



Belváros-Lipótváros  
Budapest Főváros  
V. kerület Önkormányzat  
jegyző

---

**Juhász Péter**  
részére

E-mail cím: kmt+request-5548-5f099cda@kimittud.org

**Tárgy:** „Közérdekű adat igénylés – 24238/0/A/19 hrsz. alatti, 509 nm alapterületű iroda lakásként történő használata” - válasz

**Tisztelt Juhász Péter!**

Fenti tárgyban érkezett közérdekű adatigénylésére vonatkozóan az alábbi választ adom:

1. Átépitésre ki és milyen céllal kért és kapott építési engedélyt?

Válasz:

Dr. Steiner Pál polgármesterként 2006. április 18-án kérelmezte, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Felügyeleti Igazgatóság Fővárosi Iroda 460/2317/4/2006. határozatában építési engedélyt adott.

2 Kik és mikor kaptak használatba vételi engedélyt?

Válasz:

- Gulyás Istvánné 2012. 06. 28-án
- Német Kamilla
- Tóth Lászlóné 2010. 03. 03.
- Aranyosi Zsófia 2012. 06. 28.
- Dr. Kelemen András 2013. április 29.

3.Mikor és milyen URL címen érhető el a megjelent pályázat?

Válasz:

Az Önkormányzat hivatalos honlapjának archívumában elérhető a pályázati felhívás, pályázati dokumentáció. A hivatalos link az alábbi:

[www.belvaros-lipotvaros.hu/\\_user/palyazatok/060\\_palyazat\\_tajekoztato\\_a\\_felujitando\\_lakasok.pdf](http://www.belvaros-lipotvaros.hu/_user/palyazatok/060_palyazat_tajekoztato_a_felujitando_lakasok.pdf)

4.Hány pályázó nyújtott be pályázatot és hány ingatlan tulajdoni hányadra/albetétre került kiírásra a pályázat?

Válasz:

A Budapest, Károly krt. 26. II. emeletén található helyiség 5 lakás kialakítására írt ki pályázatot az Önkormányzat, az alábbi táblázat szerint nyújtottak be pályázatot az egyes kialakítandó lakásokra.

79,76 m <sup>2</sup>	23 pályázat
79,05+3,15 m <sup>2</sup>	9 pályázat
87,92 m <sup>2</sup>	16 pályázat
118,59 m <sup>2</sup>	12 pályázat
121,05 m <sup>2</sup>	19 pályázat

5. Mely értékelési szempontok szerint került sor Aranyosi Zsófia és Gulyás Istvánné pályázatának kedvező elbírálására, és valamennyi más pályázat elutasítására?

Válasz:

Az értékelési szempontok az alábbiak szerint:

- kerületi kötődés,
- kiskorú gyermek a családban,
- a felújítás/kialakítás költségfedezete hogyan alakul, mennyi a saját erő nagysága, kik rendelkeznek a teljes pénzüsszeggel,
- egyéb pontozandó kategóriába tartozik az egészségi állapot, gondozásra szorulás, egyéb súlyos vagy végleges állapot, családalapítás, gyermekvállalás, gyermekét egyedül nevelő szülő, valamint nagy lakás esetén az összeköltözők száma

90nm-nél kisebb alapterületű

90 nm vagy annál nagyobb alapterületű

	lakás esetén		
kerületi kötődés	1 pont	kerületi kötődés	1 pont
kiskorú gyermek	1 pont	kiskorú gyermek	1 pont
forrás részben készpénz	1 pont	forrás részben készpénz	1 pont
forrás teljes készpénz	2 pont	forrás teljes készpénz	2 pont
együttköltözők száma	0 pont	együttköltözők száma	1 pont
egyéb szempont max.	1 pont	egyéb szempont max.	1 pont
Összes elérhető pont	5 pont	Összes elérhető pont	6 pont

6. Milyen összegű befizetéseket eredményezett ez az Önkormányzat részére ez ideig, az új iroda-résztulajdonosok részéről?

Válasz:

Gulyás Istvánné: 2.257.992,- Ft

Aranyos Zsófia: 2.257.992,- Ft

Németh Kamilla és Dobos Gábor: 1.748.600,- Ft

7. A pályázatok bontásáról szóló jegyzőkönyv?

Válasz: A bontási jegyzőkönyv nem lelhető fel.

Budapest, 2015. november 23.

Tisztelettel:



Melléklet:

- 2 db Adásvételi szerződés

*Handwritten signature*

### INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely megkötött egyrészről a **Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat** (székhelye: 1051 Budapest, Erzsébet tér 4., statisztikai számjele: 15505006-751132101, adószáma: 15505006-2-41) megbízásából eljáró **MCThüringia Kereskedelmi és Szolgáltató Kft** (2724 Újlengyel, Petőfi S.u.41., Cg.: 13-09-092682, statisztikai számjele: 12928790, adószáma: 12928790-2-13, képviseli: El I ügyvezető) mint eladó – a továbbiakban: **Eladó** –

másrészről **A Zs** (született: , an.: , szem.az.: , lak: ) a **Budapest V. ker.**

**Károly krt. 26.II. emelet** alatti – az ingatlan-nyilvántartás szerint 509 m2 területű iroda – helyiség 79/509, 79,05 m2 területű tulajdoni hányadának - bérlője, mint vevő - a továbbiakban: **Vevő** –

a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek** - között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság 1107/2008(12.16.) sz. – rendeletésszerű használatra nem alkalmas önkormányzati lakások felújítási kötelezettséggel történő bérbeadása, továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiségek lakássá történő alakítás és átminősítési kötelezettséggel történő bérbeadásának elbírálása tárgyú - TEB. Határozatában foglalt javaslata alapján Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Polgármestere a XIV/L-53167/08 sz. polgármesteri döntéssel a többször módosított 38/2007.(X.19.)B.-L.-Ö. rendelet 48/A.§ alapján Vevő részére határozatlan időre bérbe adta a Budapest V. kerületi nyilvántartásban Budapest V. ker. belterület 24238/0/A/19. helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1052 Budapest, Károly körút 26.II. emelet, 509 m2 területű iroda helyiség 79,05 m2 alapterületű helyiség részét, lakássá történő átalakítás és átminősítés kötelezettségével. (A kialakítandó lakás 2 szoba+hall, 79,05 m2 alapterületű+erkély.)

A polgármesteri döntés értelmében Vevő mint kijelölt bérlő vállalja, hogy a bérbevételől számított 5 éven belül a nem lakás céljára szolgáló helyiséget saját költségén lakássá alakítja, azaz a lakás jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét megszerzi.

Szerződő Felek az előzőekben megjelölt nem lakáscélú helyiségből kialakításra kerülő önkormányzati tulajdonú lakásra 2008. december 22. napján határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötöttek.

2) **Eladó** – az állami, ill. az önkormányzati lakások elidegenítéséről szóló, az 1994. évi XVII. Törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. Törvényben, valamint a Belváros-Lipótváros Önkormányzat 40/2007.(X.19.) B-L.Ö. számú rendeletének 17/A.§-ban és az 1107/2008.(12.16.) valamint 1108/2008.(12.16.) TEB. Határozatokban foglaltak figyelembe vételével eladja, a Vevő pedig – nem lakás céljára szolgáló helyiség lakássá alakításának kötelezettségével - megveszi az Önkormányzat tulajdonát képező, a Budapest V. kerületi nyilvántartásban 24238/0/A/19 helyrajzi szám alatt felvett, a **Budapest, V. ker. belterület, Károly körút 26.II. emelet** alatti, 509 m2 alapterületű - az ingatlan-nyilvántartás szerint jelenleg irodahelyiség – nem lakáscélú helyiségnek 79/509 tulajdoni hányadát az ingatlanhányadhoz tartozó tulajdoni hányaddal – a továbbiakban: **Ingatlan** -.

3) **Felek** rögzítik, hogy a tulajdoni hányad 79,05 m2 területű természetbeni részén kialakítandó, ugyanilyen alapterületű, 2 szoba+hall+erkély lakásnak a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság 1003/2008.(11.27.) TEB. Határozatában elfogadott kialakítási illetőleg felújítási költsége 15.810.000,-Ft azaz Tizenötmillió-nyolcszázötzezer forint.

Belváros-Lipótváros  
Budapest Főváros V. ker. Önkormányzata  
Eladó

Képv.: MCThüringia Kft E. ügyvezető

*(Handwritten signature)*  
A Zs  
Vevő

MCThüringia Kft.  
2724 Újlengyel  
Petőfi S. u. 41.

1112 Bp., Guya u. 77.  
Tel./Fax: 281-5636  
dr. Ebergányi Imre ügyvéd

4) Vevő kötelezi magát és vállalja, hogy az általa megvásárolt tulajdoni hányad 79,05 m<sup>2</sup> területű természetbeni részén, jelen szerződés aláírásától számított öt éven belül, saját költségén egy ugyanilyen alapterületű, 2 szoba+hall+erkély lakást alakít ki, a kialakítást illetőleg a felújítást, annak 15.810.000,-Ft azaz Tizenötmillió-nyolcszázötvenezer forint összegét a Belváros-Lipótváros Önkormányzat 40/2007.(X.19.) B-L.Ö. számú rendeletének 17/A.§-ban foglaltak szerint átvállalja, ennek során a helyiségrészt lakássá alakítja, a kialakított lakás jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét megszerzi.

5) Felek rögzítik, hogy a 2) pont szerinti tulajdoni hányad vételára a Belváros-Lipótváros Önkormányzat fent hivatkozott rendelete alapján a helyi forgalmi értéknek megfelelő összeg – 25.454.100,-Ft - (azaz Huszonötmillió-négyszázötvennégyezer-egyszáz forint).

A Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság az 1108/2008.(12.16.) TEB. Határozatában rögzítette, hogy Vevő a kialakítás illetőleg felújítás 15.810.000,-Ft azaz Tizenötmillió-nyolcszázötvenezer forint, az 1003/2008.(12.16.) TEB. Határozatában jóváhagyott összegének átvállalásával az előleg teljesítési kötelezettségének eleget tesz, a felújítás Bizottság által jóváhagyott és Bérlő által átvállalt költsége az elfogadott forgalmi értékből levonandó.

A Vevő által fizetendő vételárhátralék 9.644.100,-Ft (azaz Kilencmillió-hatszáznegyvennégyezer-egyszáz forint).

6) Vevő a 9.644.100,-Ft (azaz Kilencmillió-hatszáznegyvennégyezer-egyszáz forint) vételárhátralék teljes összegét 25 évi részletfizetéssel, a 40/2007.(X.19.) B-L.Ö. számú rendeletének 17/A.§(4) bekezdése szerint kamatmentesen kívánja törleszteni.

Vevő kötelezi magát, hogy a vételárhátralékot 2009. január 01. napjával kezdődő 300 hónap alatt, minden hónap 10. napjáig esedékesen, 32.147,-Ft/hó összegű részletekben befizeti Eladó Belváros-Lipótváros Önkormányzata 11784009-15505006-06080000 számú számlájára.

7) Amennyiben Vevő a jelen szerződéskötés után bármikor a teljes vételár hátralékot egy összegben kifizeti, úgy őt a vételár hátralékra a 40/2007.(X.19.) B-L.Ö. számú önkormányzati rendelet 17/A.§(5) bekezdése szerinti árengedmény illeti meg.

8) Amennyiben Vevő a 6) pontban meghatározott törlesztő részletek megfizetésével késedelembe esik, az elmaradt törlesztő részletekre árengedmény nem adható és a késedelembe esés időpontjától kezdve erre az összegre köteles a Ptk.232.§-§a szerinti késedelmi kamatot Eladónak megfizetni. Hat havi elmaradás esetén a vételárhátralékot és az elmaradt befizetéseket egyösszegben kell megfizetni, amely esetben a fent hivatkozott B-L.Ö. rendeletben meghatározott kedvezmények Vevőt nem illetik meg. Amennyiben a Vevő fizetési felszólítást követő 30 napon belül az elmaradt befizetéseket nem teljesíti, Eladó jogosult egyoldalú nyilatkozatával a szerződéstől elállni. Az elállást követően az egymással történő elszámolás keretében az eredeti állapot visszaállításával Eladó visszafizeti a Vevő által teljesített vételárrészleteket.

9) Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő az őt 40/2007.(X.19.) B-L.Ö. számú önkormányzati rendelet 17/A.§(1) bekezdése szerint terhelő kialakítási, felújítási kötelezettséget, az ott meghatározott öt éven belül nem teljesíti, Eladó az ingatlant a Polgári Törvénykönyv 374.§(2) bekezdésében meghatározott időtartamon belül gyakorolt, egyoldalú nyilatkozatával visszavásárolni jogosult. A visszavásárlási ár a Vevő által teljesített vételárrészleteknek megfelelő összeg.

10) Vevő a jelen szerződés aláírásának időpontjában az ingatlant – mint annak bérlője – birtokában tartja, őt a jelen szerződés aláírásának napjától illetik meg az ingatlan tulajdonost megillető hasznai és viseli annak terheit. Vevő kijelenti, hogy ismeri a ház alapító okiratához készített műszaki tájékoztatót, a lakás (Város FM Városgazdálkodási és Szolgáltató Kft 2008. év december 15. napján készített) értékbecslését, az ingatlant annak ismeretében vásárolja meg.

Belváros-Lipótváros  
Budapest Főváros V. ker. Önkormányzata  
Eladó

Képv.: MCThüringia Kft E

A Zs  
Vevő

MCThüringia Kft  
2727 Újlengyel  
Petőfi S. u. 41

Bérlő: Gyvvsdi Irodá  
1112 Bp., Gyűlés u. 23.  
Tel./Fax: 281-5035  
dr. Ebergényi Imre ügyvéd

Tudomásul veszi, hogy az épületben elvégzendő felújítási munkák költsége a mindenkori tulajdonosokat terheli. Vevő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat az épületen felújítást nem végez.

11) Vevő köteles az ingatlanra – az Eladót kedvezményezettként megjelölő - biztosítási szerződést kötni azzal, hogy a biztosítás a vételár teljes összegének kifizetéséig nem szüntethető meg.

12) Eladó szavatolja az ingatlan per-, teher- és igénymentességét.

13) Eladó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapesti V. kerületi nyilvántartásban 24238/0/A/19 helyrajzi szám alatt felvett, a Budapest, V. ker. belterület, Károly körút 26.II. emelet alatti, 509 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség 79/509 tulajdoni hányadára a tulajdonjog Vevő javára - 1/1 tulajdoni hányadban - minden további megkérdezése és engedélye nélkül, tulajdonjogának egyidejű törlése mellett, vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. Eladó jelen szerződés általa történő aláírása egyben hozzájáruló nyilatkozata Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba – fenti hányad szerint – történő bejegyzéséhez (bejegyzési engedély).

14) Szerződő Felek a Vevő által megszerzett ingatlanra(tulajdoni hányadra) - a vételár-hátralék összegéig - egyidejűleg jelzálogjogot alapítanak, Vevő jelen szerződés aláírásával is megerősítetten hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az 5) pontban megjelölt 9.644.100,-Ft (azaz Kilencmillió-hatszáznegyvennégyezer-egyszáz forint) vételár-hátralék és járulékaik erejéig az Eladó Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat javára az ingatlanra(tulajdoni hányadra) jelzálogjog kerüljön bejegyzésre.

15) Szerződő Felek az ingatlanra(tulajdoni hányadra) – az Eladót illető visszavásárlási jog biztosítására – öt éves időtartamra visszavásárlási jogot alapítanak, Vevő jelen szerződés aláírásával is megerősítetten hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az Eladó Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat javára az ingatlanra(tulajdoni hányadra), öt éves időtartamra visszavásárlási jog kerüljön bejegyzésre.

16) Vevő magyar állampolgár, nyilatkozási képességében korlátozva vagy akadályozva nincs.

17) Vevő tudomásul veszi, hogy az épület műemléki védettségű, az ebből adódó többletköltségeket és többletkötelezettségeket vállalja. Tudomásul veszi, hogy az épületben bármiféle külső és belső átalakítási munka, valamint az építmény jellegét és megjelenését érintő munka, illetőleg a használati mód megváltoztatása szükség szerint a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyével végezhető. Az épület és annak külön tulajdoni illetőségei az épület jellegének megfelelően forgalomképesek. A mindenkori tulajdonosváltáskor az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az épület műemléki védettségű épület, valamint a leendő tulajdonosok nyilatkozatát, hogy az épület műemléki védettségéről tudnak, és az abból származó esetleges többletköltségeket és többletkötelezettségeket vállalják. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan jelen szerződésen túli mindenkori továbbértékesítéséhez szükség szerint a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal jóváhagyása szükséges.

18) Szerződő Felek megállapodnak, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratokat 30 napon belül Eladó nyújtja be a Budapesti 2. számú Földhivatalhoz bejegyzés iránt.

19) Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák Dr.Ebergényi Imre ügyvédet a BOKOR,EBERGÉNYI,BARTHA Ügyvédi Iroda (1112 Budapest, Gulyás u.23.) tagját a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a Budapesti 2.számú Körzeti Földhivatalhoz történő benyújtásával.

A felek jelen adásvételi szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás, megmagyarázás és megértés után helybenhagyólag aláírták.

Kelt Budapest, 2008. december hónap 22. napján

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros

V. ker. Önkormányzata - Eladó

Képv.: MCThuringia Kft El

Ar Zs

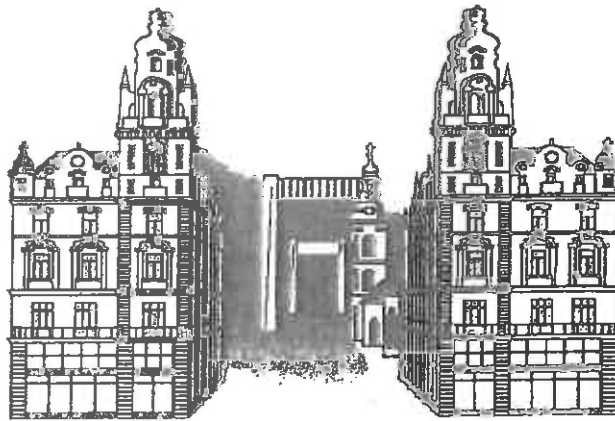
Vevő

6

Ellenjegyzem, 2008. december 22. napján <sup>Ujlengyel</sup> <sup>Petőfi S. u. 41.</sup>

VÁROSI FM Városgazdálkodási  
Szolgáltató Kft.  
Budapest II. kerületi iroda  
1027 Varsányi I. u. 21.  
Tel: 201-5658

XV/L-53168/e  
2008



## LAKÁS INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Budapest, V. kerület  
Károly krt. 26. II. em. 2.  
HRSZ: 24238/0/A/19

ÉRKEZETT

2008-12-19

## I. ALAPADATOK

Címe:	Károly körút 26.	HRSZ:	24238
-------	------------------	-------	-------

### A telek és épület adatai

Földrészlet nagysága:	1473
Építés éve:	1894
Építési mód:	hagyományos
Műemléki védettség:	műemlékileg védett
Szintek száma:	8
Lakások és helyiségek száma:	50
Közös használatú terek, helyiségek:	alapító okirat szerint
Közművesítettség:	teljes közmű

Alépfülményi szerkezetek:	tégla sávalap
Teherhordó szerkezetek:	hagyományos téglafalak, pincefödém poroszsiüveg boltozat, emeleti földemk téglabetétes vb. földem
Tető és kapcsolódó szerkezetek:	állószerű fedélszék, hódfarkú cserépfedéssel
Homlokzatok, nyílászárók:	a homlokzat gazdagon díszített, a nyílászárók hagyományos fa szerkezetűek, az I. emeleten íves kialakításúak, a földszinten nagy üvegfelületek vannak fém keretézéssel

## II. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS

Az értékmegállapítás során az ingatlan kerületen belüli elhelyezkedéséből (értékövezet) kiindulva figyelembe vettük az egyedi eltérésekből adódó értéknövelő és értékcsökkentő tényezők együttes hatását. Jelen értékbecslés a helyszíni szemle során rögzített adatfelvételi lap tényadatain, valamint a megbízó által rendelkezésre bocsátott dokumentumokban foglaltakon alapszik.

### Az ingatlan értékövezeti besorolása

Értékövezet:	3
Övezeti alapérték:	350 000 Ft/m <sup>2</sup>
Eltérő övezeti ár:	

(Az övezeti alapérték I. emeleti elhelyezkedésű, utcai tájolású, komfortos lakások övezeti átlagértékét mutatja )

### Értékövezeti jellemzők (indoklás)

A terület megközelíthetősége kiemelkedően jó. Az övezetet főútvonalak alkotják (Károly krt, Múzeum krt, József Attila utca, Vámház krt, Bajcsy-Zs.út), ezért, valamint az Erzsébet- és Lánchíd ill. Szabadság híd és Margit híd közelsége miatt az országos, és nemzetközi főútvonalakhoz az összeköttetés biztosított. Központi elhelyezkedése révén nagyforgalmú autóbusz (7, 7/A) és villamos (47, 49, ill.4, 6) járatok, valamint a város tömegközlekedésének meghatározói, a metróvonalak érintik vagy gyalogosan elérhető módon megközelítik a területet.

Ez a negyed a város, és több szempontból az ország központja. Az üzleti, banki, közigazgatási, vendéglátó, kereskedelmi, kulturális és idegenforgalmi centrumként működő belváros forgalmas főútvonalai mentén lévő területek alkotják ezt az övezetet, melyeken nagy forgalmú, hagyományos bevásárló és idegenforgalmi útvonalak alakultak ki. A minőségi igényeket kielégítő üzleti-kereskedelmi tevékenység mellett - a forgalom mértékéből és jellegéből adódóan - a tömegigényekre építő funkciók is jelen vannak, közel azonos arányban.

Az övezet fejlődésére a kerületen belüli általános intenzitás, irányára pedig a fizetőképes hazai és külföldi középréteg igényeinek (tömegigény) színvonalas kielégítésére való törekvés jellemző, melyet a tömegközlekedési eszközökkel történő nagyon kedvező megközelíthetőség is támogat. A belső városrészek hagyományos funkciója ez, amelyet a sorra megnyíló külterületi bevásárlóközpontok nem veszélyeztetnek. A belvároshoz közeli főútvonalakon várható a terület felértékelődése, és az exkluzivitás irányába való eltolódás, elsősorban a turisztikai forgalom növekedése miatt.

A Váci utca déli része kiépítésének hatására a Fővám tér és a Vámház körút felértékelődésével a területen a minőségi különbségek is kiegyenlítődnek. Az épített környezet így egységesen reprezentálja azt a századfordulón épült világvárosi hangulatot, amely Budapest vonzerejét, egyéniségét meghatározza.



**A vizsgált helyiség forgalmi értékét befolyásoló tényezők**

<i>Környezeti jellemzők:</i>	<i>Minősítés:</i>	
Megközelíthetőség gyalogosan	átlagosnál kissé kedvezőbb - tömegközlekedési eszközökkel jól feltárt terület	+
Megközelíthetőség járművel	a közvetlen közelben parkolási tilalom miatt nem lehetséges	-
Forgalom mértéke	övezeti átlagnál nagyobb forgalom	+
Parkolási lehetőség	korlátozott parkolási lehetőség	-
Illeszkedés az övezeti funkció jellegéhez	jól illeszkedik a környezet funkcionális jellegéhez	+
Illeszkedés a területi fejlesztés irányához	jól illeszkedik a területi fejlesztési irányához	+
Az épített környezet minősége	a környék építészetét döntően a műemlék jellegű épületek jellemzik	+
Környezeti ártalmak	jelentős zaj- és légszennyezettség	-
Szomszédos értékövezet hatása	nem jellemző	0

<i>Épület jellemzők:</i>	<i>Minősítés:</i>	
Műszaki állapot	homlokzata felújított, gépészeti rendszere felújítást igényel	-
Közművesítettség	teljes közműellátás	0
Technikai felszereltség	megfelelő felszereltség	0
Építészeti jellemző	igényes architektúrájú, tagolt, díszített homlokzatú műemlék épület	+
Egyéni módosító tényezők		0

**II.emelet 2.**

Albetétszám: 024238000A019		Alapterülete: 79.05 m <sup>2</sup>
Tulajdoni hányad:		Komfortfokozat: kialakítandó
Szobák száma:	Félszobák száma:	Étkezők száma:

Lakás jellemzők:	Minősítés:	
Méretkorrekciós szorzó	átlagos méret	0
Épületen belüli elhelyezkedés	II. emeleti, utcai tájolású	-
Megközelítés módja	függőfolyosóról nyílik	-
Komfortfokozat	kialakítandó	0
Funkcionális kialakítása	kialakítandó	0
Térszervezés alakíthatósága	megfelelő mértékben alakítható	0
Galériázhatóság	nem galériázható	0
Járulékos terek	3.15 m <sup>2</sup> erkély tartozik a lakáshoz	+
Műszaki állapota	megfelelőnek feltételezett – átlagos színvonalú felújítást alapul vevő – műszaki állapot	0
Egyéni módosító tényezők	Eredeti állapotában irodaként funkcionált!	0

**Fajlagos forgalmi érték: 322 000 Ft /m<sup>2</sup>**

Jogi besorolásból adódó jellemzők:	Minősítés:	
Forgalomképesség	forgalomképes ingatlan	0
Átalakítás költsége	nem értelmezett	0
Műemléki besorolás	műemléki védettség	0
100%-os tulajdoni hányad	az ingatlan 100%-ban önkormányzati tulajdonú	0

**Fajlagos forgalmi érték– nyílt piacon: 322 000 Ft /m<sup>2</sup>**

**Forgalmi érték kiszámítása:**

II. emelet 2.                      79.05 m<sup>2</sup>    322 000 Ft/m<sup>2</sup>    25 454 100 Ft

**A becsült kerekített forgalmi érték:**

**25 450 000 Ft**  
száz  
**huszonötmillió négyszázötvenezer forint**

**Összehasonlító értékek:**

Bp. V.ker.	Városház u.8.	1.emelet 3.	325 500Ft/m <sup>2</sup>
Bp. V.ker.	Papnövelde u.8.	félemleret 3.	320 000Ft/m <sup>2</sup>
Bp. V.ker.	Károly krt.26.	2.emelet 3.	322 000Ft/m <sup>2</sup>

**Megjegyzés:**

**Az ingatlan tulajdoni lapja:**                      **Tehermentes**  
**Az értékbecslés érvényessége:**                      **6 hónap**

Az értékelést a főváros belső kerületeit átfogó értékbecslési tanulmány, ill. az ennek alapján kialakított ún. értékvezetek alapértékeiből kiindulva végeztük el.

Az értékbecslés a Megbízótól kapott műszaki és telekkönyvi adatokra, továbbá a helyszíni szemle tapasztalataira alapozva készült.

Kijelentjük, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni értékesítéséhez cégünket semmiféle pénzügyi érdek nem köti.

**Budapest, 2008. december 15.**

**Készítette**

**Halasi Szilvia**  
ingatlanforgalmi  
értékbecslő

VÁROS fM Városgazdálkodási  
és Szolgáltató Kft.  
Budapest II. kerületi iroda  
1127 Bp., Varsányi l. u. 21.  
Tel. 201-5658

**Ellenőrizte:**

**Scultéty Márta**  
ingatlanforgalmi  
értékbecslő

### INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely megkötötett egyrészről a **Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat** (székhelye: 1051 Budapest, Erzsébet tér 4., statisztikai számjele: 15505006-751132101 adószáma: 15505006-2-41) megbízásából eljáró **MCThüringia Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (2724 Újlengyel, Petőfi S.u.41., Cg.: 13-09-092682, statisztikai számjele: 12928790, adószáma: 12928790-2-13, képviseli: E l ügyvezető) mint eladó – a továbbiakban: **Eladó** - másrészről **G I I** (született: \_\_\_\_\_, an.: \_\_\_\_\_, a, szem.az.: \_\_\_\_\_, adóaz.: § \_\_\_\_\_ lak:

) a **Budapest V.ker. Károly krt. 26.II. emelet** alatti – az ingatlan-nyilvántartás szerint 509 m2 területű iroda – helyiség 80/509, 79,76 m2 területű tulajdoni hányadának - bérlője, mint vevő - a továbbiakban: **Vevő** –

a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek** - között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság 1105/2008.(12.16.) sz. – rendeltetésszerű használatra nem alkalmas önkormányzati lakások felújítási kötelezettséggel történő bérbeadása, továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiségek lakássá történő alakítás és átminősítési kötelezettséggel történő bérbeadásának elbírálása tárgyú - TEB. Határozatában foglalt javaslata alapján Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Polgármestere a XIV/L-52171/08 sz. polgármesteri döntéssel a többször módosított 38/2007.(X.19.)B.-L.-Ö. rendelet 48/A.§ alapján Vevő részére határozatlan időre bérbé adta a Budapest V. kerületi nyilvántartásban Budapest V. ker. belterület 24238/0/A/19. helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1052 Budapest, Károly körút 26.II. emelet, 509 m2 területű iroda helyiség 79,76 m2 alapterületű helyiségrészét, lakássá történő átalakítás és átminősítés kötelezettségével. (A kialakítandó lakás 2 szoba, 79,76 m2 alapterületű)

A polgármesteri döntés értelmében Vevő mint kijelölt bérlő vállalja, hogy a bérbevételről számított 5 éven belül a nem lakás céljára szolgáló helyiséget saját költségén lakássá alakítja, azaz a lakás jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét megszerzi.

Szerződő Felek az előzőekben megjelölt nem lakáscélú helyiségből kialakításra kerülő önkormányzati tulajdonú lakásra 2008. december 22. napján határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötöttek.

2) **Eladó** – az állami, ill. az önkormányzati lakások elidegenítéséről szóló, az 1994. évi XVII. Törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. Törvényben, valamint a Belváros-Lipótváros Önkormányzat 40/2007.(X.19.) B-L.Ö. számú rendeletének 17/A.§-ban és az 1105/2008.(12.16.) valamint 1106/2008.(12.16.) TEB. Határozatokban foglaltak figyelembe vételével eladja, Vevő pedig – nem lakás céljára szolgáló helyiség lakássá alakításának kötelezettségével - megveszi az Önkormányzat tulajdonát képező, a Budapest V. kerületi nyilvántartásban 24238/0/A/19 helyrajzi szám alatt felvett, a **Budapest, V. ker. belterület, Károly körút 26.II. emelet** alatti, 509 m2 alapterületű - az ingatlan-nyilvántartás szerint jelenleg irodahelyiség – nem lakáscélú helyiségnek 80/509 tulajdoni hányadát az ingatlanhányadhoz tartozó tulajdoni hányaddal – a továbbiakban: **Ingatlan** -

3) **Felek** rögzítik, hogy a tulajdoni hányad 79,76 m2 területű természetbeni részén kialakítandó, ugyanilyen alapterületű, 2 szoba lakásnak a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság 1003/2008.(11.27.) TEB. Határozatában elfogadott kialakítási illetőleg felújítási költsége 15.952.000,-Ft azaz Tizenötmillió-kilencszázötvenkettőezer forint.

Belváros-Lipótváros  
Budapest Főváros V. ker. Önkormányzata  
Eladó  
Képv.: MCThüringia Kft

Vevő

MCThüringia Kft  
2727 Újlengyel  
Petőfi S. u. 41.

1112 Bp., Gyúró's u. 28.  
Tel./Fax: 231-5038  
dr. Ebergényi Imre ügyvéd

4) Vevő kötelezi magát és vállalja, hogy az általa megvásárolt tulajdoni hányad 79,76 m<sup>2</sup> területű természetbeni részén, jelen szerződés aláírásától számított öt éven belül, saját költségén egy ugyanilyen alapterületű, 2 szoba lakást alakítanak ki, a kialakítást illetőleg a felújítást, annak 15.952.000,-Ft azaz Tizenötmillió-kilencszázötvenkettőezer forint összegét a Belváros-Lipótváros Önkormányzat 40/2007.(X.19.) B-L.Ö. számú rendeletének 17/A.§-ban foglaltak szerint átvállalják, ennek során a helyiségrészt lakássá alakítják, a kialakított lakás jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyt megszerzik.

5) **Felek rögzítik**, hogy a 2) pont szerinti tulajdoni hányad vételára a Belváros-Lipótváros Önkormányzat fent hivatkozott rendelete alapján a helyi forgalmi értéknek megfelelő összeg – **25.124.400,-Ft** - (azaz Huszonötmillió-egyszázhuszonnégyezer-négyszáz forint).

A Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság az 1106/2008.(12.16.) TEB. Határozatában rögzítette, hogy Vevő a kialakítás illetőleg felújítás 15.952.000,-Ft azaz Tizenötmillió-kilencszázötvenkettőezer forint, Vevő a felújítás az 1003/2008.(12.16.) TEB. Határozatában jóváhagyott összegének megfelelő átvállalásával az előleg teljesítési kötelezettségének eleget tesz, a felújítás Bizottság által jóváhagyott és Gulyás Istvánné Bérlő által átvállalt költsége az elfogadott forgalmi értékből levonandó.

A Vevő által fizetendő vételárhátralék **9.172.400,-Ft** (azaz Kilencmillió-egyszázhetvenkettőezer-négyszáz forint).

6) Vevő a **9.172.400,-Ft** (azaz Kilencmillió-egyszázhetvenkettőezer-négyszáz forint) vételárhátralék teljes összegét 25 évi részletfizetéssel, a 40/2007.(X.19.) B-L.Ö. számú rendeletének 17/A.§(4) bekezdése szerint kamatmentesen kívánja törleszteni.

Vevők kötelezi magát, hogy a vételárhátralékot 2009.01.01. napjával kezdődő 300 hónap alatt, minden hónap 10. napjáig esedékesen, 30.575,-Ft/hó összegű részletekben befizetik Eladó Belváros-Lipótváros Önkormányzata 11784009-15505006-06080000 számú számlájára.

7) Amennyiben Vevő a jelen szerződéskötés után bármikor a teljes vételár hátralékot egy összegben kifizeti, úgy őt a vételár hátraléokra a 40/2007.(X.19.) B-L.Ö. számú önkormányzati rendelet 17/A.§(5) bekezdése szerinti árengedmény illeti meg.

8) Amennyiben Vevő a 6) pontban meghatározott törlesztő részletek megfizetésével késedelembe esik, az elmaradt törlesztő részletekre árengedmény nem adható és a késedelembe esés időpontjától kezdve erre az összegre köteles a Ptk.232.§-a szerinti késedelmi kamatot Eladónak megfizetni. Hat havi elmaradás esetén a vételárhátralékot és az elmaradt befizetéseket egyösszegben kell megfizetni, amely esetben a fent hivatkozott B-L.Ö. rendeletben meghatározott kedvezmények Vevőt nem illetik meg. Amennyiben Vevő a fizetési felszólítást követő 30 napon belül az elmaradt befizetést nem teljesíti, Eladó jogosult egyoldalú nyilatkozatával a szerződéstől elállni.

Az elállást követően az egymással történő elszámolás keretében az eredeti állapot visszaállításával Eladó visszafizeti a Vevő által teljesített vételárrészleteket.

9) Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő az őt a 40/2007.(X.19.) B-L.Ö. számú önkormányzati rendelet 17/A.§(1) bekezdése szerint terhelő kialakítási, felújítási kötelezettséget, az ott meghatározott öt éven belül nem teljesíti, Eladó az ingatlant a Polgári Törvénykönyv 374.§(2) bekezdésében meghatározott időtartamon belül gyakorolt, egyoldalú nyilatkozatával visszavásárolni jogosult. A visszavásárlási ár a Vevő által teljesített vételárrészleteknek megfelelő összeg.

Belváros-Lipótváros  
Budapest Főváros V. ker. Önkormányzata  
Eladó

Képv.: MCThüringia Kft E

vezető

Vevő

MCThüringia Kft  
2727 Újjenyél  
Petőfi S. u. 41.

2008.01.01.  
1-5038  
MCThüringia Kft

- 10) G (s.....) Vevő a jelen szerződés aláírásának időpontjában az ingatlant – mint annak bérelője – birtokában tartja, őt a jelen szerződés aláírásának napjától illetik meg az ingatlan tulajdonost megillető hasznai és viseli annak terheit. Vevő kijelenti, hogy ismeri a ház alapító okiratához készített műszaki tájékoztatót, a lakás (Város FM Városgazdálkodási és Szolgáltató Kft 2008. év december 15. napján készített) értébecslését, az ingatlant annak ismeretében vásárolja meg. Tudomásul veszi, hogy az épületben elvégzendő felújítási munkák költsége a mindenkori tulajdonost terheli. Vevő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat az épületen felújítást nem végez.
- 11) Vevő köteles az ingatlanra – az Eladót kedvezményezettként megjelölő - biztosítási szerződést kötni azzal, hogy a biztosítás a vételár teljes összegének kifizetéséig nem szüntethető meg.
- 12) Eladó szavatolja az ingatlan per-, teher- és igénymentességét.
- 13) Eladó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapesti V. kerületi nyilvántartásban 24238/0/A/19 helyrajzi szám alatt felvett, a **Budapest, V. ker. belterület, Károly körút 26.II. emelet** alatti, 509 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség **80/509 tulajdoni hányadára** a tulajdonjog Vevő javára - **1/1 tulajdoni hányadban** - minden további megkérdezése és engedélye nélkül, tulajdonjogának egyidejű törlése mellett, vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. Eladó jelen szerződés általa történő aláírása egyben hozzájáruló nyilatkozata Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba – fenti hányad szerint – történő bejegyzéséhez **(bejegyzési engedély)**.
- 14) **Szerződő Felek** a Vevő által megszerzett ingatlanra(tulajdoni hányadra) - a vételár-hátralék összegéig - egyidejűleg jelzálogjogot alapítanak, Vevő jelen szerződés aláírásával is megerősítetten hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az 5) pontban megjelölt **9.172.400,-Ft** (azaz Kilencmillió-egyszázhetvenkettőezer-négyszáz forint) vételár-hátralék és járulékai erejéig az Eladó **Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat** javára az ingatlanra(tulajdoni hányadra) **jelzálogjog kerüljön bejegyzésre**.
- 15) **Szerződő Felek** az ingatlanra(tulajdoni hányadra) – az Eladót illető visszavásárlási jog biztosítására – öt éves időtartamra visszavásárlási jogot alapítanak, Vevő jelen szerződés aláírásával is megerősítetten hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az Eladó **Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat** javára az ingatlanra(tulajdoni hányadra), **öt éves időtartamra visszavásárlási jog kerüljön bejegyzésre**.
- 16) Vevő magyar állampolgár, nyilatkozati képességében korlátozva vagy akadályozva nincsenek.
- 17) Vevő tudomásul veszi, hogy az épület műemléki védettségű, az ebből adódó többletköltségeket és többletkötelezettségeket vállalja. Tudomásul veszi, hogy az épületben bármiféle külső és belső átalakítási munka, valamint az építmény jellegét és megjelenését érintő munka, illetőleg a használati mód megváltoztatása szükség szerint a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyével végezhető. Az épület és annak külön tulajdoni illetőségei az épület jellegének megfelelően forgalomképesek. A mindenkori tulajdonosváltáskor az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az épület műemléki védettségű épület, valamint a leendő tulajdonosok nyilatkozatát, hogy az épület műemléki védettségéről tudnak, és az abból származó esetleges többletköltségeket és többletkötelezettségeket vállalják. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan jelen szerződésen túli mindenkori továbbértékesítéséhez szükség szerint a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal jóváhagyása szükséges.
- 18) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratokat 30 napon belül Eladó nyújtja be a Budapesti 2. számú Földhivatalhoz bejegyzés iránt.

Belváros-Lipótváros  
Budapest Főváros V. ker. Önkormányzata  
Eladó  
Képv.: MCThüringia Kft I

Vevő

MCThüringia Kft  
2727 Újlengyel  
Petőfi S. u. 41

1112 Bp., Guyes utca  
Tel./Fax: 231-50...  
dr. Eberpényi Imre

19) Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák Dr.Ebergényi Imre ügyvédet a BOKOR,EBERGÉNYI,BARTHA Ügyvédi Iroda (1112 Budapest, Gulyás u.23.) tagját a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a Budapesti 2.számú Körzeti Földhivatalhoz történő benyújtásával.

A felek jelen adásvételi szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás, megmagyarázás és megértés után helybenhagyólag aláírták.

Kelt Budapest, 2008. december hónap 22. napján

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros  
V. ker. Önkormányzata - Eladó  
Képv.: MCThuringia Kft.

Vevő

*[Handwritten signature]*  
vezető  
MCThuringia Kft.  
2727 Újlengyel  
Petőfi S. u 41.

Ellenjegyzem, 2008. december 22. napján

*[Handwritten signature]*  
1112 Bp., Gulyás u. 23.  
Tel./Fax: 281-5038  
dr. Ebergényi Imre ügyvéd

0	2	4	2	3	8	0	0	0	0	0	1	9					0	8	1	6	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	---	---	---	---	---	---

Határozat száma: XIV/L-52171/2008 sz. hozzájárulás nem lakás céljára szolgáló helyiségrész lakássá történő átalakítása átminősítési kötelezettséggel.  
 Ügyintéző: Labanc Mária

## Lakásbérleti szerződés

mely létrejött  
 egyrészről

Belváros – Lipótváros, Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata, 1055 Budapest,  
 Erzsébet tér 4., mint bérbeadó (továbbiakban bérbeadó)  
 és

(név) G1 1  
 (személyi igazolvány száma)  
 (születési hely, idő)  
 (anyja neve)

bérlő(k) ( továbbiakban: Bérlő(k)).közt az alábbi feltételek szerint. (Bérlőtársi jogviszony esetén a bérlőtársak adatait kell feltüntetni.).

1./ A Budapest V, kerület, Károly körút 26 2.emelet (019 albetét)szám alatti lakás a Budapest V. ker. Belváros-Lipótváros Önkormányzat tulajdonában áll.

A lakás

- komfortfok: 2
- helyiségei: 0 0
- alapterülete: 79.76 m2

2./ Az Egészségügyi Szociális és Lakás Bizottság véleménye, valamint a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság 1105/2008.(12.16.)sz. javaslata alapján Polgármesteri döntéssel a 38/2007.(X.19.) 48/A § alapján a bérbe adó bérbe adja, a bérlő bérbe veszi a felújításra szoruló 1./ pontban megjelölt lakást 2008/12/16-tól határozatlan időre, azzal a kötelezettséggel, hogy a bérlő a nem lakás céljára szolgáló helyiséget saját költségén bérbevételétől számított öt éven belül a lakássá alakítja, azaz a lakás jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét megszerzi.

A többször módosított 24/2006.(VI.1) számú rendelet 36./A § (2) bekezdése értelmében a bérlő a jelen szerződés 1. sz mellékletét képező, a lakás rendeltetésszerű használatba hozatalához szükséges munkálatokat köteles elvégezni, illetve elvégeztetni.

3./ A bérbeadó a lakást megtekintett állapotban adja át a bérlőnek, és az 1.sz. mellékletben a Belváros-Lipótvárosi Vagyonkezelő Zrt. igazolása (szakértői értékbecslés alapján)



megfelelően rögzítik a lakás rendeltetésszerű használatba hozatalához szükséges munkálatokat és azok becsült értékét.

4./ A Belváros-Lipótvárosi Vagyonkezelő Zrt. igazolása alapján a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalát követően a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

5./ A lakás bérleti díját a bérlő jövedelmi és vagyoni viszonyait figyelembe véve a többször módosított 34/2007(X.19.) számú B-L. Ö. rendelet alapján kell megállapítani, azzal a kivétellel, hogy a bérlet első évében a bérleti díj a lakás közös költségének megfelelő összeg.

A bérlet első évében fizetendő összeg: 130.4.- Ft/nm/hó  
**79.76 X 13.4.- Ft = 10400.-Ft/hó**

A 24/2006.(VI.1).sz.B-LÖ rendelet 46.§ (1) bekezdése értelmében a kijelölt bérlőnek óvadékot kell fizetnie, amely összeg három havi bérleti díj, azaz 31200.-Ft.

Az óvadék összege 2008. ....-n a B.-L.Ö. 11784009-15505006. sz. elsz. számlájára befizetésre került.

6./ A lakás rendeltetésszerű használatba hozatalát követően a bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják. A Bérbeadó egyebekben a rendeltetésszerű használatot, valamint a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrzi. A bérlő az arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

7./ A lakás egy részének vagy egészének nem lakás célú hasznosításához, vagy albérletbe adásához, ill. fizetővendéglátás céljára való használatához a bérbeadó hozzájárulását kell kérni. A hozzájárulás megadása esetén a bérbeadóval új szerződést kell kötni.

8./ A lakás rendeltetésszerű használatra hozatalán túl a bérlő karbantartási kötelezettsége a lakás burkolatainak, ajtóinak ablakainak és berendezéseinek karbantartása, felújítása, pótlása és cseréje.

9./ Az 1.sz. melléklet szerinti, a lakás rendeltetésszerű használatra hozatalán túl a bérlő a lakás átalakítására, korszerűsítésére a felek megállapodása alapján jogosult.

10./ A bérlő a lakásba más személyt a lakástörvényben meghatározottak kivételével csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. A beköltöző házastárs akkor lehet bérlőtárs, ha a házastársak írásbeli bérlőtársi szerződést kötnek a bérbeadóval.

11./ A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulása esetén köthet.

12./ A bérlő köteles az átadás –átvételi jegyzőkönyv alapján a közművek felé ( Elektromos, Gáz, Víz-csatornázási ) a mérőórák átírása ügyében eljárni.

13./ Bérlő vállalja saját költségén a bérbevételtől számított 5 éven belül a lakás rendeltetésszerű használatba hozatalát. A bérlő köteles a munkálatok megkezdése előtt az illetékes hatóságok és szervek engedélyeit, tulajdonosi hozzájárulásokat megszerezni.

A lakás rendeltetésszerű használatba hozatalát követően bérlő haladéktalanul köteles bérbeadót értesíteni az 1. sz. mellékletben felsorolt munkálatok elvégzéséről.

A lakás akkor rendeltetésszerű használatra alkalmas, ha:

a) engedélyköteles felújítási munkálatok tekintetében a munkálatok vonatkozásában a használatbavételi engedély jogerőssé és végrehajthatóvá vált és Belváros-Lipótvárosi Vagyonkezelő Zrt. a felújítás műszaki átvételét és egyben az elvégzett munkálatok értékét is igazolja,

b) nem engedélyköteles felújítási munkálatok esetében a Belváros-Lipótvárosi Vagyonkezelő Zrt. a felújítás műszaki átvételét és egyben az elvégzett munkálatok értékét is igazolja.

14./ Amennyiben a bérlő jelen szerződésben foglalt felújítási kötelezettségének öt éven belül nem tesz eleget, bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani és az 5. pont szerinti óvadékot megtartani.

15./ Amennyiben a bérlő nem kívánja a lakást megvásárolni, a bérlő által elvégzett felújítási munka értéke, Belváros-Lipótvárosi Vagyonkezelő Zrt. igazolása alapján bérbeszámítás útján érvényesíthető.

A lakás rendeltetésszerű használatba hozatalát követően a lakásbérleti jogviszony megszűnése után 15 napon belül a bérlő a lakást - külön megállapodás hiányában - tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.

A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradt személy - a bérleti jog folytatására jogosult személy kivételével - másik lakásra, elhelyezésre nem tarthat igényt.

16./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és a Belváros-Lipótváros, Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata többszörösen módosított 38/2007.(X.19.) számú és a 34/2007.(X.19.) számú a 4/2008.(II.01.) számú rendelettel módosított egységes szerkezetbe foglalt szövege az irányadó.

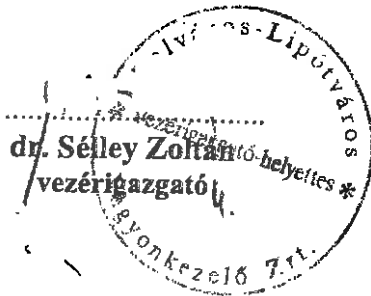
1. sz. melléklet: a lakás rendeltetésszerű használatba hozatalához szükséges munkálatok és azok becsült értéke

Budapest, 2008. december 22.

Bérbeadó: Belváros - Lipótváros V. kerületi Önkormányzat

Belváros - Lipótváros V. kerületi Önkormányzat megbízásából

Szerződéskötő: Belváros-Lipótváros Vagyongazdálkodási Zrt.



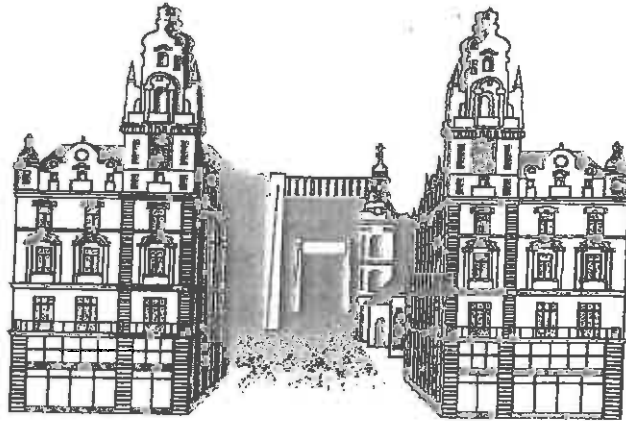
Bérlő ( bérlőtársak ):

.....  
szig. sz.....

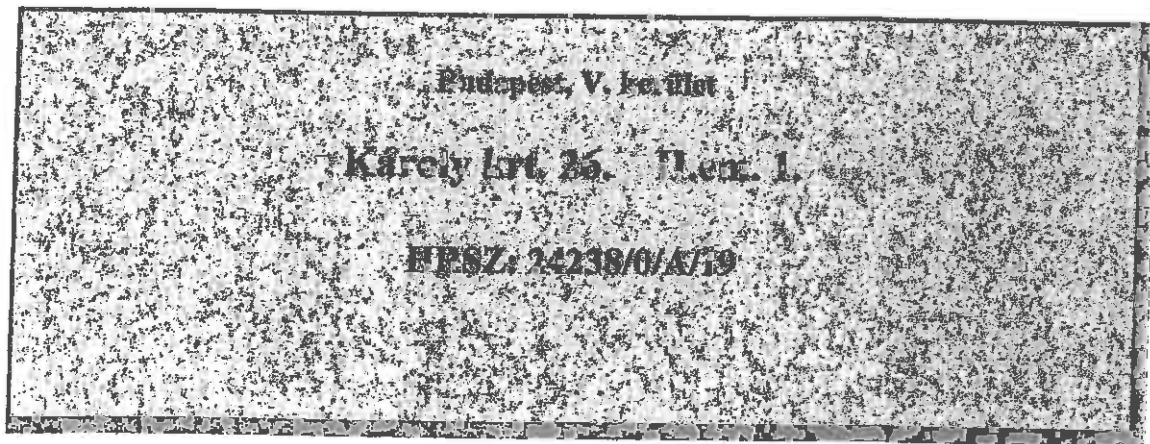
Bérlő ( bérlőtársak ):

.....  
szig. sz.....

- 1./ Bérlő és bérlőtárs
- 2./ Budapest Főv. V.ker. Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal
- 3./ Lakásanyag
- 4./ Irattár



## LAKÁS INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE



**ÉRKEZETT**

2008 -12- 19

## I. ALAPADATOK

Címe:	Károly körút 26.	HRSZ:	24238
-------	------------------	-------	-------

### A telek és épület adatai

Fölldrészlet nagysága:	1473
Építés éve:	1894
Építési mód:	hagyományos
Műemléki védettség:	műemlékileg védett
Szintek száma:	8
Lakások és helyiségek száma:	50
Közös használatú terek, helyiségek:	alapító okirat szerint
Közművesítettség:	teljes közmű

Alépitményi szerkezetek:	tégla sávalap
Tetherhordó szerkezetek:	hagyományos téglafalak, pincefödém poroszsüveg boltozat, emeleti födémek téglabetétes vb. födém
Tető és kapcsolódó szerkezetek:	állószerű fedélszék, hódfarkú cserépfedéssel
Homlokzatok, nyílászárók:	a homlokzat gazdagon díszített, a nyílászárók hagyományos fa szerkezetűek, az I. emeleten íves kialakításúak, a földszinten nagy üvegfelületek vannak fém keretézéssel

## II. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS

Az értékmegállapítás során az ingatlan kerületen belüli elhelyezkedéséből (értékövezet) kiindulva figyelembe vettük az egyedi eltérésekből adódó értéknövelő és értékcsökkentő tényezők együttes hatását. Jelen értékbecslés a helyszíni szemle során rögzített adatfelvételi lap tényadatain, valamint a megbízó által rendelkezésre bocsátott dokumentumokban foglaltakon alapszik.

### Az ingatlan értékövezeti besorolása

Értékövezet:	3
Övezeti alapérték:	350 000 Ft/m <sup>2</sup>
Eltérő övezeti ár:	

(Az övezeti alapérték 1. emeleti elhelyezkedésű, utcai tájolású, komfortos lakások övezeti átlagértékét mutatja )

### Értékövezeti jellemzők (indoklás)

A terület megközelíthetősége kiemelkedően jó. Az övezetet főútvonalak alkotják (Károly krt, Múzeum krt, József Attila utca, Vámház krt, Bajcsy-Zs.út), ezért, valamint az Erzsébet- és Lánchíd ill. Szabadság híd és Margit híd közelsége miatt az országos, és nemzetközi főútvonalakhoz az összeköttetés biztosított. Központi elhelyezkedése révén nagyforgalmú autóbusz (7, 7/A) és villamos (47, 49, ill.4, 6) járatok, valamint a város tömegközlekedésének meghatározói, a metróvonalak érintik vagy gyalogosan elérhető módon megközelítik a területet.

Ez a negyed a város, és több szempontból az ország központja. Az üzleti, banki, közigazgatási, vendéglátó, kereskedelmi, kulturális és idegenforgalmi centrumként működő belváros forgalmas főútvonalai mentén lévő területek alkotják ezt az övezetet, melyeken nagy forgalmú, hagyományos bevásárló és idegenforgalmi útvonalak alakultak ki. A minőségi igényeket kielégítő üzleti-kereskedelmi tevékenységek mellett - a forgalom mértékéből és jellegéből adódóan - a tömegigényekre építő funkciók is jelen vannak, közel azonos arányban.

Az övezet fejlődésére a kerületen belüli általános intenzitás, irányára pedig a fizetőképes hazai és külföldi középréteg igényeinek (tömegigény) színvonalas kielégítésére való törekvés jellemző, melyet a tömegközlekedési eszközökkel történő nagyon kedvező megközelíthetőség is támogat. A belső városrészek hagyományos funkciója ez, amelyet a sorra megnyíló külterületi bevásárlóközpontok nem veszélyeztetnek. A belvároshoz közeli főútvonalakon várható a terület felértékelődése, és az exkluzivitás irányába való eltolódás, elsősorban a turisztikai forgalom növekedése miatt.

A Váci utca déli része kiépítésének hatására a Fővám tér és a Vámház körút felértékelődésével a területen a minőségi különbségek is kiegyenlítődnek. Az épített környezet így egységesen reprezentálja azt a századfordulón épült világvárosi hangulatot, amely Budapest vonzerejét, egyéniségét meghatározza.

A vizsgált helyiség forgalmi értékét befolyásoló tényezők

<i>Környezeti jellemzők:</i>	<i>Minősítés:</i>	
Megközelíthetőség gyalogosan	átlagosnál kissé kedvezőbb - tömegközlekedési eszközökkel jól feltárt terület	+
Megközelíthetőség járművel	a közvetlen közelben parkolási tilalom miatt nem lehetséges	-
Forgalom mértéke	övezeti átlagnál nagyobb forgalom	+
Parkolási lehetőség	korlátozott parkolási lehetőség	-
Illeszkedés az övezeti funkció jellegéhez	jól illeszkedik a környezet funkcionális jellegéhez	+
Illeszkedés a területi fejlesztés irányához	jól illeszkedik a terület fejlesztési irányához	+
Az épített környezet minősége	a környék építészetét döntően a műemlék jellegű épületek jellemzik	+
Környezeti ártalmak	jelentős zaj- és légszennyezettség	-
Szomszédos értékövezet hatása	nem jellemző	0

<i>Épület jellemzők:</i>	<i>Minősítés:</i>	
Műszaki állapot	homlokzata felújított, gépészeti rendszere felújítást igényel	-
Közművesítettség	teljes közműellátás	0
Technikai felszereltség	megfelelő felszereltség	0
Építészeti jellemző	igényes architektúrájú, tagolt, díszített homlokzatú műemlék épület	+
Egyéni módosító tényezők		0

**II.emelet 1.**

Albetétszám: 024238000A019		Alapterülete: 79.76 m <sup>2</sup>
Tulajdoni hányad:		Komfortfokozat: kialakítandó
Szobák száma:	Félszobák száma:	Étkezők száma:

Lakás jellemzők:	Minősítés:	
Méretkorrekciós szorzó	átlagos méret	0
Épületen belüli elhelyezkedés	II. emeleti, utcai tájolású	-
Megközelítés módja	lépcsőházból nyílik	0
Komfortfokozat	kialakítandó	0
Funkcionális kialakítása	kialakítandó	0
Térszervezés alakíthatósága	korlátozott mértékben alakítható	-
Galériázhatóság	nem galériázható	0
Járulékos terek	-	0
Műszaki állapota	megfelelőnek feltételezett – átlagos színvonalú felújítást alapul vevő – műszaki állapot	0
Egyéni módosító tényezők	Eredeti állapotában irodaként funkcionált!	0

**Fajlagos forgalmi érték: 315 000 Ft /m<sup>2</sup>**

Jogi besorolásból adódó jellemzők:	Minősítés:	
Forgalomképesség	forgalomképes ingatlan	0
Átalakítás költsége	nem értelmezett	0
Műemléki besorolás	műemléki védettség	0
100%-os tulajdoni hányad	az ingatlan 100%-ban önkormányzati tulajdonú	0

**Fajlagos forgalmi érték– nyílt piacon: 315 000 Ft /m<sup>2</sup>**



**Forgalmi érték kiszámítása:**

II. emelet 1.	79.76 m <sup>2</sup>	315 000 Ft/m <sup>2</sup>	25 124 400 Ft
---------------	----------------------	---------------------------	---------------

**A becsült kerekített forgalmi érték:**



**Összehasonlító értékek:**

Bp. V.ker.	Városház u.8.	1.emelet 3.	325 500Ft/m <sup>2</sup>
Bp. V.ker.	Papnövelde u.8.	félemelet 3.	320 000Ft/m <sup>2</sup>
Bp. V.ker.	Károly krt.26.	2.emelet 2.	320 000Ft/m <sup>2</sup>

**Megjegyzés:**

Az ingatlan tulajdoni lapja: **Tehermentes**  
Az értékbecslés érvényessége: **6 hónap**

Az értékelést a főváros belső kerületeit átfogó értékbecslési tanulmány, ill. az ennek alapján kialakított ún. értékvezeték alapértékeiből kiindulva végeztük el.  
Az értékbecslés a Megbízótól kapott műszaki és telekkönyvi adatokra, továbbá a helyszíni szemle tapasztalataira alapozva készült.  
Kijelentjük, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni értékesítéséhez cégünket semmiféle pénzügyi érdek nem köti.

**Budapest, 2008. december 15.**

Készítette:

Hálaszi Szilvia  
ingatlanforgalmi  
értékbecslő

VÁROS FM Városgazdálkodási  
és Szolgáltató Kft.  
Budapest II. kerületi iroda  
1027 Bp., Varsányi I. u. 21.  
Tel.: 201-5658

Ellenőrizte:

Scultety Mária  
ingatlanforgalmi  
értékbecslő