IRODABÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** (székhelye: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2., törzsszáma: , , adószáma: , önálló aláírási joggal képviseli:) mint bérbeadó - (a továbbiakban: **Bérbeadó**), amelyet jelen jogügyletben aláíróként meghatalmazás alapján **Baranyai Zsolt**, a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság **vezérigazgatója** képviselő,

másrészről az **Országgyűlés Hivatala,** (1054 Budapest, Széchenyi rkp. 19., adószáma: , , képviseli: Bakos Emil gazdasági és működtetési főigazgató-helyettes), mint bérlő - (a továbbiakban: **Bérlő**)

harmadrészről **Velkey György László** (nyilvános postacíme: 1358 Budapest, Széchenyi rkp. 19.) 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. Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági Bizottságának **222/2026. (VII.16.) GB határozata** alapján Bérbeadó bérbe adja. Bérlő pedig bérbe veszi a Budapest XIV. kerület belterület, **és** helyrajzi számú, természetben az **1145 Budapest XIV. kerület, Róna utca 147., Varsó utca 2. földszint 2-3.** szám alatti, társasházi ingatlanon belül (tulajdoni lapon: üzlethelyiség megnevezésű) elhelyezkedő **24 m² és 80 m²**, mindösszesen 104 m² alapterületű földszinti önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket (a továbbiakban: bérlemény), **irodai** tevékenység végzése céljára. A bérlemény műszaki dokumentációját és a bérleti díjára vonatkozó forgalmi értékbecslést a jelen szerződés **1.** számú melléklete tartalmazza.

2. Bérbeadó a jelen szerződéssel **2026. augusztus 14.** napjától bérbe adja, Bérlő pedig – a Képviselő kifejezett kérésére, továbbá az Ogytv. 111. § (2) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel – ezen időponttól képviselői iroda céljára bérbe veszi az 1. pontban körülírt bérleményt (a továbbiakban: bérlemény. Felek a jelen bérleti szerződést 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 összeférhetetlenségi 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 a jelen szerződés V. fejezet 11. pontjában írt felmondási idő mellett.
   Képviselő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a bérleményt előzetesen megtekintette, megismerte, és erre figyelemmel kijelenti, hogy a bérlemény a képviselői tevékenysége ellátására alkalmas.

3. A szerződéskötés célja: az Ogytv. 111. § (1) bekezdésében szabályozott - a képviselői megbízatás időtartamára kiterjedő - irodai elhelyezés biztosítása **Velkey György László** Képviselő részére.

Miután a bérlemény tényleges használójává az Ogytv. 111. §-a 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 előírások, amennyiben a jelen bérleti szerződés kifejezetten eltérően nem rendelkezik, e jogszabályi előírásra figyelemmel értelmezendőek.

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 mellékelt, a közüzemi mérőórák gyári számát és állást is tartalmazó birtokbaadási (átadás-átvételi) jegyzőkönyv szerint.
Bérbeadó és Képviselő a birtokbaadáskor az Ingatlanról, abban lévő ingóságokról és mérőórákról fotókat is kötelesek készíteni -állapotrögzítés céljából-, melyeket email-ben megküldenek egymás részére. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a fotók valódiságát, tartalmát, keletkezésének helyét, idejét a későbbiekben nem tehetik vitássá, esetleges jogvita esetén a fotók felhasználását bizonyítási eljárás keretében lehetővé teszik.

II. Bérleti díj, közüzemi költségek

5. Szerződő Felek az 1. pontban körülírt bérleménynek a bérlemény működtetésével - így különösen a földgáz, villamos energia, ivóvíz, távhő, csatorna- és hulladékkezelési szolgáltatások beszerzésével– kapcsolatos valamennyi költségét tartalmazó bérleti díját (a továbbiakban: Bérleti Díj) havi **819.014-Ft** + mindenkor hatályos **általános forgalmi adó**, azaz **nyolcszáztizenkilencezer-tizennégy** forint + mindenkor hatályos általános forgalmi adó, a jelen szerződés megkötésekor **bruttó 1.040.148,- Ft azaz bruttó egymillió-negyvenezer-százegyvennyolc forint** összegben állapítják meg.

Felek rögzítik, hogy a Bérleti Díj összegét az 1. számú mellékletben foglalt, a közüzemi költségekre vonatkozó adatokat is tartalmazó forgalmi értékbecslés alapján állapították meg.
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 kiállított számla alapján a számla kézhezvételét követ 15 napon belül köteles a Bérbeadó részére megfizetni akként, hogy a Bérleti Díj összegét a Zuglói ZRt. Banknál vezetett
számú bankszámlájára átutalással teljesíti.
Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésnek valamennyi érintett fél általi aláírását megelőző időszakra járó Bérleti Díj - az érintett időszak részletezése mellett - egyösszegben válik esedékessé.

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 általi írásbeli módosításával, 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 léphetőek 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.
Amennyiben az Ogytv-ben meghatározott képviselői keret mértéke jogszabály módosítás folytán változna, mely keretet a jelen bérleti szerződés szerinti Bérleti díj mértéke meghaladja, úgy a keret maximális értékére módosul (csökken) automatikusan a Bérleti Díj, mely esetben a Bérbeadót megilleti a keretet módosító jogszabály hatályba lépésének napjától számított 30. napra történő felmondás joga, kivéve, ha a hatályba lépő jogszabály átmenetei rendelkezése eltérően rendelkezik.

III. Bérbeadó jogai és kötelezettségei

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

6.1. A Bérbeadó a bérleti jogviszony teljes időtartamára
   a) Szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlőt, illetve a Képviselőt a használatban korlátozza, vagy megakadályozza.
   b) Szavatol azért, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá megfelel a jogszabályok és a jelen szerződés előírásainak.
   c) Szavatol azért is, hogy az ingatlan fogyasztói villamos berendezése és villamos hálózata rendeltetésszerű használatra alkalmas és megfelel a jogszabályban és szabványokban előírt műszaki biztonsági követelményeknek, különös tekintettel a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendeletben előrít 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 a bérleményre vonatkozó vagyonbiztosítási 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.

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

6.3. Bérbeadó kijelenti, hogy a bérleménnyel szabadon rendelkezik, ezért a jelen bérleti szerződés megkötéséhez harmadik személy beleegyezése, jóváhagyása, egyetértése nem szükséges.

6.4. Bérbeadó a Bérlőnek, illetve a Képviselőnek a bérleményben elhelyezett ingóságaiért, eszközeiért felelősséget nem vállal.

IV. A Bérlő és a Képviselő kötelezettségei

7. A Bérlő kötelezettségei

a) A Bérlő köteles a Bérleti Díjat határidőre megfizetni.

b) A Képviselő, mint tényleges használó köteles gondoskodni a bérlemény rendben tartásáról, rendeltetésszerű használatáról, köteles a bérleményt a jó gazda gondosságával használni.

c) Bérlő, illetőleg a Képviselő a bérleményben átalakításokat, felújítást és korszerűsítési munkálatokat nem végezhet. Átalakítás alatt meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének megváltoztatása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési tevékenység értendő (a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény értelemző rendelkezéseinek 16.§ 3. pontja /Méptv./.

d) A Bérlő, illetve a Képviselő köteles a bérlemény átvételkori műszaki állapotát megőrizni és azt a jelen Bérleti szerződés megszűnésekor – a használatból eredő természetes avulást figyelembe véve - ilyen állapotban visszaadni. A Bérlő, illetve 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 Bérlő, illetve a Képviselő felelős minden olyan, a Bérlemény használatával összefüggő kárért, amelyet szándékosan vagy súlyosan gondatlanul okozott.

f) A Bérlő, illetve 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 megtegye. Ha a körülmények megengedik, Felek előzetesen kötelesek időpontot egyeztetni.

g) Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képező bérleményben kerültelhelyezésre az épület hőellátásának biztosításához szükséges gázkazán. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a fűtési rendszer esetleges meghibásodása esetén a hibaelhárításhoz szükséges mértékig és ideig – előzetes egyeztetésnek megfelelően – lehetővé teszi a bérleménybe történő bejutást.

h) A Bérleményt a Bérlő, illetve 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

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

Bérbeadó jogosult jelen szerződést írásban felmondani, ha a Bérlő a Bérleti Díjat felszólítás és megfelelő határidő tűzése ellenére sem fizeti meg, a jogszabályban

meghatározott egyéb okból a Bérbeadó a rendkívüli felmondás jogát akkor gyakorolhatja, ha a felmondásra okot adó körülményre a Bérbeadó – írásban, kellő határidő tűzésével - mind a Bérlő, mind a Képviselő figyelmét felhívta.

9. A Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel érintett ingatlant használó Képviselő országgyűlési képviselői megbízatásának a megszűnésével továbbá a Képviselővel szembeni összeférhetetlenségi ok bekövetkezésével a jelen bérleti jogviszony is automatikusan, minden további jogcselekmény nélkül megszűnik.

10. Bérbeadó szerződésszegő magatartása esetén – különös tekintettel a bérleményre vonatkozó esedékes biztosítási díj megfizetésének elmulasztására –Bérlő jogosult a szerződés azonnali hatállyal történő felmondására.
11. Bérlő és Bérbeadó jogosult a jelen szerződést írásban, a hónap 15. napjáig a hónap végére - indokolás nélkül - felmondani.

VI. Egyéb rendelkezések

12. Bérlő, Képviselő a bérleményt albérletbe nem adhatja, oda más személyt befogadni - az Ogytv. 111. § (3) bekezdése szerinti, a Képviselő munkáját segítő személyek kivételével - nem jogosult.
13. Bérbeadónak az általános forgalmi adó felszámításával kapcsolatos nyilatkozata a jelen szerződés **6.** számú mellékletét képezi.
14. A Bérbeadó és a Képviselő a jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik, hogy ismerik az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvénynek a 111. § (1) bekezdése alapján biztosítandó ingatlannal kapcsolatos kizáró (összeférhetetlenségi) rendelkezéseit.
    A kizárási (összeférhetetlenségi) okokra vonatkozó Bérbeadói és Képviselői nyilatkozatok a jelen szerződés 7. és **8.** számú mellékletét, az Átláthatósági nyilatkozat a **9.** számú mellékletét, a Zuglói ZRt. képviseleti és aláírási jogosultságát igazoló meghatalmazás a **10.** számú mellékletét képezik.
15. A jelen bérleti szerződést Szerződő Felek különböző helyen és különböző időpontban írják alá, az érintett szerződő fél aláírásának helyét és időpontját az aláírása fölötti keltezési hely és időpont jelzi. Az ellenjegyző ügyvéd ellenjegyzésével a jelen szerződésnek a Bérlő és a Képviselő által az ellenjegyző ügyvéd előtt történt aláírását tanúsítja.
16. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik szerződő fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen megállapodás teljesítéséhez a másik félnek szükséges.
17. A jelen bérleti szerződésben nem, vagy nem részletesen szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, 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 dokumentáció és a bérleti díjra vonatkozó forgalmi értékbecslés
2. számú melléklet:	Ingatlanleltár
3. számú melléklet:	Birtokbaadási (átadás-átvételi) jegyzőkönyv

4. számú melléklet: Bérleményre vonatkozó biztosítási kötvény másolata
5. számú melléklet: Energetikai tanúsítvány
6. számú melléklet: Adózással kapcsolatos bérbeadói nyilatkozat
7. számú melléklet: Kizárási okokkal kapcsolatos Képviselői nyilatkozat
8. számú melléklet: Kizárási okokkal kapcsolatos Bérbeadói nyilatkozat
9. számú melléklet: Átláthatósági nyilatkozat
10. számú melléklet: Meghatalmazás

Kelt: Budapest, 2026. .....07..... hó .....17..... napján.

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Rózsa András polgármester
Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata, mint Bérbeadó meghatalmazása alapján
Baranyai Zsolt vezérigazgató
Zuglói ZRt.

Kelt: Budapest, 2026. .....08..... hó .....13..... napján.

.....
Bakos Emil
gazdasági és működtetési
főigazgató-helyettes
Országgyűlés Hivatala
Bérlő

PÉNZÜGYILEG ELLENJEGYZEM
a 799/Iroda bére pénzügyi keret terhére.
A 2011. évi CXII. tv. szerint közzétcendő:
igen/nem
dátum aláírás
Nyilvántartási szám:
Beszerzési mód: .....
Nyilvántartásba vette: .....

Kelt: Budapest, 2026. .....08..... hó .....13.....napján.

.....
Velkey György László
Képviselő

Bérlő és Képviselő aláírást ellenjegyzem, Budapesten, 2026. .....08.....hó .....13.....napján.

1. számú melléklet

MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ ÉS A BÉRLETI DÍJRA VONATKOZÓ FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Bérleti díj megállapító szakvélemény

a

1145 BUDAPEST RÓNA UTCA 174. - VARSÓ UTCA 2. FSZ. 2. ÉS 3.

alatti ingatlanról, amely a

31697/8/A/2; 31697/8/A/3

helyrajzi szám alatt található



Országgyűlés Hivatala megbízásából

2026. július 06.

1. SZÁMÚ PÉLDÁNY

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
Település : Budapest
Cím: Róna utca 174. - Varsó utca 2. fsz. 2. és 3.
Irányítószám : 1145
HRSZ.:

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve(i) + tulajdoni hányad : Budapest XIV.ker. Zugló Önkormányzat 1/1

Tulajdoni helyzet/ forgalomképesség : önállóan forgalomképes
Értékelt tulajdoni hányad : 1/1

Albetét hasznos alapterülete : 104
Közmű-ellátottság : összközműves
Komfortfokozat : n/a
Jelenlegi funkció : lakás

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Bérleti díj: **685 000 Ft** azaz hatszáznyolcvanötezer Forint

A megállapított érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz

Készítette:
Kenessey Judit
Értékbecslő

Ellenőrizte:
Csikós Erika
Ingatlanvagyon-értékelő

Budapest, 2026. július 06.

TARTALOMJEGYZÉK

I. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

II. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE

III. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

IV. INGATLAN ISMERTETÉSE

V. AZ ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNYRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

VI. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

VII. ÖSSZEFOGLALÁS

VIII. MELLÉKLETEK

I. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az Országgyűlés Hivatala megbízta az Otthon Centrum Solutions Kft-t (1023 Budapest, Lajos utca 28-32.) a 1145 Budapest Róna utca 174. - Varsó utca 2. fsz. 2. és 3. alatti, [illegible] helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada bérleti díjának megállapításával.

NYILATKOZATOK

Ez a szakvélemény tartalmában kizárólag a Megbízót illeti és csak az értékelés céljaként megjelölt okból használható fel. A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvélemény elkészítését követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért (pl. gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb.) melyek a megállapított bérleti díjat befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Az ingatlan méreteit lemértük, ellenőriztük, hogy egyezik-e a számunkra a Megbízó által nyújtott információval, illetve a kapott dokumentumokban szereplő adatokkal. Nem végeztünk szerkezeti vagy a közműszolgáltatásokkal kapcsolatos vizsgálatokat. Nem garantálhatjuk, hogy az ingatlan hiányosságoktól mentes. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható esetleges környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.

Sem a szakvélemény, sem annak egyes részletei nem közölhetőek semmiféle dokumentumban, sem pedig harmadik felekkel való kommunikációban anélkül, hogy megjelenésének formátumát és kontextusát előzetesen írásban jóváhagynánk.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) 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 jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

II. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE

PIACI, FORGALMI ÉRTÉK

A piaci bérleti díj az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában bérbeadható egy hajlandóságot mutató bérbeadó és egy hajlandóságot mutató bérbevevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

HELYSZÍNI SZEMLE IDŐPONTJA

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon 2026. július 03. napján, melyen jelen volt: Kenessey Judit értékbecslő, valamint Nagy Nikolett. A helyszíni szemle alkalmával fotódokumentáció készült az ingatlanról, melyet a szakvélemény tartalmaz.

AZ ÉRTÉKBECSLÉS SORÁN RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

TULAJDONI LAP
TÉRKÉPMELLÉKLET
ALAPRAJZ
FOTÓMELLÉKLET

REZSI KÖLTSÉG

III. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Település:	Budapest
Irányítószám:	1145
Cím:	Róna utca 174. - Varsó utca 2. fsz. 2. és 3.
Helyrajzi szám:	
Tulajdonos(ok) neve + tulajdoni hányad:	Budapest XIV.ker. Zugló Önkormányzat 1/1

A tulajdoni lapon bejegyzett széljegy

Széljegy nem került bejegyzésre.

A tulajdoni lapon bejegyzett szolgalom

Szolgalom nem került bejegyzésre.

A tulajdoni lapon bejegyzett terhek

A 1145 Budapest Róna utca 174. - Varsó utca 2. fsz. 2. és 3. alatti ingatlan, a rendelkezésre álló dokumentum alapján tehermentes, azaz a tulajdoni lapon sem jelzálogjog, sem végrehajtási jog, sem elidegenítési és terhelési tilalom nincs feljegyezve. A tulajdoni lap III. része tartalmazza az ingatlanhoz fűződő egyéb jogokat és azok jogosultjait, úgyis mint:

* földhasználati jog, haszonélvezet és a használat joga
* földmérési jelek és villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog
* vízvezetési és bányaszolgalmi jog, vezetékjog
* elő-, visszavásárlási, vételi jog
* tartási és életjáradéki jog
* jelzálogjog, végrehajtási jog

Az értékelt ingatlan esetében a tulajdoni lap III. része üres.

TELEPÜLÉS MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE, ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

Budapest XIV. kerülete (közismert nevén Zugló) a főváros pesti oldalának egyik legjelentősebb kerülete, amely elhelyezkedésével összeköttetést teremt a belváros és a külső peremkerületek között. A kerület teljes kiterjedése 18,13 km². A kerület becsült lakossága mintegy 118 000 – 119 000 fő. A kerület közlekedési infrastruktúrája és ellátottsága kiváló, a városi és az agglomerációs hálózat egyik legfontosabb csomópontja: M2 és M1 metró, H8 és H9 HÉV, valamint troli és autóbusz.

AZ INGATLAN KÖZVETLEN KÖRNYEZETE

A vizsgált ingatlan a XIV. kerület Kiszugló elnevezésű városrészen található, a Bácskai utca – Varsó utca - által határolt területen található. Az ingatlan gépjárművel és gyalogosan is teljesen kiépített úton közelíthető meg. A parkolása közterületen díjfizetős övezetben biztosított. Az alapvető intézmények - úgymint élelmiszerüzletek, nevelési-oktatási intézmények (óvoda, iskola), orvosi rendelő, valamint a városközpont közigazgatási hivatalai. - cca. 100 - 500 méteren belül elérhetők.

A VIZSGÁLT INGATLAN LEÍRÁSA

Az értékelt ingatlan 1940-ben épült társasházi épület földszintjén helyezkedik el, bejárata a Róna utca felől van. Az épület fszt. + 4 emelet kialakítású, hagyományos technológiával, tégla falazattal készült. A homlokzata szigetelés nélküli, vakolt, színezett. Az üzlethelyiség bejárati ajtó, valamint a külső nyílászárók fém vázszerkezetű műanyagborítású 2 rtg. hőszigetelt üvegezéssel készültek. A beltéri ajtók farost szerkezetűek. A padlóburkolatok kerámialap és padlószőnyeg. A falak festettek, festettek és csempével burkoltak. Az üzlethelyiség fűtését és a használati melegvíz ellátást (kombi) gázcirkó biztosítja. A vizsgált ingatlan önálló gáz, - víz és villanyórával rendelkezik. Az üzlethelyiség jó műszaki és jó esztétikai állapotú. Extra műszaki felszereltség: klíma, füstriasztó és riasztó. Alaprajzi elrendezése jó, benapozottsága normális.

OTTHON CENTRUM Solutions Kft.
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.
tel.: +36 1 487 3334
fax: +36 1 487 3333
www.solutions.oc.hu

IV. INGATLAN ISMERTETÉSE

AZ INGATLAN ÉPÜLETÉNEK LEÍRÁSA

Építés éve :	1940
Utolsó felújítás éve, leírása :	n.a.
Épület szintszáma :	5
Lift :	nincs
Alapozás :	sík
Felmenő falazat :	tégla
Födémek :	monolit vasbeton
Tetőszerkezet :	lapostető
Héjalás :	bitumenes lemez
Külső felület :	vakolt

AZ ALBETÉT LEÍRÁSA

Redukált alapterület :	104 m²
Fekvés :	utcára néző
Tájolás :	lakás
Belső felületek :	festett, festett és csempézett
Padlóburkolat :	kerámialap
Kültéri nyílászárók :	műanyag szerkezet, hőszigetelő üvegezés
Beltéri nyílászárók :	farostlemez
Utolsó felújítás éve, leírása :	2025 festés

Albetét szintjei :	egyszintes
Közművesítettség :	összközműves
Vízhálózat a lakásban :	közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat a lakásban :	közműhálózatra kötve
Gázhálózat a lakásban :	közműhálózatra kötve
Szennyvízelvezetés :	közműhálózatra kötve
Komfortfokozat :	n/a
Fűtési rendszer típusa :	gázcirkó
Hőleadók :	radiátor
Egyéb gépészet :	klíma és riasztó
Melegvíz-ellátás :	kombi cirkó (gáz)
Telefon, hírközlés :	kiépített
Igényszint :	jó
Műszaki állapot :	jó
Fizikai állapot %-ban :	80%
Forgalomképesség :	önállóan forgalomképes

V. SZAKVÉLEMÉNYRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket. Ezen ingatlan szakvélemény előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, más célra nem használható. A tárgyi szakvélemény az értékelés fordulónapjától számítva 90 naptári napig érvényes. A megállapított érték per-, igény- és tehermentes tulajdon viszonyokra vonatkozik.

SZABÁLYOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS INDOKLÁSA

Az ingatlan jogilag rendezett. A helyszíni szemlén bemutatott és megtekintett ingatlant értékeltük. Az ingatlan kialakítása és műszaki felszereltsége funkcióhoz illeszkedő.

EGYÉB, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐ

Az értékelt ingatlan két helyrajzi számon található - [illegible] . A Megbízótól kapott alaprajzon feltüntetett adatok kis mértékben eltérnek a tulajdoni lapon feltüntetett alapterületektől (24 m2 és 80 m2), ezért alapterületi korrekciót alkalmaztunk. Az értékképzésnél a tulajdoni lapokon feltüntetett alapterületekkel számoltunk.

A HELYSZÍNI SZEMLE SORÁN NEM MEGTEKINTHETŐ TERÜLET

A gázóra (kulcs hiánya miatt) nem volt fotózható.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés						
	Vizsgált ingatlan	**1-Kínálati adat**	**2-Kínálati adat**	**3-Kínálati adat**	**Nem használt adat**	**Nem használt adat**
Elhelyezkedés	1145 Budapest Róna utca 174. - Varsó utca 2. fsz. 2. és 3.	XIV. ker. Budapest, Bartl János utca	XIV. ker. Budapest, Hungária krt.	XIV. ker. Budapest, Bartl János utca	0	0
Építés éve	1940	2023	n.a	2025	0	0
Építés módja	tégla	tégla	tégla	tégla	0	0
Épület szintszáma	5	n.a.	n.a	n.a	0	0
Albetét helye az épületben	fsz.	fsz.	fsz.	fsz.	0	0
Szintelosztás	egyszintes	egyszintes	egyszintes	egyszintes	0	0
Fekvés	utcára néző	utcára néző	utcára néző	utcára néző	0	0
Komfortfokozat	n/a	összkomfortos	n.a	összkomfortos	0	0
Műszaki állapot	jó	új	jó	új	0	0
Igényszint	jó	jó	jó	jó	0	0
Helyiségkiosztás, tagol	jó	jó	jó	jó	0	0
Elhelyezkedés	jó	átlagos	kiváló	átlagos	0	0
0	0	0	0	0	0	0
Fűtési mód típusa	gázcirkó	központi	n.a	központi	0	0
Adatforrás helye, ideje	0	ingatlan.com2026.	ingatlan.com2026.	ingatlan.com2026.	0	0
Redukált alapterület	104	105	115	95	0	0

Kínálati ár/Tranzakciós ár (nettó Ft)	630 000	800 000	615 000	-	-
Kínálati ár/Infláció korrekció	0%	0%	0%	0%	0%
Korrigált fajlagos alapár	6 000 Ft	6 957 Ft	6 474 Ft		
Építés éve	0%	0%	0%	0%	0%
Építés módja	0%	0%	0%	0%	0%
Albetét helye az épületben	0%	0%	0%	0%	0%
Szintek száma	0%	0%	0%	0%	0%
Fekvés	0%	0%	0%	0%	0%
Komfortfokozat	0%	0%	0%	0%	0%
Műszaki állapot	0%	0%	0%	0%	0%
Igényszint	0%	0%	0%	0%	0%
Helyiségkiosztás, tagoltság	0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	5%	-5%	5%	0%	0%
Egyéb	0%	0%	0%	0%	0%
Fűtési mód	0%	0%	0%	0%	0%
Redukált alapterület	0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció (%)	5%	-5%	5%	0%	0%
Módosított alapár	6 300 Ft	6 609 Ft	6 797 Ft		
Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m2)					6 600 Ft

	Nettó m^2	Fajlagos alapár Ft/m^2	Alapterületi redukció	Korrigált alapterület m^2	Érték
104.00	104.00	6600.00	1.00	104.00	686400
0.00	0.00	6600.00	0.00	0.00	0
0.00	0.00	6600.00	0.00	0.00	0
0.00	0.00	6600.00	0.00	0.00	0
0.00	0.00	6600.00	0.00	0.00	0
0.00	0.00	6600.00	0.00	0.00	0
Összesen	104.00				686 400 Ft
Bérleti díj összesen kerekítve				**685 000 Ft**	

A Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés eredményeként a [redacted] helyrajzi számú, 1145 Budapest Róna utca 174. - Varsó utca 2. fsz. 2. és 3. alatti ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadának becsült havi bérleti díja kerekítve:

685 000 Ft

azaz

hatszáznyolcvanötezer Forint

A megállapított érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz

VII. ÖSSZEFOGLALÁS

Mindezek eredményeként, a [illegible] helyrajzi számú, 1145 Budapest Róna utca 174. - Varsó utca 2. fsz. 2. és 3. alatti ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadának, 2026. július 03. fordulónapra érvényes végső becsült havi bérleti díja kerekítve:

685 000 Ft

azaz

hatszáznyolcvanötezer Forint

A megállapított érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz

Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az Otthon Centrum Solutions Kft. - nek tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn, illetve megerősítem, hogy a szakvélemény az Alkalmazott Módszertanban rögzített vonatkozó jogszabályoknak és sztenderdeknek megfelelően készült. Az értékbecslés során a tudomásunkra jutott adatokat bizalmasan kezeljük.

Tóth Csaba

Digitálisan aláírta:
Tóth Csaba
Dátum: 2026.07.06
19:15:02 +02'00'

Tóth Csaba
Üzletágigazgató
Értékbecslés és Energetikai tanúsítás

Budapest, 2026. július 06.

VIII. MELLÉKLETEK

HELYISÉGLISTA

ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK LEÍRÁSA

PIACELEMZÉS

TULAJDONI LAP, TÉRKÉPMÁSOLAT

TÉRKÉP

ALAPRAJZ

FOTÓK

REZSI KÖLTSÉG

HELYISÉGLISTA					
Ingatlan címe			1145 Budapest Bónа utca 174. - Varsó utca 2. fsz. 2		
Helyrajzi szám			3		
Földszint			2		
Helyiség	Burkolat	Terület	Helyiség	Burkolat	Terület
Üzlettér	ker.lap/padlószönyeg	94.32			
Teakonyha	kerámia lap	4.51			
WC	kerámia lap	1.51			
Közlekedő	kerámia lap	2.04			
Alapter.korrekció		1.62			
3			4		
Helyiség	Burkolat	Terület	Helyiség	Burkolat	Terület
5			6		
Helyiség	Burkolat	Terület	Helyiség	Burkolat	Terület

Földszint átlagos belmagassága	2.76	4 átlagos belmagassága	0.00
2 átlagos belmagassága	0.00	5 átlagos belmagassága	0.00
3 átlagos belmagassága	0.00	6 átlagos belmagassága	0.00

ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK LEÍRÁSA

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati 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 m2-re vetítve, de egyes esetekbe más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m3, 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 feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

PIACELEMZÉS

GDP változás

Magyarország bruttó hazai termékének volumene 2025 II. negyedévében a nyers adatok szerint 0,1, a szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint 0,2%-kal felülmúlta az előző év azonos időszakit. Az előző negyedévhez képest – a szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint – a gazdaság teljesítménye 0,4%-kal bővült. 2025 első félévében a GDP a nyers adatok szerint stagnált, a szezonálisan és naptárhatással kiigazított adatok szerint 0,1%-kal alulmúlta a 2024 azonos időszakit.





Forrás: ksh.hu

4 millió 674 ezer fő volt a foglalkoztatottak száma

A 2025. augusztus–októberi időszakban a foglalkoztatottak átlagos létszáma a 15–74 évesek körében 4 millió 672 ezer fő volt, 31 ezerrel kevesebb, mint egy évvel korábban. A férfiak körében a foglalkoztatottak száma 24 ezer fővel, 2 millió 467 ezer főre mérséklődött, míg a nők esetében lényegében nem változott, 2 millió 205 ezer főt tett ki.
A hazai elsődleges munkaerőpiacon 4 millió 493 ezer fő dolgozott, mely 45 ezerrel elmaradt az előző év azonos időszakában mért értéktől. A közfoglalkoztatottak létszáma 74 ezer fő, a külföldön dolgozóké pedig 105 ezer fő volt.
A 15–64 évesek körében a népesség és a foglalkoztatottak számának egyidejű csökkenése mellett a foglalkoztatási ráta gyakorlatilag nem változott, 75,3% volt. Ez az érték a férfiak esetében 78,7%-ot, a nők körében pedig 71,8%-ot mutatott.

A munkanélküliségi ráta 4,4%

A 2025. augusztus–októberi időszakban a 15–74 éves munkanélküliek átlagos száma 223 ezer fő, a munkanélküliségi ráta pedig 4,6% volt. A férfiak esetében a munkanélküliek száma 119 ezer, a nőknél 104 ezer főt tett ki. A ráta a férfiak esetében 4,6, a nők körében 4,5% volt, mely gyakorlatilag megegyezett az előző év augusztus és október közötti értékkel.
A munkakeresés átlagos időtartama 12,0 hónapot vett igénybe, a munkanélküliek 44,9%-a 3 hónapnál rövidebb ideje keresett állást, miközben 32,6%-uk már legalább egy éve nem talált munkát.

2025. novemberben a fogyasztói árak átlagosan 3,8%-kal haladták meg az egy évvel korábbiakat

Az élelmiszerek ára 3,2%-kal nőttek. A háztartási energiáért 9,8%-kal többet kellett fizetni átlagosan, ezen belül a vezetékes gáz 22,0, az elektromos energia 2,1%-kal drágult. A szolgáltatások 6,5%-kal drágultak. A tartós fogyasztási cikkek ára 2,9%-kal emelkedett, ezen belül az új személygépkocsik 1,7%-kal többe kerültek. A járműüzemanyagok ára 5,0%-kal mérséklődött, a gyógyszer, gyógyáruk 5,1%-kal drágultak.



Forrás: ksh.hu

A beruházások teljesítménye 3,8%-kal alacsonyabb volt az egy évvel korábbinál

A beruházások volumene 2025 III. negyedévében a nyers adatok szerint 3,8%-kal elmaradt az előző év azonos időszakitól. Az előző negyedévhez mérten – a szezonálisan kiigazított adatok alapján – a beruházások összértéke összehasonlító áron 0,3%-kal mérséklődött.
2025 III. negyedévében a nemzetgazdasági beruházások teljesítménye a szezonálisan kiigazított adatok alapján 4,1%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest.
A beruházások csökkenéséhez a legnagyobb mértékben a szállítás, raktározás, valamint a feldolgozóipar gazdasági ág járult hozzá. A visszaesést a pénzügyi szolgáltatások növekvő beruházási aktivitása mérsékelte.



Forrás: ksh.hu

Az egy évvel korábbinál 9,7%-kal nagyobb, az előző hónaphoz képest 1,9%-kal kisebb volt az építőipari termelés volumene

2025 októberében az építőipari termelés volumene a nyers, illetve a munkanaptényezővel kiigazított adatok szerint egyaránt 9,7%-kal haladta meg az egy évvel korábbit. A szezonálisan és munkanaphatással kiigazított indexek alapján az építőipar termelése 1,9%-kal elmaradt a 2025. szeptemberitől.

Lakáspiaci forgalom

2025 II. negyedévében mérséklődő ütemben folytatódott az I. negyedévi gyors áremelkedés a lakáspiacon. Ugyanakkor a 2024. évi jelentős, illetve a 2025. év eleji, enyhe növekedést követően csökkent a lakáspiaci forgalom. Az eladások döntő többségét jelentő használt lakások 3,5, az újak 4,2%-kal drágultak az előző negyedévhez képest. Az összevont lakáspiac árszintje nominálisan 18, reál értelemben 13%-kal meghaladta az egy évvel korábbit.
A 2024. évi (egy évvel korábbi, alacsony bázishoz mért) jelentős, illetve a 2025. I. negyedévi enyhe növekedés után 2025 II. negyedévében az eladott lakások száma 31%-kal elmaradt az előző év azonos időszakitól. A teljes lakáspiacon belül a használt lakások értékesítése 30%-kal csökkent, míg újlakás-eladásból az egy évvel korábbinak kevesebb mint egyharmadát regisztrálták.
2025 I. negyedévében 33 ezer, a II. negyedévben 24 ezer lakás cserélt gazdát.

Lakásárak

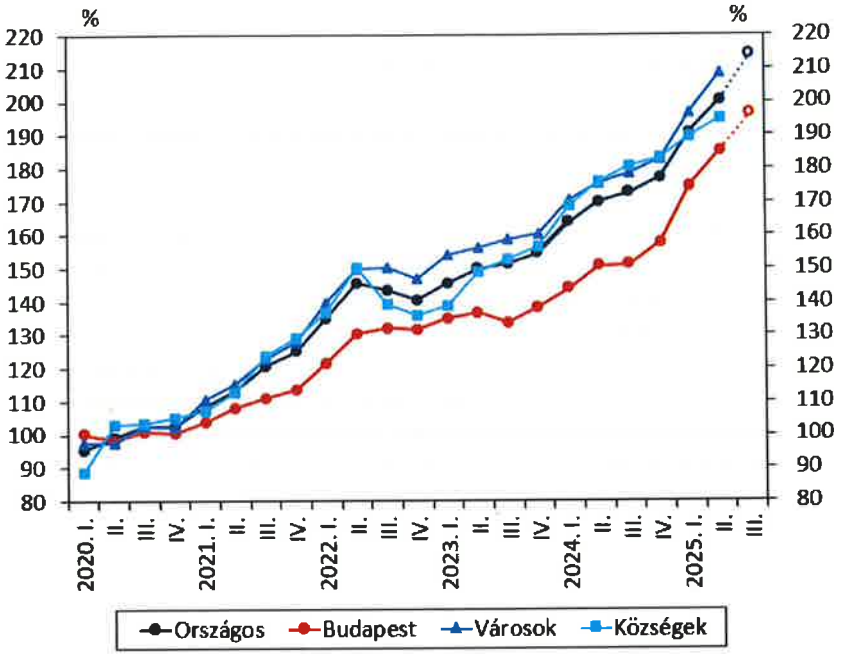
A gyorsuló lakásár-emelkedés 2025 I. negyedévében is folytatódott, amikor 8,7%-kal nőttek az árak a megelőző negyedévhez viszonyítva, majd a II. negyedévben további 3,5%-os növekedés történt. Ezzel a II. negyedévben nominálisan 18,3, reálértelemben 13,3%-kal voltak drágábbak a lakások, mint az előző év azonos időszakában. Az összevont nominális lakáspiaci árindex alapján az új és a használt lakások ára együttesen a 2015. évi bázis 3,6-szeresére nőtt, ami reál értelemben 2,1-szeres emelkedést jelentett.

Regionális folyamatok

A fővárosban és a vidéki városokban is dinamikusan gyorsuló ütemben emelkedtek a lakásárak. A hazai lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 17,9 százalékot ért el 2025 második negyedévében, ez reálértelemben 12,9 százalékos emelkedést jelent. A KSH által közzétett indexek alapján a használt és az új lakások ára hasonló ütemben emelkedett. A nominális lakásárak az előző év azonos időszakához képest Budapesten 23,1 százalékkal, a vidéki városokban 18,7 százalékkal, a községekben 10,7 százalékkal emelkedtek 2025 második negyedévében. 2025 harmadik negyedévében tovább gyorsult, és országosan 23,9 százalékot, Budapesten pedig 29,9 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika.

Aggregált árindex

2025 második n.ében a fővárosban és a vidéki városokban nőtt, a községekben mérséklődött a lakásár-emelkedés éves üteme. Budapesten 2025 második n.évében 6,3 százalékkal emelkedtek a lakásárak a megelőző negyedévhez képest. A vidéki városokban 5,9 százalékkal növekedtek a lakásárak 2025 második n.évében, így az éves lakásár-dinamika 18,7 százalékra emelkedett. A községekben 2,8 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető a második negyedévben, ezzel az előző év azonos időszaki szintet 10,7 százalékkal haladták meg a lakásárak. Országos átlagban 5,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak 2025 második negyedévében.



Forrás: mnb.hu

1. táblázat: A nominális MNB lakásárindexek negyedéves és éves változása

	Aggregált nominális MNB lakásárindex	Budapest	Városok	Városok - Dél-Alföld	Városok - Dél-Dunántúl	Városok - Észak-Alföld	Városok - Észak-Magyarország	Városok - Közép-Dunántúl	Városok - Pest	Városok - Nyugat-Dunántúl	Községek
	Előző negyedév = 100 %										
2024. III.	101,6	100,3	101,7	99,1	104,1	102,7	102,9	99,9	101,8	102,9	102,5
2024. IV.	102,6	104,4	102,3	104,4	98,5	103,4	102,1	103,4	100,3	102,3	101,4
2025. I.	107,5	110,6	107,7	107,8	112,3	108,1	107,7	105,6	107,1	105,4	103,6
2025. II.	105,1	106,3	105,9	109,9	109,8	104,8	98,1	104,1	106,9	108,4	102,8
	Előző év azonos időszaka = 100 %										
2024. III.	114,1	113,0	112,6	113,2	112,2	113,7	110,7	110,7	113,4	112,6	118,3
2024. IV.	114,7	114,1	113,9	118,1	109,6	114,4	111,5	112,4	113,3	114,7	117,0
2025. I.	116,3	121,1	115,4	118,6	121,0	114,9	114,1	112,7	113,2	112,5	112,4
2025. II.	117,9	123,1	118,7	122,5	126,5	120,3	111,1	113,6	116,9	120,3	110,7

Forrás: mnb.hu

Elektronikusan hitelesítve: 2026.07.02. 09:40:34
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Magyarország 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260702/4490
2026.07.02

Budapest XIV ker.
Belterület, 31697/8/A/3 helyrajzi szám

1145 BUDAPEST XIV KER., VARSÓ UTCA 2. FÖLDSZINT 3. AJTÓ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT" **társasház különlap**
1145 BUDAPEST XIV KER., RÓNA UTCA 147. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest XIV ker., Belterület, :

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
999990/1996/1996.06.21

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
üzlethelyiség	80	0	0	50/1000

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
6645/1941/41.02.19

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
99579/1993/93.02.24

⊗ Törlő határozat
73021/1/2013/13.05.22

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 99579/1993/93.02.24
Név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 2

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
73021/1/2013/13.05.22

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 99579/1993/93.02.24
Név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 1149 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 2

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan hitelesítve: 2026.07.02. 09:19:28
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Magyarország 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260702/4490
2026.07.02

Budapest XIV ker.
Belterület, 31697/8/A/2 helyrajzi szám

1145 BUDAPEST XIV KER., VARSÓ UTCA 2. FÖLDSZINT 2. AJTÓ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT" **társasház különlap**
1145 BUDAPEST XIV KER., RÓNA UTCA 147. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest XIV ker., Belterület,

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 999990/1996/1996.06.21**
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
üzlethelyiség	24	0	0	17/1000

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 6645/1941/41.02.19**
	Jogi jelleg: Társasház
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 99579/1993/93.02.24**	**⊗ Törlő határozat 73021/1/2013/13.05.22**
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 99579/1993/93.02.24 Név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 2	

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 99579/1993/93.02.24 Név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 1149 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 2

III. RÉSZ

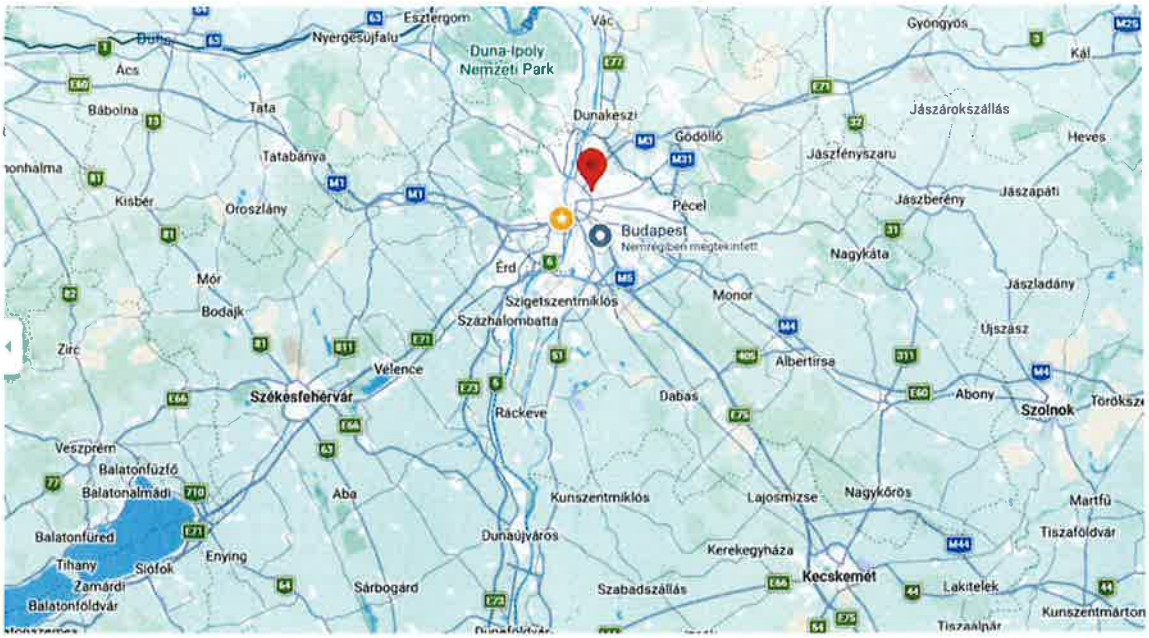
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

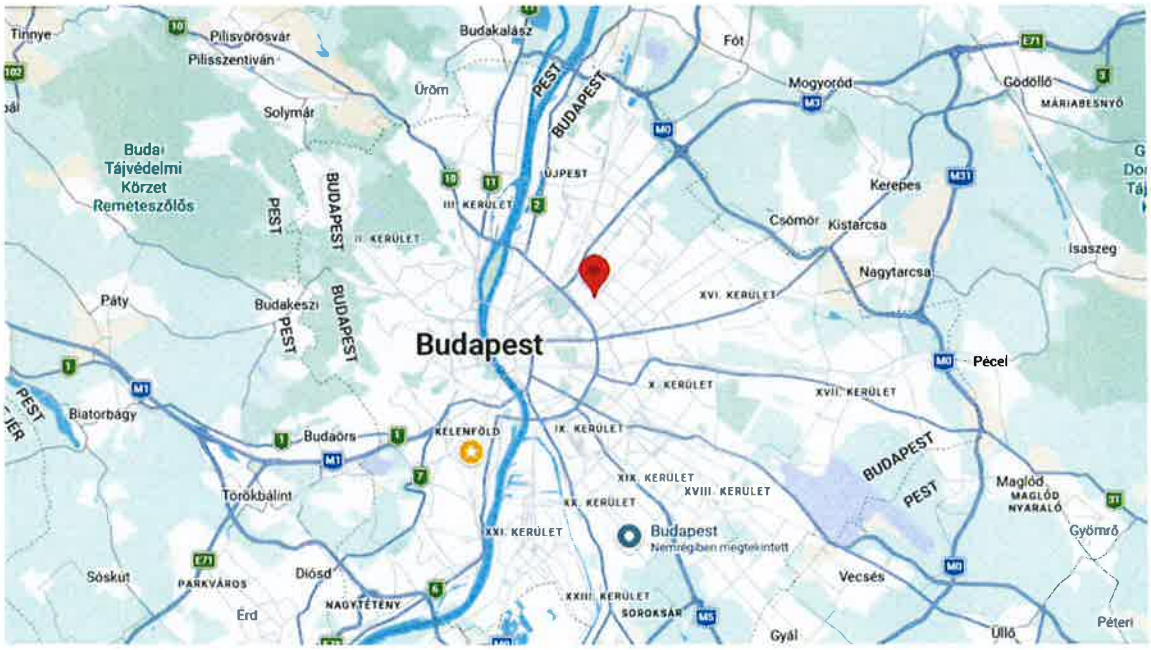
Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

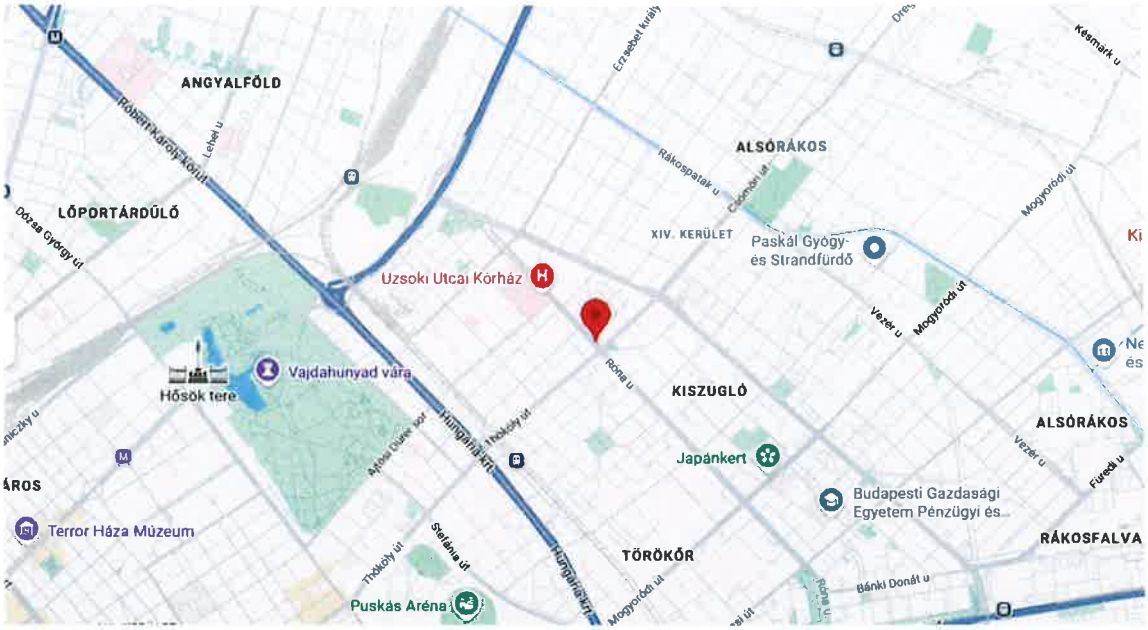
TULAJDONI LAP VÉGE

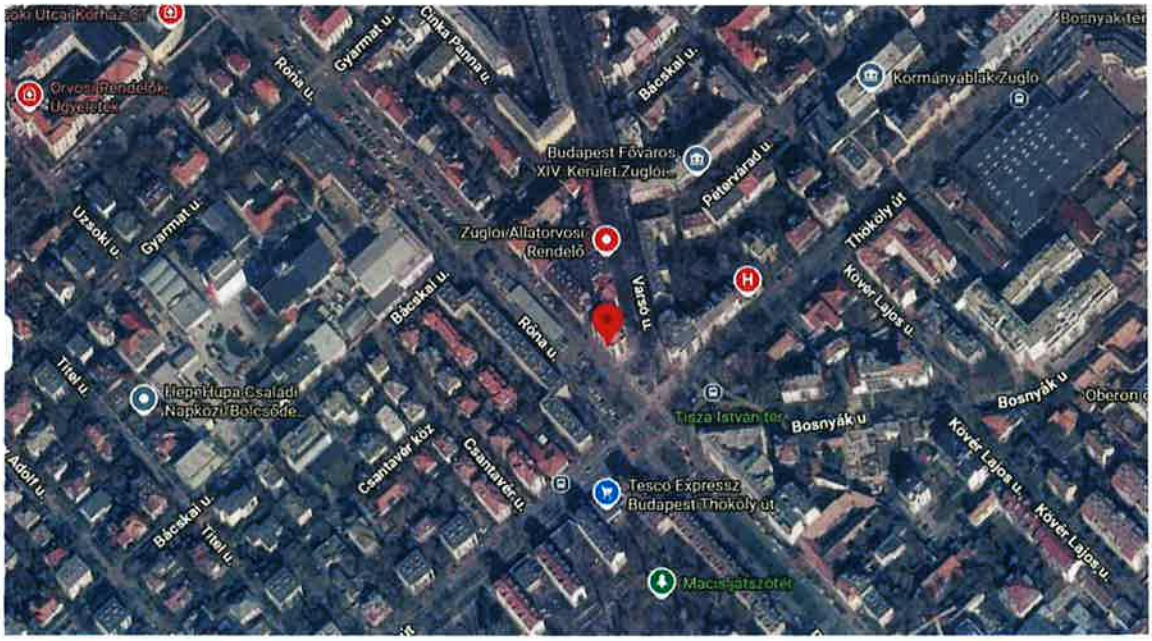
TÉRKÉPMELLÉKLET

1145 Budapest, Róna utca 147. fszt. – 1145 Budapest, Varsó utca 2. fszt.2. és 3.





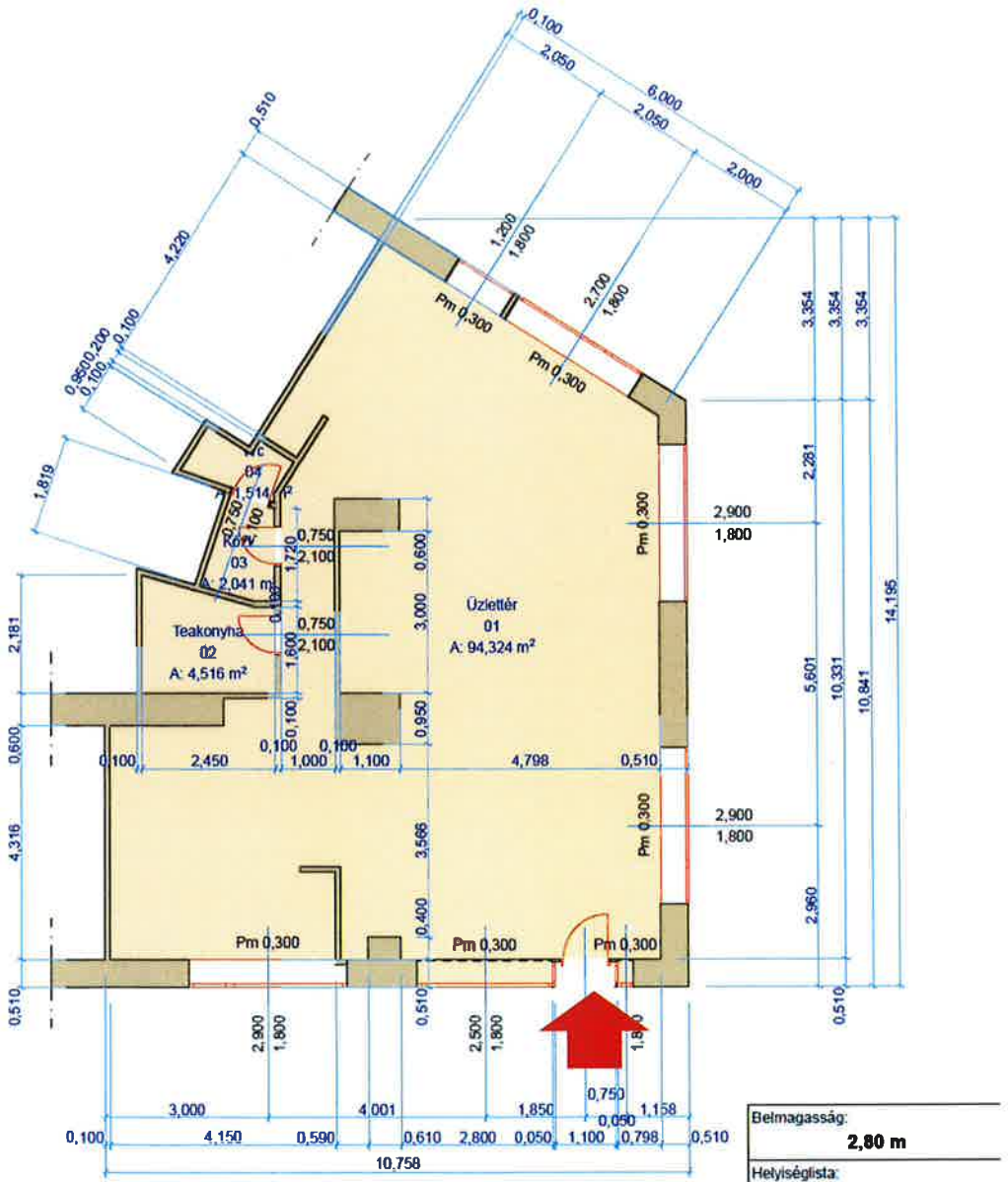

ANGYALFÖLD
LŐPORTÁRDÚLÓ
ALSÓRÁKOS
XIV. KERÜLET
Paskál Gyógy- és Strandfürdő
Uzsoki Utcai Kórház
Vajdahunyad vára
Hősök tere
KISZUGLÓ
Japánkert
Budapesti Gazdasági Egyetem Pénzügyi és...
Terror Háza Múzeum
TÖRÖKŐR
RÁKOSFALVA
Puskás Aréna
Róna u.
Vezér u.
Mogyoródi út
Rákospatak u.
Hungária krt.
Thököly út
Stefánia út
Bánki Donát u.
Fürédi u.
Késmárk u.
Erzsébet király


Orvosi Rendelők Ügyeletek
Gyarmat u.
Cinka Panna u.
Róna u.
Bácskai u.
Kormányablak Zuglo
Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói
Pétervárad u.
Zuglói Állatorvosi Rendelő
Uzsoki u.
Thököly út
Kövér Lajos u.
Varsó u.
Titel u.
Hepe Hupa Családi Napközi Bölcsőde
Tisza István tér
Bosnyák u.
Csantavér köz
Csantavér u.
Tesco Expressz Budapest Thököly út
Adolf u.
Macisajátszótér

ALAPRAJZ

1145 Budapest, Róna utca 147. fszt. – 1145 Budapest, Varsó utca 2. fszt.2. és 3.

FÖLDSZINT



Belmagasság:	2,80 m
Helyiséglista:	
01 Üzlettér	94,324 m²
02 Teakonyha	4,516 m²
03 Közlekedő	2,041 m²
04 Wc	1,514 m²
Összesen:	102,395m²

FOTÓMELLÉKLET

1145 Budapest, Róna utca 147. fszt. – 1145 Budapest, Varsó utca 2. fszt.2. és 3.

		
Utcakép Róna utca		Utcakép Róna utca
		
Környezet		Környezet
		
Homlokzat		Homlokzat

		
Homlokzat – üzlethelyiség portál		Bejárati ajtó
		
Üzlettér		Üzlettér
		
Üzlettér		Üzlettér
		

Üzlettér		Üzlettér

		
Üzlettér		Üzlettér
		
Közlekedő		Közlekedő
		
Teakonyha		Klíma
		

Füstérzékelő		Riasztó

		
(kombi) gázcirkó		Hőleadó
		
Vízóra		Villanyóra

Közüzemi-és egyéb rezsiköltség várható havi átlagos összegének becslése

Vizsgált ingatlan: 1145 Budapest, Róna utca 147. Fszt (

	Földgáz	Villamos energia	Fűtés/Távhő/HMV	Ivóvíz-Csatorna	Hulladékkezelés
Szolgáltató:	-	MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.	-	Fővárosi Vízművek Zrt.	Közös költség
Vizsgált időszak:	*2025 év Becsült*	*2025 év Becsült*	*2025 év Becsült*	*2025 év Becsült*	*2025 év Becsült*
Elfogadott éves érték (Ft):	*0*	*1389069.636*	*0*	*128380.8*	*90720*
Átlag havi érték (Ft):	0 Ft	115 756 Ft	0 Ft	10 698 Ft	7 560 Ft

Teljes rezsi becsült havi átlagos összege (Ft):	**134 014 Ft**

ÁFA tartalom: A megállapított összeg nettó érték, az ÁFA-t nem tartalmazza

Megjegyzés: A költségek meghatározásakor az ingatlan műszaki-, és fizikai paramétereit vettük alapul. Továbbá egyes egyetemleges szolgáltatók nem lakossági egységárakkal kalkuláltunk.

Kelt: Budapest, 2026. július 06.

2. számú melléklet

INGATLANLELTÁR

A Budapest XIV. kerület belterület, [illegible] **és** [illegible] helyrajzi számú, természetben az **1145 Budapest XIV. kerület, Róna utca 147., Varsó utca 2. földszint 2-3.** szám alatti, társasházi ingatlanon belül (tulajdoni lapon: üzlethelyiség megnevezésű) elhelyezkedő **24 m² és 80 m²**, mindösszesen 104 m² alapterületű földszinti önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő tartozékok, berendezési, felszerelési tárgyak és egyéb ingóságok leltára

sorszám	megnevezés	darab-szám	azonosító	egyéb megjegyzés
	A bérleményben lévő berendezési és felszerelési tárgyak nem kerülnek leltárba.			

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

.....
Rózsa András polgármester
Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata, mint
Bérbeadó
meghatalmazása alapján
Baranyai Zsolt vezérigazgató
Zuglói ZRt.

.....
Velkey György László
Képviselő

3. számú melléklet

BIRTOKBA ADÁSI (ÁTADÁS-ÁTVÉTELI) JEGYZŐKÖNYV

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzatát (székhelye: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2., törzsszáma: , adószáma: önálló aláírási joggal képviseli: Rózsa András polgármester) jelen jogügyletben aláíróként meghatalmazás alapján képviselő **Baranyai Zsolt**, a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság **vezérigazgatója** és **Velkey György László** országgyűlési képviselő kölcsönösen kijelentik, hogy Budapest XIV. kerület belterület, **és** ; helyrajzi számú, természetben az **1145 Budapest XIV. kerület, Kona utca 147., Varsó utca 2. földszint 2-3.** szám alatti, társasházi ingatlanon belül (tulajdoni lapon: üzlethelyiség megnevezésű) elhelyezkedő **24 m² és 80 m²**, mindösszesen 104 m² alapterületű földszinti önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket egy garnitúra kulcs átadásával, és a bérleti szerződés 2. számú mellékletében felsorolt tartozékokkal, berendezési és felszerelési tárgyakkal, valamint egyéb ingóságokkal a Bérbeadó **2026. ....08..... hónap 14. napján** a 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:

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató kmf.
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

.....
Rózsa András polgármester
Budapest Főváros XIV.
Kerület Zugló
Önkormányzata, mint
Bérbeadó
meghatalmazása alapján
Baranyai Zsolt vezérigazgató
Zuglói ZRt.

.....
Velkey György László
Képviselő

4. számú melléklet

A BÉRLEMÉNYRE VONATKOZÓ BIZTOSÍTÁSI KÖTVÉNY MÁSOLATA

ALFA
VIENNA INSURANCE GROUP

BIZTOSÍTÁSI FEDEZETET IGAZOLÓ DOKUMENTUM
BIZTOSÍTÁSI KÖTVÉNY
Alfa TOTÁL II. Vállalati Vagyon- és felelősségbiztosítás

Alfa Vienna Insurance Group Zrt.
Corporate Üzletág
1091 Budapest, Üllői út 1.

Adószáma: 10389395-4-44
Raiffeisen Bank Zrt.
12001008-00312663-00100006
A biztosítás mentes az ÁFA alól!

Jelen biztosítási kötvény értelmében az Alfa Vienna Insurance Group Biztosító Zrt. vállalja, hogy az esedékes biztosítási díj megfizetése ellenében biztosítási fedezetet nyújt a Biztosítottnak a felmerült károk, és egyéb azzal összefüggő költségek vonatkozásában, az alábbiakban részletezett adatoknak és a megjelölt biztosítási feltételeknek megfelelően.

Szerződő neve: címe:	Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1145 BUDAPEST, Pétervárad utca 2.
Biztosított neve: címe:	Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1145 BUDAPEST, Pétervárad utca 2.
Kockázatviselési hely:	1145 BUDAPEST, Pétervárad utca 2.
Biztosított tevékenység:	Általános közigazgatás TEÁOR: 8411'25 Adatközlő szerint
Biztosítás tartama:	határozott
Kockázatviselés kezdete:	2026. 07. 01. 0:00 óra
Kockázatviselés vége:	2029. 06. 30. 24:00 óra
Biztosítási évforduló:	minden év 07.01
Díjfizetési ütem:	éves
Díjfizetés módja:	banki utalás a biztosító által kiállított számviteli bizonylat alapján
Közvetítő:	Törzsszám:
Szerződés jellege:	nem fogyasztói szerződés

Vagyonbiztosítási fedezetek

az Alfa TOTÁL II. Vagyonbiztosítás feltételek alapján (VV-TOTALII-VSZ-230801, hatályba lépés időpontja: 2023. augusztus 1., 1. sz. függelék VV-PL-251101, hatályba lépés időpontja: 2025. november 1.)

Alap kockázatok

Biztosított vagyoncsoport	Biztosítási összeg	Értékelés módja
Saját épület, építmény	[redacted] Ft	Új érték
Saját gép, berendezés	[redacted] Ft	Új érték
Saját készlet	[redacted] Ft	Új érték
Saját egyéb vagyontárgy	[redacted] Ft	Új érték
Készpénz	[redacted] Ft	Névérték
Előgondoskodás	[redacted] Ft	
Többletköltségek	[redacted] Ft	
Összesen:	[redacted] **Ft**	

Önrészesedés: [redacted] Ft/káresemény, levonásos

Betöréses lopás és rablás

Biztosított vagyoncsoport	Biztosítási összeg	Értékelés módja
Saját gép, berendezés	[redacted] Ft	Új érték
Saját készlet	[redacted] Ft	Új érték
Saját egyéb vagyontárgy	[redacted] Ft	Új érték
Készpénz	[redacted] Ft	Névérték
Előgondoskodás	[redacted] Ft	
Többletköltségek	[redacted] Ft	
Összesen:	[redacted] **Ft**	

Önrészesedés: [redacted] Ft/káresemény, levonásos

Vagyonbiztosítás díjösszesítő

Summa alapvagyon biztosítási összeg: [redacted] Ft, mint díjalap
Díjtétel: [redacted]
Éves biztosítási díj: [redacted] **Ft**

Vagyonbiztosítás fedezetkiterjesztések

Üvegtörés

Éves biztosítási díj: [redacted] **Ft**
Kártérítés felső határa: [redacted]
Önrészesedés: [redacted] Ft

Elektromos és elektronikus berendezések biztosítása

Telepített eszközök biztosítási összege: [redacted] Ft

Biztosítási összeg:	[redacted] Ft - mint díjalap
Díjtétel - telepített eszközök:	[redacted] ‰
Éves biztosítási díj:	[redacted] **Ft**
Önrészesedés - telepített eszközök:	a kárösszeg [redacted] Ft/káresemény, levonásos
Területi hatály - hordozható eszköz esetén:	Magyarország

A Biztosító az 500 000 Ft egyedi értéket meghaladó biztosítási összegű eszközök esetén csak a pontosan beazonosítható vagyontárgyak esetében vállal kockázatot.

Felelősségbiztosítási fedezetek

az Alfa TREND II. Felelősségbiztosítás feltételek alapján (VV-TRENDII-FSZ-230801, hatályba lépés időpontja: 2023. augusztus 1., 1. sz. függelék VV-PL-251101, hatályba lépés időpontja: 2025. november 1., CI-PFAS-241115, hatályba lépés időpontja: 2024. november 15.)

Kombinált felelősségbiztosítás

A kombinált fedezet az Általános, Szolgáltatás, Termék, Üzemi baleseti felelősségbiztosítási feltételek szerinti kockázatokra terjed ki.

Kártérítés felső határa:	[redacted] Ft/tartam
- sublimit termék felelősségre:	[redacted] Ft/tartam
Éves biztosítási díj:	[redacted] **Ft**
Önrészesedés:	[redacted] Ft/káresemény, levonásos
Területi hatály:	Magyarország

Bérlői felelősségbiztosítás

Kártérítés felső határa:	[redacted] Ft/tartam
Önrészesedés:	[redacted] Ft/káresemény, levonásos
Területi hatály:	Magyarország

Bérbeadói felelősségbiztosítás

Kártérítés felső határa:	[redacted] Ft/tartam
Önrészesedés:	[redacted] Ft/káresemény, levonásos
Területi hatály:	Magyarország

Rendezvényszervező felelősség

Kártérítés felső határa:	[redacted] Ft/tartam
Önrészesedés:	[redacted] Ft/káresemény, levonásos
Területi hatály:	Magyarország

Környezetszennyezési károk

Kártérítés felső határa:	[redacted] Ft/tartam
Önrészesedés:	[redacted] Ft/káresemény, levonásos
Területi hatály:	Magyarország

Hatósági jogkörben okozott károk fedezete

Kártérítés felső határa:	[redacted] Ft/tartam
Önrészesedés:	[redacted] Ft/káresemény, levonásos
Területi hatály:	Magyarország

Felelősségbiztosítási fedezetkiterjesztések

Alvállalkozókra vonatkozó kiterjesztés

Kártérítés felső határa:	[redacted] Ft/tartam
Önrészesedés:	[redacted] Ft/káresemény, levonásos

A jelen záradék alapján az egyéb feltételek, kiegészítések, záradékok és kizárások változatlan érvényben tartása mellett a biztosítási fedezet kiterjed a Biztosított jogszerűen igénybe vett alvállalkozója által végzett tevékenységre is, ha:

" azért a magyar jog szerint a Biztosítottat kártérítési felelősség terheli,

" az alvállalkozó a szerződésben megjelölt biztosított tevékenység valamely elemét végzi,

" a Biztosított és az alvállalkozó között írásbeli szerződés jött létre a tevékenység végzésére,

" az alvállalkozói teljesítés értéke a Szerződő által az ajánlat megtételekor közölt éves árbevétel-adatban szerepelt,

" az alvállalkozó rendelkezik az általa vállalt feladat megvalósításához szükséges engedélyekkel, személyi és tárgyi feltételekkel és ezek meglétét a Biztosított a tevékenység megkezdése előtt ellenőrizte.

Amennyiben a károkozó alvállalkozó saját felelősségbiztosítással rendelkezik, a Biztosító csak abban az esetben és csak olyan mértékig nyújt térítést, amennyiben az alvállalkozó biztosítási szerződése az okozott kárt nem fedezi, függetlenül attól, hogy azt érvényesítették, vagy sem.

Egyedi záradék:

A kötvény elválaszthatatlan része:

- Biztosítási szolgáltatások szerződése
- Igényfelmérő
- Műszaki leírás
- Szakmai ajánlat, mely dokumentumok a kötvényben nem részletezett feltételeket, egyedi megállapodásokat tartalmazza.

Tartamra vonatkozó kártérítési limit alkalmazása - vagyonbiztosítási fedezetek

A jelen záradék alapján, az egyéb feltételek, záradékok és kizárások változatlan érvényben tartása mellett a felek a szerződésben a biztosítási tartamra vonatkozó kártérítési limitet is meghatározhatnak valamely kockázatra, kockázatok csoportjára és/vagy valamely

záradéki fedezetre. Az ilyen limitált fedezetekre az adott tartamon belül kifizetett kártérítési összeggel a biztosítási összeg (tartamra vonatkozó kártérítési limit) automatikusan csökken. A biztosítási összeg (tartamra vonatkozó kártérítési limit) kiegészítéséről (fedezetfeltöltés), annak lehetőségéről és díjáról a Szerződő kezdeményezésére a biztosító egyedileg dönt.

Tartamra vonatkozó kártérítési limit alkalmazása - felelősségbiztosítási fedezetek

Az egyéb feltételek, kiegészítések, kizárások és záradékok változatlan érvényben tartása mellett a felek a jelen záradék alkalmazásával megállapodnak abban, hogy a szerződés a biztosítási tartamra vonatkozó kártérítési limitet is tartalmaz.
A jelen záradék alapján nem kerül alkalmazásra az Alfa TREND II felelősségbiztosítás szabályzata Általános szerződési feltételek V. 4. pontja. Helyébe a következő rendelkezés lép:
A biztosító kártérítési kötelezettsége a biztosítási tartamra vonatkozóan a tartamon belül bekövetkezett biztosítási esemény miatt kifizetett összeggel automatikusan csökken. A biztosítási összeg (tartamra vonatkozó kártérítési limit) kiegészítésére (fedezetfeltöltés) a Szerződő nem jogosult.

Megjegyzés

A körvény elválaszthatatlan része a Közbeszerzési szerződés, Műszaki leírás, 3. számú melléklet szakmai anyag, 3. számú melléklet igényfelmérő, 3. számú melléklet Ártáblázat, mely dokumentumok a kötvényben nem részletezett fedezeteket, záradékokat tartalmazzák.

A szerződés éves biztosítási díja összesen: [redacted] **Ft**

A fent megállapított fizetendő biztosítási díj az elfogadott ajánlathoz képest a Biztosító szerződés-nyilvántartási rendszerének díjszámítási szabályaiból eredő, 100 Ft-ot meg nem haladó kerekítési összeget tartalmaz(hat).

A biztosítási díj a Biztosító által kiadott számviteli bizonylat alapján, csak átutalással teljesíthető.

Az Alfa Vienna Insurance Group Biztosító Zrt. jelen kötvényben foglaltak szerint azt a kötelezettséget vállalja, hogy a módozati szabályzatok alapján a fizetett díj ellenében, megtéríti a címben megjelölt biztosítottnak a szabályzatokban leírt kárait.
A biztosítási szerződés a kötvényen felsorolt kockázatokra nyújt fedezetet.
A biztosításra a módozati szabályzatok és magyar jog szabályai vonatkoznak.

Üzletági adminisztráció telefon: +36-1-477-4808/2
e-mail: vagyonadmin@alfa.hu

Kárbejelentés: Alfa Vienna Insurance Group Zrt. Vállalati Kárrendezési Iroda
1091 Budapest, Üllői út 1.
Telefon: +36-1-477-4808/1
Fax: +36-1-476-5656

A vonatkozó biztosítási szabályzatok a biztosítási szerződés részét képezik, melynek 1-1 példányát a Biztosított átvette.

Budapest, 2026. július 2.

Zatykó Péter Iván
elnök-vezérigazgató

Szombat Tamás
vezérigazgató-helyettes

Optimális Biztosítási Portfolió Kft
vagyonbiztosítási igényfelmérő

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata

Önkormányzat esetében: az ügyfélkörébben szereplő összes ingatlan MINDEN ESETBEN az ÁFA-VAL NÖVELT (BRUTTÓ) értékeit!
Kérjük a biztosító társaságokat a díjtételek megadásánál ezt figyelembe venni szíveskedjenek!!!!

T.H. Kalk szám	Biztosítási szerz és vagyontárgy tulajdonosának neve	Település címe (helyrajzi szám)	Település címe (helyrajzi szám)	Terü DB	Lakás DB	Ile DB	ÖSSZ ALK	Saját tulajdon értéke Ft (Értékelés módja: Újraépítési)	Gépek, szállítók, nem mm számítógépek értéke. Berendezések, bútorzat, ingóságok (Értékelés módja: Újraépítési)		Számítógépek, szoftverek (Értékelés módja: Újraépítési)		Könyvtári készlet könyvanyag összege (Értékelés módja: Újraépítési)		Készletek, Előkészítetlenek, készletek (Értékelés módja: Újraépítési, beszerzési érték, önköltség)		Készpénz értékek értékpapír Ft (ideértve készpénzhelyettesítő)	Státuszok Csak zárt térben!		Nyugdíj: (Értékelés módja: Újraépítési érték)		Településsza törzsök gk értéke: (Külön szakvéleményben szerepel)		Ingatlan saját összeg (Bel-lap)	Teljes biztosítási összeg összesen
									Saját tulajdon értéke Ft (Értékelés módja: Újraépítési)	Idegen tulajdon értéke Ft (Értékelés módja: mikorról szóló érték)	Saját tulajdon értéke Ft (Értékelés módja: Újraépítési)	Idegen tulajdon értéke Ft (Értékelés módja: mikorról szóló érték)	Saját tulajdon értéke Ft	Idegen tulajdon értéke Ft	Saját tulajdon értéke Ft	Idegen tulajdon értéke Ft		Saját tulajdon értéke Ft (Értékelés módja: forgalmi érték)	Idegen tulajdon értéke Ft (Értékelés módja: forgalmi érték)	Saját tulajdon értéke Ft	Idegen tulajdon értéke Ft	Saját tulajdon értéke Ft (Értékelés módja: Újraépítési)	Idegen tulajdon értéke Ft (Értékelés módja: mikorról szóló érték)		
425	Nem 100%-os tul. Tul. Hánk	RÓNA UTCA 147.	316/2/A	0	0	1	1	37 764 984																0	37 764 984

5. számú melléklet

ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásban azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanusitas

Energetikai besorolás:	CO_2 kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
H	H	HET- [redacted]	2031.07.21.

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

A RENDELTETÉSI EGYSÉG ADATAI



Megrendelő neve	Budapest Főváros Zugló Önkormányzata
Cím	1145 Budapest, Róna utca 147. fsz/2.
Helyrajzi szám	31697
Tanúsítvány kiállításának oka	adásvétel
Rend. egys. rendeltetése	Lakóépület
Építési év	1930
Jelentős felújítás éve	
Műemléki vagy helyi védettség	Nem áll védettség alatt
Hasznos alapterület	25,39 m^2
Kondicionált térfogat	68,55 m^3
Rend. egys. szintjeinek száma	2
Épület felület-térfogat aránya	m^2/m^3

HATÉKONYSÁGI KATEGÓRIÁK

	%	Összesített energetikai jellemző	CO_2 kibocsátás
A+++	≤ 0		
A++	0 <...≤ 50		
A+	50 <...≤ 90		
A	90 <...≤ 100		
B	100 <...≤ 130		
C	130 <...≤ 160		
D	160 <...≤ 200		
E	200 <...≤ 250		
F	250 <...≤ 310		
G	310 <...≤ 390		
H	390 <...≤ 500	452% (343,39 kWh/m^2év) H	461% (92,18 kg/m^2év) H
I	500 <		

	Összesített energetikai jellemző	CO_2 kibocsátás	Fajlagos hőveszteség-tényező
Jelenlegi érték	343,39 kWh/m^2év	92,18 kg/m^2év	0,82 W/m^3K
Jelentős felújítás követelményszintje	110,00 kWh/m^2év		0,18 W/m^3K
Közel nulla energiaigényű épületek követelményszintje	76,00 kWh/m^2év	20,00 kg/m^2év	0,14 W/m^3K



Teljesül a jelentős felújítás követelményszintje?	nem
Teljesül a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintje?	nem
Nyári hővédelmi követelményeknek megfelel?	igen
Hasznosított megújuló energia mennyisége	0,96 kWh/m^2év

TANÚSÍTÓ ADATAI

Név

Cím

Telefon

E-mail

Jogosultsági szám

Szoftver és verzió WinWatt 9.57 (2026. 5. 19.)

ÉRVÉNYESSÉG

Helyszíni szemle dátuma: 2026.01.10.

Kiállítás dátuma: 2026.07.21.

Érvényesség dátuma: 2031.07.21.

Aláírás P.H.

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásban azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető: www.e-epites.hu/e-tanusitas

Energetikai besorolás:	CO_2 kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
H	H	HET-	2031.07.21.

JELENLEGI ÁLLAPOT

HATÁROLÓ ÉS NYÍLÁSZÁRÓ SZERKEZETEK

SZERKEZET TÍPUSA	ENERGETIKAI MINŐSÉG U-érték*: W/m²K				
	rossz	gyenge	közepes	jó	kiváló
HOMLOKZATI FAL	2,67 111,1 m²				
LAPOSTETŐ					
FŰTÖTT TETŐTERET HATÁROLÓ SZERKEZETEK					
PADLÁS ÉS BÚVÓTÉR ALATTI FÖDÉM					
ÁRKÁD ÉS ÁTHAJTÓ FELETTI FÖDÉM					
ALSÓ ZÁRÓFÖDÉM FŰTETLEN TEREK FELETT					
ÜVEGEZÉS					
KÜLÖNLEGES ÜVEGEZÉS (MAGAS AKUSZTIKAI VAGY BIZTONSÁGI KÖVETELMÉNYŰ ÜVEGEZÉS)					
FA VAGY PVC KERETSZERKEZETŰ HOMLOKZATI ÜVEGEZETT NYÍLÁSZÁRÓ	3,5 7,2 m²				
FÉM KERETSZERKEZETŰ HOMLOKZATI ÜVEGEZETT NYÍLÁSZÁRÓ					
HOMLOKZATI ÜVEGFAL, FÜGGÖNYFAL					
ÜVEGTETŐ					
TETŐFELÜLVILÁGÍTÓ, FÜSTELVEZETŐ KUPOLA					
TETŐSÍK ABLAK					
IPARI ÉS TŰZGÁTLÓ AJTÓ ÉS KAPU					
HOMLOKZATI VAGY FŰTÖTT ÉS FŰTETLEN TEREK KÖZÖTTI AJTÓ		3 2,2 m²			
HOMLOKZATI VAGY FŰTÖTT ÉS FŰTETLEN TEREK KÖZÖTTI KAPU					
FŰTÖTT ÉS FŰTETLEN TEREK KÖZÖTTI FAL					
SZOMSZÉDOS FŰTÖTT ÉPÜLETEK ÉS ÉPÜLETRÉSZEK KÖZÖTTI SZERKEZET					
LÁBAZATI FAL					
TALAJJAL ÉRINTKEZŐ FAL (ÚJ ÉPÜLETEKNÉL)					
TALAJON FEKVŐ PADLÓ (ÚJ ÉPÜLETEKNÉL)					
HAGYOMÁNYOS ENERGIAGYŰJTŐ FALAK					

*Felülettel súlyozott átlagos hőátbocsátási tényező

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásban azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanusitas

Energetikai besorolás:	CO_2 kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
H	H	HET-[redacted]	2031.07.21.

JELENLEGI ÁLLAPOT

ÉPÜLETTECHNIKAI RENDSZEREK

RENDSZER TÍPUSA	ENERGETIKAI MINŐSÉG				
	rossz	gyenge	közepes	jó	kiváló
FŰTÉSI RENDSZER	X				
FŰTÉSI ÉS LÉGTECHNIKAI RENDSZER					
HASZNÁLATI MELEGVÍZ ELLÁTÓ RENDSZER				X	
HŰTÉSI RENDSZER					
BEÉPÍTETT VILÁGÍTÁS					

Összetett épülettechnikai rendszer esetén a feltüntetett besorolás az épületre (vagy önálló rendeltetési egységre) vonatkozó átlagos érték, melytől a rész rendszerek eltérhetnek.

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásban azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanusitas

Energetikai besorolás:	CO_2 kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
H	H	HET-[redacted]	2031.07.21.

JELENLEGI ENERGIAFELHASZNÁLÁS

ENERGIAFELHASZNÁLÁS ENERGIAHORDOZÓK SZERINT

A táblázat az épület energiahordozónkénti energiafogyasztását tartalmazza, alapterület egységre vonatkoztatva (végső energia) szabványos használat mellett. A táblázat ismerteti a várható energiamegtakarítás értékét is, amennyiben a "Korszerűsítési javaslatok" lapokon feltüntetett "jó" szintű vagy "kiváló" szintű korszerűsítés megvalósításra kerül. (Nem tartalmazza a főzés, háztartási- és irodagépek, lift és a technológiák energiaigényét, lakóépületek esetén a világítás energiaigényét.)

Energiahordozók		SZÁMÍTOTT ENERGIAFOGYASZTÁS				
		jelenlegi állapot	Felújítás "jó" szint		Felújítás "kiváló" szint	
		kWh/m²év	kWh/m²év	változás	kWh/m²év	változás
Fosszilis	szilárd					
	folyékony					
	gáz	339,40				
Biomassza	szilárd					
	folyékony					
	gáz					
Hálózati villamos energia		3,21				
Távhőellátás						
Hulladékhő						
Nap	villamos (PV)					
	termikus					
Szél						
Környezeti hő (geo-, aero-, hidrotermikus)						
Megújuló primer energia						
└ passzív megújuló primer energia		28,69				
└ aktív megújuló primer energia		0,96				
└ ebből távolban termelt		0,96				
└ ebből közelben termelt						
└ ebből helyben termelt						
└ ebből exportált						
Nem megújuló primer energia		343,39				
Széndioxid kibocsátás kg/m²év		92,18				
Éves fűtési energiaigény		188,06				

ALTERNATÍV ENERGIÁK HASZNÁLATA	MEGJEGYZÉS

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásban azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanusitas

Energetikai besorolás:	CO_2 kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
H	H	HET-[redacted]	2031.07.21.

JELENLEGI ENERGIAFELHASZNÁLÁS

ENERGIAFELHASZNÁLÁS FELHASZNÁLÁSI CÉLONKÉNT

A táblázat az épület energiahordozónkénti és felhasználási célonkénti energiafogyasztását tartalmazza, alapterület egységre vonatkoztatva (végső energia) szabványos használat mellett, melyek fedezésére szolgálhat az exportált energia is. (Nem tartalmazza a főzés, háztartási- és irodagépek, lift és a technológiák, lakóépületek esetén a világítás energiaigényét.)

Energiahordozók		Felhasználási célok					
		 Fűtés	 Hűtés	 Melegvíz	 Szellőzés	 Világítás	 Exportált energia
		kWh/m²év	kWh/m²év	kWh/m²év	kWh/m²év	kWh/m²év	kWh/m²év
Fosszilis	szilárd						
	folyékony						
	gáz	304,48		34,92			
Biomassza	szilárd						
	folyékony						
	gáz						
Hálózati villamos energia		3,01		0,20			
Távhőellátás							
Hulladékhő							
Nap	villamos (PV)						
	termikus						
Szél							
Környezeti hő (geo-, aero-, hidrotermikus)							
Megújuló primer energia							
∟ passzív megújuló primer energia		28,69					
∟ aktív megújuló primer energia		0,90		0,06			
∟ ebből helyben termelt							
∟ ebből közelben termelt							
∟ ebből távolban termelt		0,90		0,06			
Nem megújuló primer energia		308,35		35,04			
Széndioxid kibocsátás (kg/m²év)		82,76		9,43			

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásban azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanusitas

Energetikai besorolás:	CO_2 kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
H	H	HET-1[redacted]	2031.07.21.

KORSZERŰSÍTÉSI JAVASLATOK

A tanúsító nem adott meg korszerűsítési javaslatot az épületszerkezetekhez.

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásban azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanusitas

Energetikai besorolás:	CO_2 kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
H	H	HET-[redacted]	2031.07.21.

KORSZERŰSÍTÉSI JAVASLATOK

KORSZERŰSÍTÉSI JAVASLATOK MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN ELÉRHETŐ KATEGÓRIÁK*

	E_{nren} - Összesített energetikai jellemző	CO_2 kibocsátás	Végső energia megtakarítás** [GJ]
A határoló szerkezeteknél és az épülettechnikai rendszereknél feltüntetett, **"jó"** szinthez tartozó korszerűsítési javaslatok együttes megvalósításának hatása.			
A határoló szerkezeteknél és az épülettechnikai rendszereknél feltüntetett, **"kiváló"** szinthez tartozó korszerűsítési javaslatok együttes megvalósításának hatása.			

** A tetősík ablakok elhagyása esetén nem változnak a várható elérhető kategóriák.

** az épületburokra vonatkoztatott végső energia megtakarítás forintosítható és a megvalósult fejlesztés nyomán az energiaszolgáltatótól pénzben visszaigényelhető.

FELÚJÍTÁSI ÚTLEVÉL

A felújítási útlevél az épület energiateljesítmény igényének több lépésben történő csökkentéséhez ad egy fejlesztési útitervet.
A tanúsító megfogalmazhatja a korszerűsítésektől várható további kedvező hatásokat, ajánlásokat tehet.

Korszerűsítési intézkedések sorrendisége

–

A korszerűsítések további kedvező hatásai

–

Kockázatok elkerülése

–

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásban azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanusitas

Energetikai besorolás:	CO_2 kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
H	H	HET-[redacted]	2031.07.21.

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

HOMLOKZAT



Megjegyzés:

HOMLOKZAT



Megjegyzés:

HOMLOKZAT



Megjegyzés:

HOMLOKZAT



Megjegyzés:

JELLEMZŐ HŐLEADÓ ÉS ANNAK SZABÁLYOZÁSA



Megjegyzés:

JELLEMZŐ NYÍLÁSZÁRÓ



Megjegyzés:

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásban azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető, www.e-epites.hu/e-tanusitas

Energetikai besorolás:	CO_2 kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
H	H	HET-	2031.07.21.

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

HŐTERMELŐ ÉS A HŐTÁROLÓ HELYZETE



Megjegyzés:

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásban azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanusitas

Energetikai besorolás:	CO_2 kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
H	H	HET-[redacted]	2031.07.21.

NYILATKOZATOK

ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, SZABVÁNYOK ÉS RENDELETEK

176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról
9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról
2018/844 irányelv (2018. május 30.) az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010/31/EU irányelv és az energiahatékonyságról szóló **2012/27/EU** irányelv módosításáról

INFORMÁCIÓK ÉS TOVÁBBI SZAKTANÁCSADÁS

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ a tanúsítással kapcsolatos általános információkat és szolgáltatásokat biztosít, továbbá tájékoztató és műszaki segédleteket tesz elérhetővé www.e-epites.hu honlapon.
Ingyenes energetikai tanácsadást a Magyar Mérnöki Kamarától kaphat: www.mmk.hu/tanacsadas

TANÚSÍTÓI NYILATKOZATOK

A megrendelő biztosította a tanúsítás elvégzéséhez szükséges tervdokumentációt, számlákat, a szükség szerinti mérések, ellenőrzések elvégzésének helyszíni feltételeit és a szükséges mértékű közreműködést.
A leggondosabb felmérés során is előfordulhat, hogy bizonyos paraméterek nem állapíthatók meg roncsolásos vizsgálat és feltárás nélkül, melyre a megbízó nem köteles engedélyt adni. Ilyen esetben a tanúsító jogosult a fellelhető információk alapján becsléssel élni.
Az energiahatékonyság javítását célzó javaslatok csak előzetes ajánlások és nem helyettesítik a gondos tervezést, melynek során további szempontokat is figyelembe kell venni (pl. biztonsági, műemlékvédelmi, állagvédelmi, akusztikai, tűzvédelmi szempontok). Ha az épület műemléki vagy helyi védelem alatt áll, akkor korszerűsítést csak a műemléki értékleltár figyelembe vételével lehet végezni úgy, hogy a műemléki érték ne sérüljön.
A tanúsítvány érvényessége 5 év, tanúsítvány tartalma ez alatt az idő alatt módosulhat (pl.: jogszabályváltozás, tanúsítói javítás miatt), ismételt eladás vagy értékesítés esetén, ellenőrizze a tanúsítvány érvényességét az online felületen. Amennyiben a tanúsítvány kiállítása óta az épület műszaki állapotában vagy rendeltetésében változás állt be, akkor a tanúsítvány megújítása szükséges.
A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásban hitelesítésre került.
A tanúsító kijelenti, hogy a tanúsítványban szereplő összes adat és információ megfelel a Magyarországon hatályos, az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet előírásainak.

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásban azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanusitas

Energetikai besorolás:	CO_2 kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
H	H	HET-1 [redacted]	2031.07.21.

NYILATKOZATOK

FOGALOMMAGYARÁZAT

Rendeltetési egység szintjeinek száma: a kondicionált szintek száma (fűtetlen pince és fűtetlen padlás nélkül).

Fajlagos hőveszteségtényező: az épület határoló szerkezeteinek átlagos energetikai minőségét (szerkezetek és nyílászárók hőszigetelése, passzív napenergia hasznosító képessége) kifejező tényező.

Kondicionált alapterület: azon helyiségek összesített alapterülete, amelyek belső hőmérsékletét fűtési vagy légkondicionáló rendszer biztosítja.

Összesített energetikai jellemző: az épület vagy rendeltetési egység egy négyzetméterre jutó éves nem megújuló primer energia felhasználása. Magába foglalja az épületben elfogyasztott energián túl azt a mennyiséget is, mely ahhoz szükséges, hogy az energia az épülethez eljusson, azaz annak előállítási, szállítási, átalakítási energia igényét. Ha az épület megújuló energiát használ, az az összesített energetikai jellemző értékét csökkenti. Ezért értéke nem hasonlítható össze az épület mért fogyasztásával. Nem tartalmazza a főzés, a háztartási- és irodagépek, a liftek és technológiák, valamint lakóépületek esetén a világítás energiaigényeit, ezért értéke nem hasonlítható össze az épület mért fogyasztásával.

Széndioxid kibocsátás: az épület vagy rendeltetési egység energiafelhasználásához köthető egy négyzetméterre jutó éves széndioxid kibocsátás, az összesített energetikai jellemzőnél ismeretett kivételekkel. Magában foglalja az épület kibocsátásán túl azokat a kibocsátásokat is, melyek az energiahordozó kitermelési, szállítási, átalakítási folyamataihoz kötődnek.

U-érték: az épületszerkezet hőveszteségével arányos tényező, mely megmutatja, hogy egységnyi felületen mennyi hőenergia tá-vozik egységnyi idő alatt, egységnyi hőmérséklet különbség esetén.

6.számú melléklet

ADÓZÁSSAL KAPCSOLATOS NYILATKOZAT JOGI SZEMÉLY BÉRBEADÓ RÉSZÉRE

Alulírott Rózsa András polgármester **a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** (székhelye: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2., törzsszáma: , adószáma: .) képviseletében eljárva jelen okirat aláírásával nyilatkozom, hogy **a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat** a tulajdonában álló, Budapest XIV. kerület belterület, ; **és** helyrajzi számú, természetben az **1145 Budapest XIV. kerület, Róna utca 147., Varsó utca 2. földszint 2-3.** szám alatti, társasházi ingatlanon belül (tulajdoni lapon: üzlethelyiség megnevezésű) elhelyezkedő **24 m² és 80 m²**, mindösszesen 104 m² alapterületű földszinti önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadását jogi személyként végzi és érvényes adószámmal rendelkezik.

I.

a) az ingatlan bérbeadása az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés l) alpontja alapján mentes az általános forgalmi adó alól*

b) az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdés alapján ingatlan bérbeadást - az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentés alapján - a szervezet adókötelessé tette, ezért a szolgáltatásnyújtást általános forgalmi adó terheli*

Kelt: Budapest, 2026. ..07.. hó ..16.. napján.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
Bérbeadó
képv.: Rózsa András polgármester

*a megfelelő szöveg kiválasztandó

7. számú melléklet

ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI NYILATKOZAT KÉPVISELŐ RÉSZÉRE

Alulírott, **Velkey György László** országgyűlési képviselő (a továbbiakban: Képviselő) tudomással bírok arról, hogy **Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** bérbeadó és az Országgyűlés Hivatala bérlő bérleti szerződést kíván kötni Budapest XIV. kerület belterület, _ **és** helyrajzi számú, természetben az **1145 Budapest XIV. kerület, Róna utca 147., Varsó utca 2. földszint 2-3.** szám alatti, társasházi ingatlanon belül (tulajdoni lapon: üzlethelyiség megnevezésű) elhelyezkedő **24 m² és 80 m²**, mindösszesen 104 m² alapterületű földszinti önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre , amely szerződés az én irodai elhelyezésemre szolgál.

Ismert előttem az, hogy az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvény (a továbbiakban: Ogytv.) 111. § (1a) és (1b) bekezdése szerint a képviselő irodai elhelyezésére nem használható fel

(1a) 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.

(1b) Az (1a) bekezdésben foglaltakon túl az Ogytv. 111. § (1) bekezdésben foglaltak biztosítására nem használható olyan ingatlan, amely párt tulajdonában vgy vagyonkezelésében van, valamint olyan gazdasági társaság tulajdonában van, amelyben bármely képviselő közeli hozzátartozója vagy élettársa, vagy a 111. § (3) bekezdésében meghatározott személy, illetve ezek közeli hozzátartozója vagy élettársa a gazdasági társaság vezető tisztségviselője, cégvezetője, ügyvezetője, felügyelőbizottsági tagja.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy Budapest XIV. kerület belterület, **és** _ helyrajzi számú, természetben az **1145 Budapest XIV. kerület, Róna utca 147., Varsó utca 2. földszint 2-3.** szám alatti, társasházi ingatlanon belül (tulajdoni lapon: üzlethelyiség megnevezésű) elhelyezkedő **24 m² és 80 m²**, mindösszesen 104 m² alapterületű földszinti önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában az Ogytv.-ben megjelölt kizáró okok egyike sem áll fenn, erre tekintettel a bérleti szerződés megkötésének törvényes akadálya az Ogytv. 111. § (1a) és

(1b) bekezdéseiben szabályozott rendelkezések és bármely más jogszabályi rendelkezés(ek) alapján nincs.

Tudomásul veszem, hogy ha – valamely változás miatt – az Ogytv.-ben megjelölt 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.

Kelt: Budapest, 2026. 08 hó 13 napján.

Velkey György László
Képviselő

Ellenjegyzem, Budapesten, 2026. 08 hó 13 napján:

8. számú melléklet

ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI NYILATKOZAT BÉRBEADÓ RÉSZÉRE

Alulírott Baranyai Zsolt mint a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság **vezérigazgatója** meghatalmazás alapján **a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat** (székhelye: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2., törzsszáma: , adószáma: , önálló aláírási joggal képviseli: Rózsa András polgármester) képviseletében eljárva kijelentem, hogy **a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** az Országgyűlés Hivatala bérlővel **Velkey György László** országgyűlési képviselő irodai elhelyezésének a biztosítására a Budapest XIV. kerület belterület, **és** ; helyrajzi számú, természetben az **1145 Budapest XIV. kerület, Róna utca 147., Varsó utca 2. földszint 2-3.** szám alatti, társasházi ingatlanon belül (tulajdoni lapon: üzlethelyiség megnevezésű) elhelyezkedő **24 m² és 80 m²**, mindösszesen 104 m² alapterületű földszinti önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában bérleti szerződést kíván kötni.

Ismert előttem az, hogy az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvény (a továbbiakban: Ogytv.) 111. § (1a) és (1b) bekezdése szerint a képviselő irodai elhelyezésére nem használható fel

(1a) 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.

(1b) Az (1a) bekezdésben foglaltakon túl az Ogytv. 111. § (1) bekezdésben foglaltak biztosítására nem használható olyan ingatlan, amely párt tulajdonában vagy vagyonkezelésében van, valamint olyan gazdasági társaság tulajdonában van, amelyben bármely képviselő közeli hozzátartozója vagy élettársa, vagy a 111. § (3) bekezdésében meghatározott személy, illetve ezek közeli hozzátartozója vagy élettársa a gazdasági társaság vezető tisztségviselője, cégvezetője, ügyvezetője, felügyelőbizottsági tagja.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a Budapest XIV. kerület belterület, **és** helyrajzi számú, természetben az **1145 Budapest XIV. kerület, Róna utca 147., Varsó utca 2. földszint 2-3.** szám alatti, társasházi ingatlanon

belül (tulajdoni lapon: üzlethelyiség megnevezésű) elhelyezkedő **24 m² és 80 m²**, mindösszesen 104 m² alapterületű földszinti önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában az Ogytv-ben megjelölt kizáró okok egyike sem áll fenn, erre tekintettel a bérleti szerződés megkötésének törvényes akadálya az Ogytv. 111. § (1a) és (1b) bekezdéseiben szabályozott rendelkezések és bármely más jogszabályi rendelkezés(ek) alapján nincs.

Tudomásul veszem, hogy ha – valamely változás miatt – az Ogytv.-ben megjelölt 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.

Kelt: Budapest, 2026. ..07..... hó ..17.. napján.

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

.....

Rózsa András polgármester
Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata, mint Bérbeadó meghatalmazása alapján
Baranyai Zsolt vezérigazgató
Zuglói ZRt.

9. számú melléklet

ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT

az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41. § (6) bekezdése, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdése és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján

Alulírott Baranyai Zsolt mint a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság **vezérigazgatója** meghatalmazás alapján **a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat** (székhelye: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2., törzsszáma: adószáma: önálló aláírási joggal képviseli: Rózsa András polgármester) képviseletében eljárva jelen okirat aláírásával ezennel büntetőjogi felelősségem tudatában,

a hivatkozott hatályos jogszabályokban foglalt rendelkezések ismeretében nyilatkozom

arról, hogy az általam képviselt szervezet átlátható szervezetnek minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontja[1] alapján.

Kijelentem, és aláírásommal igazolom, hogy jelen nyilatkozatban foglaltak a valóságnak mindenben megfelelnek.

---

[1] **3. §** (1) E törvény alkalmazásában

1. átlátható szervezet:

a) az állam, a költségvetési szerv, a köztestület, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a *ba), bb)* és *bc)* alpont *szerinti feltételek fennállnak;*

c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

Tudomásul veszem, hogy az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdése alapján a nyilatkozatot tevő szervezet képviselője a nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles az Országgyűlés Hivatalát tájékoztatni továbbá, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött visszterhes szerződést a kötelezettségvállaló felmondja vagy - ha a szerződés teljesítésére még nem került sor - a szerződéstől eláll.

Kelt: Budapest, 2026. ....07.....hó ...17...napján.

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Rózsa András polgármester
Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata, mint
Bérbeadó
meghatalmazása alapján
Baranyai Zsolt vezérigazgató
Zuglói Zrt.

TAMÁSI ÉS NAGY KÖZJEGYZŐI IRODA
DR. NAGY JÁNOS KRISZTIÁN KÖZJEGYZŐ
Budapest VIII., 4.sz. székhely
1085 Budapest, Baross utca 8. 1. emelet 5.
Tel: (+36-1) 610-4300 e-mail: iroda@bpkozjegyzo.hu
web: https://bpkozjegyzo.business.site/
KR ID: 342479118 (MOKK IT)

Ügyszám: 11082/K/1249/2026/3.

KÖZJEGYZŐI OKIRAT
HITELES KIADMÁNY

Előttem, doktor Lőrik Attila, mint doktor Nagy János Krisztián Budapest VIII., 4. számú székhelyre kinevezett közjegyző mellett működő közjegyzőhelyettes, a mai napon előzetes felkérésre megjelentem a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Polgármesteri Hivatalában, a 1145 Budapest, Pétervárad utca 2. szám alatt, ahol jelen voltak, mint ügyfelek:----------

---

- **Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** (székhely: 1145 Budapest, Pétervárad u. 2., statisztikai jelzőszám: 1. adószám:), **képviseletében eljár: Rózsa András** született **Rózsa András** (született: 1 21.; anyja neve:) személyi azonosítója: . címe: állampolgár, aki személyazonosságát a 835665TE számú személyazonosító igazolványával igazolta, lakcímét számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával igazolta, mint **az önkormányzat önálló képviseletre jogosult polgármestere**, mint **Meghatalmazó** (továbbiakban: **Meghatalmazó**), aki képviseleti jogosultságát a Helyi Választási Bizottság által kiadott 2024. (kettőezer-huszonnégy) év október hónap 1. (első) napján kelt Megbízólevéllel igazolta, valamint----------

---

- **Baranyai Zsolt született Baranyai Zsolt** (született:

szám) magyar állampolgár, aki személyazonosságát a számú vezetői engedélyével igazolta, lakcímét számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával igazolta, mint a **Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövid név: Zuglói Zrt., székhelye: 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17., cégjegyzékszáma: adószáma: statisztikai számjele:) **önálló képviseletre jogosult vezérigazgatója,** mint **Meghatalmazott** (továbbiakban: **Meghatalmazott**). ----------

---

A szervezet és a cég adatait, valamint a képviseletek módját a bemutatott iratokkal és a számítógépes on-line kapcsolatom útján az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat által 2026. (kettőezer-huszonhatodik) év június hónap 10. (tizedik) napján lekérdezett „Cégbizonyítvány-kivonat" alapján ellenőriztem, valamint a szervezet és a cég képviselője büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentették, hogy az általuk képviselt szervezet és cég a mai napon is létezik, és ők jogosultak a szervezet és a cég nevében önállóan kötelezettséget vállalni és ezt a közjegyzői okiratot aláírni.----------

---

Az ügyfeleket előzetesen tájékoztattam a személyazonosság ellenőrzésével kapcsolatban a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 122. § (2) bekezdése szerinti személyazonosság-ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, a közjegyzői közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 122. § (8) bekezdésében megjelölt bejelentési kötelezettségéről, az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről valamint közjegyzői okirat elkészítésének költségéről. ----------

Alulírott közjegyzőhelyettes meggyőződtem a felek ügyleti képességéről és jogosultságáról, továbbá ügyleti szándékukról, jogi tájékoztatást nyújtottam részére a jogügylet lényegéről és jogi következményéről. Ügyfelek a jogi tájékoztatást tudomásul vették, ezután felkértek, hogy foglaljam közjegyzői okiratba a következő: ----------

---

MEGHATALMAZÁST

- Alulírott **Rózsa András**, mint **Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat polgármestere**, Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat **nevében meghatalmazom a Ptk. 6:15.§-a és a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2020. (V. 12.) önkormányzati rendelete, valamint a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2016. (III.04.) önkormányzati rendelete alapján,**

BARANYAI ZSOLT-ot, mint a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat 100,00%-os, azaz egyszáz egész nulla század százalékos tulajdonában álló **Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatóját**, hogy Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata nevében és képviseletében **az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú ingatlanok vonatkozásában:**

- azok bérleti szerződéseit és módosításait,
- a bérleti szerződés, valamint a tulajdonosi jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével kapcsolatban a bérlővel való más megállapodásokat,
- a bérleti szerződések közös megegyezéssel történő megszüntetését, és a bérleti jogviszony rendkívüli vagy rendes felmondását,
- az albérletbe adáshoz szükséges hozzájárulást,
- a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez szükséges hozzájárulást,
- a közüzemi szerződéseket,
- a székhely és telephely bejegyzéshez szükséges hozzájárulást,
- a helyiségben a bérlő által elvégzendő munkákra vonatkozó, szerződésben meghatározott teljesítési határidő első alkalommal történő meghosszabbításához való hozzájárulást,
- pályázatok kiírását és a hirdetmények közzétételét,
- a rendeltetésmód-változások kapcsán szükséges közigazgatási és hatósági eljárások során:
--- az illetékes építésügyi hatóság és földhivatal előtt való képviselet körében aláírandó nyomtatványt,
--- az építésügyi hatóság felé benyújtott ETDR kérelem nyomtatványt,
--- az ingatlan-nyilvántartást vezető földhivatal felé benyújtott adatváltozás átvezetésére irányuló kérelem nyomtatványt

aláírja úgy, hogy az aláírás alá a következő szöveg kerül: „Rózsa András Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat polgármestere meghatalmazása alapján Baranyai Zsolt a Zuglói Zrt. vezérigazgatója".

Jelen meghatalmazás visszavonásig érvényes, illetőleg hatályát veszti azon a napon, amikor a meghatalmazott Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaságnál betöltött vezérigazgatói jogviszonya megszűnik.

Meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.

A jelen okiratról hiteles kiadmány az ügyfelek részére korlátlan számban adható ki.

ÁLTALÁNOS ZÁRADÉK A KÖZJEGYZŐI OKIRATHOZ

A közjegyzőhelyettes felhívja a Meghatalmazó figyelmét arra, hogy a Meghatalmazott jelen Meghatalmazás alapján végzett jogcselekményei közvetlenül keletkeztetnek jogokat és kötelezettségeket a Meghatalmazó személyében. A Meghatalmazó a közjegyzőhelyettes figyelmeztetését tudomásul veszi.

Az eljáró közjegyzőhelyettes felhívja a Meghatalmazó figyelmét arra, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk) 6:13. § (1)-(3) bekezdései szerint, ha a képviselő és a képviselt között érdekellentét van, a képviselő által tett jognyilatkozatot a képviselt megtámadhatja. Vélelmezett az érdekellentét, ha a képviselő az ellenérdekű fél vagy annak képviselője. A képviselt nem támadhatja meg a jognyilatkozatot, ha a képviseleti jog alapításakor az érdekellentétről tudott.

Tájékoztatja továbbá a közjegyzőhelyettes a Meghatalmazót arról is, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:17. § értelmében a képviseleti jog kiterjed mindazon cselekmények elvégzésére és jognyilatkozatok megtételére, amelyek a képviselettel elérni kívánt cél érdekében szükségesek. A Meghatalmazó a közjegyzőhelyettes figyelmeztetését tudomásul veszi.

A jelen okiratról hiteles kiadmány a Meghatalmazó és a Meghatalmazott részére korlátlan számban adható ki.

Én, alulírott közjegyzőhelyettes ezt az okiratot elkészítettem, az Ügyfelek előtt felolvastam, nekik átolvasásra rendelkezésre bocsátottam, tartalmát és jogkövetkezményeit megmagyaráztam. Az Ügyfelek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentették, hogy a fentiekkel azonos tartalmú közjegyzői okirat készítése iránti eljárás másik közjegyzőnél nincs folyamatban. Ezek után az Ügyfelek kijelentették, hogy az okiratban foglaltak ügyleti akaratukkal mindenben megegyeznek, majd az okiratot előttem saját kezűleg aláírták.

A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 120. §-a (1) bekezdésének d) pontjában meghatározott két időpont:
11 (tizenegy) óra 30 (harminc) perc;
11 (tizenegy) óra 42 (negyvenkettő) perc.
Ügyfelek kijelentik és elismerik, hogy a jelen közjegyzői okirat felolvasása az itt megjelölt időtartamban megtörtént.
A hiteles kiadmányból ***négy*** példányt adtam ki Meghatalmazó részére.

Kelt Budapesten, 2026. (kettőezer-huszonhatodik) év június hónap 10. (tizedik) napján.

Rózsa András s.k.
Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
mint Meghatalmazó képviseletében

Baranyai Zsolt s.k.
Meghatalmazott
mint a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
vezérigazgatója

közjegyzőhelyettes

Alulírott doktor Lőrik Attila, mint doktor Nagy János Krisztián Budapest VIII., 4. számú székhelyre kinevezett közjegyző mellett működő közjegyzőhelyettes tanúsítom, hogy ez a hiteles kiadmány mindenben szó szerint megegyezik a doktor Nagy János Krisztián budapesti közjegyző irattárában őrzött, eredeti aláírásokkal ellátott közjegyzői okirattal. Jelen hiteles kiadmány a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Polgármesteri Hivatalában, a 1145 Budapest, Pétervárad utca 2. szám alatti címen készült. A hiteles kiadmányból **négy** példányt adtam ki meghatalmazott részére. ----------

---

Kelt Budapesten, 2026. (kettőezer-huszonhatodik) év június hónap 10. (tizedik) napján. ----------

la
közjegyzőhelyettes

dr. Nagy János Krisztián KÖZJEGYZŐ 2. BUDAPEST VIII.K.