IRODABÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **DYG Construction Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: ajtó; adószám: cégjegyzékszáma: rövidített cégnév: ., önálló aláírási joggal képviseli:) mint bérbeadó - (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

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

harmadrészről **Bódis Kriszta** (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. Bérbeadó kijelenti, hogy arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerületi** belterületi ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi szám alatt felvett, természetben **1084 Budapest Bacsó Béla utca 17-23. fsz. 1. és 2.** szám alatt fekvő, összesen 68 m2 alapterületű üzlet megnevezésű ingatlan. Az ingatlan műszaki dokumentációját és a bérleti díjára vonatkozó forgalmi értékbecslést a jelen szerződés **1.** számú melléklete tartalmazza.

2. Bérbeadó a jelen szerződéssel, **2026. augusztus hó 03.** napjának hatályával bérbe adja, Bérlő pedig ezen időponttól képviselői iroda céljára bérbe veszi az 1. pontban körülírt ingatlant (a továbbiakban: bérlemény). Felek a jelen bérleti szerződést határozatlan időtartamra, de legfeljebb a Képviselő képviselői megbízatásának a megszűnéséig terjedő időre kötik meg. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés automatikusan megszűnik; a) amennyiben a Képviselő országgyűlési képviselői megbízatása megszűnik, b) amennyiben a Képviselővel szemben az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvény (a továbbiakban: Ogytv.) 80-88. §-aiban szabályozott, a képviselő javadalmazását kizáró 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 az 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 **Bódis Kriszta** 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) az 1. számú mellékletben foglalt, a közüzemi költségekre vonatkozó adatokat is tartalmazó forgalmi értékbecslés alapján havi **692.485,-Ft** + mindenkor hatályos **általános forgalmi adó**, azaz **hatszázkilencvenkettőezer-négyszáznyolcvanöt forint** + mindenkor hatályos általános forgalmi adó, a jelen szerződés megkötésekor **bruttó 879.456,-Ft** összegben állapítják 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, a Bérbeadó **Banknál** vezetett **1** számú bankszámlájára történő átutalás útján.
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 Bérlei 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, -általános ellenőrzés keretében havonta legfeljebb egy alkalommal- tekintheti meg.

e) Bérbeadó a jelen szerződés aláírásakor csatolja az Ingatlanra 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 **HET-** 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) 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 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 Bérlő a hónap végére míg Bérbeadó a következő 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 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. A jelen bérleti szerződésben nem, vagy nem részletesen szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a 2012. évi XXXVI. törvény, az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadók.

A szerződés elválaszthatatlan Mellékletei:

1. számú melléklet:	Az ingatlanra vonatkozó műszaki 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 magánszemély
7. számú melléklet:	Kizárási okokkal kapcsolatos Képviselői nyilatkozat
8. számú melléklet:	Kizárási okokkal kapcsolatos Bérbeadói nyilatkozat
9. számú melléklet:	Átláthatósági nyilatkozat

Kelt: BUDAPEST, 2026. 07 hó 16 napján.

.....

DYG Construction Kft.
Bérbeadó
képv: Nádházi Zsuzsanna ügyvezető

DYG Construction Kft.
1084 Budapest,

Kelt: Budapest, 2026. 07 hó 22 napján.

.....

Bakos Emil
gazdasági és működtetési
főigazgató-helyettes
Országgyűlés Hivatala
Bérlő

PÉNZÜGYILEG ELLENJEGYZEM
a(z) lakbér pénzügyi keret terhére.
A 2011. évi CXII. tv. szerint közzéteendő:
.....
dátum aláírás
Nyilvántartási szám:
Beszerzési mód: .....
Nyilvántartásba vette: .....

Kelt: Budapest, 2026. 07 hó 20 napján.

.....

Bódis Kriszta
Képviselő

Bérlő és Képviselő aláírását ellenjegyzem, Budapesten, 2026. 07 hó 22 napján.

1. számú melléklet

MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ ÉS A BÉRLETI DÍJRA VONATKOZÓ FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Bérleti díj megállapító szakvélemény

a

1084 BUDAPEST BACSÓ BÉLA UTCA 17-23. FSZ. 1 ÉS 2

alatti ingatlanról, amely természetben a

1084 BUDAPEST BACSÓ BÉLA UTCA 17-23. FSZ. 1 ÉS 2

címen,

helyrajzi szám alatt található



Országgyűlés Hivatala megbízásából

2026. július 13.

1. SZÁMÚ PÉLDÁNY

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: üzlet
Település : Budapest
Cím: Bacsó Béla utca 17-23. fsz. 1 és 2
Irányítószám : 1084
HRSZ.:

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve(i) + tulajdoni hányad : DYG Construction KFT. 1/1

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

Albetét hasznos alapterülete : 68.14
Közmű-ellátottság : részközműves
Komfortfokozat : n/a
Jelenlegi funkció : iroda

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Bérleti díj: **565 000 Ft** azaz ötszázhatvanötezer Forint

A megállapított érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz

Készítette:
Kenessey Judit
Értékbecslő

Ellenőrizte:
Csikós Erika
Ingatlanvagyon-értékelő

Budapest, 2026. július 13.

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 1084 Budapest Bacsó Béla utca 17-23. fsz. 1 és 2 alatti, 34853/0/A/32 és 34853/0/A/33 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 10. napján, melyen jelen volt: Kenessey Judit értékbecslő, valamint Nádházi Zsuzsanna. A helyszíni szemle alkalmával fotódokumentáció készült az ingatlanról, melyet a szakvélemény tartalmaz.

AZ ÉRTÉKBECSLÉS SORÁN RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

TULAJDONI LAP
TÉRKÉPMELLÉKLET
ALAPRAJZ
FOTÓMELLÉKLET

III. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Ingatlan megnevezése:	üzlet
Település:	Budapest
Irányítószám:	1084
Cím:	Bacsó Béla utca 17-23. fsz. 1 és 2
Helyrajzi szám:	
Tulajdonos(ok) neve + tulajdoni hányad:	DYG Construction KFT. 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 1084 Budapest Bacsó Béla utca 17-23. fsz. 1 és 2 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 VIII. kerülete (közismert nevén Józsefváros) a főváros pesti oldalán, a Duna bal partján található. A kerület teljes kiterjedése 6,85 km². A kerület becsült lakossága mintegy 71 000 fő, ezzel a főváros közepes méretű, ám az egyik legsűrűbben lakott, rendkívül sokszínű közigazgatási egysége. A kerület közlekedési infrastruktúrája és ellátottsága kiemelkedő, a városi hálózat egyik legfontosabb központi csomópontja: területét érinti az M2, M3 és M4 metró, a Keleti pályaudvar révén a vasúti forgalom, valamint kiterjedt villamos- (köztük a 4-es, 6-os és 1-es), trolibusz- és autóbuszhálózat.

AZ INGATLAN KÖZVETLEN KÖRNYEZETE

A vizsgált ingatlan a VIII. ker. Csarnoknegyed elnevezésű városrészen található, a József krt. - Népszínház utca - Víg utca - Bérkocsis utca - által határolt területen található. A parkolása közterületen díjfizetős övezetben biztosított. Az alapvető intézmények - úgymint élelmiszerüzletek, városközpont közigazgatási hivatalai stb. - cca. 100 méteren belül elérhetők.

A VIZSGÁLT INGATLAN LEÍRÁSA

Az értékelt ingatlan 2020-ban épült társasházi épület földszintjén helyezkedik el. Az épület pince + fszt. + 7 emelet kialakítású. A homlokzata szigetelt és az 1. emelet magasságig dísztéglával burkolt. Az üzlethelyiség bejárati ajtó, valamint a külső nyílászárók fém vázszerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel készültek. A beltéri ajtók edzett üvegajtók. A padlóburkolatok kerámialap és laminált lap. A falak festettek, festettek és csempével burkoltak. Az üzlethelyiség fűtését helyiségenként elhelyezett hűtő – fűtő klímákkal biztosítják. A használati melegvíz ellátás villanybojlerrel megoldott. Az iroda jó műszaki és jó esztétikai állapotú. Extra műszaki felszereltség: riasztó és beléptetőrendszer. Alaprajzi elrendezése jó, benapozottsága normális.

IV. INGATLAN ISMERTETÉSE

AZ INGATLAN ÉPÜLETÉNEK LEÍRÁSA

Építés éve :	2020
Utolsó felújítás éve, leírása :	n.a.
Épület szintszáma :	9
Lift :	van
Alapozás :	sík
Felmenő falazat :	vasbeton vázszerkezet, tégla kitöltő falazattal
Födémek :	monolit vasbeton
Tetőszerkezet :	lapostető
Héjalás :	bitumenes lemez
Külső felület :	vakolt + dísztégla

AZ ALBETÉT LEÍRÁSA

Redukált alapterület :	68.14 m²
Fekvés :	utcára néző
Tájolás :	iroda
Belső felületek :	festett, festett és csempézett
Padlóburkolat :	laminált lap és kerámialap
Kültéri nyílászárók :	fém vázszerkezet, hőszigetelt üvegezés
Beltéri nyílászárók :	edzettüveg
Utolsó felújítás éve, leírása :	2025: festés

Albetét szintjei :	egyszintes
Közművesítettség :	részközműves
Vízhálózat a lakásban :	közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat a lakásban :	közműhálózatra kötve
Gázhálózat a lakásban :	nincs
Szennyvízelvezetés :	közműhálózatra kötve
Komfortfokozat :	n/a
Fűtési rendszer típusa :	hűtő-fűtő klíma
Hőleadók :	hűtő-fűtő klíma
Egyéb gépészet :	riasztó, beléptető rendszer
Melegvíz-ellátás :	villanybojler
Telefon, hírközlés :	kiépített
Igényszint :	jó
Műszaki állapot :	jó
Fizikai állapot %-ban :	95%
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

A szakvélemény készítése során, a vizsgált ingatlan bérleti díját befolyásoló egyéb releváns tényező nem merült fel.

A HELYSZÍNI SZEMLE SORÁN NEM MEGTEKINTHETŐ TERÜLET

A mérőórák kulcs hiányában nem voltak fotózhatók.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés						
	Vizsgált ingatlan	**1-Kínálati adat**	**2-Kínálati adat**	**3-Kínálati adat**	**Nem használt adat**	**Nem használt adat**
Elhelyezkedés	1084 Budapest Bacsó Béla utca 17-23. fsz. 1 és 2	VII. ker.Budapest, Rákóczi út	VIII. ker. Budapest, Práter utca	VIII. ker. Budapest, Futó utca	0	0
Építés éve	2020	1950 előtt	2020	n.a.	0	0
Építés módja	vasbeton vázszerke	tégla	tégla	tégla	0	0
Épület szintszáma	9	7 emeletes	n.a.	6 emeletes	0	0
Albetét helye az épületben	fsz.	I.em.	fszt.	VI.	0	0
Szintelosztás	egyszintes	egyszintes	egyszintes	egyszintes	0	0
Fekvés	utcára néző	n.a.	utcai	0	0	0
Komfortfokozat	n/a	n.a.	összkomfortos	összkomfortos	0	0
Műszaki állapot	jó	jó	jó	jó	0	0
Igényszint	jó	jó	jó	jó	0	0
Helyiségkiosztás, tagol	jó	jó	jó	jó	0	0
Rezsi az árban	nem	nem	nem	igen	0	0
Elhelyezkedés kerületen belül	jó	jó	átlagos	átlagos	0	0
Fűtési mód típusa	hűtő-fűtő klíma	n.a.	házközponti	házközponti	0	0
Adatforrás helye, ideje	0	ingatlan.com2026.	ingatlan.com2026.	ingatlan.com2026.	0	0
Redukált alapterület	68.14	84	30	120	0	0

Kínálati ár/Tranzakciós ár (nettó Ft)	600 000	280 000	990 000	-	-
Kínálati ár/Infláció korrekció	0%	0%	0%	0%	0%
Korrigált fajlagos alapár	7 143 Ft	9 333 Ft	8 250 Ft		
Építés éve	5%	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%
Rezsi az árban	0%	0%	-15%	0%	0%
Elhelyezkedés kerületen belül	0%	5%	5%	0%	0%
Fűtési mód	0%	0%	0%	0%	0%
Redukált alapterület	5%	-10%	10%	0%	0%
Összes korrekció (%)	10%	-5%	0%	0%	0%
Módosított alapár	7 857 Ft	8 867 Ft	8 250 Ft		
Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m2)					8 300 Ft

	Nettó m^2	Fajlagos alapár Ft/m^2	Alapterületi redukció	Korrigált alapterület m^2	Érték
68.14	68.14	8300.00	1.00	68.14	565562
0.00	0.00	8300.00	0.00	0.00	0
0.00	0.00	8300.00	0.00	0.00	0
0.00	0.00	8300.00	0.00	0.00	0
0.00	0.00	8300.00	0.00	0.00	0
0.00	0.00	8300.00	0.00	0.00	0
Összesen	68.14				565 562 Ft
Bérleti díj összesen kerekítve				**565 000 Ft**	

A Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés eredményeként a [redacted] helyrajzi számú, 1084 Budapest Bacsó Béla utca 17-23. fsz. 1 és 2 alatti ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadának becsült havi bérleti díja kerekítve:

565 000 Ft

azaz

ötszázhatvanötezer Forint

A megállapított érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz

VII. ÖSSZEFOGLALÁS

Mindezek eredményeként, a elyrajzi számú, 1084 Budapest Bacsó Béla utca 17-23. fsz. 1 és 2 alatti ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadának, 2026. július 10. fordulónapra érvényes végső becsült havi bérleti díja kerekítve:

565 000 Ft

azaz

ötszázhatvanötezer 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:
2026.07.13

Tóth Csaba
Üzletágigazgató
Értékbecslés és Energetikai tanúsítás

Budapest, 2026. július 13.

VIII. MELLÉKLETEK

HELYISÉGLISTA

ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK LEÍRÁSA

PIACELEMZÉS

TULAJDONI LAP, TÉRKÉPMÁSOLAT

TÉRKÉP

ALAPRAJZ

FOTÓK

HELYISÉGLISTA					
Ingatlan címe			1084 Budapest Bacsó Béla utca 17-23. fsz. 1 és 2		
Helyrajzi szám					
Földszint			2		
Helyiség	Burkolat	Terület	Helyiség	Burkolat	Terület
Előtér	laminált padló	21.75			
Iroda helyiség	laminált padló	32.44			
Tárgyaló	laminált padló	10.05			
WC1	kerámia lap	1.32			
WC2	kerámia lap	1.32			
Kézmosó	kerámia lap	1.26			
3			4		
Helyiség	Burkolat	Terület	Helyiség	Burkolat	Terület
5			6		
Helyiség	Burkolat	Terület	Helyiség	Burkolat	Terület
Földszint átlagos belmagassága		2.55	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

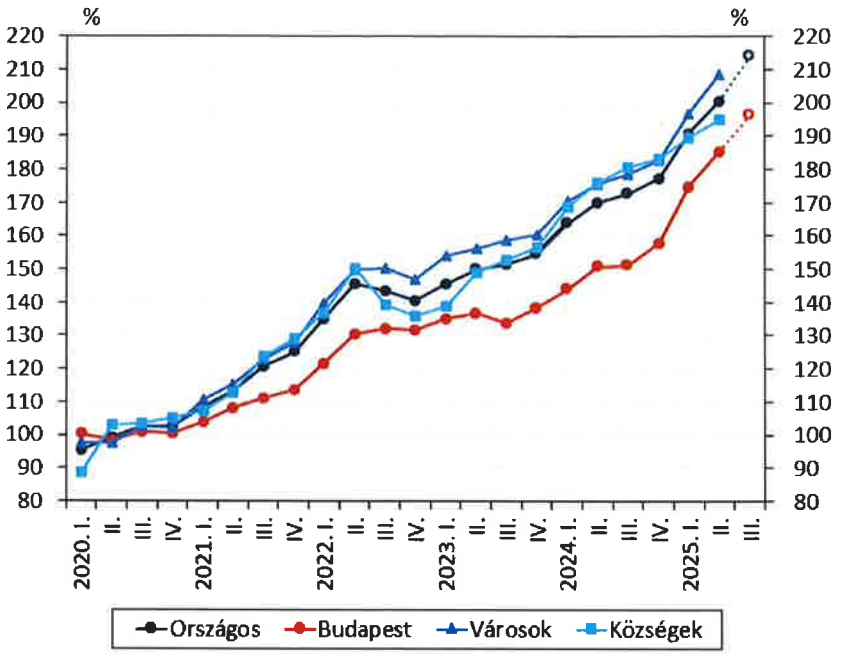
A gyorsuló lakásár-emelkedés 2025 I. negyedévében is folytatódott, amikor 8,7%-kal nőttek az árak a megelőző negyedévhez viszonyítva, majd a II. negyedévben további 3,5%-os növekedés történt. Ezzel a II. negyedévben nominálisan 18,3, reálértelemben 13,3%-kal voltak drágábbak a lakások, mint az előző 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-Magyar-ország	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. 10:05:15
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260702/5347
2026.07.02

Budapest VIII ker.
Belterület,
szám

1084 BUDAPEST VIII KER., BACSÓ BÉLA UTCA 17-23. FSZ. 1. AJTÓ **társasház különlap**
Budapest VIII ker., Belterület,

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 53906/5/2023/23.02.13**
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
üzlet	34	0	0	394/100000

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 141703/1/2021/21.06.24**
	Jogi jelleg: Társasház
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 141703/1/2021/21.06.24**	⊗ **Törlő határozat 46753/4/2023/23.02.01**
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: -, névjavítás: 62241/1/2018/18.02.22 eredeti felvétel vétel, 46639/1/2018/17.11.28 Név: CORDIA GLOBAL INGATLANFEJLESZTŐ ZÁRT. ESERNYŐALAP-CORDIA GLOBAL 9.ING.F.RÉSZALAP Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Futó utca 43-45.VI.em.	

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 46753/4/2023/23.02.01**	⊗ **Törlő határozat 53906/5/2023/23.02.13**
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vétel Utalás: II/1 Név: JUVENTUS HOTEL KFT. Jogosult címe: 1083 BUDAPEST VIII.KER., Práter utca 6-8. C.lph. fszt. 002.	

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 53906/5/2023/23.02.13**	⊗ **Törlő határozat INYER/2026/29462/5 2026.01.09. 13:08:17**
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Utalás: II/2 Név: LAKI CSARNOK KFT. Jogosult címe: 1162 BUDAPEST XVI. KER., Piski utca 8/A.	

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **INYER/2026/29462/5 2026.01.09. 13:08:17**
	Tulajdonjog
	Tulajdoni hányad: 1 / 1 Utalás a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogra: III / 8 A bejegyzés ranghelye: 2025.11.10. Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: adásvétel Ranghely megjelölése (eredeti szerzés szerint): INYER/2025/466587/5 2025.11.10. Eredeti szerzés dátuma: 2025.11.10. Utalás a törölt bejegyzésre: II / 3. Név: DYG Construction Korlátolt Felelősségű Társaság Jogosult címe: Magyarország 1084 Budapest, Bacsó Béla utca 17-23 földszint 4

III. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **121993/1/2019/19.06.24**	⊗ **Törlő határozat** **166729/2/2021/21.09.21**
	Jelzálogjog	
	3 325 000 000 FT, azaz hárommilliárd-háromszázhuszonötmillió forint és járulékai erejéig Név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT. Jogosult címe: 1095 BUDAPEST IX.KER., Lechner Ödön fasor 9.	
2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **54513/3/2022/22.02.04**	⊗ **Törlő határozat** **67802/1/2023/23.03.06**
	Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása	
	Név: YZ RETAIL KFT. Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Práter utca 6-8.C002.	
3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **98393/2/2023/23.05.10**	⊗ **Törlő határozat** **INYER/2025/680984/3 2025.12.22. 10:44:55**
	Jelzálogjog	
	33 093 000 FT, azaz harmincháromillió-kilencvenháromezer forint és járulékai erejéig egyetemleges Terheli még a BUDAPEST VIII.KER. belterület, 34853/0/A/1 és a BUDAPEST VI.KER. 29263/0/A/144 helyrajzi számú ingatlanokat. Név: CITY-FAKTOR PÉNZÜGYI ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT. Jogosult címe: 1024 BUDAPEST II.KER., Lövőház utca 7-9. 1/12.	
4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **98393/2/2023/23.05.10**	⊗ **Törlő határozat** **INYER/2025/680984/3 2025.12.22. 10:44:55**
	Elidegenítési és terhelési tilalom	
	a jelzálogjog biztosítására Utalás: III/3 Név: CITY-FAKTOR PÉNZÜGYI ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT. Jogosult címe: 1024 BUDAPEST II.KER., Lövőház utca 7-9. 1/12.	
5.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **98393/2/2023/23.05.10**	⊗ **Törlő határozat** **INYER/2025/680984/3 2025.12.22. 10:44:55**
	Elővásárlási jog	
	Név: CITY-FAKTOR PÉNZÜGYI ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT. Jogosult címe: 1024 BUDAPEST II.KER., Lövőház utca 7-9. 1/12.	

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

6.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **98393/2/2023/23.05.10**	**⊗ Törlő határozat** **INYER/2025/680984/3 2025.12.22. 10:44:55**
	Aljelzálogjog	
	33 093 000 FT, azaz harminchárommillió-kilencvenháromezer forint és járulékai erejéig Név: MFB MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZRT. Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Nádor utca 31.	
7.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **111257/3/2025/25.06.16**	**⊗ Törlő határozat** **INYER/2025/466587/5 2025.11.10. 00:00:00**
	Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog	
	2025.09.30-ig Név: DYG CONSTRUCTION KFT. Jogosult címe: 1083 BUDAPEST VIII.KER., Práter utca 6-8. C002.	
8.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **INYER/2025/466587/5 2025.11.10. 00:00:00**	**⊗ Törlő határozat** **INYER/2026/29462/5 2026.01.09. 13:08:17**
	Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog	
	A jog gyakorlásának végső időpontja: 2025.12.31. Név: DYG Construction Korlátolt Felelősségű Társaság Jogosult címe: Magyarország 1084 Budapest, Bacsó Béla utca 17-23 földszint 4	
9.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **INYER/2025/488903/4 2025.11.13. 00:00:00**	
	Jelzálogjog	
	Jelzálog típusa: Jelzálogjog Biztosított követelés alapjául szolgáló jogviszony: A Budapesten, 2025. november 12. napján kelt, 25B2134/DT1020/ING számú ingatlan jelzálogszerződés. Biztosított követelés összege: 138.852.000 Magyar forint és járuléka erejéig Egyetemlegességre utalás: Budapest VIII ker., Belterület, 34853/0/A/1, 34853/0/A/33, 34853/0/A/34, 34853/0/A/35; Név: ERSTE BANK HUNGARY Zártkörűen Működő Részvénytársaság Jogosult címe: Magyarország 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.	
10.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **INYER/2025/488903/4 2025.11.13. 00:00:00**	
	Elidegenítési és terhelési tilalom	
	Biztosított jog: Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog Utalás a bejegyzett jogra: III / 9. Név: ERSTE BANK HUNGARY Zártkörűen Működő Részvénytársaság Jogosult címe: Magyarország 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.	

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. 10:08:16
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260702/5347
2026.07.02

Budapest VIII ker. Belterület, szám

1084 BUDAPEST VIII KER., BACSÓ BÉLA UTCA 17-23. FSZ. 2. AJTÓ **társasház különlap**
Budapest VIII ker., Belterület,

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 53872/10/2023/23.02.13**
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
üzlet	34	0	0	392/100000

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 141703/1/2021/21.06.24**
	Jogi jelleg: Társasház
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 141703/1/2021/21.06.24**	⊗ **Törlő határozat 46753/4/2023/23.02.01**
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: -, névjavítás: 62241/1/2018/18.02.22 eredeti felvétel vétel, 46639/1/2018/17.11.28 Név: CORDIA GLOBAL INGATLANFEJLESZTŐ ZÁRT. ESERNYŐALAP-CORDIA GLOBAL 9.ING.F.RÉSZALAP Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Futó utca 43-45.VI.em.	

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 46753/4/2023/23.02.01**	⊗ **Törlő határozat 53872/10/2023/23.02.13**
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vétel Utalás: II/1 Név: JUVENTUS HOTEL KFT. Jogosult címe: 1083 BUDAPEST VIII.KER., Práter utca 6-8. C.lph. fszt. 002.	

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 53872/10/2023/23.02.13**	⊗ **Törlő határozat INYER/2026/29462/5 2026.01.09. 13:08:17**
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Utalás: II/2 Név: LAKI CSARNOK KFT. Jogosult címe: 1162 BUDAPEST XVI.KER., Piski utca 8/A.	

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **INYER/2026/29462/5 2026.01.09. 13:08:17**
	Tulajdonjog
	Tulajdoni hányad: 1 / 1 Utalás a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogra: III / 8 A bejegyzés ranghelye: 2025.11.10. Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: adásvétel Ranghely megjelölése (eredeti szerzés szerint): INYER/2025/466587/5 2025.11.10. Eredeti szerzés dátuma: 2025.11.10. Utalás a törölt bejegyzésre: II / 3. Név: DYG Construction Korlátolt Felelősségű Társaság Jogosult címe: Magyarország 1084 Budapest, Bacsó Béla utca 17-23 földszint 4

III. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **121993/1/2019/19.06.24**	⊗ **Törlő határozat** **166729/2/2021/21.09.21**
	Jelzálogjog	
	3 325 000 000 FT, azaz hárommilliárd-háromszázhuszonötmillió forint és járulékai erejéig Név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT. Jogosult címe: 1095 BUDAPEST IX.KER., Lechner Ödön fasor 9.	
2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **54513/3/2022/22.02.04**	⊗ **Törlő határozat** **67802/1/2023/23.03.06**
	Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása	
	Név: YZ RETAIL KFT. Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Práter utca 6-8.C002.	
3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **98391/2/2023/23.05.10**	⊗ **Törlő határozat** **INYER/2025/680984/3 2025.12.22. 10:44:55**
	Jelzálogjog	
	33 033 000 FT, azaz harminchárommillió-harminchárомezer forint és járulékai erejéig egyetemleges Terheli még a BUDAPEST VIII.KER. belterület, 34853/0/A/1 és a BUDAPEST VI.KER. 29263/0/A/144 helyrajzi számú ingatlanokat Név: CITY-FAKTOR PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. Jogosult címe: 1024 BUDAPEST II.KER., Lövőház utca 7-9. 1. emelet 12.	
4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **98391/2/2023/23.05.10**	⊗ **Törlő határozat** **INYER/2025/680984/3 2025.12.22. 10:44:55**
	Elidegenítési és terhelési tilalom	
	a jelzálogjog biztosítására Utalás: III/3 Név: CITY-FAKTOR PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. Jogosult címe: 1024 BUDAPEST II.KER., Lövőház utca 7-9. 1. emelet 12.	
5.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **98391/2/2023/23.05.10**	⊗ **Törlő határozat** **INYER/2025/680984/3 2025.12.22. 10:44:55**
	Elővásárlási jog	
	Név: CITY-FAKTOR PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. Jogosult címe: 1024 BUDAPEST II.KER., Lövőház utca 7-9. 1. emelet 12.	

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

6.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **98391/2/2023/23.05.10**	⊗ **Törlő határozat** **INYER/2025/680984/3 2025.12.22. 10:44:55**
	Aljelzálogjog	
	33 033 000 FT, azaz harminchárommillió-harmincháromezer forint és járulékai erejéig Név: MFB MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZRT. Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Nádor utca 31.	
7.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **111257/3/2025/25.06.16**	⊗ **Törlő határozat** **INYER/2025/466587/5 2025.11.10. 00:00:00**
	Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog	
	2025.09.30-ig Név: DYG CONSTRUCTION KFT. Jogosult címe: 1083 BUDAPEST VIII.KER., Práter utca 6-8. C002.	
8.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **INYER/2025/466587/5 2025.11.10. 00:00:00**	⊗ **Törlő határozat** **INYER/2026/29462/5 2026.01.09. 13:08:17**
	Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog	
	A jog gyakorlásának végső időpontja: 2025.12.31. Név: DYG Construction Korlátolt Felelősségű Társaság Jogosult címe: Magyarország 1084 Budapest, Bacsó Béla utca 17-23 földszint 4	
9.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **INYER/2025/488903/4 2025.11.13. 00:00:00**	
	Jelzálogjog	
	Jelzálog típusa: Jelzálogjog Biztosított követelés alapjául szolgáló jogviszony: A Budapesten, 2025. november 12. napján kelt, 25B2134/DT1020/ING számú ingatlan jelzálogszerződés. Biztosított követelés összege: 138.852.000 Magyar forint és járuléka erejéig Egyetemlegességre utalás: Budapest VIII ker., Belterület, 34853/0/A/1, 34853/0/A/32, 34853/0/A/34, 34853/0/A/35; Név: ERSTE BANK HUNGARY Zártkörűen Működő Részvénytársaság Jogosult címe: Magyarország 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.	
10.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **INYER/2025/488903/4 2025.11.13. 00:00:00**	
	Elidegenítési és terhelési tilalom	
	Biztosított jog: Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog Utalás a bejegyzett jogra: III / 9. Név: ERSTE BANK HUNGARY Zártkörűen Működő Részvénytársaság Jogosult címe: Magyarország 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.	

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.

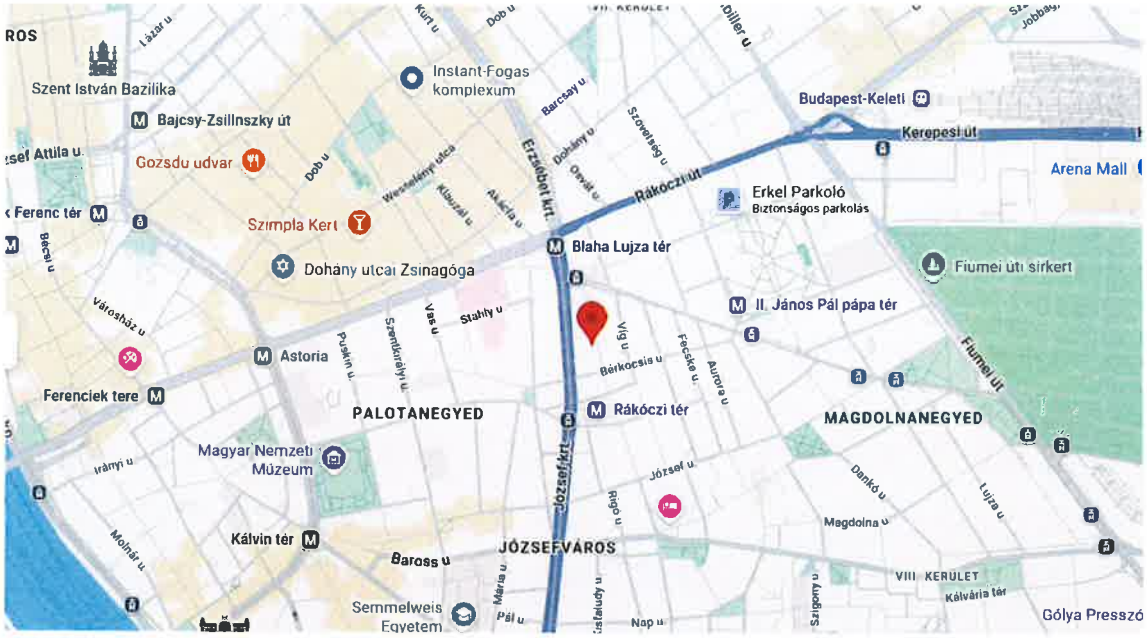
TULAJDONI LAP VÉGE

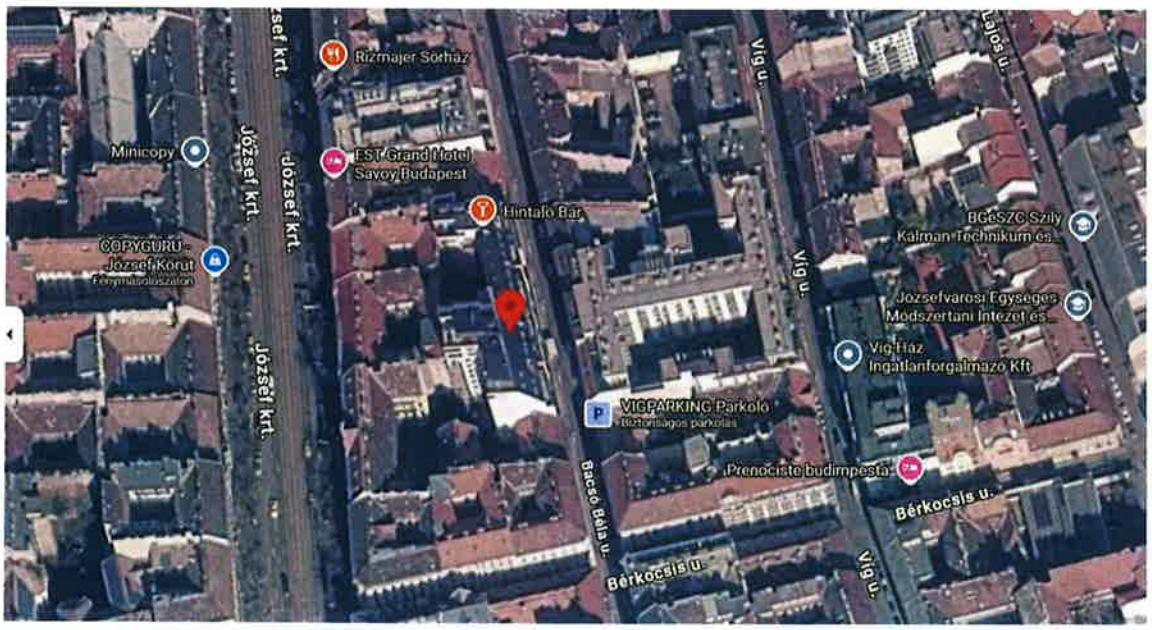
TÉRKÉPMELLÉKLET

1084 Budapest, Bacsó Béla utca 17-23. fszt.1 és fszt. 2.





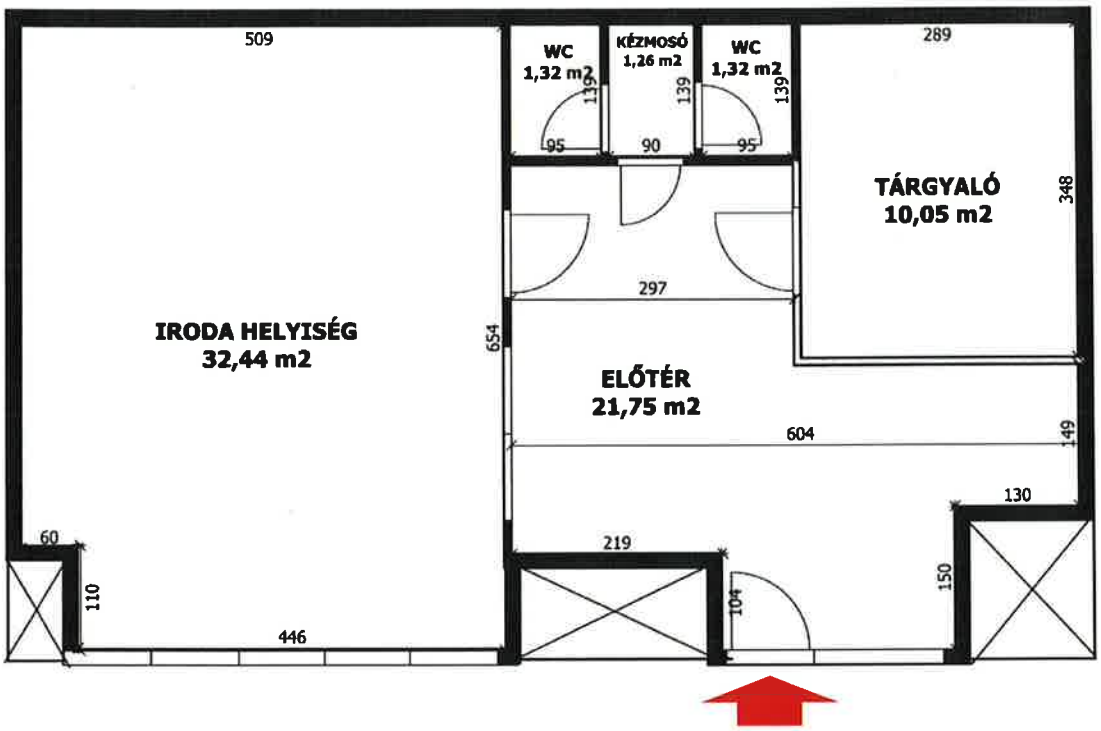

Szent István Bazilika
Instant-Fogas komplexum
Bajcsy-Zsilinszky út
Gozsdu udvar
Szimpla Kert
Dohány utcai Zsinagóga
Blaha Lujza tér
Budapest-Keleti
Kerepesi út
Arena Mall
Erkel Parkoló
Biztonságos parkolás
Fiumei úti sírkert
II. János Pál pápa tér
Astoria
Ferenciek tere
PALOTANEGYED
Rákóczi tér
MAGDOLNANEGYED
Magyar Nemzeti Múzeum
Kálvin tér
JÓZSEFVÁROS
Semmelweis Egyetem
VIII. KERÜLET
Gólya Presszó
Rákóczi út
Erzsébet krt.
József krt.
Baross u.


Rizmajer Sörház
Minicopy
EST Grand Hotel Savoy Budapest
Hintaló Bár
COPYGURU Józsefkörút
BGéSZC Szily Kálmán Technikum és...
Józsefvárosi Egységes Módszertani Intézet és...
Vig Ház Ingatlanforgalmazó Kft.
VIGPARKING Parkoló
Biztonságos parkolás
Prenociste budimpesta
József krt.
Vig u.
Bacsó Béla u.
Bérkocsis u.
Lajos u.

ALAPRAJZ

1084 Budapest, Bacsó Béla utca 17-23. fszt.1 és fszt. 2.

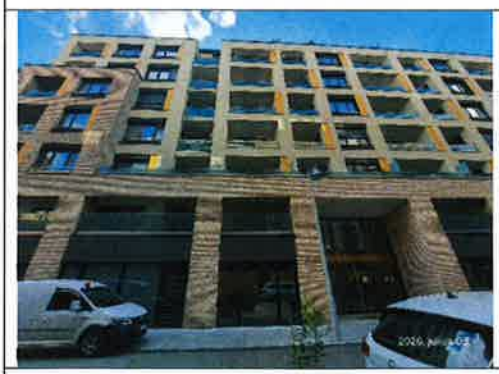
Földszint



Készítette:

FOTÓMELLÉKLET

1084 Budapest, Bacsó Béla utca 17-23. fszt.1 és fszt. 2.

		
Utcakép Bacsó Béla utca		Utcakép Bacsó Béla utca
		
Környezet		Környezet
		
Homlokzat		Házszám

		
Bejárati ajtó		Előtér – bejárati ajtó
		
Előtér		Előtér
		
Tárgyaló		Tárgyaló
		
Iroda helyiség		Iroda helyiség

		
Iroda helyiség		Kézmosó
		
WC1		WC2
		
Villanybojler		Hűtő – fűtő klíma

Közüzemi-és egyéb rezsiköltség várható havi átlagos összegének becslése

Vizsgált ingatlan: 1084 Budapest, Bacsó Béla utca 17-23. fszt.1 és fszt. 2. (hrsz. 34853/0/A/32, 34853/0/A/33)

	Földgáz	Villamos energia	Fűtés/Távhő/HMV	Ivóvíz-Csatorna	Hulladékkezelés
Szolgáltató:	-	MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.	Közös költség	FVM/FCSM	Közös költség
Vizsgált időszak:	*2025 év Becsült*	*2025 év Becsült*	*2025 év Becsült*	*2025 év Becsült*	*2025 év Becsült*
Elfogadott éves érték (Ft):	*0.0 Ft*	*511 779.9 Ft*	*535 980.7 Ft*	*227 539.9 Ft*	*254 520.0 Ft*
Átlag havi érték (Ft):	0 Ft	42 648 Ft	44 665 Ft	18 962 Ft	21 210 Ft

Teljes rezsi becsült havi átlagos összege (Ft):	**127 485 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 szolgáltatóknál lakossági egységárakkal kalkuláltunk.

Kelt: Budapest, 2026. július 13.

2. számú melléklet

INGATLANLELTÁR

A **Budapest VIII. kerület** belterületi ingatlan-nyilvántartásban a ; helyrajzi szám alatt felvett, természetben **1084 Budapest Bacsó Béla utca 17-23. fsz. 1. és 2.** szám alatt fekvő, összesen 68 m2 alapterületű üzlet megnevezésű bérleményben lévő tartozékok, berendezési, felszerelési tárgyak és egyéb ingóságok leltára

sorszám	megnevezés	darab-szám	azonosító	egyéb megjegyzés
	A bérleményben lévő berendezési és felszerelési tárgyak jelen melléklethez csatolt lista szerint.			

.....

DYG Construction Kft.
Bérbeadó
képv: Nádházi Zsuzsannaügyvezető

.....

Bódis Kriszta
Képviselő

Leltári szám	Eszköz neve	Megjegyzés	Helyiség
2026DYG0002	Barna étkezőszék 1	Összesen 4 db van belőle	Bacsó
2026DYG0003	Barna étkezőszék 2		Bacsó
2026DYG0004	Barna étkezőszék 3		Bacsó
2026DYG0005	Barna étkezőszék 4		Bacsó
2026DYG0006	Barna tetejű bárasztal 1	Összesen 2 db van belőle	Bacsó
2026DYG0007	Barna tetejű bárasztal 2		Bacsó
2026DYG0009	Ikea fehér beépített konyhabutór	Hűtővel, fagyasztóval, páraelszívóval, mosógatógéppel, mikroval	Bacsó
2026DYG0010	Fehér polcos szekrénysor	6,5 oszlop 5,5 sor	Bacsó
2026DYG0011	Íróasztal 1	Egy fiókos, 1 nyitható ajtós fiók összesen 4 db	Bacsó
2026DYG0012	Íróasztal 2		Bacsó
2026DYG0013	Íróasztal 3		Bacsó
2026DYG0014	Íróasztal 4		Bacsó
2026DYG0015	Irodai komód	3 fiókos, guruló	Bacsó
2026DYG0020	Gurulós barna szék 1	Összesen 2 db van belőle	Bacsó
2026DYG0021	Gurulós barna szék 2		Bacsó
2026DYG0022	Barna kanapé		Bacsó
2026DYG0023	Fekete dohányzóasztal		Bacsó
2026DYG0024	Fehér Fisher klíma 1	Összesen 3 db van belőle	Bacsó
2026DYG0025	Fehér Fisher klíma 2		Bacsó
2026DYG0026	Fehér Fisher klíma 3		Bacsó
2026DYG0028	Barna asztal	Tárgyalóban található	Bacsó
2026DYG0029	Barna szék 1	Összesen 6 db van belőle, tárgyaló	Bacsó
2026DYG0030	Barna szék 2		Bacsó
2026DYG0031	Barna szék 3		Bacsó
2026DYG0032	Barna szék 4		Bacsó
2026DYG0033	Barna szék 5		Bacsó
2026DYG0034	Barna szék 6		Bacsó
2026DYG0036	Szürke tárolószekrény	3 ajtós	Bacsó
2026DYG0037	Szürke irodai gurulós szék 1	Összesen 2 db van belőle	Bacsó
2026DYG0038	Szürke irodai gurulós szék 2		Bacsó
2026DYG0039	Fekete irodai gurulós szék		Bacsó
2026DYG0040	Szürke pici irodai gurulós szék		Bacsó

3. számú melléklet

BIRTOKBA ADÁSI (ÁTADÁS-ÁTVÉTELI) JEGYZŐKÖNYV

DYG Construction Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1 [illegible], ajtó; adószám: cégjegyzékszáma: [illegible] bérbeadó képviseletében [illegible] ügyvezető és **Bódis Kriszta** országgyűlési képviselő kölcsönösen kijelentik, hogy a **Budapest VIII. kerületi** belterületi ingatlan-nyilvántartásban a **és** helyrajzi szám alatt felvett, természetben **1084 Budapest Bacsó Béla utca 17-23. fsz. 1. és 2.** szám alatt fekvő, összesen 68 m2 alapterületű ingatlant egy garnitúra kulcs átadásával, és a bérleti szerződés 2. számú mellékletében felsorolt tartozékokkal, berendezési és felszerelési tárgyakkal, valamint egyéb ingóságokkal a Bérbeadó **2026.08.03. 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:

kmf.

.....

DYG Construction Kft.
Bérbeadó
képv: Nádházi Zsuzsanna
ügyvezető

.....

Bódis Kriszta
Képviselő

4. számú melléklet

A BÉRLEMÉNYRE VONATKOZÓ BIZTOSÍTÁSI KÖTVÉNY MÁSOLATA

ALFA
VIENNA INSURANCE GROUP

0646452629

DYG Construction Kft.
BUDAPEST

Alfa OKÉ Lakásbiztosítás
Kötvény
Fedezetet igazoló dokumentum

Szerződésszám:

Szerződő
Neve: DYG Construction Kft.
Ügyfél-azonosító:
Címe:

Biztosított
Neve: DYG Construction Kft.
Címe:

Kockázatviselés helye: 1084 BUDAPEST, Bacsó Béla utca 17-23. FSZ/1

Kockázatviselés kezdete:	2025.11.27.	Díjfizetés kezdete:	2025.11.27.
Biztosítási évforduló:	2026.11.01.		
Díjfizetési gyakoriság:	év	Díjfizetés módja:	Egyedi átutalásos
Választott önrész mértéke:			
Biztosító számlaszám:		Közlemény:	

Épület adatok:

Épület típusa:	Társasház	Lakóépület alapterülete:	151 m^2
Lakóépület falazat:	Kő, tégla	Lakóépület tetőzet:	Egyéb
Lakóépület építés éve:	2020	Tulajdon forma:	Tulajdon
Használat jellege:	Állandóan lakott, vállalkozói tevékenységgel	Keresőtevékenység típusa:	Iroda
Melléképület alapterülete:	0 m^2	Melléképület falazat:	
Eltérő című melléképület alapterülete:	0 m^2	Eltérő című melléképület falazat:	

Jelen kötvény tanúsítja, hogy a szerződő számú ajánlatát az Alfa Vienna Insurance Group Biztosító Zrt. elfogadta.
A biztosítás a már átadott ajánlatban és szabályzatokban, valamint a Polgári Törvénykönyv biztosítási fejezetében meghatározott feltételekkel létrejött.

Budapest, 2025. december 04.

Tisztelettel:

Zatykó Péter Iván
elnök-vezérigazgató

Szombat Tamás
vezérigazgató-helyettes

A biztosítás maximális szolgáltatási összegeit a hátoldalon található táblázat tartalmazza.

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:
B	B	HET-1025-2596	2030.05.07.

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

A RENDELTETÉSI EGYSÉG ADATAI



Megrendelő neve	
Cím	1084 Budapest 08. ker., Bacsó Béla utca 17-23. fsz/1.
Helyrajzi szám	
Tanúsítvány kiállításának oka	adásvétel
Rend. egys. rendeltetése	Lakóépület
Építési év	2021
Jelentős felújítás éve	
Műemléki vagy helyi védettség	Nem áll védettség alatt
Hasznos alapterület	33,96 m^2
Kondicionált térfogat	101,88 m^3
Rend. egys. szintjeinek száma	11
Épület felület-térfogat aránya	0,51 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	118% (89,32 kWh/m^2év) B	107% (21,29 kg/m^2év) B
C	130 <...≤ 160		
D	160 <...≤ 200		
E	200 <...≤ 250		
F	250 <...≤ 310		
G	310 <...≤ 390		
H	390 <...≤ 500		
I	500 <		

	Összesített energetikai jellemző	CO_2 kibocsátás	Fajlagos hőveszteség-tényező
Jelenlegi érték	89,32 kWh/m^2év	21,29 kg/m^2év	0,25 W/m^3K
Jelentős felújítás követelményszintje	118,52 kWh/m^2év		0,19 W/m^3K
Közel nulla energiaigényű épületek követelményszintje	76,00 kWh/m^2év	20,00 kg/m^2év	0,19 W/m^3K



Teljesül a jelentős felújítás követelményszintje?	igen
Teljesül a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintje?	nem
Nyári hővédelmi követelményeknek megfelel?	igen
Hasznosított megújuló energia mennyisége	16,86 kWh/m^2év

TANÚSÍTÓ ADATAI

Név	
Cím	, Budapest 2.
Telefon	
E-mail	
Jogosultsági szám	
Szoftver és verzió	Auricon Energetic 5.4.8

ÉRVÉNYESSÉG

Helyszíni szemle dátuma: 2025.05.06.

Kiállítás dátuma: 2025.05.07.

Érvényesség dátuma: 2030.05.07.

Aláírás P.H.

6. számú melléklet

ADÓZÁSSAL KAPCSOLATOS NYILATKOZAT JOGI SZEMÉLY BÉRBEADÓ RÉSZÉRE

Alulírott Nádházi Zsuzsanna ügyvezető, mint **a DYG Construction Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: ajtó; adószám: , cégjegyzékszáma:) bérbeadó aláírásra jogosult képviselője a jelen okirat aláírásával nyilatkozom, hogy az általam képviselt társaság/szervezet a tulajdonában álló, a **Budapest** belterületi ingatlan-nyilvántartásban a **és** helyrajzi szám alatt felvett, természetben **1084 Budapest Bacsó Béla utca 17-23. fsz. 1. és 2.** szám alatt fekvő ingatlan 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 az ingatlan bérbeadást - az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentés alapján – a társaság adókötelessé tette, ezért a szolgáltatásnyújtást általános forgalmi adó terheli*

Kelt: BUDAPEST, 2026. 07 hó 16 napján.

DYG Construction Kft.
Bérbeadó
képv: Nádházi Zsuzsanna
ügyvezető

*a megfelelő szöveg kiválasztandó

DYG Construction Kft.
1084 Budapest,

7. számú melléklet

ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI NYILATKOZAT KÉPVISELŐ RÉSZÉRE

Alulírott, **Bódis Kriszta** országgyűlési képviselő/nemzetiségi szószóló (a továbbiakban: Képviselő) tudomással bírok arról, hogy a **DYG Construction Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1 . ajtó; adószám: , cégjegyzékszáma:) bérbeadó és az Országgyűlés Hivatala bérlő bérleti szerződést kíván kötni a **Budapest VIII. kerületi** belterületi ingatlan-nyilvántartásban a s helyrajzi szám alatt felvett, természetben **1084 Budapest Bacsó Béla utca 17-23. fsz. 1. és 2.** szám alatti ingatlanra, 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 a **Budapest VIII. kerületi** belterületi ingatlan-nyilvántartásban a **és** helyrajzi szám alatt felvett, természetben **1084 Budapest Bacsó Béla utca 17-23. fsz. 1. és 2.** szám alatti ingatlan 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 ..21..napján.

Bódis Kriszta
Képviselő

Ellenjegyzem, Budapesten, 2026. .....07.....hó ..22..napján:

8. számú melléklet

ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI NYILATKOZAT BÉRBEADÓ RÉSZÉRE

Alulírott Nádházi Zsuzsanna, mint a **DYG Construction Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: adószám: , cégjegyzékszáma:) bérbeadó képviselője kijelentem, hogy az általam képviselt társaság/szervezet az Országgyűlés Hivatala bérlővel **Bódis Kriszta** országgyűlési képviselő irodai elhelyezésének a biztosítására a **Budapest VIII. kerületi** belterületi ingatlan-nyilvántartásban a **és** , helyrajzi szám alatt felvett, természetben **1084 Budapest Bacsó Béla utca 17-23. fsz. 1. és 2.** szám alatt fekvő ingatlanra 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** belterületi ingatlan-nyilvántartásban a **és** , helyrajzi szám alatt felvett, természetben **1084 Budapest Bacsó Béla utca 17-23. fsz. 1. és 2.** szám alatti ingatlan 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 16 napján.

DYG Construction Kft.
Bérbeadó
képv: Nádházi Zsuzsanna ügyvezető

DYG Construction Kft.
1084 Budapest,

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 Nádházi Zsuzsanna ügyvezető, mint a **DYG Construction Korlátolt Felelősségű Társaság** (adószám: , cégjegyzékszáma: , cégjegyzésre/aláírásra jogosult képviselője 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.

---

[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;

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

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 16 napján.

képviseletre jogosult személy aláírása