloglobus kft	71 170
2016-07-21	Flamingó Festékbolt kft	6 870
2016-08-03	Perfectied kft	59 900
2016-07-18	Bauhaus	306 360
2016-09-26	Oxigén kft	7 620
2016-07-25	Kaplan Bau kft	55 000
2016-07-26	Adribar kft	4 130
2016-08-02	Metalloglobus kft	85 800
2016-07-25	Metalloglobus kft	111 610
2016-07-21	Metalloglobus kft	604 140
2016-08-02	Bajaport Sped	142 040
2016-08-11	Metalloglobus kft	39 040
2016-08-11	Metalloglobus kft	68 795
2016-08-09	Gold kft Lakk	21 625
2016-07-27	Madár és Madár kft	3 775
2016-05-20	Benedek és Társa kft	13 825
2016-05-20	Benedek és Társa kft	18 740
2016-06-28	Flamingó Festékbolt kft	2 830
2016-06-22	Be-Ha kft	3 700
2016-07-28	Madár és Madár kft	6 140
2016-06-17	Lövőház-Elektro kft	10 820
2016-06-06	Lövőház-Elektro kft	8 390
2016-05-30	Benedek és Társa kft	480
2016-07-08	Benedek és Társa kft	4 135
2016-07-07	Biztos pontok kft	3 770
2016-04-21	Honej ker kft	17 950
2016-01-21	Elektro-light kft	2 210
2016-10-22	Bauhaus	16 960
2016-06-08	Bauhaus	228 255
2016-10-13	Obi	101 895
2016-10-15	Delux Extra kft	34 280

2016-10-06	Be-Ha kft	12 170
2016-10-13	Be-Ha kft	38 600
2016-10-19	Benedek és Társa kft	27 050
2016-01-12	Biztos pontok kft	3 755
		3 287 270
2017-03-07	Biztos Pont	13 855
2017-03-07	L.H.B.Épületgépészeti Kft	2 120
2017-03-07	L.H.B.Épületgépészeti Kft	6 365
2017-03-08	L.H.B.Épületgépészeti Kft	535
2017-03-17	OBI	11 995
2017-03-20	Bécs-Fém Kft	41 340
2017-03-22	Flamingó Festék bolt Kft	41 390
2017-03-27	Biztos Pont	4 510
2017-03-27	Franklin Kft	2 550
2017-04-11	Madár és Madár Kft	18 535
2017-03-06	Plastper Ker és Szolg Kft	100 280
2017-04-05	Dejmark Kft	92 570
2017-04-07	Flamingó Festék bolt Kft	17 710
2017-04-11	Biztos Pont	77 385
2017-04-18	Bauhaus	32 615
2017-04-15	OBI	16 120
2017-04-20	Flamingó Festék bolt Kft	4 645
2017-04-20	OBI	33 540
2017-04-27	Madár és Madár Kft	23 820
2017-04-21	Flamingó Festék bolt Kft	3 340
2017-04-27	Flamingó Festék bolt Kft	5 530
2017-04-28	Fadepo-Holz Kft	122 115
2017-04-28	Flamingó Festék bolt Kft	8 045
2017-05-04	Biztos Pont	17 785
2017-05-04	Flamingó Festék bolt Kft	9 110
2017-05-05	Biztos Pont	15 265
2017-05-16	Biztos Pont	18 780
2017-05-16	Lövőház-Elektro Kft	218 280
2017-05-09	OBI	3 200
2017-05-18	Ratár Csavar Kötőelem kft	2 445
2017-05-18	Madár és Madár Kft	19 515
2017-05-20	Flamingó Festék bolt Kft	10 225
2017-05-22	Benedek és Tsa Kft	4 500
2017-05-22	Benedek és Tsa Kft	85 395
2017-05-23	Benedek és Tsa Kft	1 720
2017-05-24	Seal Ring Kft	2 970
2017-06-12	OBI	2 200
2017-05-25	OBI	15 800
2017-05-26	Flamingó Festék bolt Kft	8 840
2017-06-01	Flamingó Festék bolt Kft	3 170
2017-06-06	Dejmark Kft	7 635
2017-06-14	Biztos Pont	1 625
2017-06-13	Flamingó Festék bolt Kft	10 735
2017-06-15	Flamingó Festék bolt Kft	6 280
2017-06-20	Korrekt Otthon Kft	130 265
2017-06-20	Wintex Bau Kft	47 325
2017-06-23	Taz 69 Ép Ker Szolg Kft	2 490
2017-06-20	Bejaport Sped Szolg Kft	18 710
2017-06-29	Delikátesz Üzletház Kft	5 210
2017-06-30	OBI	5 710
2017-06-24	OBI	8 000
2017-07-03	OBI	8 000
2017-06-30	Pararel Gm Kft	8 275
2017-03-06	Profi Garden Gazda Bolt	6 270
2017-06-28	Flamingó Festék bolt Kft	2 085
2017-12-01	Lövőház-Elektro Kft	145 555
2017-12-18	Airvent Légtechnikai Zrt	66 115
2017-12-20	Stappert Magyarország Kft	121 705
2017-12-21	Airvent Légtechnikai Zrt	305 235
2017-12-23	OBI	4 395

2017-07-03	Channel Kft	21 715
2017-07-03	Channel Kft	4 885
2017-07-08	Flamingó Festék bolt Kft	4 445
2017-07-07	Biztos Pont	6 945
2017-07-08	Flamingó Festék bolt Kft	1 055
2017-07-11	Flamingó Festék bolt Kft	2 830
2017-07-11	Flamingó Festék bolt Kft	2 065
2017-07-13	Biztos Pont	16 350
2017-07-15	Flamingó Festék bolt Kft	7 125
2017-07-17	Merkapt Zrt	215
2017-07-17	Merkapt Zrt	4 115
2017-07-19	Juszeke Kft	5 050
2017-07-19	Merkapt Zrt	4 135
2017-07-25	BE-HA Kft	9 300
2017-07-21	BE-HA Kft	2 900
2017-07-20	BE-HA Kft	6 780
2017-07-25	Biztos Pont	28 880
2017-07-25	Lövőház-Elektro Kft	3 750
2017-07-26	Biztos Pont	1 330
2017-07-28	Biztos Pont	2 120
2017-07-29	Merkapt Zrt	5 740
2017-08-02	Lövőház-Elektro Kft	133 625
2017-08-02	Flamingó Festék bolt Kft	4 445
2017-08-19	OBI	24 520
2017-08-19	OBI	13 995
2017-08-25	Stappert Magyarország Kft	57 105
2017-08-28	Biztos Pont	15 865
2017-08-28	Merkapt Zrt	530
2017-08-30	Elektro-Light Kft	2 500
2017-09-01	Biztos Pont	16 180
2017-09-13	OBI	1 800
2017-09-07	Valdo Cafe System Kft	35 690
2017-09-13	Szaluta Kft	16 980
2017-09-07	Impex Pohár Center Kft	5 420
2017-09-25	Merkapt Zrt	5 340
2017-09-25	Csofém Bt	6 580
2017-09-26	OBI	4 400
2017-09-27	OBI	35 380
2017-09-27	SZLT Trade Kft	3 990
2017-09-27	Fogarasi Ép Gépész Kft	32 020
2017-09-27	Benedek és Tsa Kft	43 955
2017-09-16	IKEA	10 340
2017-09-25	Tesco-Global Zrt	4 020
2017-10-04	OBI	1 800
2017-09-20	Tesco-Global Zrt	7 000
2017-10-04	Elektro-Light Kft	5 740
2017-10-03	Média Márk	4 000
2017-02-28	Flamingó Festék bolt Kft	46 200
2017-02-28	Biztos Pont	14 895
2017-02-27	Fadepo-Holz Kft	131 920
2017-02-22	Fadepo-Holz Kft	224 565
2017-02-22	OBI	283 885
2017-02-16	Fadepo-Holz Kft	120 255
2017-02-15	Flamingó Festék bolt Kft	840
2017-02-02	SZOL THERM Kft	20 065
2017-01-23	Franklin Kft	139 220
2017-01-23	Demeter és Buró Kft	2 180
2017-02-16	Pillmayer Nándor	9 000
2017-01-21	Dodavatel Webshop	14 760
2017-01-18	Electro- Cord Ker és Szolg Kft	206 375
2017-01-14	Flamingó Festék bolt Kft	19 710
2017-01-11	Melcher-Ker Kft	122 600
2017-01-14	Béla Net BT	7 980
2017-01-11	Ház-Ház Kft	3 690
2017-01-09	Dejmark Kft	42 555

2017-01-09	Ledlob Europe Kft	25 000
2017-01-07	Flamingó Festék bolt Kft	8 700
2017-01-06	Flamingó Festék bolt Kft	5 300
2017-01-06	Flamingó Festék bolt Kft	920
2017-01-05	Channel Kft	19 030
2017-03-03	OBI	64 950
2017-03-04	OBI	25 990
2017-03-03	OBI	4 990
2017-03-03	Praktikum Barkács Kft	1 390
2017-04-27	Leziter Kft	124 000
2017-03-06	Helastfer Kft	77 860
2017-12-28	Juszeke Kft	4 390
2017-12-27	OBI	3 600
2017-11-23	Flamingó Festék bolt Kft	2 045
2017-11-22	Flamingó Festék bolt Kft	2 755
2017-11-21	Flamingó Festék bolt Kft	8 325
2017-11-18	Flamingó Festék bolt Kft	11 390
2017-12-22	Channel Kft	28 480
2017-12-22	Akku-Elem Kft	12 000
2017-12-21	Biztos Pont	35 795
2017-12-18	Lövőház-Elektro Kft	10 170
2017-12-14	Schwarczer Kft	2 400
2017-11-16	BE-HA Kft	4 530
2017-12-15	Best Váll és Szolg Kft	17 010
2017-12-13	Praktikum Barkács Kft	1 890
2017-12-13	Korona Keresk és Szolg Kft	50 290
2017-12-14	Gold Lakk Kft	5 065
2017-12-11	Szerelvény Délpest Kft	18 870
2017-12-06	Flamingó Festék bolt Kft	2 860
2017-12-06	Vectra Plus Kft	5 315
2017-12-05	Faburg Bt	42 000
2017-11-17	Melcher-Ker Kft	50 670
2017-11-16	OBI	5 000
2017-11-09	Benedek és Tsa Kft	9 615
2017-11-28	Gev Kft	33 445
2017-11-28	Flamingó Festék bolt Kft	6 510
2017-11-27	Flamingó Festék bolt Kft	2 100
2017-11-23	Vled Hungária Kft	21 600
2017-11-24	Flamingó Festék bolt Kft	2 505
2017-12-28	Gold Lakk Kft	1 780
2016-09-29	Fókusz Lámpa	50 160
2017-05-13	OBI	85 790
2017-11-29	OBI	8 500
2017-01-09	OBI	11 795
2017-11-04	BE-HA Kft	3 500
2017-11-04	Pillmayer Nándor	70 500
2017-10-13	OBI	2 000
2017-10-25	OBI	2 000
2017-10-05	OBI	11 495
2017-10-25	OBI	5 565
2017-11-03	Flamingó Festék bolt Kft	7 135
2017-10-25	Flamingó Festék bolt Kft	2 235
2017-10-19	Delikátesz Üzletház Kft	755
2017-10-14	Biztos Pont	1 625
2017-10-06	Biztos Pont	13 005
2017-10-04	Biztos Pont	9 175
2017-11-07	Biztos Pont	19 725
2017-11-09	Kaplanbau Kft	16 500
2017-11-23	Biztos Pont	17 235
		5 176 605
2018-01-02	Biztos pont Kft	2 935
2018-01-04	OBI	1 945
2018-01-04	Electro-Light Kft	6 580
2018-01-03	Juszeke Kft	2 430
2018-01-04	Dejmark Kft	37 205

2018-01-08	Airvent Légtechnika Zrt	10 880
2018-01-08	Merkapt Zrt	3 135
2018-01-15	Merkapt Zrt	3 035
2018-01-17	Merkapt Zrt	5 295
2018-01-17	Merkapt Zrt	1 260
2018-01-16	Merkapt Zrt	7 970
2018-01-18	Hercz Jánosné	7 280
2018-01-18	Hercz Jánosné	80 740
2018-01-25	Merkapt Zrt	1 760
2018-01-29	GOLD Lakk	2 565
2018-01-25	Merkapt Zrt	1 595
2024-01-29	Schwarczer Kft	1 700
2018-01-31	Flamingó Festék bolt Kft	2 640
2018-02-02	Merkapt Zrt	330
2018-02-02	Merkapt Zrt	10 740
2018-02-02	Merkapt Zrt	2 065
2018-02-13	BE-HA Kft	18 455
2018-02-06	BE-HA Kft	5 340
2018-02-09	Hercz Jánosné	102 270
2018-02-08	Raytár Csavar Kötőelem	5 040
2018-02-12	Lövőház -Elektro Kft	2 060
2018-02-15	Dejmark Kft	19 415
2018-02-15	Channel Kft	2 985
2018-02-17	GOLD Lakk	3 295
2018-02-22	OBI	11 540
2018-02-23	OBI	6 995
2018-03-02	Hercz Jánosné	3 630
2018-03-03	Flamingó Festék bolt Kft	1 250
2018-03-08	Benedek és Tsa Kft	11 405
2018-03-09	Flamingó Festék bolt Kft	2 305
2018-03-10	Flamingó Festék bolt Kft	1 490
2018-02-24	Hercz Jánosné	60 030
2018-02-24	Hercz Jánosné	36 040
2018-03-10	Merkapt Zrt	855
2018-03-12	Flamingó Festék bolt Kft	17 260
2018-03-13	BE-HA Kft	11 000
2018-03-13	Flamingó Festék bolt Kft	5 145
2018-03-14	Dejmark Kft	19 755
2018-03-20	Flamingó Festék bolt Kft	9 170
2018-03-16	Flamingó Festék bolt Kft	3 950
2018-03-21	Lövőház -Elektro Kft	1 265
2018-03-22	Flamingó Festék bolt Kft	20 595
2018-04-05	Flamingó Festék bolt Kft	4 510
2018-03-26	Electro-Light Kft	7 110
2018-04-06	BE-HA Kft	7 010
2018-03-22	BE-HA Kft	4 090
2018-04-12	Flamingó Festék bolt Kft	6 770
2018-04-13	Flamingó Festék bolt Kft	1 325
2018-04-20	Flamingó Festék bolt Kft	10 070
2018-04-14	Madár és Madár Kft	8 400
2018-04-28	Hercz Jánosné	22 475
2018-04-25	Lövőház -Elektro Kft	2 400
2018-04-30	OBI	32 525
2018-05-02	Lövőház -Elektro Kft	39 680
2018-05-04	Dejmark Kft	12 825
2018-05-04	OBI	4 955
2018-05-10	Pararel Gm Kft	15 585
2018-05-10	Vled Hungária Kft	7 200
2018-05-26	Merkapt Zrt	24 290
2018-06-01	Biztos pont Kft	18 305
2018-06-01	Melcher-Ker Kft	3 600
2018-06-02	BE-HA Kft	3 340
2018-06-05	Lövőház -Elektro Kft	3 625
2018-06-06	Delikátesz Üzletház Kft	1 405
2018-06-07	Lövőház -Elektro Kft	3 200

2017-03-07	L:H:B:Épületgépész Kft	7 670
2018-06-08	Lövőház -Elektro Kft	1 455
2018-06-09	Markapt Építőipari Szolg Kft	5 670
2018-06-11	Lövőház -Elektro Kft	2 365
2018-06-13	Merkapt Zrt	3 570
2018-06-21	Madár és Madár Kft	7 345
2018-06-21	Melcher-Ker Kft	5 400
2018-06-27	Madár és Madár Kft	3 685
2018-06-22	Honey Kft	57 130
2018-06-28	Benedek és Tsa Kft	2 850
		918 460
2019-05-11	Biztos Pont Kft	8 285
2019-11-21	Dejmark Kft	50 840
2019-11-22	Flamingo Festékbolt Kft	25 740
2019-10-28	Honey Kft	30 455
2019-11-29	BE-HA Kft	3 040
2019-12-02	Biztos Pont Kft	2 170
2019-12-19	Fogarasi Ép-Gépész Kft	29 165
2019-12-16	Biztos Pont Kft	4 220
2019-01-18	Szatmári	11 555
2019-01-19	Elektro-Light Kft	12 640
2019-01-23	Lövőház-Elektro Kft	9 000
2019-03-19	Lövőház-Elektro Kft	13 225
2019-03-14	Lövőház-Elektro Kft	27 340
2019-04-23	Impex 2000 Pohárcenter	16 740
2019-05-14	Lövőház-Elektro Kft	75 155
2019-05-14	Honey Kft	25 270
2019-05-20	Lövőház-Elektro Kft	5 500
2019-05-23	Lövőház-Elektro Kft	765
2019-07-12	Bauhaus	10 990
2019-07-12	Bauhaus	12 570
2019-06-12	OBI	1 895
2019-07-17	Biztos Pont Kft	11 010
2019-07-15	Lövőház-Elektro Kft	6 300
2019-08-09	Benedek és Tsa Kft	5 950
2019-08-14	Biztos Pont Kft	10 315
2019-08-26	Biztos Pont Kft	6 175
2019-09-21	Metro Kereskedelmi Kft	99 990
		516 300
2020-03-09	Elektro-Light Kft	21 780
2020-07-04	Forex Kereskedelmi Kft	31 960
2020-06-26	Biztos Pont Kft	6 505
2020-06-29	Biztos Pont Kft	1 975
2020-05-19	OBI	29 975
2020-08-13	Biztos Pont Kft	16 120
2020-11-04	OP Festék Kft	8 370
2020-11-12	Szabó Familia Kft	7 980
2020-11-25	OP Festék Kft	67 715
2020-11-24	OP Festék Kft	6 795
2020-11-30	Hangszóró-hu Kft	18 970
2020-12-17	OP Festék Kft	5 565
2020-12-22	Flamingó Festékbolt Kft	7 755
2020-02-20	Biztos Pont Kft	5 110
2020-04-16	GOLD-LAKK Kft	18 685
2020-04-17	Biztos Pont Kft	5 980
2020-04-17	GOLD-LAKK Kft	5 880
2020-04-17	Elektro-Light Kft	13 940
2020-04-22	Melcher-Ker Kft	3 000
2020-05-08	Elektro-Light Kft	14 700
2020-06-03	OP Festék Kft	4 890
2020-06-18	Lövőház -Elektro Kft	22 435
2020-06-17	OP Festék Kft	46 960
2020-07-01	Melcher-Ker Kft	4 000
2020-08-11	BB-Ablak Kft	350 000
2020-08-11	Porthologos Ker és Szolg Kft	83 980

2020-09-19	Szerelvényüzlet 16 Kft	4 530
2020-09-21	BB-Ablak Kft	358 375
2020-09-25	H&F Labszabászat Kft	9 440
2020-09-25	Biztos Pont Kft	4 610
2020-10-09	Agenda-Age Kft	715
2020-10-16	Melcher-Ker Kft	3 500
2020-10-20	Franklin Kft	3 540
2020-10-30	E&P Kft	22 000
2020-11-07	Melcher-Ker Kft	3 900
2020-11-03	H-Flue System Kft	6 350
2020-11-25	Melcher-Ker Kft	4 200
2020-11-19	Melcher-Ker Kft	5 450
2020-12-09	Flamingó Festékbolt Kft	7 980
2020-12-09	Flamingó Festékbolt Kft	1 670
2020-12-09	Flamingó Festékbolt Kft	6 625
2020-12-09	HSG Consulting KFT	21 520
2020-12-11	Hajlék 2000 Kft	64 700
2020-12-12	Flamingó Festékbolt Kft	9 190
2020-12-16	HSG Consulting KFT	24 210
		1 373 530
2021-01-26	Impex 2000 Horeca center	5 630
2021-03-05	OP Festék kft	71 900
2021-03-06	Flamingó Festékbolt kft	1 495
2021-03-06	OP Festék kft	34 445
2021-03-31	Flamingó Festékbolt kft	5 445
2021-03-29	Madár és Madár kft	44 505
2021-03-26	Flamingó Festékbolt kft	5 510
2020-12-21	LuxoryHome Doors kft	285 660
2021-01-25	Benedek és Tsa kft	43 455
2021-04-09	D-Márk kft	26 895
2021-04-21	OP Festék kft	8 595
2021-05-07	MELCHER KER kft	1 750
2021-05-06	OP Festék kft	88 020
2021-05-26	Gold Lakk kft	26 100
2021-06-23	HSG Consulting kft	18 830
2021-07-25	OBI	10 555
2021-07-28	OP Festék kft	16 650
2021-10-01	Impex 2000 Horeca center	16 010
2021-09-14	Luxvill Kkt	4 530
2021-11-19	D-Márk kft	36 275
2021-11-22	Merkapt Építőipari ZRT	1 250
2021-12-09	Biztos Pontok Kft	4 705
2021-01-04	HSG Consulting kft	24 210
2021-01-04	ERKA HUNGÁRIA Kft	75 575
2021-01-07	Hajlék 2000 Kft	23 000
2021-02-04	Flamingó Festékbolt kft	5 915
2021-02-03	Madár és Madár kft	10 400
2021-01-28	Biztos Pontok Kft	25 145
2021-01-27	Biztos Pontok Kft	3 525
2021-01-04	Szerelvényüzlet-16 kft	12 815
2021-02-04	OBI	11 125
2021-03-30	Lövőház-Elektro kft	9 765
2021-03-29	MELCHER KER kft	15 550
2021-01-25	SC-Sigmalux SRL	15 540
2021-02-12	Biztos Pontok Kft	13 300
2021-02-03	OBI	19 195
2021-03-26	OBI	2 845
2021-04-22	Biztos Pontok Kft	3 275
2021-04-21	Biztos Pontok Kft	12 505
2021-04-22	Biztos Pontok Kft	5 810
2021-04-23	Biztos Pontok Kft	950
2021-05-26	OP Festék kft	4 900
2021-05-13	MELCHER KER kft	2 400
2021-04-29	Gold Lakk kft	3 565
2021-04-29	OBI	15 895

2021-04-30	Gold Lakk kft	4 160
2021-06-07	Paralel GM kft	13 110
2021-06-08	MELCHER KER kft	22 600
2021-06-08	Flamingó Festékbolt kft	4 505
2021-06-11	Flamingó Festékbolt kft	12 375
2021-06-14	OBI	20 250
2021-06-16	Flamingó Festékbolt kft	4 290
2021-06-15	Flamingó Festékbolt kft	16 385
2021-06-16	H&F Barkács lapszabászat kft	218 385
2021-06-18	Flamingó Festékbolt kft	6 800
2021-06-19	BAUHAUS Szakáruház	111 610
2021-06-19	ERKA HUNGÁRIA Kft	251 815
2021-06-23	Flamingó Festékbolt kft	865
2021-07-01	Soós és Tsa Zrt	7 110
2021-07-07	Soós és Tsa Zrt	289 985
2021-06-29	Lövőház-Elektro kft	13 170
2021-07-02	HSG Consulting kft	10 760
2021-08-27	Franklin kft	9 285
2021-10-02	Flamingó Festékbolt kft	10 120
2021-10-02	Praktikum Barkács kft	5 460
2021-10-07	Luxvill Kkt	18 180
2021-11-08	Piktorfesték üzletlanc kft	2 810
2021-11-05	Szerelvényüzlet-16 kft	1 510
2021-11-04	Szerelvényüzlet-16 kft	3 040
2021-12-10	Szerelvényüzlet-16 kft	7 010
2021-12-09	H-Flue System kft	13 335
2021-12-23	Elektro-Light kft	11 330
		2 165 670
2022-01-12	Szerelvényüzlet-16 kft	4 790
2022-01-13	Szerelvényüzlet-16 kft	7 005
2022-01-17	Benedek és Tsa kft	8 675
2022-01-18	Szerelvényüzlet-16 kft	4 075
2022-01-29	BAUHAUS	21 860
2022-01-28	Szerelvényüzlet-16 kft	3 175
2022-01-27	Nemzeti útdíj Szolgálat	52 300
2022-01-26	Szerelvényüzlet-16 kft	27 000
2022-01-26	Koltár Pakk kft	7 340
2022-02-01	BAUHAUS	14 070
2022-02-03	BAUHAUS	6 090
2022-02-02	OBI	13 185
2022-02-21	Szerelvényüzlet-16 kft	6 820
2022-02-17	OP Festék kft	23 840
2022-02-16	Szerelvényüzlet-16 kft	5 805
2022-02-14	Kovács Zsolt és Tsa kft	25 730
2022-03-02	Szerelvényüzlet-16 kft	4 315
2022-03-03	Fogarasi Épgépész kft	49 840
2022-03-05	Biztos Pontbkft	27 450
2022-03-19	Flamingo festékbolt kft	3 505
2022-03-15	Csofém Bt	13 505
2022-04-13	Lövőház-Elektro kft	3 600
2022-04-14	Elektro Light kft	5 530
2022-04-20	Biztos Pontbkft	6 380
2022-05-02	Elektro Light kft	12 530
2022-05-04	Szerelvényüzlet-16 kft	2 840
2022-05-18	Elektro Light kft	3 510
2022-05-21	Szerelvényüzlet-16 kft	5 950
2022-05-28	Szerelvényüzlet-16 kft	5 095
2022-07-15	Szerelvényüzlet-16 kft	4 630
2022-07-15	Szerelvényüzlet-16 kft	9 250
2022-07-24	Deák Márk egyéni Váll 5446073	100 000
2022-08-22	Szerelvényüzlet-16 kft	4 520
2022-09-07	Szerelvényüzlet-16 kft	18 020
2022-10-20	Szerelvényüzlet-16 kft	8 020
2022-11-02	Két Szabó Vill kft	317 500
2022-11-08	Elektro Profi Kereskedelmi kft	18 900

2022-11-25	Max Anglo kft	59 970
2022-11-16	BE-HA kft	27 500
2022-11-29	Madár és Madár kft	370 200
2022-11-21	Madár és Madár kft	9 800
2022-01-06	OBI	3 700
2022-01-06	OBI	-13 040
2022-01-06	OBI	29 985
2022-01-25	OBI	40 870
2022-01-04	BAUHAUS	31 660
2022-01-21	OBI	164 870
2022-01-11	N+N Szerelvénybolt	3 280
2022-01-13	Merkapt Építőipari Zrt	14 815
2022-01-19	Szerelvényüzlet-16 kft	70 440
2022-01-24	OBI	10 145
2022-01-28	OP Festék kft	4 365
2022-01-28	OBI	9 995
2022-02-18	OBI	23 590
2022-02-22	Lövőház-Elektro kft	2 165
2022-02-24	OBI	5 550
2022-03-07	Flamingo festékbolt kft	1 535
2022-03-25	Lövőház-Elektro kft	2 280
2022-03-09	Lövőház-Elektro kft	5 120
2022-03-16	Merkapt Építőipari Zrt	1 030
2022-04-01	H&F Barkács Lapszabászat kft	46 315
2022-04-12	Lövőház-Elektro kft	18 950
2022-04-29	Szerelvényüzlet-16 kft	5 825
2022-05-24	Elektro Light kft	23 680
2022-06-04	Flamingo festékbolt kft	35 165
2022-06-03	OP Festék kft	15 390
2022-06-23	OP Festék kft	8 245
2022-08-25	Szerelvényüzlet-16 kft	2 225
2022-08-19	Szerelvényüzlet-16 kft	1 225
2022-10-11	Forex Kereskedelmi kft	46 240
2022-10-04	Szerelvényüzlet-16 kft	42 390
2022-11-03	Terra Metal kft	52 400
2022-10-28	Terra Metal kft	206 295
2022-11-16	MELCHER- KER kft	8 000
2022-11-16	Madár és Madár kft	74 000
2022-11-18	Madár és Madár kft	504 800
2022-11-18	Madár és Madár kft	30 000
2022-11-21	Lövőház-Elektro kft	5 250
2022-11-25	Max Anglo kft	-72 500
2022-11-25	Max Anglo kft	72 500
2022-11-26	MELCHER- KER kft	6 500
2022-11-30	Flamingo festékbolt kft	7 755
2022-11-21	Madár és Madár kft	46 255
		2 923 380
	Mindösszesen	16 361 215

3. SZÁMÚ MELLÉKLET:
EREDETI ÁLLAPOTOT BEMUTATÓ FÉNYKÉPEK





**4. SZÁMÚ MELLÉKLET:
SZEMLE SORÁN KÉSZÜLT FÉNYKÉPEK
(VÁLOGATÁS)**





