IRODABÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **FÖLDFÉM Gépgyártó és Javító Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített cégnév: székhely: adószám: cégjegyzékszáma: önálló aláírási joggal képviseli:) mint bérbeadó - (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről az **Országgyűlés Hivatala,** (1054 Budapest, Széchenyi rkp. 19., adószáma: 15300014-2-41, képviseli: Bakos Emil gazdasági és működtetési főigazgató-helyettes), mint bérlő - (a továbbiakban: **Bérlő**)

harmadrészről **Balajti István** (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 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Vecsés** belterületi ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi szám alatt felvett, természetben **2220 Vecsés Dózsa György út 86.** szám alatt fekvő, 40561 m² alapterületű kivett csarnok, hideg raktár, fedett szín, raktár forgácsoló üzem, telephely 2 élelmiszeripari gépgyártó üzem, iroda ipari csarnok megnevezésű ingatlan. A jelen bérleti szerződés tárgya egy 102,5 m2 nagyságú földszinti iroda.
   Az ingatlan műszaki dokumentációját és a bérleti díjára vonatkozó forgalmi értékbecslést a jelen szerződés **1.** számú melléklete tartalmazza.

2. Bérbeadó a jelen szerződéssel, **2026. július hó 01.** 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 **Balajti István** 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 **532.056,-Ft** + mindenkor hatályos **általános forgalmi adó**, azaz **ötszázharminckettőezer-ötvenhat forint** + mindenkor hatályos általános forgalmi adó, a jelen szerződés megkötésekor **bruttó 675.711,-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 [illegible] vezetett [illegible] 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: Vecsés, 2026. június hó 30. napján.

.....

FÖLDFÉM Kft.
Bérbeadó
képv:

Kelt: Budapest, 2026. június hó 30. napján.

.....

Bakos Emil
gazdasági és működtetési
főigazgató-helyettes
Országgyűlés Hivatala
Bérlő

PÉNZÜGYI VILEG ELLENJEGYZEM
a ... bér pénzügyi keret terhére.
A 2011. évi CXII. tv. szerint közzéteendő:
igen/nem
2026.06.30 .....
dátum aláírás
Nyilvántartási szám: .....
Beszerzési mód: .....
Nyilvántartásba vette: .....

Kelt: Budapest, 2026. június hó 30. napján.

.....

Balajti István
Képviselő

Bérlő és Képviselő aláírását ellenjegyzem, Budapesten, 2026. .....06.....hó .....30.....napján.

1. számú melléklet

MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ ÉS A BÉRLETI DÍJRA VONATKOZÓ FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

2. számú melléklet

INGATLANLELTÁR

A **Vecsés** belterületi ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi szám alatt felvett, természetben **2220 Vecsés Dózsa György út 86.** szám alatt fekvő, 40561 m² alapterületű kivett csarnok, hideg raktár, fedett szín, raktár forgácsoló üzem, telephely 2 élelmiszeripari gépgyártó üzem, iroda ipari csarnok megnevezésű ingatlanban lévő 102,5 m2 nagyságú földszinti iroda bérleményben 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.			

FÖLDFÉM Kft.
Bérbeadó
képv:

Balajti István
Képviselő

Bérleti díj megállapító szakvélemény

a

2220 VECSÉS, DÓZSA GYÖRGY ÚT 86.

alatti ingatlanról, amely a

helyrajzi szám alatt található



Országgyűlés Hivatala megbízásából

2026. június 12.

1. SZÁMÚ PÉLDÁNY

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: iroda (telephely)
Település: Vecsés
Cím: Dózsa György út 86.
Irányítószám: 2220
HRSZ:

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve + tulajdoni hányad: FÖLDFÉM GÉPGYÁRTÓ ÉS JAVÍTÓ KFT. 1

Forgalomképesség: önállóan forgalomképes
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe: 0 m²
Felépítmény hasznos alapterülete: 102.5 m²
Telek közmű-ellátottság: összközműves
Építmény közmű-ellátottság: összközműves
Komfortfokozat: n/a
Jelenlegi funkció: irodaépület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Bérleti díj: **480 000 Ft** azaz
négyszáznyolcvanezer Forint

A megállapított érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz

Készítette: Ellenőrizte:

Hodula Gábor
Értékbecslő

Csikós Erika
Ingatlanvagyon-értékelő

Budapest, 2026. június 12.

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. A SZAKVÉLEMÉNYRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

VI. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ELEMZÉS

VII. ÖSSZEFOGLALÁS

VIII. MELLÉKLETEK

I. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az Országgyűlés Hivatala megbízza a;
a 2220 Vecsés, Dózsa György út 86. alatti ielyrajzi 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.

A 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 BÉRLETI DÍJ

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. június 10. napján, melyen jelen volt: Hodula Gábor értékbecslő, valamint Balajti István. A helyszíni szemle alkalmával fotódokumentáció készült az ingatlanról, melyet a szakvélemény tartalmaz.

AZ ÉRTÉKBECSLÉS SORÁN RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

Tulajdoni lap
Térképmásolat
Térképmelléklet
Alaprajz
Fotómelléklet

Rezsi költség

III. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Ingatlan megnevezése:	iroda (telephely)
Település:	Vecsés
Irányítószám:	2220
Cím:	Dózsa György út 86.
Helyrajzi szám:	
Tulajdonos(ok) neve + tulajdoni hányad:	FÖLDFÉM GÉPGYÁRTÓ ÉS JAVÍTÓ KFT. 1/1

A tulajdoni lapon bejegyzett széljegy

Széljegy nem került bejegyzésre.

A tulajdoni lapon bejegyzett szolgalom

Földhasználati jog 4339/22/A hrsz-t illető
Vezetékjog bejegyzésének elutasítása (ELMŰ KFT.)
Vezetékjog 19 m2 és 30 m2 területre (ELMŰ KFT.)
Telekalakításra és épület feltüntetésre vonatkozó bejegyzések

A tulajdoni lapon bejegyzett terhek

A 2220 Vecsés, Dózsa György út 86. 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

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

TELEPÜLÉS MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE, ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

Vecsés város Pest vármegyében, a budapesti agglomerációban, a Vecsési járás központja. Határos Budapesttel, Ecser községgel, valamint Üllő és Gyál városokkal. Közúton és vasúton könnyen megközelíthető, mivel érinti a területét az ország több nagy forgalmú, fő közlekedési útvonala, valamint a közigazgatási területén helyezkedik el a Budapest Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér egy része is. A 4-es főút áthalad a város központján, így a legfontosabb elérési útvonalának ez tekinthető. Az M4-es autóút a belterület északnyugati részén válik el a 4-es klasszikus nyomvonalától. Vecsésen a hazai vasútvonalak közül a Budapest–Záhony-vasútvonal halad át, amelynek két megállója van.

AZ INGATLAN KÖZVETLEN KÖRNYEZETE

Az értékelt ingatlan Vecsés déli részén a település határának közelében a jelentő közúti forgalmat bonyolító, aszfaltozott Dózsa György út mentén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében telephelyek, kereskedelmi egységek és lakóépületek találhatóak.

A VIZSGÁLT INGATLAN LEÍRÁSA

Az értékelt ingatlan egy fszt + 1 emelet kialakítású irodaépület földszinti ingatlan része, mely egy ipari telephelyen található. Az értékelt ingatlan Vecsés főútvonala mentén helyezkedik el. A bérelt ingatlan részt magába foglaló épület 1962-ben épület, mely 2022-bn felújításra került. Az épület magas tetős, betoncserép fedéses, homlokzata szigetelt, nemesvakolatos. A fűtést és a melegvíz-ellátást gáz-kombi-cirkó készülék biztosítja. A hőleadás radiátorokkal történik. Kiegészítő fűtésként hűtő-fűtő klíma szolgál. A nyílászárók műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok és bejárati ajtó. Az albetét összességében átlagos műszaki és fizikai állapotú és igényszintű. Egyedi, önálló villany-, gázközműórákkal rendelkezik. A gépkocsival való parkolás a telephelyen belül az irodaépülethez tartozó 4 db felszíni gk. parkolóhelyeken biztosított.

IV. INGATLAN ISMERTETÉSE

TELEK ADATAI

Telek terület:	40561 m²
Értékelt telek terület:	0 m²
Megközelíthetőség:	aszfaltozott úton
Tájolás:	NY
Az értékelt telek alakja:	háromszög
Domborzati viszonyok:	sík
Kerítettség:	körbekerített
Közterületi kapcsolat:	hozamtermelő
Környezeti ártalom:	átlagos
Az értékelt telek megjelenése:	rendezett
Telek közművesítettsége:	összközműves
Vízhálózat:	van
Elektromos hálózat:	van
Gázhálózat:	van
Szennyvízhálózat:	van
Bevizsgált, minősített fúrt kút:	nincs
Zártrendszerű szennyvíztároló:	nincs
Övezeti besorolás:	Gksz-SZ-1
Beépíthetőség:	45%
Beépítés módja:	szabadon álló
Maximális építménymagasság:	13
Jelenlegi beépítettség:	n.a.

FELÉPÍTMÉNY(EK) ISMERTETÉSE

Felépítmény megnevezése: irodaépület
Felépítmény jelenlegi funkciója: irodaépület
Építés éve: 1962
Utolsó felújítás dátuma: 2022 - tetőfelújítás, szigetelés, nyílászáró csere, fűtéskorszerűsítés, burkolat, szaniter csere
Szintek száma: fsz+em
Pince: nincs
Padlás: van
Tetőtér (kialakított): nincs
Az épület nettó alapterülete: 102.5 m²
Alapozás típusa: sík
Szigetelés: van
Felmenő falazat: tégla
Födémek: szilárd
Tetőszerkezet: fa ácsszerkezet
Héjalás: betoncserép
Külső felületek: szigetelt, nemesvakolatos
Külső felület szigetelés: hőszigetelt
Belső felületek: festett, csempézett
Kültéri nyílászárók: műanyag szerkezet, hőszigetelő üvegezés
Beltéri nyílászárók: farostlemez
Komfortfokozat: n/a
Fűtési rendszer: központi
Fűtési rendszer típusa: gázcirkó
Kiegészítő fűtési rendszer: fűtő-hűtő klíma
Hőleadók típusa: radiátor
Melegvíz-ellátás: kombi cirkó (gáz)
Egyéb gépészet: riasztó, napelem
Telefon, hírközlés: csatlakozási lehetőség kiépített
Igényszint: átlagos
Műszaki állapot: felújított
Fizikai állapot (%): 80%

Épület	Megnevezés	Alapterület (m^2)	Figyelembevétel mértéke	Redukált alapterület (m^2)
főépület	Földszint	102.50	100%	102.50
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
Összesen		102.50		102.50

V. A 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 értékelt ingatlan jogilag rendezett, bérbeadásra önállóan forgalomképes.

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 helyszíni szemle során nem volt olyan helyiség, melynek szemrevételezése nem volt lehetséges. Azaz a 2220 Vecsés, Dózsa György út 86. alatti, helyrajzi számú ingatlanon, 2026. június 10. napján tartott bejárás alkalmával nem volt olyan terület, melynek megtekintése nem volt biztosított és ezáltal a szakvéleményben számítás alapját nem képezheti.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés						
	Vizsgált ingatlan	1-Kínálati adat	2-Kínálati adat	3-Kínálati adat	Nem használt adat	Nem használt adat
Elhelyezkedés	2220 Vecsés, Dózsa György út 86.	2220 Vecsés, Kertekalja	2360 Gyál, Kőrösi út	Budapest, VXIII. ker. Liptáktelep	0	0
Építés éve	1962	2018	n/a	2008	0	0
Építés módja	tégla	tégla	tégla	tégla	0	0
Szintek száma	fsz+em	fsz.+emelet	fszt.+tetőtér	fszt.+emelet	0	0
Komfortfokozat	n/a	n/a	n/a	n/a	0	0
Műszaki állapot	felújított	újszerű	átlagos	átlagos	0	0
Igényszint	átlagos	jó	átlagos	átlagos	0	0
épületen belüli ehelye	földszint	1. emelet	tetőtér	1. emelet		
-						
-						
-						
Fűtési mód típusa	gázcirkó	gázcirkó	gázcirkó	fan coil fűtés	0	0
Adatforrás helye, ideje		ingatlan.com 2026. június	ingatlan.com 2026. június	ingatlan.com 2026. június	0	0
Telek terület (m²)	0	n/a	n/a	n/a	0	0
Hasznos alapterület (m²)	102.5	300	31	120	0	0

Módosító tényezők					
Kínálati ár/tranzakciós ár (nettó Ft)	1 600 335 Ft	145 000 Ft	480 000 Ft	0 Ft	0 Ft
Kínálati ár/infláció korrekció	-5%	-5%	-5%	0%	0%
Korrigált fajlagos alapár	5 068 Ft	4 444 Ft	3 800 Ft		
Elhelyezkedés	0%	0%	-5%	0%	0%
Építés éve	-5%	0%	-5%	0%	0%
Építés módja	0%	0%	0%	0%	0%
Kialakítás (emeletszám)	0%	0%	0%	0%	0%
Komfortfokozat	0%	0%	0%	0%	0%
Műszaki állapot	-5%	10%	10%	0%	0%
Igényszint	-5%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli ehelyezkedés	5%	5%	5%	0%	0%
-	0%	0%	0%	0%	0%
-	0%	0%	0%	0%	0%
-	0%	0%	0%	0%	0%
Fűtési mód	0%	0%	0%	0%	0%
Telek terület	0%	0%	0%	0%	0%
Hasznos alapterület (m²)	15%	-10%	0%	0%	0%
Összes korrekció (%)	5%	5%	5%	0%	0%
Módosított alapár (Ft/m²)	5 321 Ft	4 666 Ft	3 990 Ft		
Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m2)					4 700 Ft

	Nettó m^2	Fajlagos alapár Ft/m^2	Alapterületi redukció	Korrigált alapterület	Érték
Földszint	102.50	4 700	100%	102.50	481 750 Ft
Összesen	102.50				481 750 Ft
Bérleti díj összesen kerekítve					**480 000 Ft**

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés eredményeként a [redacted] helyrajzi számú, 2220 Vecsés, Dózsa György út 86. alatti ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadának becsült havi bérleti díja kerekítve:

480 000 Ft

azaz

négyszáznyolcvanezer Forint

A megállapított érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz

VII. ÖSSZEFOGLALÁS

Mindezek eredményeként, a helyrajzi számú, 2220 Vecsés, Dózsa György út 86. alatti ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadának, 2026. június 10. fordulónapra érvényes végső becsült havi bérleti díja kerekítve:

480 000 Ft

azaz

négyszáznyolcvanezer 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 - 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: 2026.06.12 14:04:16 +02'00'

Üzletágigazgató
Értékbecslés és Energetikai tanúsítás

Budapest, 2026. június 12.

VIII. MELLÉKLETEK

HELYISÉGLISTA

ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZER LEÍRÁSA

PIACELEMZÉS

TULAJDONILAP

TÉRKÉPMÁSOLAT

TÉRKÉP

ALAPRAJZ

FOTÓK

REZSI KÖLTSÉG

HELYISÉGLISTA					
Ingatlan címe		2220 Vecsés, Dózsa György út 86.			
Ingatlan természetbeni címe		0			
Földszint					
Helyiség	Burkolat	Terület	Helyiség	Burkolat	Terület
iroda	laminált padló	16			
iroda	laminált padló	17.5			
tárgyaló	laminált padló	45.6			
raktár	kerámia lap	15.1			
teakonyha	kerámia lap	4.7			
W.C.	kerámia lap	1.7			
mosdó	kerámia lap	1.9			

Helyiség	Burkolat	Terület	Helyiség	Burkolat	Terület

Helyiség	Burkolat	Terület	Helyiség	Burkolat	Terület

Földszint átlagos belmagassága	3.43	átlagos belmagassága	0.00
átlagos belmagassága	0.00	átlagos belmagassága	0.00
átlagos belmagassága	0.00	átlagos belmagassága	0.00

ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZER 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

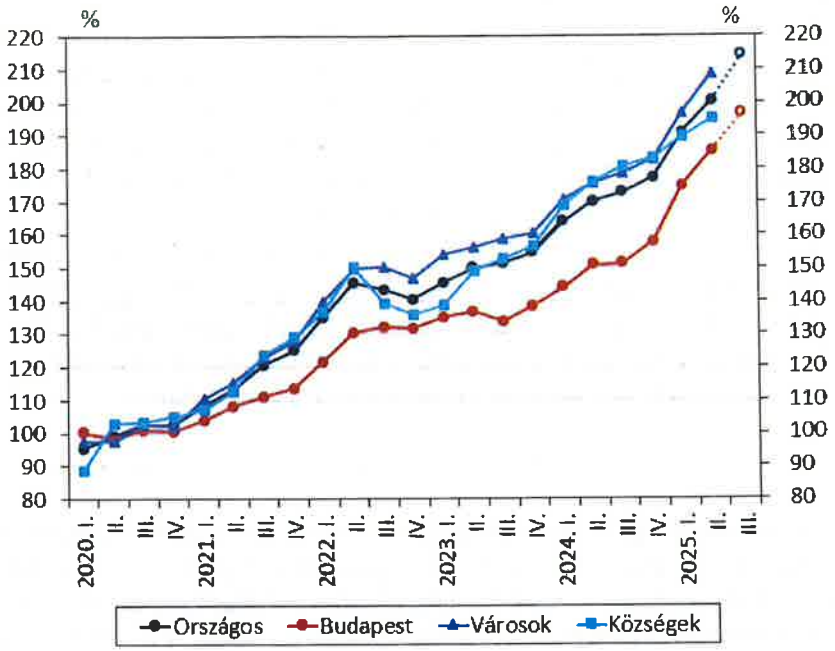
A gyorsuló lakásár-emelkedés 2025 I. negyedévében is folytatódott, amikor 8,7%-kal nőttek az árak a megelőző negyedévhez viszonyítva, majd a II. negyedévben további 3,5%-os növekedés történt. Ezzel a II. negyedévben nominálisan 18,3, reálértelemben 13,3%-kal voltak drágábbak a lakások, mint az előző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

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 7.
Magyarország 2200 Monor, Nemzetőr utca 23.

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260529/16241
2026.05.29

Vecsés

2220 VECSÉS, DÓZSA GYÖRGY ÚT 86. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Vecsés,

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 297299/2/2023.09.27**

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / csarnok hideg raktár, fedett szín, raktár forgácsoló üzem, telephely 2 élelmiszeripari gépgyártó üzem, autómosó vegyipari gépgyártó üzem, iroda ipari csarnok	0	4 0561	0

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 297299/2/2023.09.27**
	A földhasználati jog gyakorlásának szerződéses szabályozása
	Terheli a(z) VECSÉS belterület z-ú ingatlant illető A földhasználati jog gyakorlásának szerződéses szabályozása 875 m2 területre

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 35915/2/2000.04.21**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel, 34130/1995.03.31 Név: FÖLDFÉM GÉPGYÁRTÓ ÉS JAVÍTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe

III. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 35915/2/2000.04.21**
	Önálló szöveges bejegyzés
	A 4229/8 hrsz. a 4229/2 hrsz.megosztá- sából alakult, és ide átjegyezve a 4207 sz.tulajdoni lapról.

5.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 35915/2/2000.04.21**
	Önálló szöveges bejegyzés
	A 4229/8 hrsz. megosztva, lett: 4229/21 és 4229/22 hrsz.

6.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 36308/2/2000.05.02**	**Törlő határozat 35227/2002.04.08**
	Keretbiztosítéki jelzálogjog	
	erejéig	

7.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 175/2006.06.23**
	Önálló szöveges bejegyzés
	A 4229/22 hrsz-u ingatlan területe 2 ha 5351 m2-ről 2 ha 5213 m2-re változott.

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

8.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 31779/2007.01.26**
	Önálló szöveges bejegyzés
	A 4229/22 hrsz-u ingatlanból 2933 m2 terület a 4229/21 hrsz-hez csatolva, igy a 4229/22 hrsz-u ingatlan területe 2 ha 5213 m2-ről 2 ha 2280 m2-re változott.
9.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 31307/2009.01.28**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Ingatlan címének felvétele
10.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 32014/2011.02.22**
	Elutasítás
	Vezetékjog bejegyzésének elutasítása Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18.
11.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 39104/2011.07.22**
	Vezetékjog
	VMB-23/2011 engedély számú, (20114) Vecsés 0,4 kV-os 4.sz. vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog a vázrajz szerint 19 m2-re az ingatlan területéből Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18.
12.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 40736/2011.07.28**
	Vezetékjog
	VMB-136/2010 engedély számú, (5056) "Soroksár - Gyál 20 kV-os vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog a vázrajz szerint 30 m2-re az ingatlan területéből Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18.
13.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** [redacted] **Törlő határozat** [redacted]
	Jelzálogjog
	[redacted]
14.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** [redacted] **Törlő határozat** [redacted]
	Jelzálogjog
	[redacted] sára

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

15.	Bejegyző ha[illegible]idő:	Törlő határozat
	Lemondás törölt jelzálog ranghelyének fenntartásáról	
	A III/13 sorszám alatt bejegyzett jelzálogjog törlése esetén a törölt zálogjog ranghelyének ranghellyel való rendelkezés jogáról történő lemondása	
16.	Bejegyző [illegible]	Törlő határozat
	Jelzálogjog	
	[illegible] erejéig	
17.	Bejegyző határozat, [illegible]si idő:	Törlő határozat
	Elidegenítési és terhelési tilalom	
	bejegyzett jelzálog biztosítására Utalás: III/16	
18.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39323/2016.06.22	Törlő határozat
	Egyetemleges jelzálogjog	
	60 000 000 FT, azaz hatvanmillió forint keretösszeg erejéig Utalás: II/1	
19.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39323/2016.06.22	Törlő [illegible]
	Elidegenítési és terhelési tilalom	
	bejegyzett egyetemleges jelzálogjog biztosítására Utalás: III/18	
20.	Bejegyző határozat, érkezési idő:	Törlő határozat
	Jelzálogjog	
	[illegible] támogatás erejéig Utalás: II/1	

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

21.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **36526/2019.04.26**	**Törlő határozat**
	Egyetemleges jelzálogjog	
	keretösszeg erejéig Utalás: II/1	
22.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:**	**Törlő határozat**
	Elidegenítési és terhelési tilalom	
	bejegyzett egyetemleges jelzálogjog biztosítására Utalás: III/21	
23.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **850147/2020.09.23**	
	Telekalakítási eljárás indításának ténye	
	Név: FÖLDFÉM GÉPGYÁRTÓ ÉS JAVÍTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe:	
24.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **298032/2020.10.28**	
	Önálló szöveges bejegyzés	
	Az I/1. alatti ingatlanba beolvadt a 4229/ hrsz-ú ingatlan, a 641588/2020. számmal záradékolt 07-08/2020. munkaszámú változási vázrajz alapján	
25.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **288909/2021.02.16**	
	Önálló szöveges bejegyzés	
	Épületfeltüntetés ténye. a 642166/2020. számmal záradékolt 11-17/2020. munka számú változási vázrajz alapján	
26.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **295788/2023.08.22**	
	Önálló szöveges bejegyzés	
	Épületfeltüntetés ténye. a 641500/2023. számmal záradékolt 04-27/23 munka számú változási vázrajz alapján (raktárcsarnok bővítése)	

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

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Monor 2201. Monor Pf.:53.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

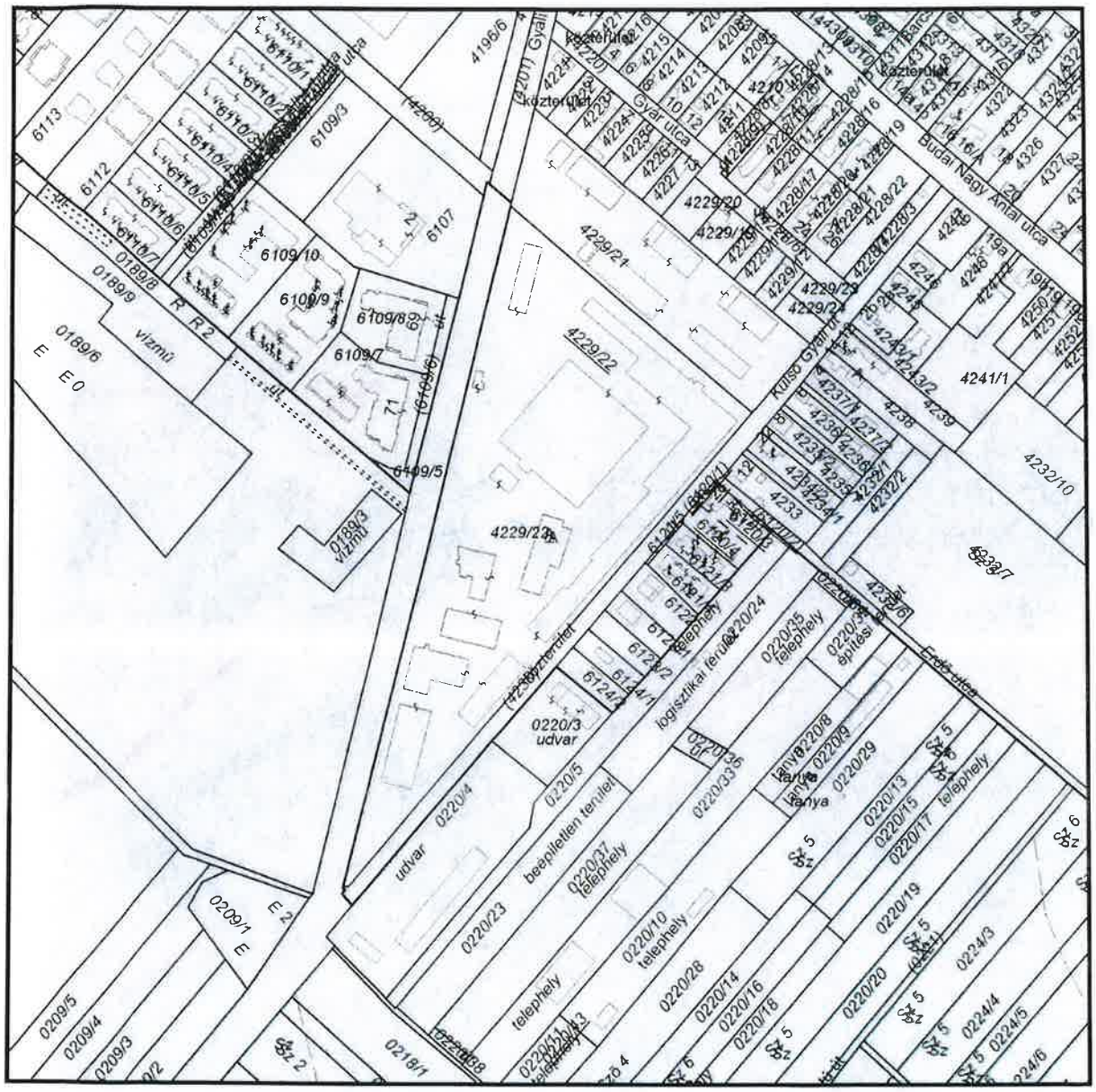
2026.05.29 17:55:39

Helyrajzi szám: VECSÉS belterület

Megrendelés szám:

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzszám:



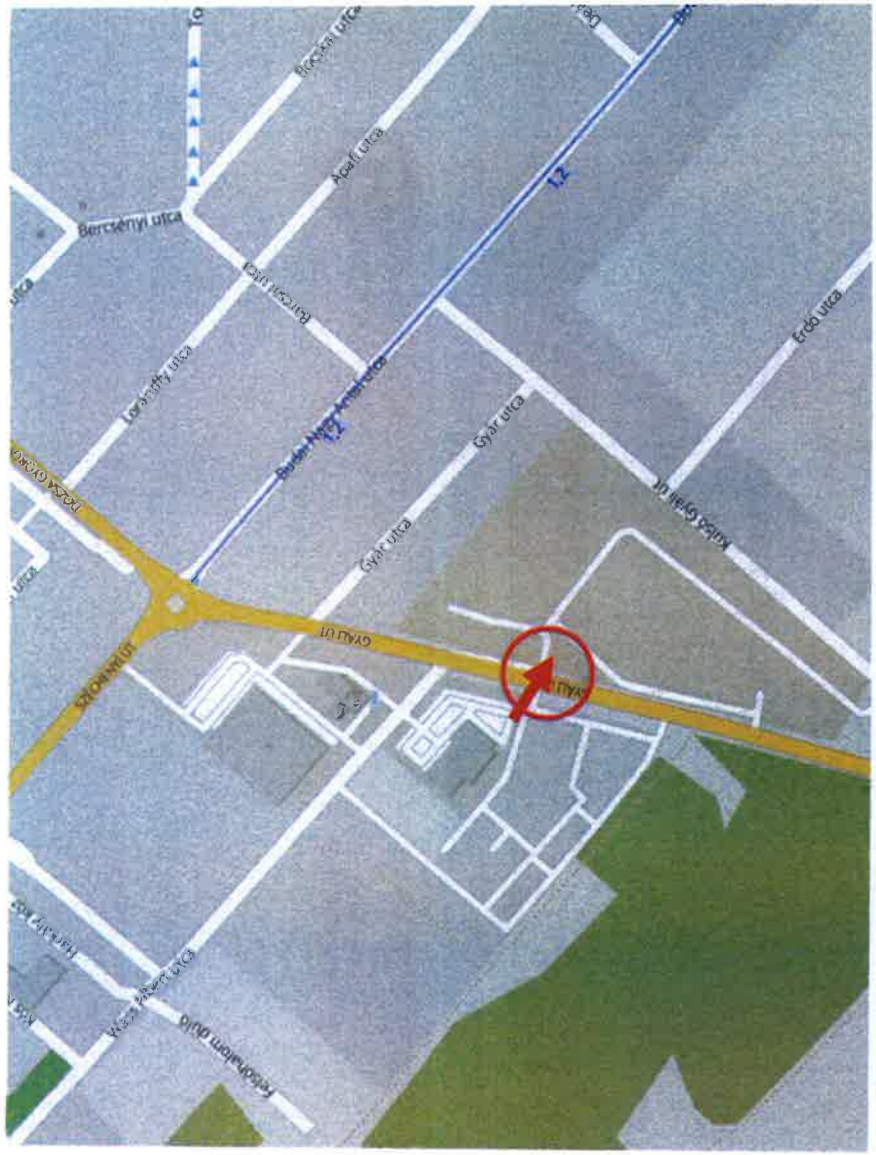
A térképmásolat a kiadás idõpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

TÉRKÉPMELLÉKLET

2220 Vecsés, Dózsa György út 86. (hrsz.:



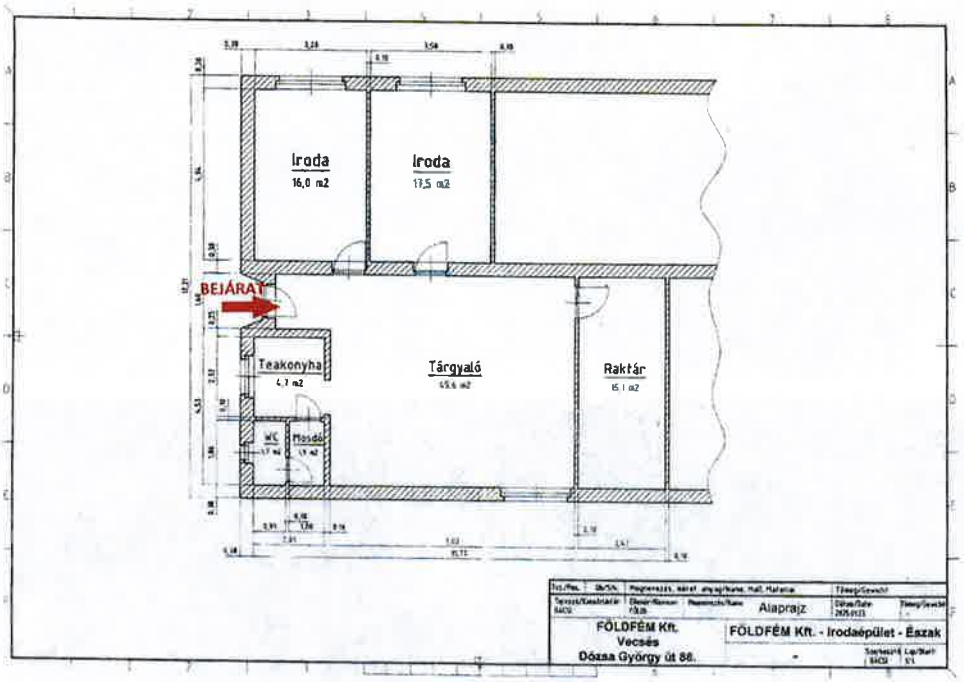



Bercsényi utca
Apáti utca
Loránffy utca
Gyár utca
Erdő utca
Gyáli út
Felsőhatom dűlő
1.2



ALAPRAJZ

2220 Vecsés, Dózsa György út 86. (hrsz.: 4



2024. június 09.
Hodula Gábor

Belmagasság: 3,43 m

Közüzemi-és egyéb rezsiköltség várható havi átlagos összegének becslése

Vizsgált ingatlan: 220 Vecsés, Dózsa György út 86. (hrsz

	Földgáz	Villamos energia	Fűtés/Távhő/HMV	Ivóvíz-Csatorna	Hulladékkezelés
Szolgáltató:	MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.	MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.	-	DPMV Zrt.	Közös költség
Vizsgált időszak:	*2025 év Becsült*	*2025 év Becsült*	*2025 év Becsült*	*2025 év Becsült*	*2025 év Becsült*
Elfogadott éves érték (Ft):	*293873*	*136085.6509*	*0*	*103992*	*90720*
Átlag havi érték (Ft):	24 489 Ft	11 340 Ft	0 Ft	8 666 Ft	7 560 Ft

Teljes rezsi becsült havi átlagos összege (Ft): 52 056 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. június 12.

3. számú melléklet

BIRTOKBA ADÁSI (ÁTADÁS-ÁTVÉTELI) JEGYZŐKÖNYV

FÖLDFÉM Gépgyártó és Javító Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített cégnév: székhely: ; adószám: , cégjegyzékszáma:) bérbeadó képviseletében és **Balajti István** országgyűlési képviselő kölcsönösen kijelentik, hogy a a **Vecsés** belterületi ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi szám alatt felvett, természetben **2220 Vecsés Dózsa György út 86.** szám alatt fekvő, 40561 m² alapterületű kivett csarnok, hideg raktár, fedett szín, raktár forgácsoló üzem, telephely 2 élelmiszeripari gépgyártó üzem, iroda ipari csarnok megnevezésű ingatlanban lévő egy 102,5 m2 nagyságú földszinti iroda ingatlant egy garnitúra kulcs átadásával, és a bérleti szerződés 2. számú mellékletében felsorolt tartozékokkal, berendezési és felszerelési tárgyakkal, valamint egyéb ingóságokkal a Bérbeadó **2026.06.30. 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.

.....

FÖLDFÉM Kft.
Bérbeadó
képv:

.....

Balajti István
Képviselő

4. számú melléklet

A BÉRLEMÉNYRE VONATKOZÓ BIZTOSÍTÁSI KÖTVÉNY MÁSOLATA

GPHUGEN260610006491890 LA:3063, PA3063

90138472018270

GENERALI

Generali Biztosító Zrt.
Telefonos ügyfélszolgálat: +36 1 452 3333
www.generali.hu/kapcsolat

Kötvényszám:
Ügyfélszám

Dátum: 2026. június 9.

01/138472/90/018270/063327/01/04/0000

Tárgy: tájékoztatás biztosítási szerződés(ek) módosításáról

gphugen_33463_260610_137_99999_toarchive_/ 18270/4/1 44578(63327)

Tisztelt FÖLDFÉM Kft.!

Csatoltan küldjük Önnek a módosult biztosítási kötvényét, kérjük, gondosan őrizze meg.

KÉRDÉSE VAN?

Kérdés esetén forduljon bizalommal ügyfélszolgálatunkhoz a **www.generali.hu/kapcsolat** oldalon található elérhetőségeken, a **+36 1 452 3333**-as telefonszámon, vagy keresse fel biztosításközvetítőjét. A gyorsabb ügyintézés érdekében kérjük, hogy megkeresésében hivatkozzon a kötvényszámra.

Bízunk benne, hogy továbbra is elégedett lesz szolgáltatásainkkal, és sokáig ügyfeleink között üdvözölhetjük!

Tisztelettel,

Erdős Mihály
elnök-vezérigazgató

Ilics László
vezérigazgató-helyettes

Generali Biztosító Zrt.

Egyedi Vagyonbiztosítás

Módosított biztosítási kötvény

Kötvényszám:

Dátum: 2026. június 9.

Ügyfélszám:

Közvetítő neve:

Szerződő/Biztosított:

FÖLDFÉM Kft.

Vecsés

Adószám:

Szerződés módosítás hatályba lép	Biztosítás kezdete	Biztosítás következő évfordulója (0:00 óra)	Biztosítás tartama
2026.07.15.	2022.12.20.	2027.07.15.	Határozatlan

A biztosítási szerződést a szerződő felek a biztosítás évfordulójára 30 napos felmondási határidővel felmondhatják.

Éves díj (HUF)	Fizetési ütem	Fizetendő (HUF)	Fizetési mód
	Negyedévente		Átutalás díjértesítővel

Szerződésre vonatkozó feltételek:

Vállalati vagyonbiztosítási szerződések feltételei (VVSZF)
Egyedi vállalati vagyonbiztosítási szerződésekhez köthető külön feltételek gyűjteménye (EVKF)

Vonatkozó feltételek	
Tűzkárok biztosítása	Vállalati vagyonbiztosítási szerződések feltételei (VVSZF) TKR
Viharkárok biztosítása	VVSZF - Viharbiztosítás különös rendelkezései
Katasztrófa károk biztosítása	VVSZF - Földrengéskár biztosítás különös rendelkezései, árvízkár és belvízkár biztosítás különös rendelkezései
Vezetékes vízkárok biztosítása	VVSZF - Vezetékes vízkár biztosítás különös rendelkezései
All Risks vagyonbiztosítás	Vállalati vagyonbiztosítási szerződések feltételei (VVSZF) ARKR
Betöréses lopás- és rablás	VVSZF - Betöréses lopás, rablás és rongálásbiztosítás különös rendelkezései
Üvegkárbiztosítás	VVSZF - Üvegkár-biztosítás különös rendelkezései
Tevékenységi felelősségbiztosítás	Kiegészítő Felelősségbiztosítási Feltételek (KFF) A rész - Kiegészítő Feltétel Tevékenységi Felelősségbiztosításra Általános Felelősségbiztosítási Feltételek (ÁFF)
Munkáltatói felelősségbiztosítás	Kiegészítő Felelősségbiztosítási Feltételek (KFF) B rész - Kiegészítő Feltétel Munkáltatói Felelősségbiztosításra Általános Felelősségbiztosítási Feltételek (ÁFF)
Termékfelelősség biztosítás	Kiegészítő Felelősségbiztosítási Feltételek (KFF) D rész - Kiegészítő Feltétel Termékfelelősség-biztosításra

Vonatkozó feltételek	
	Általános Felelősségbiztosítási Feltételek (ÁFF)
Kiegészítő felelősségi kockázat	Az érvényes záradékok szerint Általános Felelősségbiztosítási Feltételek (ÁFF)

Kockázatviselési helyek száma: 6

Kockázatviselési hely száma: 000001 **Címe:**
Tevékenységi besorolás: Mérő és szabályozó berendezések gyártásaMNS

Kockázatviselési hely száma: 000002 **Címe:**
Tevékenységi besorolás: Mérő és szabályozó berendezések gyártásaMNS

Kockázatviselési hely száma: 000003 **Címe:**
Tevékenységi besorolás: Mérő és szabályozó berendezések gyártásaMNS

Kockázatviselési hely száma: 000004 **Címe:**
Megnevezés: Földi Károly és Károlyné tula
Tevékenységi besorolás: Mérő és szabályozó berendezések gyártásaMNS

Kockázatviselési hely száma: 000005 **Címe:**
Tevékenységi besorolás: Mérő és szabályozó berendezések gyártásaMNS

Kockázatviselési hely száma: 000006 **Címe:**
Tevékenységi besorolás: Mérő és szabályozó berendezések gyártásaMNS

Biztosítási fedezetek/vagyontárgyak	Biztosítási összegek/ Kártérítési limitek (HUF)
Tűzkárok biztosítása	
Épületek, építmények	
Műszaki és kereskedelmi üzemi berendezés	
Készletek	
Elzárva tartott készpénz és értékpapírok	
Mellékköltségek	
Limitált fedezetek:	
Kockázati limit	
Önrészesedés: ajánlat szerint	
Viharkárok biztosítása	
Épületek, építmények	
Műszaki és kereskedelmi üzemi berendezés	
Készletek	
Elzárva tartott készpénz és értékpapírok	
Mellékköltségek	
Limitált fedezetek:	
Kártérítési limit vihar	
Önrészesedés: ajánlat szerint	

Biztosítási fedezetek/vagyontárgyak	Biztosítási összegek/ Kártérítési limitek (HUF)
Katasztrófa károk biztosítása	
Épületek, építmények	
Műszaki és kereskedelmi üzemi berendezés	
Készletek	
Elzárva tartott készpénz és értékpapírok	
Mellékköltségek	
Limitált fedezetek:	
Kártérítési Limit Földrengés	
Limitált árvíz	
Limitált földrengés	
Önrészesedés: ajánlat szerint	
Vezetékes vízkárok biztosítása	
Épületek, építmények	
Műszaki és kereskedelmi üzemi berendezés	
Készletek	
Elzárva tartott készpénz és értékpapírok	
Mellékköltségek	
Limitált fedezetek:	
Kártérítési limit vezetékes víz	
Önrészesedés: ajánlat szerint	
All Risks vagyonbiztosítás	
Épületek, építmények	
Műszaki és kereskedelmi üzemi berendezés	
Készletek	
Elzárva tartott készpénz és értékpapírok	0
Mellékköltségek	
Limitált fedezetek:	
Kártérítési limit	
Önrészesedés: ajánlat szerint	
Betöréses lopás- és rablás	
Műszaki és kereskedelmi üzemi berendezés	
Készletek	
Elzárva tartott készpénz és értékpapírok	
Rablás limit	

Függelék	
	Különösen jól megközelíthető épület(ek)
ES1023	Tűzkárok biztosítása (60201) - Tűzveszélyes építési szerkezet
ES1140	Tűzkárok biztosítása (60201) - Tűzvédelmi megbízott
ES4050	Betöréses lopás- és rablás (60206) - Minimális mechanikai védelem
ES4051	Betöréses lopás- és rablás (60206) - Emeltszintű mechanikai védelem
ES4300	Betöréses lopás- és rablás (60206) - Készpénz, értékcikk tárolása
ES4400	Betöréses lopás- és rablás (60206) - Pénz- és értékkészletek szállítási előírásai

Egyéb megállapodások
-A kötvény a 445574 számú ajánlattal és az abban rögzített záradékokkal, megállapodásokkal és kiegészítő feltételekkel együtt érvényes. Szerződő 3 évig nem él felmondási jogával: 2023.07.15-2026.07.15

Erdős Mihály
elnök-vezérigazgató

[illegible] László
vezérigazgató-helyettes

Biztosítási fedezetek/vagyontárgyak	Biztosítási összegek/ Kártérítési limitek (HUF)
Üvegkárbiztosítás	
biztosítási limit	
Önrészesedés: ajánlat szerint	
Tevékenységi felelősségbiztosítás	
Tevékenység: Biztonságtechnikai berendezések gyártása	
Kárkifizetési limit évente	
Kárkifizetési limit káronként	
Önrészesedés: ajánlat szerint	
Munkáltatói felelősségbiztosítás	
Tevékenység: Biztonságtechnikai berendezések gyártása	
Kárkifizetési limit évente	
Kárkifizetési limit káronként	
Önrészesedés: ajánlat szerint	
Termékfelelősség biztosítás	
Tevékenység: Biztonságtechnikai berendezések gyártása	
Kárkifizetési limit évente	
Kárkifizetési limit káronként	
Önrészesedés: ajánlat szerint	
Kiegészítő felelősségi kockázat	
Tevékenység: Közreműködő személyek (alvállalkozók, megbízottak) biztosítása	
Kárkifizetési limit évente	
Kárkifizetési limit káronként	
Önrészesedés: ajánlat szerint	
Tevékenység: Ingatlan, gépek, műszaki eszközök, egyéb használati tárgyak bérbeadása	
Kárkifizetési limit évente	
Kárkifizetési limit káronként	
Önrészesedés: ajánlat szerint	
Tevékenység: Bővített termékfelelősség-biztosítás	
Kárkifizetési limit évente	
Kárkifizetési limit káronként	
Önrészesedés: ajánlat szerint	

Függelék	
ES0013	Tűzkárok biztosítása (60201) - Tartamengedmény
ES0031	Tűzkárok biztosítása (60201) - Bérbe adott vagyontárgyak biztosítása
ES1020	Tűzkárok biztosítása (60201) -

5. számú melléklet

ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

6. számú melléklet

ADÓZÁSSAL KAPCSOLATOS NYILATKOZAT JOGI SZEMÉLY BÉRBEADÓ RÉSZÉRE

Alulírott Földi Károly ügyvezető, mint **a FÖLDFÉM Gépgyártó és Javító Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített cégnév: , székhely: 2220 Vecsés, Dózsa György út 86.; adószám: cégjegyzékszáma:) bérbeadó aláírásra jogosult képviselője a jelen okirat aláírásával nyilatkozom, hogy az általam képviselt társaság/szervezet a tulajdonában álló, a a **Vecsés** belterületi ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi szám alatt felvett, természetben **2220 Vecsés Dózsa György út 86.** szám alatt fekvő, 40561 m² alapterületű kivett csarnok, hideg raktár, fedett szín, raktár forgácsoló üzem, telephely 2 élelmiszeripari gépgyártó üzem, iroda ipari csarnok megnevezésű ingatlanban lévő egy 102,5 m2 nagyságú földszinti iroda 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: Vecsés, 2026. június hó 30. napján.

FÖLDFÉM Kft.
Bérbeadó
képv:

*a megfelelő szöveg kiválasztandó

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-[redacted]	2031.06.29.

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

AZ ÉPÜLET ADATAI



Megrendelő neve	Földfém Kft.
Cím	[redacted]gy út 86.
Helyrajzi szám	
Tanúsítvány kiállításának oka	egyéb
Épület rendeltetése	Iroda
Építési év	1996
Jelentős felújítás éve	2021
Műemléki vagy helyi védettség	Nem áll védettség alatt
Hasznos alapterület	783,95 m^2
Kondicionált térfogat	2547,55 m^3
Épület szintjeinek száma	2
Épület felület-térfogat aránya	0,55 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	112% (85,41 kWh/m^2év) B	121% (24,12 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	85,41 kWh/m^2év	24,12 kg/m^2év	0,20 W/m^3K
Jelentős felújítás követelményszintje	119,92 kWh/m^2év		0,26 W/m^3K
Közel nulla energiaigényű épületek követelményszintje	76,00 kWh/m^2év	20,00 kg/m^2év	0,20 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	3,88 kWh/m^2év

TANÚSÍTÓ ADATAI

Név

Cím

Telefon

E-mail

Jogosultsági szám

Szoftver és verzió WinWatt 9.58 (2026. 6. 8.)

ÉRVÉNYESSÉG

Helyszíni szemle dátuma: 2026.06.29.

Kiállítás dátuma: 2026.06.29.

Érvényesség dátuma: 2031.06.29.

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:
B	B	HET [redacted]	2031.06.29.

JELENLEGI ÁLLAPOT

HATÁROLÓ ÉS NYÍLÁSZÁRÓ SZERKEZETEK

SZERKEZET TÍPUSA	ENERGETIKAI MINŐSÉG U-érték*: W/m²K				
	rossz	gyenge	közepes	jó	kiváló
HOMLOKZATI FAL				0,207 454,4 m²	
LAPOSTETŐ					
FŰTÖTT TETŐTERET HATÁROLÓ SZERKEZETEK					
PADLÁS ÉS BÚVÓTÉR ALATTI FÖDÉM		0,363 392,6 m²			
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		2,5 144,8 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		2,5 11,7 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)			0,364 392,9 m²		
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:
B	B	HET[redacted]	2031.06.29.

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	95,77				
Biomassza	szilárd					
	folyékony					
	gáz					
Hálózati villamos energia		1,02				
Távhőellátás						
Hulladékhő						
Nap	villamos (PV)	5,10				
	termikus					
Szél						
Környezeti hő (geo-, aero-, hidrotermikus)						
Megújuló primer energia						
└ passzív megújuló primer energia		36,83				
└ aktív megújuló primer energia		3,88				
└ ebből távolban termelt		0,31				
└ ebből közelben termelt						
└ ebből helyben termelt		3,57				
└ ebből exportált						
Nem megújuló primer energia		85,41				
Széndioxid kibocsátás kg/m²év		24,12				
Éves fűtési energiaigény		67,97				

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:
B	B	HET-	2031.06.29.

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:
B	B	HET-	2031.06.29.

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	95,74		0,03			
Biomassza	szilárd						
	folyékony						
	gáz						
Hálózati villamos energia		0,82		0,20			
Távhőellátás							
Hulladékhő							
Nap	villamos (PV)						5,10
	termikus						
Szél							
Környezeti hő (geo-, aero-, hidrotermikus)							
Megújuló primer energia							
∟ passzív megújuló primer energia		36,83					
∟ aktív megújuló primer energia		0,25		0,06			3,57
∟ ebből helyben termelt							3,57
∟ ebből közelben termelt							
∟ ebből távolban termelt		0,25		0,06			
Nem megújuló primer energia		96,66		0,49			-11,74
Széndioxid kibocsátás (kg/m²év)		25,96		0,10			-1,94

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 [redacted]	2031.06.29.

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:
B	B	HET- [redacted]	2031.06.29.

KORSZERŰSÍTÉSI JAVASLATOK

A tanúsító nem adott meg korszerűsítési javaslatot az épülettechnikai rendszerekhez.

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 [redacted]	2031.06.29.

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:
B	B	HET [redacted]	2031.06.29.

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:
B	B	HET [redacted]	2031.06.29.

NYILATKOZATOK

FOGALOMMAGYARÁZAT

Épület 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 Földi Károly ügyvezető, mint **a FÖLDFÉM Gépgyártó és Javító Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített cégnév: ., székhely .; adószám: égjegyzékszáma:) bérbeadó aláírásra jogosult képviselője a jelen okirat aláírásával nyilatkozom, hogy az általam képviselt társaság/szervezet a tulajdonában álló, a a **Vecsés** belterületi ingatlan-nyilvántartásban a **4229/22** helyrajzi szám alatt felvett, természetben **2220 Vecsés Dózsa György út 86.** szám alatt fekvő, 40561 m² alapterületű kivett csarnok, hideg raktár, fedett szín, raktár forgácsoló üzem, telephely 2 élelmiszeripari gépgyártó üzem, iroda ipari csarnok megnevezésű ingatlanban lévő egy 102,5 m2 nagyságú földszinti iroda 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: Vecsés, 2026. június hó 30. napján.

FÖLDFÉM Kft.
Bérbeadó
képv: Földi Károly
ügyvezető

*a megfelelő szöveg kiválasztandó

7. számú melléklet

ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI NYILATKOZAT KÉPVISELŐ RÉSZÉRE

Alulírott, **Balajti István** országgyűlési képviselő/nemzetiségi szószóló (a továbbiakban: Képviselő) tudomással bírok arról, hogy a **FÖLDFÉM Gépgyártó és Javító Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített cégnév: székhely: 2220 Vecsés, Dózsa György út 86.; adószám: cégjegyzékszáma: bérbeadó és az Országgyűlés Hivatala bérlő bérleti szerződést kíván kötni a **Vecsés** belterületi ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi szám alatt felvett, természetben **2220 Vecsés Dózsa György út 86.** szám alatt fekvő, 40561 m² alapterületű kivett csarnok, hideg raktár, fedett szín, raktár forgácsoló üzem, telephely 2 élelmiszeripari gépgyártó üzem, iroda ipari csarnok megnevezésű ingatlanban lévő 102,5 m2 nagyságú földszinti iroda 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 **Vecsés** belterületi ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi szám alatt felvett, természetben **2220 Vecsés Dózsa György út 86.** szám alatt fekvő, 40561 m² alapterületű kivett csarnok, hideg raktár, fedett szín, raktár forgácsoló üzem, telephely 2 élelmiszeripari gépgyártó üzem, iroda ipari csarnok megnevezésű ingatlanban lévő egy 102,5 m2 nagyságú földszinti iroda 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. június hó 30.napján.

Balajti István
Képviselő

Ellenjegyzem, Budapesten, 2026. ....06.....hó 30.napján:

8. számú melléklet

ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI NYILATKOZAT BÉRBEADÓ RÉSZÉRE

Alulírott Földi Károly, mint a **FÖLDFÉM Gépgyártó és Javító Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített cégnév: székhely: 2220 Vecsés, Dózsa György út 86.; adószám. cégjegyzékszáma: bérbeadó képviselője kijelentem, hogy az általam képviselt társaság/szervezet az Országgyűlés Hivatala bérlővel **Balajti István** országgyűlési képviselő irodai elhelyezésének a biztosítására a a **Vecsés** belterületi ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi szám alatt felvett, természetben **2220 Vecsés Dózsa György út 86.** szám alatt fekvő, 40561 m² alapterületű kivett csarnok, hideg raktár, fedett szín, raktár forgácsoló üzem, telephely 2 élelmiszeripari gépgyártó üzem, iroda ipari csarnok megnevezésű ingatlanban lévő egy 102,5 m2 nagyságú földszinti iroda 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 **Vecsés** belterületi ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi szám alatt felvett, természetben **2220 Vecsés Dózsa György út 86.** szám alatt fekvő, 40561 m² alapterületű kivett csarnok, hideg raktár, fedett

szín, raktár forgácsoló üzem, telephely 2 élelmiszeripari gépgyártó üzem, iroda ipari csarnok megnevezésű ingatlanban lévő egy 102,5 m2 nagyságú földszinti iroda 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: Vecsés, 2026. június hó 30. napján.

FÖLDFÉM Kft.
Bérbeadó
képv:

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 Földi Károly ügyvezető, mint a **FÖLDFÉM Gépgyártó és Javító Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített cégnév: ., székhely: 2220 Vecsés, Dózsa György út 86.; 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.

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: Vecsés, 2026. június hó 30. napján.

.....

képviseletre jogosult személy aláírása