

**Molnár Gergely**

**Budapest,**

**Tárgy:** bérleti szerződés felmondása

**Tisztelt Bérbeadó!**

Az Országgyűlés Hivatala, mint bérlő, Ön, mint bérbeadó és Tóth Endre országgyűlési képviselő, mint tényleges használó között 2022. szeptember 15-i hatállyal, a **Budapest** kerületi ingatlan-nyilvántartásban a **helyrajzi** szám alatt felvett, természetben **Budapest,** . szám alatt fekvő m<sup>2</sup> alapterületű, lakás megnevezésű ingatlanra létrejött **lakásbérleti szerződést**, annak V. 12. pontja alapján – a Képviselő Úr kezdeményezésére -

**2023. szeptember 30. napjára felmondom.**

A felmondásra tekintettel a bérleti jogviszony 2023. szeptember 30. napján megszűnik.

Tájékoztatom arról, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnésének napján a fenti bérleményt Tóth Endre országgyűlési képviselő jogosult és köteles a bérbeadó birtokába adni a jelen felmondás mellékletét képező birtokbaadási jegyzőkönyv felvétele mellett.

Együttműködését köszönjük.

Budapest, 2023. augusztus 29.

.....  
**Országgyűlés Hivatala**  
**Bérlő**

## LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Molnár Gergely** (születési neve: \_\_\_\_\_, születési helye és ideje: \_\_\_\_\_, anyja születési neve: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, TAJ száma: \_\_\_\_\_, magyar állampolgár) Budapest, \_\_\_\_\_ u. szám alatti lakos, mint bérbeadó - (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről az **Országgyűlés Hivatala**, (1054 Budapest, Széchenyi rkp. 19., adószáma: \_\_\_\_\_, képviseli: \_\_\_\_\_) mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

harmadrészről **Tóth Endre** (nyilvános postacíme: \_\_\_\_\_) országgyűlési képviselő, mint tényleges használó (a továbbiakban: **Képviselő**), együttesen: Szerződő Felek között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

### I. A Bérlet tárgya és időtartama, a szerződés célja

1. Bérbeadó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest** \_\_\_\_\_ kerületi ingatlan-nyilvántartásban a \_\_\_\_\_ helyrajzi szám alatt felvett, természetben **Budapest**, \_\_\_\_\_ u. szám alatt fekvő \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan műszaki dokumentációját és a bérleti díjára vonatkozó forgalmi értékbecslést a jelen szerződés 1. számú melléklete tartalmazza.

2. Bérbeadó a jelen szerződéssel **2022. szeptember hó 15.** napjától bérbe adja, Bérlő pedig ezen időponttól bérbe veszi az 1. pontban körülírt ingatlant (a továbbiakban: bérlemény). Felek a jelen bérleti szerződést határozatlan időtartamra, de legfeljebb a Képviselő képviselői megbízatásának a megszűnéséig terjedő időre kötik meg. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés automatikusan megszűnik; a) amennyiben a Képviselő országgyűlési képviselői megbízatása megszűnik, b) amennyiben a Képviselővel szemben az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvény (a továbbiakban: Ogytv.) 80-88. §-aiban szabályozott, a képviselő javadalmazását kizáró összeférhetlenségi ok következik be. A bérlő mindkét esetben írásban tájékoztatja a bérbeadót a bérleti szerződés megszűnésének időpontjáról. Felek rögzítik azt is, hogy a jelen szerződést a megszűnési okok bekövetkezése előtt is bármelyik fél jogosult felmondani az V. fejezet 12. pontjában írt felmondási idő mellett.
3. A szerződéskötés célja: az Ogytv. 110. § (1) és (2) bekezdésében szabályozott - a képviselői megbízatás időtartamára kiterjedő - budapesti lakáshasználat biztosítása **Tóth Endre** Képviselő részére.

Miután a bérlemény tényleges használójává az Ogytv. 110. § (2) bekezdése alapján nem az Országgyűlés Hivatala, mint Bérlő, hanem maga a Képviselő válik, a Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bérlettel összefüggő jogszabályi rendelkezésekben a Bérlő kötelezettségeiként meghatározott - a jelen bérleti szerződés II. 5. pontjában foglalt Bérleti Díj megfizetésén túli - előírások, amennyiben a jelen bérleti szerződés kifejezetten eltérően nem

rendelkezik, e jogszabályi előírásra figyelemmel értelmezendők. Az Országgyűlés Hivatala, mint Bérlő tehát csak a megállapodott Bérleti Díj - határidőn belüli - megfizetésére köteles a Bérbeadó részére. Minden más kötelezettség a Képviselőt terheli, és az ezekkel összefüggő igényeket a Bérbeadó kizárólag a Képviselővel szemben érvényesíthet, amelyekért az Országgyűlés Hivatala, mint Bérlő nem felel.

4. Bérlő az 1. pont szerinti bérleményt megtekintett és megismert állapotban, a Képviselő útján veszi birtokba a jelen bérleti szerződés **2.** számú mellékletét képező leltár szerinti tartozékokkal, berendezési és felszerelési tárgyakkal, valamint ingóságokkal, továbbá a jelen bérleti szerződéshez **3.** szám alatt mellékelte, a közüzemi mérőórák gyári számát és állását is tartalmazó birtokbaadási (átadás-átvételi) jegyzőkönyv szerint.

## II. Bérleti díj, közüzemi költségek

5. Szerződő Felek az 1. pontban körülírt bérlemény bérleti díját az **1.** számú mellékletben foglalt, a közüzemi költségekre vonatkozó adatokat is tartalmazó forgalmi értékbecslés alapján havi **430.000.-** Ft, azaz **Négyszázharmincezer** forint összegben állapítják meg, amely tartalmazza a bérlemény földgáz, távhő, villamos energia, ivóvíz ellátásával valamint a csatorna-és hulladékkezelési szolgáltatásokkal kapcsolatos (valamennyi) díjat és költséget (a továbbiakban: Bérleti Díj). Bérbeadó nyilatkozata szerint a bérleti díj összegét általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli. Amennyiben a bérleti jogviszony nem a hónap első napján kezdődik, vagy nem a hónap utolsó napjával szűnik meg, Bérbeadó a Bérleti Díj arányos részére jogosult.

Bérlő a Bérleti Díjat a Bérbeadó által a tárgyhóról, a tárgyhót követően, a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően a kiállított számla alapján, a számla kézhezvételét követő 15 napon belül köteles a Bérbeadó részére megfizetni a Bérbeadó Banknál vezetett számú bankszámlájára történő átutalás útján.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleti Díj összege 2 (két) éven belül nem emelhető fel. Díjemelésre ezt követően is kizárólag csak a Bérbeadó és a Bérlő közös egyetértésével, a jelen szerződésnek a szerződés aláírására jogosultak által, írásban, legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal által az előző kettő naptári évre meghatározott fogyasztói árindex átlagának megfelelő mértékben kerülhet sor, azzal, hogy az Ogytv-ben, vagy bármely más jogszabályban meghatározott keretek, korlátozások semmilyen körülmények között nem léphetők túl. Amennyiben a havi Bérleti Díj összege az emelést követően meghaladná az Ogytv-ben meghatározott mértéket, a Szerződő Felek megállapodnak a szerződés változatlan díj ellenében történő teljesítéséről vagy megszüntetéséről.

6. A Bérbeadó és a Képviselő a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy az Ogytv. 110. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján a Bérleti Díjon felül a bérlemény rendeltetésszerű használata során esetlegesen felmerülő egyéb költségek a Képviselőt terhelik.

E törvényi rendelkezésnek megfelelően az 1. pontban körülírt ingatlannal, illetőleg annak a Képviselő által történő használatával összefüggő esetleges további költségek, illetőleg a rendeltetésszerű használat során felmerülő bármely más költség, díj vagy kiadás viselése és megfizetése kérdésében a Bérbeadó a Képviselővel, mint az ingatlan tényleges használójával köteles megállapodást kötni. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó a közötte és a Képviselő között létrejött megállapodásból eredő igényeit csak a Képviselővel szemben érvényesítheti, az Országgyűlés Hivatala Bérelővel szemben azonban sem ő, sem pedig az érdekelt szolgáltató, vagy más jogosult semmilyen követelést, igényt nem támaszthat. A jelen pont szerinti költségek megfizetése vonatkozásában a Bérbeadó és a Képviselő kötelesek megállapodni az irányadó jogszabályi rendelkezések keretei között, figyelemmel az adózással kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekre is.

### **III. Bérbeadó jogai és kötelezettségei**

#### **7. A Bérbeadó**

- a) A Képviselő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a Bérlemény használatát.
- b) Követelheti a rendeltetésellenes, vagy szerződés ellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának a megtérítését a Képviselőtől.

#### **7.1. A Bérbeadó a bérleti jogviszony teljes időtartamára**

- a) Szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérelőt, illetve a Képviselőt a használatban korlátozza, vagy megakadályozza.
- b) Szavatol azért, hogy a bérlemény rendeltetészerű használatra alkalmas, továbbá megfelel a jogszabályok és a jelen szerződés előírásainak.
- c) Szavatol azért is, hogy az ingatlan fogyasztói villamos berendezése és villamos hálózata rendeltetészerű használatra alkalmas és megfelel a jogszabályban és szabványokban előírt műszaki biztonsági követelményeknek, különös tekintettel a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendeletben előírt első, időszakos és bérbeadáskori villamos biztonsági felülvizsgálatra.
- d) Tartózkodik a Képviselő szükségtelen háborításától, a bérleményt csak a Képviselő jelenlétében tekintheti meg.
- e) Bérbeadó a jelen szerződés aláírásakor csatolja az Ingatlanra vonatkozó vagyonszociális kötvényének másolatát, és kötelezettséget vállal arra, hogy a biztosítási díjat a biztosítási szerződésben foglaltaknak megfelelően, a szerződés teljes időtartama alatt fizeti. A biztosítási kötvény másolata a jelen bérleti szerződés **4.** számú melléklete.

#### **7.2. Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja, a Bérelő pedig átveszi a bérleményre vonatkozó, az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben meghatározott azonosítószámú energetikai tanúsítvány másolatát, amely a szerződés **5.** számú melléklete.**

#### **7.3. Bérbeadó kijelenti, hogy a bérleménnyel szabadon rendelkezik ezért a jelen bérleti szerződés megkötéséhez harmadik személy bejegyzése, jóváhagyása, egyetértése nem szükséges.**

- 7.4. Bérbeadó a Képviselőnek a bérleményben elhelyezett ingóságaiért, eszközeiért felelősséget nem vállal.

#### **IV. A Bérló és a Képviselő kötelezettségei**

##### **8. A Bérló kötelezettségei**

- a) A Bérló köteles a Bérleti Díjat, a Képviselő pedig a jelen szerződésben foglalt esetleges egyéb díjakat határidőre megfizetni. Ez utóbbi részleteire nézve a Bérbeadó és a Képviselő között létrejött megállapodása az irányadó.
- b) A Képviselő, mint tényleges használó köteles gondoskodni a bérlemény rendben tartásáról, rendeltetésszerű használatáról, köteles a bérleményt a jó gazda gondosságával használni.
- c) Bérló, illetőleg a Képviselő a bérleményben átalakításokat, felújítást és korszerűsítési munkálatokat nem végezhet. Átalakítás alatt a meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének, megváltoztatása érdekében végzett, az építmény belső térértékét nem növelő építési tevékenység értendő (lsd. 253/1997 (XII. 20. Korm. rend. /OTÉK/ 1. számú melléklet 8. pontja).
- d) A Képviselő köteles a bérlemény átvételkor műszaki állapotát megőrizni és azt a jelen Bérleti szerződés megszűnésekor – a használatból eredő természetes avulást figyelembe véve - ilyen állapotban visszaadni. A Képviselő kizárólag a bérlemény használata során keletkezett kisebb meghibásodásoknak a saját költségén történő megjavítására köteles, minden egyéb javítás, karbantartás, természetes avulásból eredő pótlás, illetve csere a Bérbeadó kötelezettsége saját költségén.
- e) A Képviselő felelős minden olyan, a Bérlemény használatával összefüggő kárért, amelyet szándékosan vagy súlyosan gondatlanul okozott.
- f) A Képviselő köteles a Bérbeadót értesíteni, amennyiben a Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel és köteles megengedni, hogy a Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. Ha a körülmények megengedik, Felek előzetesen kötelesek időpontot egyeztetni. Az értesítés, valamint a kárenyhítés felróható elmulasztásából eredő károkért a Képviselő felelősséggel tartozik.
- g) A Bérleményt a Képviselő a jelen Bérleti Szerződés bármely okból történő megszűnésének időpontjában köteles elhelyezési igény és cserehelyiség biztosítása nélkül a Bérbeadó birtokába bocsátani átadás-átvételi jegyzőkönyvvel.

##### **V. A bérleti jogviszony megszűnése**

9. Jelen bérleti szerződés a vonatkozó jogszabályban és a jelen szerződésben meghatározott esetekben és módon szüntethető meg.

Bérbeadó jogosult jelen szerződést írásban felmondani, ha a Bérló a Bérleti Díjat felszólítás és megfelelő határidő tűzése ellenére sem fizeti meg, a jogszabályban meghatározott egyéb okból a Bérbeadó a felmondás jogát akkor gyakorolhatja, ha a felmondásra okot adó körülményre – írásban, kellő határidő tűzésével - mind a Bérló mind pedig a Képviselő figyelmét felhívta.

10. A Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel érintett ingatlant használó Képviselő országgyűlési képviselői megbízatásának a

megszűnésével továbbá a Képviselővel szembeni összeférhetlenségi ok bekövetkezésével a jelen bérleti jogviszony is automatikusan, minden további jogcselekmény nélkül megszűnik.

11. Bérbeadó szerződésszegő magatartása esetén – különösen, de nem kizárólagosan a bérleményre vonatkozó esedékes biztosítási díj megfizetésének elmulasztására – Bérelő jogosult a szerződés azonnali hatállyal történő felmondására.
12. Bérelő jogosult a jelen bérleti szerződést írásban, a hónap 15. napjáig a hónap végére, Bérbeadó pedig a hónap 15. napjáig a következő hónap végére - indokolás nélkül - felmondani.

## **VI. Egyéb rendelkezések**

13. Bérelő, Képviselő a bérleményt albérletbe nem adhatja, oda más személyt befogadni nem jogosult.
14. Bérbeadó kijelenti, hogy a jelen bérleti szerződés kapcsán keletkező adófizetési kötelezettségéről tudomással bír. A Bérleti Díjat terhelő személyi jövedelemadót a Bérelő, mint kifizető vonja le, vallja be és fizeti meg a Nemzeti Adó-és Vámhivatal részére a jogszabályban meghatározott határidőben. Az adóelőleg-alap megállapításával kapcsolatos Bérbeadói nyilatkozat a jelen szerződés **6.** számú mellékletét képezi.
15. A Bérbeadó és a Képviselő a jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik, hogy ismerik az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvénynek a 110. § (2) bekezdése alapján biztosítandó ingatlannal kapcsolatos kizáró (összeférhetlenségi) rendelkezéseit.

A kizárási (összeférhetlenségi) okokra vonatkozó Képviselői és Bérbeadói nyilatkozatok a jelen szerződés **7. és 8.** számú mellékletét képezik.

16. Az Országgyűlés Hivatala, mint adatkezelő a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2016/679 rendeletben előírt kötelezettségének eleget téve, a jelen bérleti szerződéshez 9. szám alatt mellékelt adatkezelési tájékoztatóban foglaltak szerint ad tájékoztatást a bérbeadó, mint érintett részére személyes adatai kezelésének jogalapjáról, céljáról és időtartamáról, személyes adatai védelme érdekében tett intézkedéseiről, valamint az adatkezeléssel kapcsolatos jogai gyakorlásának lehetőségeiről és módjáról. A Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy, az Adatkezelési tájékoztatóban foglaltakat megismerte, tudomásul vette, a jelen szerződésben rögzített személyes adatainak kezeléséhez hozzájárul.
17. A jelen bérleti szerződésben nem, vagy nem részletesen szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a 2012. évi XXXVI. törvény, az 1993. évi

LXXVIII. törvény rendelkezései, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadók.

A szerződés elválaszthatatlan Mellékletei:

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 1. számú melléklet: | Az ingatlanra vonatkozó műszaki dokumentációs és a bérleti díjra vonatkozó forgalmi értébecslés és a közüzemi költségekkel kapcsolatos tájékoztató |
| 2. számú melléklet: | Ingtatlanleltár  |
| 3. számú melléklet: | Birtokbaadási (átadás-átvételi) jegyzőkönyv  |
| 4. számú melléklet: | Bérleményre vonatkozó biztosítási kötvény másolata   |
| 5. számú melléklet: | Energetikai tanúsítvány (amennyiben az szükséges)  |
| 6. számú melléklet: | Adózással kapcsolatos bérbeadási nyilatkozat   |
| 7. számú melléklet: | Kizárási okokkal kapcsolatos Képviselői nyilatkozat  |
| 8. számú melléklet: | Kizárási okokkal kapcsolatos Bérbeadási nyilatkozat  |
| 9. számú melléklet: | Adatkezelési tájékoztató   |

Budapest, 2022. augusztus hó 24. napján      Budapest, 2022.....08..... hó 24 napján.

.....  
**Molnár Gergely**  
**Bérbeadó**

.....  
**Országgyűlés Hivatala**  
**Bérlő**

Budapest, 2022. ....08..... hó 24 napján.

.....  
**Tóth Endre**  
**Képviselő**

Ellenjegyzem, Budapesten, 2022. ....08..... hó 24 napján.

**MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ ÉS A BÉRLETI DÍJRA VONATKOZÓ  
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**



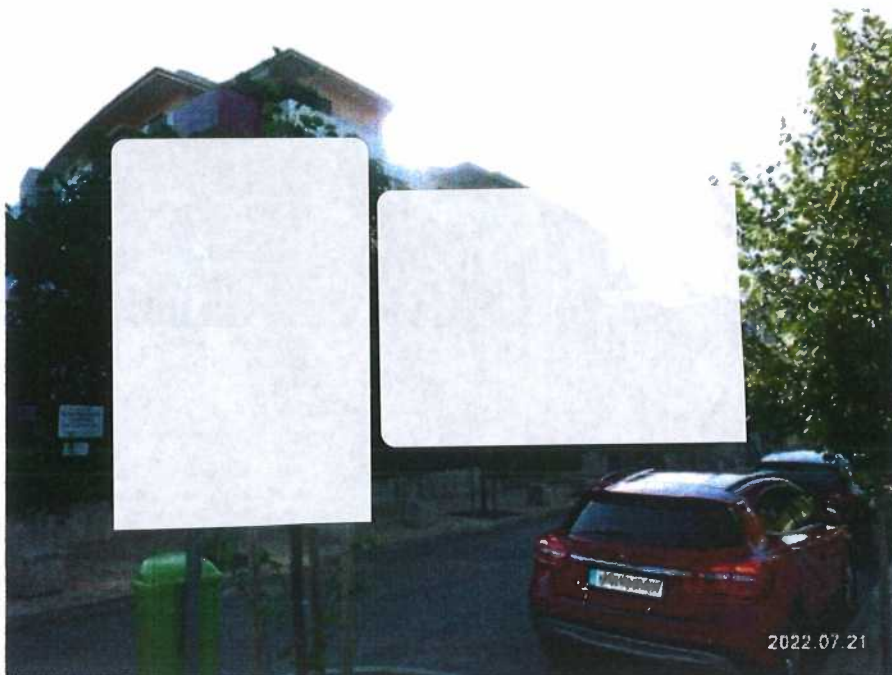
# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Budapest,

hrsz.:

alatti lakás ingatlanról

- piaci bérleti díj meghatározása -



## Tartalom

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
ELŐZMÉNYEK, A FELADAT PONTOSÍTÁSA.....	5
Földrajzi elhelyezkedés, megközelíthetőség, frekvenciáltság, környezeti kapcsolatok .....	6
A bérbevételre tervezett ingatlan részletes ismertetése.....	8
A bérlemény tartozékai, felszereltsége.....	9
Alapterületek, kalkulálható alapterületek meghatározása .....	10
AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE.....	11
Piaci összehasonító megközelítés bérleti díj meghatározására.....	11
AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁSA .....	12
Az alkalmazott módszertan ismertetése .....	13
MELLÉKLETEK.....	14

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízó cégszerű megnevezése:	<b>Országgyűlés Hivatala</b> 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 1-3.
Megbízott cégszerű megnevezése:	<b>Takarék Ingatlan Zrt.</b> 1122 Budapest, Pethényi köz 10. Céggjegyzék száma: Adószáma:
Érvényesség időtartama:	A megállapított érték a határnaptól számított 90 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik.
Értékelt ingatlan címe:	<b>Budapest</b>
Értékelt ingatlan:	Az ingatlan lakásos társasházban található. A megbízásunk a ajtó alatt található lakás bérleti konstrukcióban történő hasznosítását feltételezve a szedhető bérleti díj mértékének megállapítására szól.
Helyrajzi szám(ok):	<b>hrsz.:</b>
Ingatlan(ok) típusa:	lakás
Az ingatlan(ok) aktuális használata:	lakás
Lakás redukált alapterülete:	... m <sup>2</sup>
Felépítmények jellemző építési éve:	
Felépítmények általános állapota:	
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Molnár Gergely
Értékelt tulajdoni hányad/rész:	Társasházi eszmei hányad: ...
Értékelés célja:	Piaci bérleti díj megállapítása
Meghatározásra kerülő érték:	Havonta fizetendő piaci bérleti díj

A hatályos 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, a valamint az MNB 15/2021. (X.29.) számú, a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló ajánlása alapján elvégeztük az ingatlan reálisan szedhető bérleti díjának a meghatározását a **Megbízó bérbeadási ügylettel** kapcsolatos döntésének elősegítése érdekében.

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan együttes tehermentes **bruttó bérleti díjának mértéke 2022.07.21-i fordulónapon:**

**390.000.- Ft/hó**

Alulírottak kijelentjük, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben az Takarék Ingatlan Zrt-nek érdekeltsége nem állt fenn.

Budapest, 2022.07.25

---

Takarék Ingatlan Zrt.  
ingatlanvagyon értékelő

---

Takarék Ingatlan Zrt.  
ingatlanvagyon értékelő-  
ellenőr

**Takarék Ingatlan Zrt.**  
1122 Budapest, Pethényi köz 10.  
Adószám: 13684998-2-43

**ELŐZMÉNYEK, A FELADAT PONTOSÍTÁSA**

Az Országgyűlés Hivatala (Székhelye: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 1-3.) megbízta cégünket a szakvéleményben nevesített ingatlan reális piaci bérleti díjának megállapításával. A szakvéleményt a vonatkozó szakmai előírások, valamint az Országgyűlési Hivatal és az Takarék Ingatlan Zrt közötti keret megállapodás alapján készítettük.

A szakvéleményünk az ingatlan esetében szedhető *reális bérleti díj* mértékének megállapítására vonatkozik.

A bérbeadással érintett ingatlant az ingatlan tulajdonosának megbízottja mutatta meg. 2022.07.21-én.

A területi mértékek meghatározásánál az Megbízó által átadott információkból indultunk ki, illetve saját méréseket végeztünk.

Földrajzi elhelyezkedés, megközelíthetőség, frekventáltság, környezeti kapcsolatok

**AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA**

<b>Általános adatok</b>	
Ingatlan címe:	Budapest
Helyrajzi száma:	hrsz.:
Bejegyzett tulajdonos(ok), tulajdoni hányad(uk):	Molnár Gergely
Széljegyek, Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek:	
<b>Műszaki adatok, leíró információk</b>	
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Az ingatlan a területben, területén, a fekszik. Megközelítés utca felől lehetséges.
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík
Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája	lakások, üzlethelyiségek, irodák
Megközelíthetősége:	Gépkocsival legegyszerűbben a utca felől elérhető, vagy a keresztül lehetséges.
Közlekedési eszközök:	
Lakás közművesítettsége:	
Hasznosítás jelenlegi formája:	használatban lévő lakás
Övezeti besorolás:	lakó
Korábbi, ill. jelenlegi környezetszennyező tevékenység:	

Az ingatlan a fekszik. A lakás a tájolt. A lakóparki egység teljesen körbekerített, elektromos kapunyitó rendszerrel ellátott. A kert, belső udvar parkosított. Megközelítése gépkocsival legegyszerűbben, vagy a felől elérhető keresztül lehetséges. A lakópark környéke forgalmas. Parkolni korlátozott számban közterületen díjfizetés nélkül lehetséges. Az ingatlan kitűnő infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. Kedvelt lakókörnyezet. Helyi járatú autóbuszok megállója a F... el. 1 van az ingatlantól. Minden fontosabb kereskedelmi egység, közintézmény, iskola, óvoda, egészségügyi ellátás könnyedén elérhető.

## A bérbevételre tervezett ingatlan részletes ismertetése

Az épület megnevezése:	Lakásos társasház
Funkciója:	Használatban lévő lakás
Becsült építési éve:	
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	építés óta nem volt szükséges
Pince:	Van
Padlás:	Nincs
Szintszám:	1
Alapozás, szigetelés:	Vb. pilléralap, szigetelő lemez, állapota: jó
Felmenő falazat:	Vb. vázszerkezet téglafalazat, állapota: jó
Födémek:	Vb. födempalló, állapota: jó
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapostető, állapota: jó
Külső felületek:	Hőszigetelt vakolat, állapota: jó
Belső felületek:	Festett, csempézett, állapota: jó
Nyílászáró szerkezetek:	Műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű, redőnyvel, szúnyoghálóval szerelt; Fa szerkezetű beltéri ajtók, fém szerkezetű biztonsági bejárati ajtó, állapota: jó
Padlóburkolatok:	Kerámia, laminált parketta, állapota: jó
<b>Közművesítettség</b>	
Vízhálózat:	Közműhálózatról biztosított, vízóra van - távleolvasással
Elektromos hálózat:	Közműhálózatról biztosított, villanyóra a lakáson kívül közös elektromos helyiségben a tetemgarázsban (elektromos helyiség ajtaja szemlénk idején zárva volt)
Gázhálózat:	Gázközmű a lakásba nem került bevezetésre – az épületben elérhető
Fűtési rendszer:	Házközponti rendszerű, hőleadók radiátorok
Használati melegvíz ellátás:	Házközponti rendszerű
Hőmennyiségmérés	Van
Telefon, hírközlés, internet, kábeltévé	Van
Igényszint általában:	Funkciójának megfelelően kialakított, igényes kivitelű
Fizikai állapot:	Jó
Egyedi kialakítások:	egyedi klíma

### Szöveges ismertetés, összefoglalás

Az ingatlan beazonosítása helyszínen tulajdoni lap, alapján történt. Épületjel, emelet-, ajtószám feltüntetve - az ingatlan egyértelműen beazonosítható. A lakás bejárata : \_\_\_\_\_ szám felőli bejárattal szemben lévő folyosói szakaszon, bal oldalon az utolsó ajtó. Az értékeléshez TAO nem állt rendelkezésre. A gk. beálló, tároló, egyéb helyiség nem tartozik az ingatlanhoz. A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló. Az épület környezetében minden fontos szolgáltatás megtalálható. A közelben bankfiókok, bevásárlási lehetőségek is megtalálható.

A tulajdoni lap szerint a lakás \_\_\_\_\_ szobás. A lakás alaprajzi elrendezése jó, belmagassága \_\_\_\_\_ m. A szobák benapozottsága jó. A nappali-étkező-konyha egy helyiségben került kialakításra. Nappalihoz kertkapcsolatos terasz csatlakozik.

A th. pince+ földszint+ 4 emelet szintkiosztású lapostetős épület. A társasház vb. vázas szerkezetű, monolit vb. födémmel épített, szigetelt épület. A házban lift üzemel. A fűtést és a meleg vizet házközponti fűtés biztosítja, hőleadók radiátorok és a fürdőben törölközőszárító. Az ingatlan épületen belüli fekvése jó, elrendezését tekintve \_\_\_\_\_ helyiségekkel rendelkezik.

A falak festve, tapétázva, vizes helyiségben csempézve, a padlók kerámia lapokkal és laminált parkettával burkolva. Homlokzati nyílászárók hőszigetelő üvegezésű műanyag szerkezetek, redőnnyel, szúnyoghálóval szerelve. Beltéri ajtók egyszerű fa ajtók. Nappaliban egyedi klíma felszerelve. Az ingatlan újszerű állapotú, igényesen kialakított, jó lakás.

Az ingatlan önálló víz-, hőmennyiség- és elektromos mérőórákkal rendelkezik.

Víz- és hőmennyiségmérő fotózása nem volt lehetséges. WC-ben a mennyezeten kialakított mérőóra szekrényben kerültek elhelyezésre, távleolvasással ellenőrzik a fogyasztást.

Elektromos mérőhelyiség a teremgarázsban (fotó csatolva) található. Szemlénk időpontjában zárva volt. Mérőt fotózni nem tudtuk. Gáz az épületben elérhető, a lakásba nincs bevezetve.

Gk.beálló, tároló, egyéb helyiség nem tartozik az ingatlanhoz.

### A bérlemény tartozékai, felszereltsége

A lakás igény szerint bútorozottan, a fényképezett állapotban kerül kiadásra. A konyha \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ . Nappali klimatizált.

A lakásban gázfelhasználás nincs, gázóra nincs. A főzés elektromos árammal történik, a villanyóra a lakáson kívül, a teremgarázsban külön elektromos helyiségben található. A fűtés, melegvíz-ellátás házközponti rendszerű, hőmennyiség egyedileg mérhető. Az ingatlanban található eszközökről szerződéskötéskor átadás átvételi jegyzőkönyv készül. Az értékelés során a megtekintett állapotot vettük alapul.



**Alapterületek, kalkulálható alapterületek meghatározása**

helyiség	nettó alapterület (m <sup>2</sup> )	hasznos alapterület (m <sup>2</sup> )	redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	burkolatok	
előtér				festett	kerámia
nappali				festett	lam.parketta
konyha				festett/ csempézett	kerámia
fürdő				csempézett	kerámia
szoba				festett	lam.parketta
szoba				festett	lam.parketta
WC				festett/ csempézett	kerámia
közlekedő				festett	kerámia
terasz					térkőburkolat
összesen:					

Az alapterületeket a helyszíni felmérés alapján kalkuláltuk, a tulajdoni lapon 1,0 m<sup>2</sup> szerepel, ami a hasznos alapterület. Értékelésünk során a terasz alapterületét 50%-os területi korrekcióval vettük figyelembe.

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan értékelése során meghatároztuk az ingatlan esetében reálisan tervezhető bérleti díj mértékét. A piaci bérleti díj meghatározásakor forgalomképes, a piacon értékesíthető állapotot feltételeztünk.

### Piaci összehasonító megközelítés bérleti díj meghatározására

#### Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

	Tárgyi ingatlan	1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.
Cím /azonosítás							
Rövid ismertetés	ban épült társasház lakása. Jó állapotú. Földszint, kertkapcsolatos. Házközponti fűtés egyedi méréssel. Klíma van.	2018-ban épült társasház lakása. Jó állapotú. Földszint, kertkapcsolatos. Házközponti fűtés egyedi méréssel. Klíma van.		2018-ban épült társasház lakása. Jó állapotú. Földszint, kertkapcsolatos. Házközponti fűtés egyedi méréssel. Klíma van.		2003-ban épült társasház lakása. Jó állapotú. Zárószint, panoráma. Házközponti fűtés egyedi méréssel. Klíma van.	
Bérbeadó terület, m <sup>2</sup>							
Bérleti díj, Ft/hó							
<b>Bérleti díj, Ft/m<sup>2</sup>/hó, EUR/m<sup>2</sup>/hó</b>							
Tranzakció dátuma / kínálati korrekció		2022	-5%	2022	-5%	2022	-5%
Elhelyezkedés		hasonló	0%	jobb	-5%	jobb	-5%
Közműköltések	-	áthárítva		áthárítva		áthárítva	
Műszaki állapot	jó	hasonló	0%	jobb	-5%	gyengébb	5%
Alapterület		hasonló	0%	kisebb	-10%	kisebb	-10%
Felszereltség	átlagos	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Műszaki tartalom	átlagos	hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%
Egyéb korrekció	kertkapcsolat/panoráma	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	-5%
<b>Korrigált fajlagos alapár, Ft/m<sup>2</sup></b>					-		-
Korrekció engedélyezése							
<b>Piaci bérleti díj Ft/hó</b>							

*A megbízás tárgyát képező bérleti díj mértéke az összehasonlító módszerrel*

**390 000 Forint/hó**

mely érték a közüzemi illetve egyéb költségeket nem tartalmazza

Aktuális Ft/EUR árfolyam 400

A fentiek alapján a bérleti díj értékét kerekítve, bruttó 390 000 Ft/hó összege becsüljük.

**AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁSA**

A végső piaci bérleti díj meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

A számítás során úgy tekintettük az ingatlant, mint bérbeadás útján hasznosítható ingatlant. A lehetséges bérleti díjat összehasonlító adatelemzéssel számoltuk. Elegendő piaci adat áll rendelkezésre a módszer biztonságos alkalmazásához.

Az ingatlan piaci bérleti díjának mértéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	390.000 Ft
---	------------

A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
---	------

<b>A piaci bérleti díj mértéke bruttó:</b>	<b>390.000 Ft</b>
--	-------------------

## Az alkalmazott módszertan ismertetése

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálási és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m<sup>2</sup>-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m<sup>3</sup>, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell felüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

**MELLÉKLETEK**

• tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 800004/348310/2022

2022.07.25

BUDAPEST

Belsőterület

Halványzöld szám

BUDAPEST

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/Éél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	3 0	389/100000	tör	tör
Bélyegző határozat: 98007/7/2018/18.05.08			tör	tör
lakás	3 0	389/100000	mag	mag
Bélyegző határozat: 67648/3/2018/18.07.13				

1. bélyegző határozat: 98007/7/2018/18.05.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bélyegző h 98007/7/2018/18.05.08

Illati a ...-s ingatlan mindenkori tulajdonosát érintő telki (kerthasználati) szolgáltatási jog 146m<sup>2</sup> nagyságú területre a változási vizrárt alapján (X.).

1. tulajdoni hányad: 1/1 tör

bélyegző határozat, érkezési idő: 98007/7/2018/18.05.08	018/18.07.13	tör	tör
bélyegző határozat, érkezési idő: 98007/7/2018/18.05.08		tör	tör
bélyegző határozat, érkezési idő: 98007/7/2018/18.05.08		tör	tör

jogcím: adásvétel  
jogcím: névváltozás  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: Molnár Gergely  
cs.név: Molnár Gergely  
szül.  
a.név:  
cím:

2. tulajdoni hányad: 1/1

bélyegző határozat, érkezési idő: 67648/3/2018/18.07.13

jogcím: adásvétel

utalás: I

jogállás: tulajdonos

név: Molnár Gergely

cs.név: Molnár Gergely

szül.

a.név:

cím:

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

• kínálati összehasonlítók

7/24/22, 3:01 PM

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Magánszemély



Kiadó téglalakás

Ár havonta	Alapterület	Szobák
<b>400 ezer Ft</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
Ingatlan állapota	<b>újszerű</b>	Min. bérleti idő
Építés éve		Akadálymentesített <b>Igen</b>
Komfort		Fürdő és wc <b>külön és egyben is</b>
Energiatanúsítvány		Tájolás <b>nincs megadva</b>
Emelet		Kilátás <b>kertre néz</b>
Épület szintjei		Erkély mérete
Lift	<b>van</b>	Kertkapcsolatos <b>Igen</b>
Belmagasság	<b>nincs megadva</b>	Tetőtér <b>nem tetőtéri</b>
Fűtés	<b>házközponti egyedi méréssel</b>	Gépesített <b>Igen</b>
Légkondicionáló	<b>van</b>	Kisállat <b>hozható</b>
Bütorozott	<b>nem</b>	Dohányzás <b>nem megengedett</b>
Rezsiköltség		Parkolás <b>teremgarázs hely - bérelhető</b>

7/24/22, 3:01 PM

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

Költözhető

Parkolóhely ára

1 éve épült társasházban, teremgarázzsal

Amit még biztosít a Tulajdonos:

Víz és fűtés fogyasztás alapján fizetendő

A lakáshoz m<sup>2</sup>-es alapterületű

A lakóparkban játszótér biztosítja a kisgyermekes családok kényelmét.

Augusztustól költözhető. Lehetőség van 2x1 havi kaució fizetésére is.

Az igényes és változatos építészeti megoldások, a nagy belmagasság és magas minőségű műszaki tartalom mellett a népszerűségét természetközelségének, valamint kiváló elhelyezkedésének is köszönheti. A belváros nemcsak a néptömegközlekedési eszközökkel és autóval egyaránt kiválóan megközelíthető a helyszínről, hanem a budai és pesti oldal fő csomópontjai is könnyen megközelíthetők. Mindezek mellett a környék infrastrukturális ellátottsága is kifogástalan: a lakópark közvetlen szomszédságában iskolák, bankok, bevásárlóközpont, gyógyszertárak, valamint orvosi rendelő is megtalálhatóak.



<https://ingatlan.com/27174113/nyomtatás>

2/3

<b>Közüzemi költségek becslése</b>			
Áram	9 000	Ft/hó	<b>Magyarázatok:</b> A közüzemi költségek túlnyomórészt használat függők, így a havi díjak átlagos használatot feltételező becsült adatok.
Víz	6 000	Ft/hó	
Gáz, fűtés	25 000	Ft/hó	
Közös költség		Ft/hó	
<b>Közüzemi költségek összesen</b>	<b>40 000</b>	<b>Ft/hó</b>	





## BIRTOKBA ADÁSI (ÁTADÁS-ÁTVÉTELI) JEGYZŐKÖNYV

**Molnár Gergely** bérbeadó, és **Tóth Endre** országgyűlési képviselő kölcsönösen kijelentik, hogy a **Budapest** \_\_\_\_ kerületi ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi szám alatt felvett, természetben **Budapest,** \_\_\_\_\_ szám alatt fekvő, \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant egy garnitúra kulcs átadásával, és a bérleti szerződés 2. számú mellékletében felsorolt tartozékokkal, berendezési és felszerelési tárgyakkal, valamint egyéb ingóságokkal a Bérbeadó **2022. szeptember 15.** napján Képviselő birtokába adta, a Képviselő pedig az ingatlant birtokba vette.

Felek a közüzemi mérőórák gyári számát és állását az alábbiak szerint rögzítik:

	gy.sz.	állás
villanyóra:		
gázóra:		
vízóra:		
vízóra:		

A felek egyéb megjegyzései:

*Aktuális óra állásokról Szept. 15-én  
lemez rögzítve.*

kmf.

.....  
**Molnár Gergely**  
Bérbeadó

.....  
**Tóth Endre**  
Képviselő

4. számú melléklet

**BÉRLEMÉNYRE VONATKOZÓ BIZTOSÍTÁSI KÖTVÉNY MÁSOLATA**

Kötvényszám:  
Budapest, 2022.05.13.

Értékkövetéses Lakossági, Vállalkozói Vagyon-,  
Felelősség- és Balesetbiztosítási kötvény

**4. számú ajánlati részletező**

**Általános adatok:**

Kockázatviselés helye: Budapest,  
Biztosított neve, címe(magán):  
A biztosított objektum:

**Biztosítási összeg / Kártérítési limit**

**MAGÁN - Épületbiztosítás**

Fedezet típusa: Alapfedezet

**Biztosított vagyontárgyak:**

Lakóépület (alapterület: nm) Ft

**Biztosított kockázatok:**

Önrész: nincs

**Biztosítási összeg / Kártérítési limit**

**MAGÁN – Füst és hő által okozott károk, bővített villám másodlagos károk**

**Biztosított vagyontárgyak:**

Épület Ft

**Biztosított kockázatok:** Tűzkár nélküli füst és/vagy hő okozta károk  
Tűzkár nélkül, az oltóvíz okozta károk  
Villám másodlagos károk kiterjesztése

**ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY**

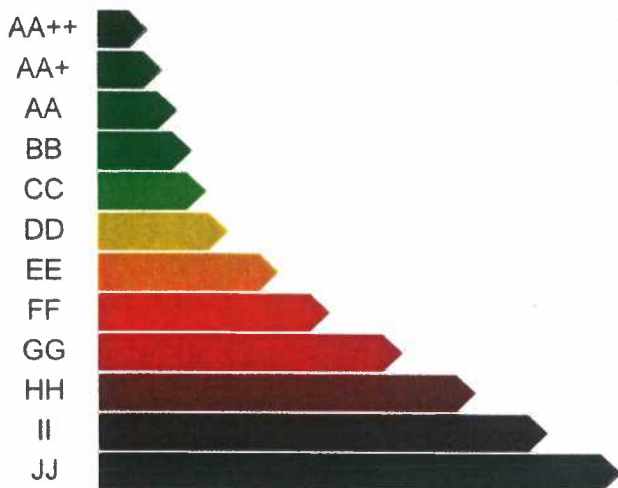
## Épület (önálló rendeltetési egység)

Rendeltetés: Lakó- és szállásjellegű  
Cím: Budapest

HRSZ:

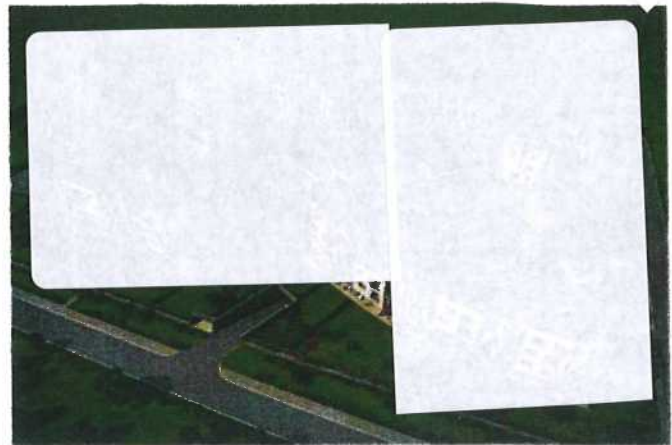
Az épület védettsége: Nem védett

## Energetikai minőség szerinti besorolás: CC



## Megrendelő

Név:   
Cím: Magyarország (HU)



## Korszerű

### Energetikai adatok

Fűtött alapterület: 3972 m<sup>2</sup>

#### Összesített energetikai jellemző:

- méretezett érték: 101,5 kWh/m<sup>2</sup>a
- követelményérték: 100 kWh/m<sup>2</sup>a
- a követelményérték százalékában: 101,5%

#### Fajlagos hővesztégtényező:

- méretezett érték: 0,2 W/m<sup>2</sup>K
- a követelményérték százalékában: 108,2%

Megújuló energia részarány (a méretezett összesített energetikai jellemző százalékában): %

### Korszerűsítési javaslat

nincs

A javaslattal elérhető besorolás: -

### Megjegyzés

nincs

Tanúsítás módszere: Teljes épület, számítással

A tanúsítvány kiállításának oka:  
használatbavételhez

### Tanúsító szakember adatai

Név:

Cím:

Telefon:

Email:

Jogosultsági szám: TÉ 01-54081 (MMK)

#### Alátámasztó munkarész:

-kelte: 2017. november 29.

-azonosítója a tanúsítónál:

ET-36/2017

Hiteles kiállítás dátuma: 2017. december 2.

-----  
Aláírás

(Pecset helye)

**ADÓZÁSSAL KAPCSOLATOS NYILATKOZAT MAGÁNSZEMÉLY BÉRBEADÓ  
RÉSZÉRE**

**A nyilatkozatot adó magánszemély**

**neve:** Molnár Gergely

**adóazonosító jele:**

**adószáma:**

**Adóelőleg-nyilatkozat a 2022. évben az adóelőleg meghatározása során  
figyelembe vehető költségekről**

Nyilatkozom, hogy\*

- a) az adóelőleg-alap számításnál a bevétellel szemben költséget nem számolok el, ezért a kifizetőnek jövedelemként a bevétel 90%-át kell figyelembe venni.\*

Fenti nyilatkozat adóéven belül visszavonásig érvényes.

**Tájékoztatás**

(a 1995. évi CXVII. személyi jövedelemadóról szóló törvény alapján)

Az önálló tevékenységből származó bevételéből (így az ingatlan bérbeadásából is) az adóelőleg alapjának megállapításához Ön kétféle költséglevonást kérhet: a 10 százalékos költséghányad, vagy a tételes költségelszámolás szerinti költség figyelembevételét. A tételes költségelszámolás alkalmazása esetén az adóelőleg megállapítása során a kifizető által figyelembe vehető költség legfeljebb a bevétel 50 százaléka lehet. Amennyiben az igazoltan felmerült költsége az előbbiek 50 százalékát meghaladja, azt év végén az adóbevallásában érvényesítheti.

A 10 százalékos költséghányad, vagy a tételes költségelszámolás szerinti költség elszámolását Önnek az adóévben valamennyi önálló tevékenységből származó bevételére – az önálló tevékenységre tekintettel kapott költségtérítést is beleértve – azonosan kell alkalmaznia. Ha azonban az adóelőleg-alapok meghatározása a 10 százalékos költséghányad levonásával történt, Ön utóbb az adóbevallásában az adóalap meghatározásához alkalmazhatja a tételes költségelszámolást, feltéve, hogy a bevallásban a 10 százalékos költséghányad levonását más bevételeinek egyikénél sem érvényesíti. Abban az esetben azonban, ha az adóelőlegnél tételes költségelszámolásról nyilatkozott, akkor az év végi adóbevallásában nem alkalmazhatja a 10 százalékos költséghányadot.

Az önálló tevékenységből származó bevételből a jövedelmet tevékenységenként külön-külön kell megállapítani – azaz a más önálló tevékenységből származó költségeit nem számolhatja el az ingatlan bérbeadás költségeiként és ez fordítva is igaz.

Nyilatkozat adható esetenként vagy az adóéven belül visszavonásig (újabb nyilatkozattételig) érvényesen. A nyilatkozat tartalmát érintő bármely változás esetén a magánszemély köteles haladéktalanul új nyilatkozatot tenni.

*FIGYELEM! Ha Ön tételes igazolással elszámolható költség levonását kéri, és a nyilatkozat alapján levont költség meghaladja az adóbevallásban utóbb elszámolt, ténylegesen igazolt költséget, akkor a nyilatkozat szerinti költség 5 százalékát meghaladó költség-különbözet után 39 százalék, továbbá ha emiatt az adóbevallás alapján 10 ezer forintot meghaladó befizetési különbözet is mutatkozik, a befizetési különbözet után 12 százalék különbözeti-bírságot is fizetnie kell.*

Nyilatkozom továbbá, hogy fenti tájékoztatást elolvastam és az abban foglaltakról tudomással bírok.

Helység, dátum: Budapest, 2022.08.18

.....  
az adózó aláírása



## ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI NYILATKOZAT KÉPVISELŐ RÉSZÉRE

Alulírott, **Tóth Endre** országgyűlési képviselő tudomással bírok arról, hogy **Molnár Gergely** bérbeadó és az Országgyűlés Hivatala, mint Bérló lakásbérleti szerződést kíván kötni, a **Budapest kerületi** ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi szám alatt felvett, természetben **Budapest,** szám alatti lakásingatlanra, amely szerződés az én budapesti lakáshasználatomra szolgál.

Ismert előttem az, hogy az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvény (a továbbiakban: Ogytv.) 110. § (2a) és (2b) bekezdése szerint a képviselő elhelyezésére nem használható fel

*(2a) Bármely képviselő, illetve közeli hozzátartozója, valamint a 111. § (3) bekezdésében meghatározott személyek, illetve közeli hozzátartozóik tulajdonában lévő ingatlan, továbbá e személyek*

- a) legalább 5%-os tulajdonában álló nyilvánosan működő részvénytársaság tulajdonában lévő ingatlan,
- b) bármilyen arányban tulajdonában álló gazdasági társaság (ide nem értve a nyilvánosan működő részvénytársaságot) tulajdonában lévő ingatlan,
- c) tulajdonában álló b) pont szerinti gazdasági társaság
  - ca) legalább 5%-os tulajdonában álló nyilvánosan működő részvénytársaság tulajdonában lévő ingatlan,
  - cb) bármilyen arányú tulajdonában álló gazdasági társaság (ide nem értve a nyilvánosan működő részvénytársaságot) tulajdonában lévő ingatlan.

*(2b) A (2a) bekezdésben foglaltakon túl az Ogytv. 110. (2) bekezdésben foglaltak biztosítására nem használható olyan ingatlan, amely olyan gazdasági társaság tulajdonában van, amelyben bármely képviselő közeli hozzátartozója vagy a 111. § (3) bekezdésében meghatározott személyek, illetve ezek közeli hozzátartozója a gazdasági társaság vezető tisztségviselője, cégvezetője, ügyvezetője, felügyelő bizottsági tagja.*

Büntetőjogi felelősségem tudatában kiementem, hogy a **Budapest kerületi** ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **Budapest,** szám alatti lakásingatlan vonatkozásában az Ogytv.-ben megjelölt kizáró okok egyike sem áll fenn, erre tekintettel a bérleti szerződés megkötésének törvényes akadálya az Ogytv. 110. § (2a) és (2b) bekezdéseiben szabályozott rendelkezések és bármely más jogszabályi rendelkezés(ek) alapján nincs.

Tudomásul veszem, hogy ha – valamely változás miatt – az Ogytv.-ben meghatározott kizáró okok bármelyike, vagy bármely más jogszabályban meghatározott kizáró ok a bérleti jogviszony tartama alatt bekövetkezik, úgy a kizáró okot annak bekövetkezésétől, vagy tudomásomra jutásától számított legkésőbb három munkanapon belül írásban köteles vagyok bejelenteni az Országgyűlés Hivatalának.

Budapest, 2022. ....<sup>08.</sup>..... hó <sup>24.</sup>..... napján.

---

**Tóth Endre**  
**Képviselő**

Ellenjegyzem Budapest, 2022. ....<sup>08.</sup>..... hó <sup>24.</sup>..... napján.

## ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI NYILATKOZAT BÉRBEADÓ RÉSZÉRE

Alulírott, **Molnár Gergely** bérbeadó kijelentem, hogy az Országgyűlés Hivatala bérlővel **Tóth Endre** országgyűlési képviselő budapesti lakáshasználatára a tulajdonomat képező, a **Budapest kerületi** ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi szám alatt felvett **Budapest,** lakásingatlanra bérleti szerződést kívánok kötni.

Ismert előttem az, hogy az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvény (a továbbiakban: Ogytv.) 110. § (2a) és (2b) bekezdése szerint a képviselő elhelyezésére nem használható fel

*(2a) Bármely képviselő, illetve közeli hozzátartozója, valamint a 111. § (3) bekezdésében meghatározott személyek, illetve közeli hozzátartozóik tulajdonában lévő ingatlan, továbbá e személyek*

- a) *legalább 5%-os tulajdonában álló nyilvánosan működő részvénytársaság tulajdonában lévő ingatlan,*
- b) *bármilyen arányban tulajdonában álló gazdasági társaság (ide nem értve a nyilvánosan működő részvénytársaságot) tulajdonában lévő ingatlan,*
- c) *tulajdonában álló b) pont szerinti gazdasági társaság*
  - ca) *legalább 5%-os tulajdonában álló nyilvánosan működő részvénytársaság tulajdonában lévő ingatlan,*
  - cb) *bármilyen arányú tulajdonában álló gazdasági társaság (ide nem értve a nyilvánosan működő részvénytársaságot) tulajdonában lévő ingatlan.*

*(2b) A (2a) bekezdésben foglaltakon túl az Ogytv. 110. (2) bekezdésben foglaltak biztosítására nem használható olyan ingatlan, amely olyan gazdasági társaság tulajdonában van, amelyben bármely képviselő közeli hozzátartozója vagy a 111. § (3) bekezdésében meghatározott személyek, illetve ezek közeli hozzátartozója a gazdasági társaság vezető tisztségviselője, cégvezetője, ügyvezetője, felügyelő bizottsági tagja.*

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a **Budapest kerületi** ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **Budapest,** . szám alatti lakásingatlan vonatkozásában az Ogytv-ben megjelölt kizáró okok egyike sem áll fenn, erre tekintettel a bérleti szerződés megkötésének törvényes akadálya az Ogytv. 110. § (2a) és (2b) bekezdéseiben szabályozott rendelkezések és bármely más jogszabályi rendelkezés(ek) alapján nincs.

Tudomásul veszem, hogy ha – valamely változás miatt – az Ogytv-ben meghatározott kizáró okok bármelyike, vagy bármely más jogszabályban meghatározott kizáró ok a bérleti jogviszony tartama alatt bekövetkezik, úgy a kizáró okot annak bekövetkezésétől, vagy tudomásomra jutásától számított legkésőbb három munkanapon belül írásban köteles vagyok bejelenteni az Országgyűlés Hivatalának.

Budapest, 2022. augusztus hó 24. napján.

---

**Molnár Gergely**  
**Bérbeadó**

Ellenjegyzem Budapest, 2022. augusztus hó 24. napján.

## **Adatkezelési tájékoztató**

### **az Országgyűlés Hivatala által kötött bérleti szerződésekkel összefüggésben kezelt személyes adatokról**

Az Országgyűlés Hivatala (a továbbiakban: Hivatal) ezúton tájékoztatja a vele szerződéses jogviszonyban álló bérbeadókat (érintetteket) a személyes adataik kezeléséről, azok védelme érdekében tett intézkedéseiről, valamint az érintettek jogai gyakorlásának lehetőségeiről és módjáról. Jelen adatkezelési tájékoztató az Európai Parlament és a Tanács általános adatvédelmi rendeletében (a továbbiakban: GDPR) foglaltaknak, valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseinek történő megfelelés céljából készült.

#### **1. Az adatkezelő**

A személyes adatok kezelője az Országgyűlés Hivatala, (a továbbiakban: Hivatal) postai címe: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 1-3., telefon: +36-1-441-4000, +36-1-441-5000, [www.parlament.hu](http://www.parlament.hu)).

Adatvédelmi tisztviselő elérhetősége: [adatvedelem\(kukac\)parlament.hu](mailto:adatvedelem(kukac)parlament.hu)

#### **2. Az adatkezelés jogalapja és célja**

A Hivatal jogszabályban előírt kötelezettségének teljesítése (az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvény 110. § (1) bekezdés), valamint szerződés megkötése és teljesítése. [GDPR 6. cikk. (1) bekezdés b) és e) pont]

#### **3. A kezelt személyes adatok köre és az adatkezelés időtartama**

A bérleti szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez az érintett természetes személyi azonosító adatainak (családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely és idő, anyja születési családi és utóneve), lakcímének, a bérleti díj utalásával érintett bankszámlaszámának, telefonszámának, e-mail címének (ha van), továbbá az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.) 50. § (2) alapján az adóazonosító jelének és TAJ számának a megadása szükséges.

Az adatkezelésre a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 169. § (2) bekezdése alapján a bérleti szerződés megszűnésétől számított 8 évig kerül sor.

#### **4. Az adatokhoz történő hozzáférés és az adatbiztonsági intézkedések**

Az érintettek által megadott személyes adatok kezelésére a Hivatalon belül kizárólag a Hivatal erre feljogosított szervezeti egységei jogosultak, adattovábbításra pedig – a jogszabály által meghatározott körben – az Art. 50. §-ában szabályozott havi bevallás

teljesítésével egyidejűleg kerül sor. A bérleti szerződések megkötése során a Hivatal megbízásából a Takarékné Ingatlan Zrt. (1122 Budapest, Pethényi köz 10.) működik közre.

A papír alapon tárolt személyes adatok őrzési helye a Hivatal Széchenyi rkp. 19. szám alatti telephelye, mint védett létesítmény, az elektronikus formában kezelt adatok vonatkozásában a Hivatal Informatikai Belső Fejlesztési és Ügyfélszolgálati Főosztálya megfelelő informatikai biztonsági intézkedésekkel gondoskodik a megadott személyes adatok védelméről, többek között a jogosulatlan hozzáférés, a jogosulatlan megváltoztatás ellen.

## **5. Az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogai**

a) Az érintett hozzáférési joga a kezelt személyes adataihoz:

Az érintettek tájékoztatást kérhetnek a bérleti szerződésekkel kapcsolatosan kezelt személyes adataikról, az adatkezelés céljáról, jogalapjáról, időtartamáról, az adatfeldolgozó nevről, címéről és az adatkezeléssel összefüggő tevékenységéről, az esetlegesen bekövetkezett adatvédelmi incidens körülményeiről, hatásairól és az elhárítására megtett intézkedésekről, továbbá adattovábbítás esetén annak jogalapjáról és címzettjéről.

b) A kezelt személyes adatok helyesbítése:

Az érintett kérheti személyes adatainak helyesbítését, amennyiben azok valótlanok vagy pontatlanok.

Az a) és b) pont szerinti kérelmet az adatvedelem(kukac)parlament.hu elektronikus levélcímen, vagy postai úton a 1055 Budapest, Széchenyi rakpart 19. címen, vagy a személyazonosság megfelelő igazolása esetén a +36-1-441-4000 vagy a +36-1-441-5000 telefonszámokon hivatali munkaidőben lehet előterjeszteni.

c) Az érintett joga a kezelt személyes adatok törléséhez:

A 8 éves megőrzési időn belül a bérleti szerződéssel összefüggésben kezelt személyes adatok törlése nem kérhető, amennyiben az adatkezelés nem jogellenes.

d) Az érintett joga személyes adatai korlátozásához:

Amennyiben az érintett a kezelt személyes adatai pontosságát vitatja, ennek ellenőrzéséig az érintett személyes adatai – kérésére – korlátozásra kerülnek. Amennyiben az adatkezelésre előírt 8 éves megőrzési határidő eltelt vagy az adatkezelés jogellenes, a kezelt személyes adatok törlésre kerülnek, azonban az érintett jogi igények előterjesztése, érvényesítése vagy védelme céljából kérheti, hogy az adatainak törlése helyett azokat a Hivatal tovább tárolja. Erre vonatkozó igény írásban, postai úton megküldött kérelemmel terjeszthető elő az igény érvényesítésének és a kért további tárolási időnek a megjelölésével.

e) A tiltakozáshoz való jog:

Az érintett személy jogosult arra, hogy tiltakozzon a személyes adatai kezelése ellen, ha álláspontja szerint a Hivatal a személyes adatait a megjelölt céllal összefüggésben nem megfelelően kezeli. Ebben az esetben a Hivatalnak kell igazolnia, hogy az adatkezelést olyan kényszerítő erejű jogos okok indokolják, amelyek elsőbbséget élveznek az érintett érdekeivel, jogaival és szabadságaival szemben, vagy amelyek jogi

igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez vagy védelméhez szükségesek. Amennyiben a tiltakozás megalapozott, az adatkezelő törli az érintett személyes adatait.

A kezelt személyes adatokról való tájékoztatást, a helyesbítést, a törlést, a korlátozást és a tiltakozáshoz való jogot a Hivatal a kérelem beérkezésétől számított harminc napon belül teljesíti, vagy amennyiben a teljesítésnek akadálya van, – az elutasítás ténybeli és jogi indokainak megjelölésével – értesíti az érintettet a jogorvoslati lehetőségekre vonatkozó tájékoztatóval együtt.

## **6. Az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogérvényesítési lehetősége**

Az érintett az általa tapasztalt jogellenes adatkezelés esetén elsősorban a Hivatalhoz, mint személyes adatainak kezelőjéhez fordulhat a jogsérelem orvoslása érdekében, illetve vizsgálatot kezdeményezhet a [Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóságnál](#) (NAIH).

A NAIH (1055 Budapest, Falk Miksa utca 9-11., ügyfelszolgálat(kukac)naih.hu) előtt bárki vizsgálatot kezdeményezhet arra hivatkozással, hogy személyes adatai kezelésével kapcsolatban jogsérelem következett be, vagy annak közvetlen veszélye fennáll.

Aki úgy véli, hogy a Hivatal adatkezelése következtében sérültek a jogai, bírósághoz fordulhat. A bíróság az ügyben soron kívül jár el. A perre a Fővárosi Törvényszék (1055 Budapest, Markó u. 27.) az illetékes, azonban a per – az érintett választása szerint – a lakóhelye vagy tartózkodási helye szerinti bíróság előtt is megindítható.