

**MEGÁLLAPODÁS INGATLAN ADÁSVÉTELÉRŐL ÉS INGATLANOK
CSERÉJÉRŐL SZÓLÓ ELŐSZERZŐDÉS, VALAMINT BÉRLETI SZERZŐDÉS
KÖZÖS MEGEGYEZÉSEL TÖRTÉNŐ MEGSZÜNTETÉSÉRŐL ÉS A FELEK
KÖZÖTTI ELSZÁMOLÁSÁRÓL,**

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67. adószáma: 15508009-2-42, statisztikai törzsszáma: 15508009-7511-321-01, képviselőjében dr. Kocsis Máté polgármester), mint **eladó/Önkormányzat**, a továbbiakban: **eladó/Önkormányzat**,

másrészről a **GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (korábbi nevén: **GEOROSCO Kereskedelmi és Vagyonhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**) (székhelye: 1088 Budapest, Trefort utca 3-5., cégjegyzékszám: Cg.01-09-707289, adószáma: 12866357-2-42, statisztikai számjele: 12866357-5248-113-01, bankszámlaszám: Unicredit Bank Hungary Zrt. 10918001-00000015-72210008, képviselőjének neve: Dulin Tamás), mint vevő, a továbbiakban: **vevő/ GEOROSCO**

valamint a **Józsefvárosi Egészségközpont Ingatlanfejlesztő és Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1088 Budapest, Trefort utca 3-5., cégjegyzékszám: Cg. 01-09- 908939, adószáma: 14549838-2-42, statisztikai számjele: 14549838-4110-113-01, bankszámlaszám: Unicredit Bank Hungary Zrt. 10918001-00000057-09460007, képviselőjének neve: Dulin Tamás), a továbbiakban: **JEK – a továbbiakban: eladó/Önkormányzat és vevő/GEOROSCO, valamint JEK együtt: felek -** között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

I. Előszereződések

1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 236/2006 (V.25) számú határozata alapján az Önkormányzat megbízásából eljáró Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság Egészségügyi Intézményfejlesztési Program megvalósításának céljával nyílt pályázatot írt ki az Önkormányzat tulajdonában Budapest VIII. kerület 36534 helyrajzi számú 1088 Budapest, Trefort utca 3-5. szám alatti felépítményes ingatlan (a továbbiakban: Trefort utcai ingatlan), valamint a Budapest VIII. kerület 36688 helyrajzi számú, 1085 Budapest, Röck Szilárd u. 4. szám alatti felépítményes ingatlan (a továbbiakban: Röck Szilárd utcai ingatlan) értékesítésére.

2. A pályázat szerint a nyertes pályázó az 1. pontban meghatározott ingatlanok vételárát (ellenértékét) oly módon fizeti meg, hogy egyrészt vállalja a pályázat előkészítés önkormányzati költségeinek teljesítését, másrészt a Röck Szilárd utcai ingatlan lakásbérelőinek és helyiségbérelőjének elhelyezéséről gondoskodik, az ingatlanon – annak lebontását követően – a pályázati kiírásban foglaltak szerinti Egészségcentrumot magában foglaló felépítményt létesít, melynek 3-5. emeletére saját elképzelésének megfelelő funkciót valósíthat meg. Az Önkormányzat ezt követően a Trefort utcai ingatlan és Röck Szilárd utcai ingatlan Egészségcentrumot tartalmazó társasházi külön tulajdonainak cseréjével megszerzi az Egészségcentrum épületrész tulajdonjogát, Trefort utcai ingatlan a nyertes pályázóé lesz, aki

az általa felépített épület Egészségcentrum területét meghaladó részének felhasználási módját saját belátása szerint állapítja meg és tulajdonjogával saját belátása szerint rendelkezhet.

3. A Rökk Szilárd utcai ingatlan kiürítés után adásvételi szerződéssel kerül a nyertes pályázóhoz. A Trefort utcai ingatlan tulajdonjoga átruházásnak feltétele az Rökk Szilárd utcai Egészségcentrumot tartalmazó épület felépítése, jogerős használatbavételi engedély megszerzése, az épület Társasházzá alakítása, az Egészségcentrumot tartalmazó külön tulajdoni részek Önkormányzat tulajdonába adása.

4. A pályázat nyerteséként az Önkormányzat Képviselő-testületének 236/2006 (V.25) számú határozata a GEOROSCO Kft-t jelölte meg. Vele az Önkormányzat 2006. szeptember 29-én kötött előszerződést az ingatlanok adásvételéről és cseréjéről (a továbbiakban: „Előszerződés1”).

5. A Képviselő-testület 788/2007.(XII.5.) és 86/2008.(II.27) határozatával az Egészségügyi Intézményfejlesztési Program helyszínét 34853 helyrajzi számú, Budapest VIII. kerület Bacsó Béla utca 17. sz. alatti ingatlanra tette át a Rökk Szilárd utcai ingatlanról. A Képviselő-testület döntése alapján az Előszerződés1-ben rögzített konstrukcióhoz képest módosultak az Egészségközpont megvalósításának szervezeti keretei és az üzleti kivitelezése is. Lényege, hogy az Önkormányzat, szakmai magánbefektetők bevonásával hoz létre többségi önkormányzati tulajdonú (51-49%) projektársaságot. Ennek a társaságnak a feladata a projekt megvalósítása, a megmaradó területek hasznosítása, és a helyiségek üzemeltetése.

6. Az Előszerződés1 módosítására tárgyalás indult Georoscoval. Az elgondolás az volt, hogy az Egészségközpontban létesülő, Önkormányzatot illető vagyonelemek megépítésének ellenértékéért a Trefort utcai ingatlan és Rökk Szilárd utcai ingatlan átruházásakor a Georosco Kft átadott volna az Önkormányzatnak 520 millió Ft-os visszavonhatatlan bankgaranciát. Az Önkormányzat ugyanis vállalta, hogy a leendő Egészségközpont építésébe bevonja GEOROSCO-t. A GEOROSCO pedig vállalta, hogy 520 millió Ft építési munkálatot elvégez az Egészségközpont építkezésén. A befektetők bevonására az Önkormányzat és az új koncepció megvalósítását szolgáló pályázaton ugyancsak kiválasztott Georosco Kft. projektársaságként hozta létre a Józsefvárosi Egészségközpont Kft-t (továbbiakban: JEK Kft.).

7. A GEOROSCO az Előszerződés1. teljesítése során először a Rökk Szilárd utcai ingatlanra készített saját költségen terveket, melyeket az Önkormányzat egyoldalú helyszínváltoztatását követően már nem tudott felhasználni. Azonban ezt követően is az Önkormányzattal mindvégig jóhiszeműen együttműködött, amely keretében a Bacsó Béla utcai Egészségközpont vonatkozásában is építési-engedélyezési tervdokumentációt (a továbbiakban: „Tervdokumentáció”) készítettett, amely költségeit 17.800.000,- Ft összegben megelőlegezte.

8. A GEOROSCO tulajdonosa az Egészségügyi Intézményfejlesztési Program megvalósításban való közreműködés keretében 2008. november 24. napján szétválással történő jogutódlással GEOROSCO Medical Kft. néven gazdasági társaságot hozott létre, amelyhez JEK Kft-nek a GEOROSCO Kft-t megillető üzletrésze került. A GEOROSCO Medical Kft. jelenleg a JEK Kft. 19.270.000,- Ft névértékű, 92,6 %-os üzletrészenek tulajdonosa.

9. A GEOROSCO Medical Kft. a JEK Kft. fenntartásával kapcsolatban mintegy 1.470.000,- Ft- erejéig költségeket viselt, amely a JEK Kft. könyvviteli szolgáltatásainak, könyvvizsgálatának, a változtatások kapcsán befizetett illetékek valamint a GEOROSCO JEK Kft. alapításakor teljesített vagyoni hozzájárulásának összege. Fentiek mellett a GEOROSCO Medical Kft. a 8. pont szerinti Tervdokumentációt 2010. június 3. napján nem pénzbeli hozzájárulásként, 17.800.000,- Ft-értékben a JEK Kft. rendelkezésére bocsátotta, amely nyomán a fentebb említett, mindösszesen 19.270.000,- Ft névértékű üzletrésze létrejött. Ennek révén az Önkormányzat kisebbségi tulajdonossá vált JEK Kft-ben.

10. A Képviselő-testület 147/2009. (IV. 22.) határozatával „Egészségügyi Intézményfejlesztési Program” helyszínét a VIII. kerület Auróra utca 20-28. szám alatti (35037 helyrajzi számú) ingatlanra módosította Felek az Előszereződés1-et 2009. december 21. napján közös megegyezéssel módosították (a módosító okirat a továbbiakban: Előszereződés2 (a továbbiakban az Előszereződés1 és az Előszereződés2 együttesen: „Előszereződés”). Az Előszereződés2 a megvalósítást illetően a helyszínt kivéve visszatérést jelentett az eredeti lényegét tekintve ingatlancsere megvalósításhoz. AZ Önkormányzat vállalta a Röck Szilárd utcai ingatlan eladását a GEOROSCO-nak, amelynek a Trefort utcai ingatlan ért cserébe az VIII. kerület Auróra utca 20-28. szám alatti ingatlanon kellett volna megvalósítani és az Önkormányzat tulajdonába adni az egészségügyi célú épületet, éspedig azzal a műszaki tartalommal, mint amit az Előszereződés1 Röck Szilárd utcában megvalósítandó Egészségcentrumra meghatározott.

11. Az Előszereződés alapján 2010. február 4. napján a Röck Szilárd utcai ingatlanra adásvételi szerződés („Adásvételi Szerződés”) jött létre, amellyel a GEOROSCO az ingatlan tulajdonjogát megszerezte. A Röck Szilárd utcai ingatlan 109.000.000.-Ft vételárának teljesítése:

a) az Egészségügyi Intézményfejlesztési Program előkészítésre és az eredeti pályázat lebonyolításához szükséges költségekre a Georosco által az Önkormányzatnak átadott 28.500.000.-Ft,

b) és a Röck Szilárd utcai ingatlanban fennálló bérleti szerződések megszüntetésével kapcsolatosan Georosco által viselt költségekből – az elszámítható 150.000.000.-Ft-ból – 80.500.000.-Ft vételárba való beszámításával történt.

A Röck Szilárd utcai ingatlankiürítését az Önkormányzat vagyonkezelő cége a RÉV 8 Zrt. végezte. A bérleti szerződések megszüntetésével kapcsolatban a Georosco által viselt további 69.500.000.-Ft elszámolása történt volna az Előszereződés alapján a végleges csereszerződésben.

12. Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat jelen megállapodás aláírásának napjáig az Előszereződést a csere feltételeinek megteremtését illetően nem teljesítette. Felek az esetleges viták elkerülése végett ugyanakkor megállapítják, hogy GEOROSCO jelen megállapodás aláírását megelőzően az Előszereződésből származó valamennyi kötelezettségét határidőben teljesítette.

1. II. Bérleti Szerződés

13. Az Önkormányzat 2009. novemberében nyilvános pályázati kiírást tett közzé a tulajdonában álló Trefort utcai ingatlan bérlőjének a kiválasztására. A pályázati eljárás azonnal került lebonyolításra, hogy a Trefort utcai ingatlan, mint Előszereződés szerinti

csereingatlan értékének megőrzése és ezáltal az Előszerveződés Önkormányzat általi teljesítések ezen része biztosított legyen és az esedékessé vált, de elmaradt állagmegóvási és karbantartási munkálatokat az ingatlan bérlője elvégezze és ezáltal állagromlása és értékcsökkenése megállítható legyen.

14. A pályázat nyertese a Józsefvárosi Önkormányzat Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottságának 2088/2009.(XII.15.) számú határozata szerint GEOROSCO lett, akivel az Önkormányzat 2010. május 25. napján bérleti szerződést kötött (a továbbiakban: Bérleti Szerződés).

15. A Bérleti Szerződésben a GEOROSCO, mint bérlő vállalta, hogy az Önkormányzat, mint bérbeadó, 4/2007. (II. 9.) OKM rendelet és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerinti kötelezettségeit a pályázati kiírás, valamint az általa benyújtott nyertes pályázati anyag szerint teljesíti. A GEOROSCO a Trefort utcai ingatlanon a Bérleti Szerződés 2. sz. melléklete szerinti helyreállítási munkálatokat 49.100.000,- Ft + ÁFA, összesen 61.375.000,- Ft értékben, saját költségén a bérleti jogviszony első 24 hónapjában elvégezte. A bérlemény bérleti díja a Bérleti Szerződés szerint 33.200.000,- Ft + ÁFA, amelybe az első két évre vonatkozóan a GEOROSCO bérbeszámítással élhetett.

16. A bérleti díj Önkormányzat által elfogadható legalacsonyabb összege a bérleti idő eredetileg előrebecsült 2 éves tervezett tartamának, valamint a bérleményen az elmaradt, valamint a bérlet tervezett időtartamáig esedékes állagmegóvási és karbantartási munkálatok költségeinek alapul vételével került meghatározásra, amit az érvényes pályázat feltételeként teljesíteni kellett.

17. A bérleti díj a GEOROSCO álláspontja szerint a piaci alapon megállapítható bérleti díj-összegét jóval meghaladja. GEOROSCO mindazonáltal a Bérleti Szerződésben a 33.200.000,- Ft/év minimum bérleti díj megfizetésére jóhiszeműen kötelezettséget vállalt, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat tájékoztatása alapján az Előszerveződés teljesítésében bízott.

18. A GEOROSCO a tárgyi bérleményt nem csak bérlőként, hanem dologi várományosként is tartotta karban. A Bérleti Szerződés ugyanis azon feltétel bekövetkezéséig tartó határozott időre jött létre, amíg GEOROSCO a bérleményt magában foglaló Trefort utcai ingatlan tulajdonjogát az Előszerveződés teljesítéseként az Auróra utcai ingatlanon általa megépített egészségügyi létesítmény elcserélésével megszerzi. Amennyiben a fentiekben foglalt megszüntető feltétel megvalósul, azaz GEOROSCO a Trefort utcai ingatlan tulajdonjogát megszerzi a Bérleti Szerződés megszűnik a rá irányadó régi Polgári Törvénykönyv (1959. évi IV. törvény, Ptk.) 322. §-a alapján, figyelemmel arra, hogy ugyanazon személy lesz a jogosult és kötelezett.

19. Felek a Bérleti Szerződés megállapodtak, hogy ha bérleti szerződést megszüntető kérdéses feltétel a szerződés megkötésétől számított – az Önkormányzat által az Előszerveződés teljesítésére prognosztizált időn, azaz - két éven belül nem valósul meg, úgy mindkét fél jogosult a Bérleti Szerződést 6 hónapos felmondási idővel indokolás nélkül felmondani.

20. A GEORSOCO a Bérleti Szerződés szerint irodát és ifjúsági szállást kívánt kialakítani, amely munkálatok megkezdéséhez GEOROSCO építési engedélyt szerzett be, amelyhez az Önkormányzat nevében a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 221/2010 (XI.24) sz.

határozatával kifejezetten hozzájárult. Az Önkormányzat a 2011.05.12-én székhely-bejegyzési hozzájárulást adott.

21. Felek Csermely Gábor okl. építőmérnök, igazságügyi szakértő „Kiegészítő igazságügyi mérnökszakértői vélemény a Budapest VIII. kerület Trefort u. 3-5. szám alatti ingatlanról” (2015. január) elnevezésű szakvéleménye alapján megállapítják, hogy a GEOROSCO a bérlet időtartama alatt, jelen megállapodás aláírásáig a Trefort utcai ingatlanon összesen nettó 180.650.000.-Ft értékben végzett el munkálatokat, az alábbiak szerint:

a) A bérleti szerződésben vállalt - bérlemény tulajdonosa helyett elvégzett - karbantartási, állagmegóvási és helyreállítási munkálatok a bérlet első két évben elvégzett, bérbeszámítással érintett nettó 49.100.000.-Ft, plusz a később elvégzett bérbeszámítással meg nem térített nettó 3.370.000.-Ft, összesen 52.800.000,- Ft értékben.

b) Hasznosítási céltól független, az épületrészek többféle funkciójához is használható munkálatok („diszponibilitás”) eredménye kerekítve nettó 111.600.000,- Ft (ÁFÁ-t figyelembe véve 119.716.200.-Ft) értékben. Ebből:

ba) a bérlemény „A” épületére történt ráfordítás 81.540.000.-Ft, amelyet a felek elszámolásuk során nettó módon veszik figyelembe a fordított ÁFA adózás miatt.

bb.) a bérlemény „B” épületére történt ráfordítás 30.060.000.-Ft, amit a felek elszámolásuk során ÁFÁ-val (8.116.200.-Ft-al) növelve (38.176.200.-Ft-al) vesznek figyelembe.

c) Hasznosítási cél-függő felújítás általános használati állapoton felül nettó kerekítve 16.250.000,- Ft-értékben. Ebből a bérlemény „A” épületére történt ráfordítás 10.100.000.-Ft, A „B” épületre történt ráfordítás 6.150.000.-Ft, amely után a GEOROSCO az általános forgalmi adóra igényt tart.

22. Felek megállapítják, hogy a Trefort utcai ingatlan alapterületének túlnyomó részét kitevő „A” épület a GEOROSCO által a bérleti szerződés alapján végzett munkálatok ellenére sem vált használatra alkalmassá, amely tényt GEOROSCO az Önkormányzat felé a bérleti időtartama alatt több alkalommal, írásban jelezte és a bérleti díj csökkentését, valamint a további munkálatokhoz való hozzájárulást kért.

Felek megállapítják, hogy a Bérleti Szerződés szerinti bérleményből fennmaradó hozzávetőlegesen 400 m² alapterületű részt GEOROSCO tette irodai használatra alkalmassá 2013. március 16-tól napjától.

A GEOROSCO a Trefort utcai ingatlanban működő gyermekgyógyászati szolgálatnak a zavartalan működést a Bérleti Szerződés rendelkezései szerint biztosította, ezen célból nagy kapacitású mérőórákat szerelt fel és biztosította rendelkezésre állásukat havi rendszerességgel jelentős költségeket vállalva.

III. A felek nyilatkozatai az Előszerveződéssel és a Bérleti Szerződéssel kapcsolatban

23. GEOROSCO 2009. októbere és 2015. májusa közötti időszakban számos alkalommal megkereste írásban az Önkormányzatot, kérve az Előszerveződéssel foglaltak teljesítését, így a beruházás tárgyát (a jövőben megkötendő csereszerződés tárgyát) képező egészségközpont megépítésének helyszínét korábban kijelölt teleknek az építési munkálatok megkezdéséhez és lefolytatásához szükséges rendelkezésre bocsátását. GEOROSCO emellett a bérleti szerződésből eredő, jelen megállapodásban már ismertetett vitás helyzetre is több alkalommal felhívta az Önkormányzat figyelmét, kérve a helyzet rendezését.

24. Felek megállapítják, hogy a GEOROSCO 2015. május 13-án Önkormányzathoz intézett levele nyomán az Előszereződéssel és az azzal szervesen összefüggő bérleti szerződéssel kapcsolatosan intenzív, a kialakult visszas jogi helyzet átfogó rendezését célzó tárgyalások kezdődtek a Felek között. A tárgyalás eredményeképpen Felek a közöttük korábban létrejött jogviszonyok jelen megállapodásban kimunkált feltételek szerint történő megszüntetésében és méltányos elszámolásban egyeztek meg.

25. Az Önkormányzat nyilatkozik, hogy az Előszereződés szerinti egészségközpont megvalósításához (megszerzéséhez) szükséges ingatlancsere helyett Európai Unió pénzügyi források felhasználásával kívánja megvalósítani egészségügyi fejlesztési tervét, amely miatt az Előszereződés ingatlan cserére vonatkozó részének teljesítése a jövőben nem áll érdekében. Ezért nem teszi lehetővé, hogy önkormányzati ingatlanon a GEOROSCO a csereként általa szolgáltatandó ingatlant megépítse.

26. Az Önkormányzat nyilatkozik, hogy a Trefort utcai ingatlant nyilvános pályázat útján értékesíteni kívánja, figyelemmel arra, hogy az egészségközpont létesítéséhez ezen ingatlanra a jövőben szüksége nincs.

27. Az Önkormányzat nyilatkozik, hogy az Előszereződés szerinti egészségügyi fejlesztés más módon történő megvalósítása miatt a JEK Kft. további fenntartása nem áll érdekében, ezért a gazdasági társaság végelszámolása indokolt.

IV. GEOROSCO és a JEK követelései az Önkormányzattal szemben

28. GEOROSCO és a JEK nyilatkoznak, hogy az Előszereződés további teljesítésének megtagadása miatt az Önkormányzattal szemben követelésük van. GEOROSCO az Önkormányzattal szemben az Előszereződéssel, valamint a Bérleti Szerződéssel kapcsolatban alábbi jogalappal és összezszerűséggel rendelkezik követeléssel:

a) A Röck Szilárd utcai ingatlan bérlőinek kiköltöztetésével kapcsolatban felmerült, ez idáig nem ellentételezett költség, mint kártérítési követelés 69.500.000,- Ft-összegben, amely esedékességét az általa történt kifizetés időpontjához köti, amely 2008. szeptember 29.

b) A Trefort utcai ingatlanon GEOROSCO által végzett munkálatok után a **21. a)** pontban meghatározott nettó 3.370.000.-Ft (ÁFÁ-t figyelembe véve 4.279.900,-Ft) jogalap nélküli gazdagodás címén, amelynek esedékessége a Bérleti Szerződés megszűnésének napja.

c) A Trefort utcai ingatlanon GEOROSCO által végzett munkálatok után ugyancsak jogalap nélküli gazdagodás címén **21. b)** pontban nettó 111.600.000,- Ft-összegben (ÁFÁ-t figyelembe véve 119.716.200.-Ft), amelynek esedékessége a Bérleti Szerződés megszűnésének napja.

d) A Trefort utcai ingatlanon GEOROSCO által kivitelezett munkálatok nyomán beállt **21. c)** pont szerinti hasznosítási cél-függő, általános használati állapoton felüli felújításból eredő forgalmi értéknövekedés, mint jogalap nélküli gazdagodás 16.250.000,- Ft összegben (ÁFÁ-t figyelembe véve 17.910.500,-Ft.), amelynek esedékessége a Bérleti Szerződés megszűnésének napja.

e) A Ptk. pénztartozások vonatkozásában irányadó szabályai szerint számolt késedelmi kamat az a) pont szerinti követelések után 59.732.110.--Ft 2015. szeptember 30-ai időpontra számítva.

29. Az Önkormányzat döntései miatt JEK a Tervdokumentáció vonatkozásában értékvesztést kénytelen elszámolni, amely összege a Tervdokumentáció nem pénzbeli hozzájárulásként történt rendelkezésre bocsátási értékének 100%-a. A JEK az Önkormányzattal szemben a Bacsó Béla utcai helyszínrre tervezett egészségközpont építési engedélyezési Tervdokumentációval kapcsolatos értékvesztés, mint kártérítési követelés 17.800.000,- Ft-összegeben, amely esedékessége jelen megállapodás aláírásának napja.

30. GEOROSCO a bérleti időszakban több alkalommal igényelt bérleti díj csökkentést a bérlemény állapota miatt, kérte a bérleményre történő ráfordításainak figyelembe vételét. Jelezte, hogy a teljes a bérleti időszaknak a bérleti szerződés szerinti bérleti díjon való elszámolása az ingatlan tényleges hasznosíthatóságára tekintettel méltánytalan terhet jelent és a felek jogai, illetve kötelezettségei között egyensúlytalanságot okoz. A GEOROSCO havi 400.000.-Ft bérleti díjat tartott volna indokoltnak.

31. GEOROSCO nyilatkozik továbbá, hogy az Önkormányzattal szemben elmaradt haszon és egyéb kártérítési követelése vonatkozásában jogfenntartással él, mindaddig, amíg az ingatlanra kiírandó pályázat sikeresen le nem bonyolódik, és a jelen megállapodás maradéktalanul nem teljesül.

V. Az Önkormányzat követelései GEOROSCO-val szemben

32. Az Önkormányzat a GEOROSCO-val szemben a Bérleti Szerződésre alapozva követeléssel rendelkezik. A Trefort utcai ingatlan bérleti díja évente nettó 33.200.000.-Ft (ÁFÁ-val 42.164.000.-Ft). A Bérleti szerződés alapján számítva a GEOROSCO tartozása 2015. szeptember 30-áig nettó 124.500.000.-Ft plusz 33.615.000.-Ft ÁFÁ-val, összesen 158.115.000.-Ft. Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat fenti követeléséből a 2012. és 2013. évre eső bérleti díjról számlát állított ki, amit a GEOROSCO vitatott. A bérleti díjról 2014-re összege az Önkormányzat jelen megállapodás aláírásáig számlát nem állított ki. Az Önkormányzat a kibocsátott, de pénzügyileg nem teljesített bérleti díjak után a Ptk alapján 2015. szeptember 30-ai időpontra számítva összesen 18.804.393.-Ft késedelmi kamatköveteléssel is bír. Így az Önkormányzat összes bérlettel kapcsolatos követelése $(158.115.000.-Ft + 18.804.393.-Ft) = 176.919.393.-Ft$.

VI. Elszámolás

33. A felek egymással el kívánnak számolni, amit az alábbiak szerint végeznek el.

a) Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO-nak a Röck Szilárd utcai ingatlan bérlőinek kiköltöztetésével kapcsolatban felmerült, még nem ellentételezett költségeit, mint kártérítési követelést 69.500.000,- Ft-összegeben, amelynek esedékessége a GEOROSCO követelésétől eltérően 2009. január 27. napja. Az Önkormányzat által - 2009. január 27-től 2015. szeptember 30-ig számított - elismert kamatkövetelés 58.027.835.-Ft. Összesen 127.527.835.-Ft.

b) Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO Trefort utcai ingatlanon által végzett munkái utáni, a **21. a) pontban (és 28. b) pontban)** meghatározott nettó 3.370.000.-Ft követelését (ÁFÁ-val 4.279.900,-Ft), összegeben jogalap nélküli gazdagodás címén, amelynek esedékessége a Bérleti Szerződés megszűnésének napja.

c) Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO Trefort utcai ingatlanon által végzett munkái utáni, a **21. b) pontban (és 28. c) pontban)** meghatározott 111.600.000,- Ft + ebből 30.060.000.-Ft-nak az ÁFA vonzatát, 8.116.200.-Ft-ot figyelembe véve, összesen 119.716.200.-Ft követelését jogalap nélküli gazdagodás, amelynek esedékessége a Bérleti Szerződés megszűnésének napja.

d) Az Önkormányzat elismeri JEK Kft-nek az Önkormányzattal szemben a Bacsó Béla utcai helyszíntre tervezett egészségközpont építési engedélyezési Tervdokumentációval kapcsolatos értékvesztést miatti kártérítési követelését 17.800.000,- Ft-összegben, amelynek esedékessége jelen megállapodás aláírásának napja azzal, hogy e pont tekintetében a megállapodás az aláírásakor hatályba lép.

e) Az Önkormányzat a Trefort utcai ingatlanon GEOROSCO által kivitelezett munkálatok nyomán beállt cél-függő, általános használati állapoton felüli felújításból eredő forgalmi értéknövekedését elismeri (16.250.000,- Ft), de mivel ezen munkálatok eredményének felhasználása a jövőbeni hasznosítási cél függvénye, ezen költségekkel kapcsolatban az Önkormányzat helyt állni nem kíván, amit a GEOROSCO jelen szerződés 36.a) pontja szerint tudomásul vesz.

f) Az Önkormányzat a GEOROSCO bérleti csökkentése iránti igényét annyiban ismeri el, hogy elvégzett karbantartási és értéket növelő munkálatok idejére – a bérleti időszak első 18 hónapjára – a bérleti díjból kerekítve 35 % utólagos csökkentést számol. Mindezek alapján az Önkormányzat a GEOROSCO csökkentés iránti követeléséből kerekítve 21.787.500,- Ft-ot elismer. Így a bérlettel összefüggő önkormányzati követelés (176.919.393.-Ft mínusz 21.787.500,- Ft) = 155.131.893.- Ft összegben marad fenn.

34. Az Önkormányzat és a GEOROSCO megállapodnak a 33. pont szerinti egymással szembeni tartozások kölcsönös beszámításában ÁFA szabályok figyelembe vételével.

35. Az Önkormányzat elismeri, hogy GEOROSCO részére az Előszerveződés és a Bérleti Szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésére tekintettel elvégzett elszámolás és beszámítás alapján (127.527.835,- Ft + 4.279.900,- Ft + 119.716.200.-Ft) 251.523.935,- Ft mínusz Önkormányzat által beszámított 155.131.893,- Ft)= 96.392.042.-Ft.

VI. Az Önkormányzat tartozásának rendezése

36. Az Önkormányzat a Trefort utcai ingatlan eladásról pályázatot ír ki a jelen megállapodás aláírását követő 60 napon belül. Az Önkormányzat a pályázati feltételekbe a következőket felveszi:

- a) a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia, hogy az Önkormányzat által a GEOROSCO részére megfizetni nem kívánt 16.250.000.- Ft (ÁFA-val növelve 17.910.500, Ft) követelést a GEOROSCO részére közvetlenül, az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül megfizeti, azzal, hogy ha a GEOROSCO köteles a vételár teljesítésére ez a kikötés rá értelemszerűen nem vonatkozik,
- b) a pályázat érvényességi kelléke, hogy e kötelezettség összegére GEOROSCO, mint jogosult nevére szóló visszavonhatatlan bankgarancia átadása, kivéve a GEOROSCO-t,
- c) a vételár részleteként legalább a teljes vételár 30 %-át meg kell fizetni a szerződés hatálybalépésétől számított 15 napon belül,

d) Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan „B” épületrészének földszintjén (382 m²-es területen) a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat jelenleg gyermekorvosi rendelőt működtet, amelynek másik helyiségbe történő áthelyezését az Önkormányzat legkésőbb 2016. június 30. napjáig végrehajtja és az ingatlanrészt birtokba adja. Vevő vállalja, hogy a gyermekorvosi rendelő működését a tulajdon átruházást követően is lehetővé teszi, az ingatlanrész használatáért díjat nem követel. Vevő és az Önkormányzat az adásvételi szerződésben megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat 2016. június 30. napjáig a gyermekorvosi rendelőt nem helyezi át, úgy a vevő és az Önkormányzat a tárgyi ingatlanrész vonatkozásában legfeljebb 1 éves, határozott tartamú bérleti szerződést kötnek egymással, 1000.-Ft +Áfa/m²/hónap bérleti díj mellett.

37. Az Önkormányzat a pályázati kiírásban úgy szabályozza az adásvételi szerződés hatályba lépését, hogy a nyertessel azon a napon lép hatályba az adásvételi szerződés, amikor az összes elővásárlásra jogosult tekintetében lejárt az elővásárlási jog gyakorlásának határideje és egyik sem élt elővásárlási jogával, vagy a határidő előtt nyilatkoztak, hogy nem élnek elővásárlási jogukkal. Ha pedig valamelyik elővásárlásra jogosult élt az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés akkor lép hatályba, amikor az elővásárlásra jogosult szerződési feltételeket elfogadó nyilatkozatát az Önkormányzat megkapta.

38. Ha a Trefort utcai ingatlan értékesítésre kiírt pályázat alapján az Önkormányzat részére a vételár teljesítésére nem a GEOROSCO köteles, az Önkormányzat GEOROSCO felé áfa nélküli tartozását összesen 116.623.442,- Ft és a JEK felé fennálló tartozását (17.800.000,- Ft) – összesen 134.423.442,- Ft-ot, az első vételárrész számláján való jóváírását követő 3 munkanapon belül köteles kifizetni a GEOROSCO-nak. A GEOROSCO köteles az Önkormányzat részére 20.231.400,- Ft-ot, mely az elszámolás áfa tartalma, megfizetni a kölcsönösen kiállított számlákon szereplő fizetési határidőig, mely nem lehet későbbi az Önkormányzat tartozása megfizetésének határidejénél.

39. Ha a Trefort utcai ingatlan értékesítésre kiírt pályázat alapján az Önkormányzat részére a vételár teljesítésére a GEOROSCO, mint vevő köteles, a vételár teljesítése 116.623.442,- Ft önkormányzati - áfa nélküli - tartozás megfizetése beszámítással történik. A GEOROSCO által pénzügyileg teljesítendő vételárat a beszámított összeg levonásával kell kiszámítani és megfizetni. A beszámításnak az első vételárrész megfizetésében kell megtörténnie. A GEOROSCO köteles az Önkormányzat részére 20.231.400,- Ft-ot, mely az elszámolás áfa tartalma, megfizetni az első vételárrész megfizetésével egyidejűleg. Az Önkormányzat a JEK felé fennálló tartozását közvetlenül fizeti meg a GEOROSCO által pénzügyileg teljesített első vételárrész Önkormányzat számláján való jóváírását követő 3 munkanapon belül.

40. A felek kötelezettséget vállalnak a számlázási szabályok betartására.

Vegyes rendelkezések és hatályba lépés

41. Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodás aláírásától a Trefort utcai ingatlan használatáért díjat nem számít fel. Erre tekintettel a GEOROSCO a jelen megállapodás aláírása és az Önkormányzat jelen megállapodáson alapuló fizetési kötelezettsége határidejének lejártáig kamatot nem követel.

42. A GEOROSCO a bérlemény birtokának Önkormányzat részére való visszaadásáig köteles a bérleménnyel kapcsolatos költségek viselésére.

43. Felek kijelentik, hogy a Trefort utcai ingatlan értékesítésre a jelen megállapodás szerinti feltételekkel kiírt pályázat alapján kötött adásvételi szerződés hatályba lépésének napjával az Előszervezés és a Bérleti Szerződés közös megegyezéssel – minden további jogcselekmény nélkül – megszűnik.

44. Felek megállapodnak, hogy a GEOROSCO a bérlemény birtokának Önkormányzat részére való visszaszolgáltatása attól a naptól számított 15 napon belül köteles, amikor az Önkormányzat a GEOROSCO-val szemben a jelen megállapodásból folyó fizetési kötelezettségét teljesítette.

45. Felek – figyelemmel GEOROSCO Trefort utcai ingatlannal kapcsolatos követeléseire, valamint arra a Felek által nem vitatott tényre, mely szerint GEOROSCO a csereszerződésből eredő összes kötelezettségét maradéktalanul és időben teljesítette. – a Trefort utcai ingatlan vonatkozásában GEOROSCO részére szerződésen alapuló elővásárlási jogot alapítanak.

46. Felek megállapodnak, hogy GEOROSCO elővásárlási joga nem kerül ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, azonban az Önkormányzat vállalja, hogy a tárgyi ingatlan tulajdonjogának megszerzésére kiírt pályázat során valamennyi érdeklődőt előbbiekről írásban tájékoztatja.

47. Felek megállapítják, hogy a jelen megállapodással, mint szerződéssel alapított elővásárlási jog a tárgyi ingatlan, mint műemléki védelem alatt álló ingatlan vonatkozásában jogszabály alapján fennálló elővásárlási jogokat követően gyakorolható.

48. A jelen megállapodás elővásárlási jog alapításával kapcsolatos rendelkezései a megállapodás az aláírásakor hatályba lépnek.

49. Jelen megállapodás – a 33. d) pont, a 36-37. pont, a 41. és 48. pontok kivételével -- akkor lép hatályba, amikor a Trefort utcai ingatlan értékesítésére a jelen megállapodás szerinti feltételekkel kiírt pályázat nyertesével megkötött adásvételi szerződés hatályba lép. Felek az esetleges viták elkerülése végett megállapítják, hogy amennyiben az Önkormányzat a Trefort utcai ingatlan értékesítésére szóló pályázatot nem jelen megállapodás szerinti feltételekkel írja ki, ill. bonyolítja le, úgy azon esetben jelen megállapodás jelen pont szerinti hatálybalépése is elmarad.

50. Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen megállapodás 2015. december 31. napjáig lép hatályba, úgy Felek jelen megállapodást tárgytalannak tekintik és a benne foglaltak teljesítésére a jövőben nem kötelesek, arra jogot a jövőben egyikük sem alapíthat.

51. Amennyiben a jelen megállapodás 2015. december 31. napjáig nem lép hatályba, úgy ezt követően kölcsönös igényeik rendezésére tárgyalásokat folytatnak, amely nem akadályozza egyik Felet sem abban, hogy vonatkozó követelését bíróság előtt érvényesítse.

52. Felek megállapítják, hogy jelen megállapodást az Önkormányzat Képviselőtestülete _____ számú határozatával kifejezetten jóváhagyta. Felek megállapítják, hogy jelen

megállapodást GEOROSCO legfőbb szerve _____ számú határozatával, a JEK legfőbb szerve pedig _____ számú határozatával kifejezetten jóváhagyta.

53. Felek megállapodnak, hogy jelen megállapodás maradéktalan teljesülése esetén az Előszerződéssel, a Bérleti Szerződéssel, valamint a JEK Kft. létesítésével kapcsolatos igényeik vonatkozásában teljes mértékben elszámoltak és egymással szemben további követelésük nem áll fenn. GEOROSCO és a JEK jelen megállapodás maradéktalan teljesülése esetén kifejezetten nyilatkoznak, hogy az Önkormányzattal szemben további követeléssel nem rendelkeznek, GEOROSCO pedig esetleges további kártérítési igényéről pedig kifejezetten lemond.

54. Felek tudomásul veszik, hogy jelen megállapodás megvalósítása együttműködési kötelezettségük jóhiszemű és kölcsönös teljesítését feltételezi, amelyet jelen megállapodás aláírásával mind GEOROSCO, ill. a JEK, mind pedig az Önkormányzat kifejezetten vállal.

55. Felek jelen megállapodás teljesítése céljából kapcsolattartó partnereket jelölnek ki, az ezen személyek részére a feltüntetett postacímükre, ajánlott levélként megküldött nyilatkozatok a tényleges kézbesítés megtörténte tekintet nélkül a feladást követő 5 napon kézbesítettnek minősülnek.

a) az Önkormányzat részéről:

- a. Név:
- b. Beosztás:
- c. Postacím:
- d. Email:

b) GEOROSCO részéről:

- a. Név: Dulin Tamás
- b. Beosztás: ügyvezető
- c. Postacím: 1088 Budapest, Trefort u. 3-5
- d. Email: dulintamas@gmail.com

c) JEK részéről:

- a. Név: Dulin Tamás
- b. Beosztás: ügyvezető
- c. Postacím: 1088 Budapest, Trefort u. 3-5
- d. Email: dulintamas@gmail.com

56. A felek a jelen megállapodásuk mellékleteként kezelik a következő szakértői véleményeket: „Igazságügyi mérnökszakértői vélemény a Budapest VIII. kerület Trefort u. 3-5. szám alatti ingatlanról” – Csermely Gábor okl. építőmérnök, iü. szakértő, 2014. szeptember. és „Kiegészítő igazságügyi mérnökszakértői vélemény a Budapest VIII. kerület Trefort u. 3-5. szám alatti ingatlanról”, – Csermely Gábor okl. építőmérnök, iü. szakértő, 2015. január

57. Jelen megállapodás vonatkozásában a magyar jog rendelkezései az irányadóak. Felek jelen megállapodásból eredő vitás kérdéseik bíróság előtti rendezésére az Önkormányzat székhelye szerint illetékes általános hatáskörű bíróságok kizárólagos illetékességét kötik ki.

Felek jelen megállapodást elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt aláírták.

Budapest, 2015. szeptember

.....
Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
eladó képviselőjében
Dr. Kocsis Máté, polgármester

.....
GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi
Korlátolt Felelősségű Társaság
vevő képviselőjében
Dulin Tamás, ügyvezető

.....
Józsefvárosi Egészségközpont Kft.
képviselőjében
Dulin Tamás, ügyvezető

Fedezete:

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Páris Gyuláné
pénzügyi osztályvezető

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Danada-Rimán Edina
jegyző
névében és megbízásából

.....
Dr. Mészár Erika
aljegyző

CSERMELY GÁBOR
okl. építőmérnök
okl. építésügyi igazságügyi szakértő szakmérnök

**IGAZSÁGÜGYI
MÉRNŐKSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a

**Budapest VIII. kerület, Trefort u. 3-5. szám
alatti ingatlanról**



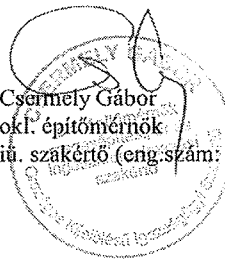
Megbízó neve: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
címe: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.

Kapják: 4 pld. Megbízó
1 pld. szakértő

Budapest, 2014. szeptember

Készítette:

Csermely Gábor
okl. építőmérnök
iü. szakértő (eng.szám: 3384)



A szakvélemény 33 számozott oldalt tartalmaz

1. A szakértő kirendelése

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat igazságügyi szakértőként bízott meg a Budapest VIII. Trefort u. 3-5. szám alatti ingatlan forgalmi értékének megállapításával, valamint a jelenlegi bérlő által elvégzett állagmegóvási, karbantartási, felújítási munkák értékelésével.

2. A szakértő feladata

Előzmények rövid leírása:

A Józsefvárosi Önkormányzat és a GEOROSCO Kereskedelmi és Vagyonhasznosító Kft. között 2006. szeptember 29-én előszerződés jött létre ingatlan adás-vételéről és ingatlanok cseréjéről. Később, 2010. május 25-én, újabb pályáztatást követően a feltek bérleti szerződést kötöttek.

A bérlő az elmúlt időben az 'A' épület ifjúsági szállóként történő átalakításához engedélyezési tervet készíttetett, illetve az ingatlanon, mindkét épületrészben különböző jellegű karbantartási, felújítási munkákat végeztetett, a 'B' épület II-III. szintjén irodát alakított ki.

A Megbízó a szakértő feladatát az alábbiakban határozta meg:

- 1. Állapítsa meg a Budapest VIII. kerület 36534 hrsz-ú, természetben a 1085 Budapest Trefort u. 3-5. alatti található ingatlannak, a bérleti szerződés megkötésekor műszaki állapot figyelembe vételével, annak piaci forgalmi értékét.*
- 2. Vizsgálja meg a bérlő által elvégzett javítási, karbantartási, illetve felújítási munkák műszaki értékét.*

Nem volt része az értékelésnek:

- az ingatlan felmérése;
- épületdiagnosztikai, statikai vizsgálatok elvégzése;
- az épületgépészeti és épületvillamossági vezetékek és berendezések vizsgálata;
- a bérlő által elvégzett munkák tételes felmérése,
- felmérési, javítási, helyreállítási tervek és költségvetések készítése,
- gazdaságossági tanulmány készítése az ingatlan hasznosíthatóságáról,
- az ingatlan környezetvédelmi állapotvizsgálata;
- bérleti szerződés vizsgálata;
- annak vizsgálata, hogy a műemlék védelmének érdekében pontosan milyen feladatokat kell elvégezni, illetve ezek egyeztetése a hatósággal;
- az ingatlan jogi helyzetének elemzése.

3. Adatok

3.1. A szakvélemény készítéséhez, a felek részéről rendelkezésemre bocsátott főbb dokumentumok:

- Ingatlan bérleti szerződés a Trefort utcai ingatlanra (kelt: 2010. május 25.);
- Pályázati dokumentáció a Trefort utcai ingatlan bérletjének kiválasztására (bérleti szerződés 1. sz. melléklete);
- Bérlő hasznosítási elképzelései (bérleti szerződés 2. sz. melléklete; kelt: 2010. május 25.);
- Építési engedélyezési dokumentációja közösségi szálláshely építészeti kialakítására (tervező: KIMA Stúdió, kelt: 2013. október);

- Budapest Főváros Kormányhivatala, V. kerületi Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, Örökségvédelmi Osztály 2014. március 17-én kelt határozata, amely az örökségvédelmi engedélyt megadta (jogerőre emelkedett 2014. április 24-én). A határozat néhány, jelen szakvélemény szempontjából fontosabb feltétele, figyelemfelhívása:
 - Jelen engedély alapján szakrestaurátori, valamint építési engedély köteles munkát nem szabad végezni. Ezek engedélyezése csak külön eljárásba történhet.
 - A kivitelezés megkezdése előtt a tervezett munkák részletterveit a Hivatallal igazolt módon egyeztetni kell.
 - A homlokzat eredeti fa nyílászáróit meg kell őrizni, azokat nem szabad újakra, vagy az eredetiek alapján legyártott másolatokra cserélni. Abban az esetben sem szabad a nyílászárókat eltávolítani vagy átalakítani, ha azok a hőszigetelési szempontoknak esetleg nem felelnének meg.
 - A tervezett anyagok, színek, szerkezetek végleges megjelenését helyszínen felhordott, illetve bemutatott mintafelületek, mintadarabok segítségével a hatósággal egyeztetni szükséges (vasalatok, zárok pótlása, nyílászárók felületkezelése, új burkolatok stb.).

• A bérlő által leadott költségvetések és számlák:

Tárgy	Számla kelte	Összege	Tárgya, főbb tételei
Állagmegóvás, helyreállítás I. ütem	2011.03.17.	16.600.000 + ÁFA = 20.750.000	Gépezet, udvari lefolyó cseréje, radiátor elzáró cserék, asztalos munkák, építőmesteri munkák. Elvégzését részletjesítés igazolás során elfogadták.
Állagmegóvás, helyreállítás II. ütem	2011.12.12.	32.500.000 + ÁFA = 40.625.000	Ólom strangok javítása, cseréje, cirkulációs vezeték átszerelése, strangelzárók cseréje, kazánház gépészeti vezetékeinek és szerelvényeinek cseréje, felújítása, asztalos és lakatos munkák, elektromos munkák jellemzően az 'A' épületben
Állagmegóvási munkák	2012.12.07.	5.080.000 + ÁFA = 6.451.600 Ft	gépezet
	2013.09.25.	1.872.500 + ÁFA = 2.378.075 Ft	Pincében építőmesteri munkák
Állagmegóvási, helyreállítási munkák	2013.04.18.	3.600.000 + ÁFA = 4.572.368 Ft	Építőmesteri munkák udvar, homlokzat
Padlástér takarítás	2013.07.12.	4.820.000 + ÁFA = 6.121.400 Ft	Padláson található szemét, törmelék elszállítása
Ifjúsági szállás kialakítása	Költségvetés	89.473.857 Ft	Építőmesteri munkák, tűzvíz hálózat, gépezet, szellőzés, elektromos munkák, tervezés (engedélyezési terv)
Iroda kialakítása	költségvetés	37.990.256 Ft	Építészet: bontások, beton-vasbeton munkák, kőműves, gipszkartonozás, burkolatok, asztalos szerkezetek, lakatos szerkezetek, festés, mázolás Gépezet: bontások, fűtészerezés, víz-csatorna szerelés, klímászerelés Elektromos: bontás, vezetékezés, szerelvényezés
Összesen (nettó):		191.936.613 Ft	

Egyéb dokumentum a szakvélemény elkészítéséhez, a felek részéről nem került átadásra, illetve az épületek bérleti szerződést megelőző utolsó felújításáról (időpont, műszaki tartalom) sem a megbízó, sem a bérlő nem tudott tájékoztatást adni.

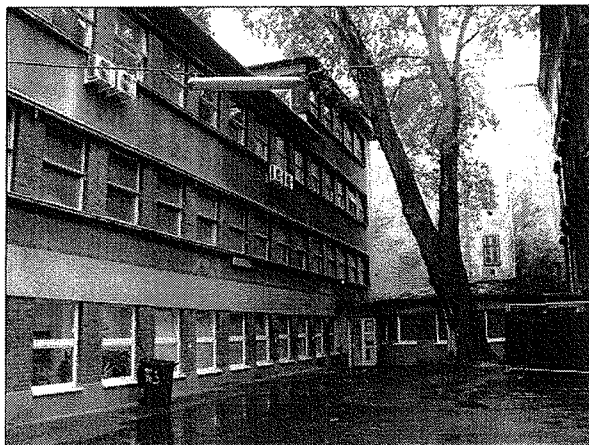
A szakvéleményben megadott értékek – ahol az ÁFA összege külön nem kerül feltüntetésre – nettó értendők.

3.2. A vizsgált ingatlan főbb adatai a rendelkezésre álló dokumentumok alapján:

Címe:	Budapest VIII. Trefort utca 3-5.
Helyrajzi száma:	36534
Művelési ág:	kivett orvosi rendelő
A teljes földrészlet adatai:	2789 m ² .
Közmű ellátottsága:	összközműves
Tulajdonos:	VIII. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Egyéb bejegyzés:	Műemléki környezet, bejegyző határozat: 51587/1/2006/06.01.30. Műemlék a 4/2007 (II.9.) ÖKM számú rendelet alapján.

3.2.1. Az ingatlan leírása a rendelkezésre álló dokumentumok alapján

A közel szabályos négyszög alakú, sík felszínű telken két épület található, amelyek egy földszintes átjáróval és az átjáróból nyíló helyiségekkel vannak összekötve. Az utca felőli épület ('A' jelű, Hunyady-palota) a XIX. század második felében, a hátsó épület ('B' jelű) a múlt század első felében épült. Az 'A' jelű épület egyik oldalról zárt sorúan kapcsolódik szomszédos épülethez, a másik oldalon lévő bejárón keresztül közelíthető meg az ingatlan udvara. Korábban mindkét épület járóbeteg ellátására szolgált. Az ingatlan udvara jelenleg közel 100 %-ban burkolt kialakítású, néhány fával.



A két épület közötti udvar rész

Az ingatlan összközműves.

3.2.2. 'A' jelű épület

'A' jelű épület alapterülete a rendelkezésre álló dokumentumok alapján:

Felépítmény szintjei:	pince + földszint + 2 emelet		
Ingatlanrész alapterülete:	pince:	642 m ²	
	Magasföldszint:	614 m ²	
	I. emelet	668 m ²	
	II. emelet:	776 m ² ,	összesen: 2.700 m ²

Szerkezetek:

Az 'A' jelű épület hagyományos építési móddal, tömör téglafallal készült. A földmeci poroszsvég szerkezetűek. A tetőszerkezet hagyományos fa ácsszerkezet, palafedéssel.

Az épület mind az utca felőli, mint az udvar felőli homlokzatai kőburkolatosak.

A nyílászárók pallótokos és gerébtokos faablakok és ajtók. A padlóburkolatok különbözőek és elhasznált állapotúak.



Udvari homlokzat

Épületgépészet (az engedélyezési terv épületgépészeti tervfejezete alapján):

A közműbekötések a Trefort utca felől vannak kiépítve.

A fűtést és a melegvíz ellátást a pincében elhelyezett gázkazán biztosítja (a 'B' épülettel együtt), a hőleadók öntöttvas, néhol acéllemez radiátorok. Az 'A' épület fűtési rendszerén

kisebbséget javításokat és átalakításokat kell végezni. A két épület külön fűtési körön van. A rendszer beavatkozó szerelvényei, azaz a szelepek, golyóscsapok rossz állapotban vannak esetenként teljesen használhatatlanok. A teljes rendszer el van koszolódva, az alsó szintű radiátorokban leülepedett szennyeződés miatt a radiátorokat nem lehet felfűteni. A rendszer egyes szakaszai lyukadás miatt ki vannak zárva.

Az épület *víz-csatorna* rendszere teljesen elavult, néhol használhatatlan állapotban van. További probléma, hogy a használaton kívüli épületrészek ellátó hálózatait évek óta nem használják.

A vízellátó rendszer alapvetően horganyzott acél, illetve ólomcsöves szereléssel épült. A rendszer biztonságos üzemeltethetősége végett a komplett csőhálózatot ki kell cserélni.

A szennyvíz rendszer a vízellátó rendszerhez hasonló állapotú. A vezetékhálózat azbesztcement, öntöttvas, illetve PVC csövekkel szerelt. A csőhálózat nagyrészt működőképes, de egyes szakaszai használhatatlan állapotban vannak. A csővezetékek teljesen elöregedett tokos kötésekkel vannak összekapcsolva, amelyek bármilyen kismértékű mechanikai igénybevétel esetén tönkre mehetnek.

Az *oltóvíz* rendszer csak részben fedi le a helyiségeket, így a rendszer bővítésre szorul.

Épületvillamosság (az engedélyezési terv elektromos tervfejezete alapján):

Az épület áramszolgáltatói teljesítménye bővítéssel növelendő.

Az épület villámvédelemmel ellátott.

Szállásjellegű épület esetén előírás szerint szükséges tűzjelző rendszerrel az épület nem rendelkezik.

Az épület műszaki állapota a pályázati dokumentáció szerint:

A lábazaton vizesedés, vakolathullás, kőzetmállás; a pincei szinten a falak salétromosak, a gépészet elavult, a homlokzati nyílászárók korhadtak, a homlokzati díszítő elemek töredezettek, lépcsőházban vakolathullás tapasztalható, a beltéri falburkolat egy része lehullott, a kültéri burkolatok felfagytak, az üvegtető falazatán beázás, vakolathullás figyelhető meg, a tetőzet ácsszerkezetén kezdődő korhadás látható.

Az épületet az OKM rendelet 15. § I. kategóriába sorolt műemlékké nyilvánította. A védetté nyilvánítás célja a Meinig Artúr tervei alapján 1892-ben épült, historizáló stílusú Hunyady-palota építészeti értékeinek a megőrzése.



A pályázati dokumentáció szerint a ténylegesen elvégzett állagmegóvás, és hibajavítási munkálatoknak el kell érnie legalább a nettó 49.100.000 Ft-ot. Ezt a hozzávetőleges költségét kiviteli tervek és az örökségvédelmi hatóság kikötéseinek ismerete nélkül, előzetes becslés alapján 49.100.000 Ft összegben adták meg.

Az épületből a szakorvosi rendelő – a kapott tájékoztatás szerint 2005. előtt, tehát közel 10 éve már korábban elköltözött, az azóta használaton kívül áll.

3.2.3. „B” jelű épület:

'B' jelű épület alapterülete a rendelkezésre álló dokumentumok alapján:

Felépítmény szintjei:	magasföldszint + 3 emelet	
Ingtalanrész alapterülete:	magasföldszint:	614 m ²
	I. emelet:	383 m ²
	II. emelet:	392 m ²
	III. emelet:	121 m ² ,
		összesen: 1.510 m ²

A 'B' jelű épület hagyományos építési móddal, téglafallal készült. A födémei vasbeton gerendás szerkezetűek. A lapostető kavicsolt bitumenes lemezfedésű. A nyílászárók az alagsorban hőszigetelt üvegezésű műanyag, a felsőbb szinteken gerébtokos fa ablakok. A padlóburkolat az alagsorban nagyrészt gresslap, néhány helyiségben PVC, az emeleten

PVC és mozaiklap burkolat található. A hőleadók az alagsorban acéllemez-, a többi helyen öntöttvas radiátorok.

Az épület használati módja: Az alagsori 486 m² gyermekorvosi rendelő megszüntetése nem volt tárgya a pályázatnak. A többi szint használaton kívüli.

Műszaki állapota: homlokzati falakon vakolathullás, elavult gépészet, korhadt homlokzati nyílászárók, lépcsőházban vakolat- és csempehullás, beázásokból eredő vakolathibák, elhanyagolt lapostető.

Az épület földszintjén jelenleg is orvosi rendelő üzemel, a többi szint használaton kívüli.

Az ingatlan beépítési lehetősége a helyi szabályozás szerint:

Építési övezet:	VK-VIII-2
Beépíthetőség mértéke:	65 %
Szintterületi mutató:	3,5 m ² /m ²
Terepszint alatti beépítés mértéke:	80 %
Zöldfelület kialakítás:	10 %
Épület megengedett legkisebb építmény magassága:	16 m
Épület megengedett legnagyobb építmény magassága :	23 m

Bérelti szerződésnek a szakvélemény szempontjából fontos, de még nem részletezett főbb adatai:

- A bérelti szerződésnek nem része az 'B' épület földszintjén jelenleg is üzemelő orvosi rendelő.
- A bérelti díj 33.200.000 Ft + ÁFA /év.
- A bérlő vállalja, hogy a bérelti szerződés 2. sz. melléklete szerinti helyreállítási munkákat saját költségén, a bérelti jogviszony első 24 hónapjában elvégzi, amelyek összértéke 49.100.000 Ft + ÁFA, összesen 61.375.000 Ft.
- A bérelti szerződés az elvégzendő munkák műszaki tartalmát csak az alábbi címszavakkal adta meg: épületgépészeti felújítás, pince szint szigetelése, külső nyílászárók rendbehozatala, elektromos hálózat felújítása.

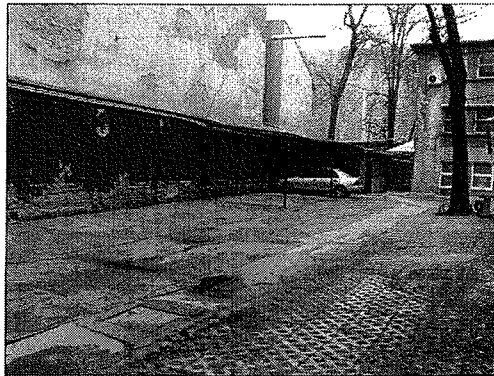
4. Helyszíni szemle, vizsgálatok

2014. augusztus hónapban több alkalommal helyszíni szemlét tartottam a Trefort utcai ingatlanon. Ennek során szemrevételeztem a telken található mindkét épületet. A helyszíni szemlék során készített fotók közül néhány, amelyek az épületek műszaki állapotát, a felújítások készülségét dokumentálják, a szakvéleményben megtalálható.

4.1. Az ingatlan fekvése:

Az értékelendő ingatlan Budapest Józsefváros Palota-negyedében, a Trefort utca – Szentkirályi utca – Bródy S. utca – Puskin utca által határolt, szabályozott, beépített, sűrűn lakott belterületén fekszik. A Rákóczi út kb. 200 m-re, az Astoria kb. 400 m-re található.

Az ingatlan megközelíthetősége jónak mondható, mivel a Metró Astoria megállója gyalog kb. 400 m távolságra található (5-10 perc), ahol több további tömegközlekedési eszköz is elérhető (busz, villamos). Az utca parkolás szempontjából fizetős övezetbe tartozik, korlátozott számban (≈15 gépkocsi) az ingatlanon belül is megoldott.



Telken belüli parkoló, szemben a 'B' épület

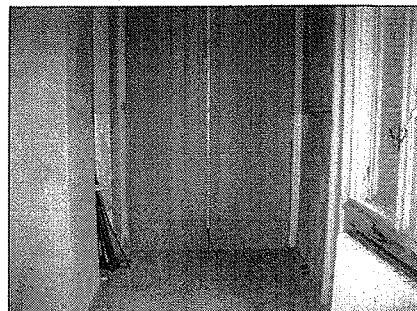
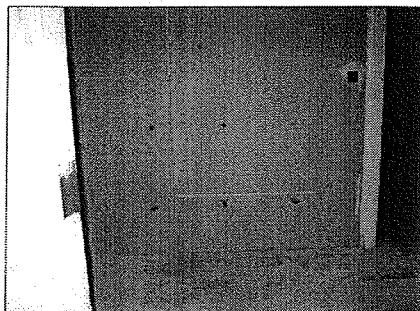
4.2. Az 'A' jelű épület

Az 'A' jelű épület jelenleg használaton kívül van (a kapott tájékoztatás szerint legalább 2005. óta). A szemrevételezéses bejárás során az alábbiakat tapasztaltam:

- Az épületet homlokzata jellemzően elszennyeződött állapotú.
- Az utca felőli kerítés láthatóan felújításra került, egy távműködtetésű sorompó is kiépítésre került.



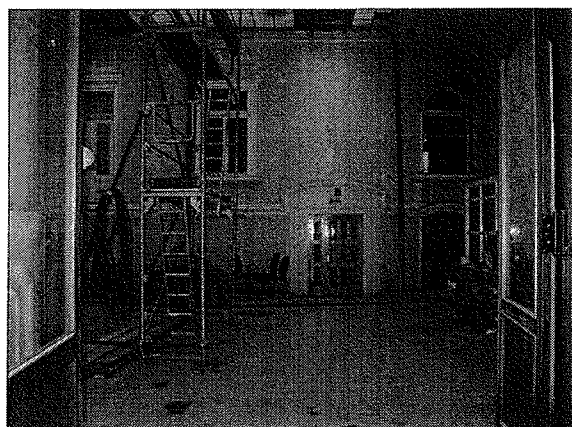
- Az engedélyezési terv szerinti kiépítés, jellemzően a vizes blokkok kialakítása, nyílások szerelt jellegű lezárása jelentős részben megtörtént. A vizesblokkok gipszkarton falai elkészültek.



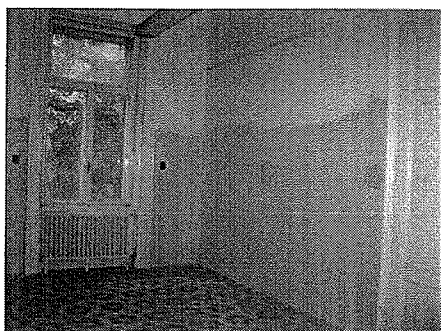
- A pince szinten a vakolat részben leverésre került.



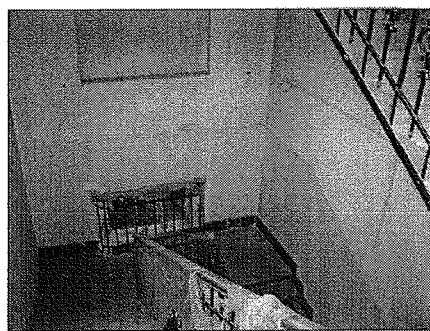
- Több helyütt jelenleg kisebb beázások megfigyelhetők,



- Az épületben található burkolatok elavultak, a fali csempék sok helyen már leverésre kerültek, új vakolatok elkészültek.

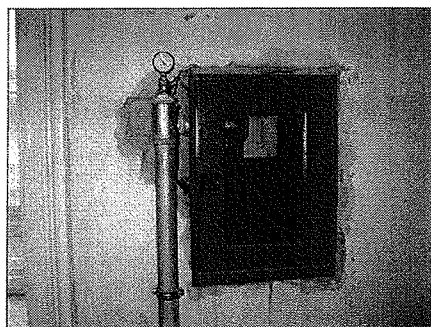
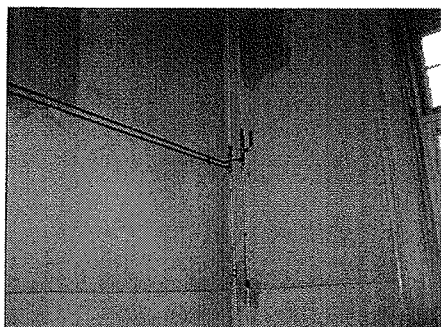


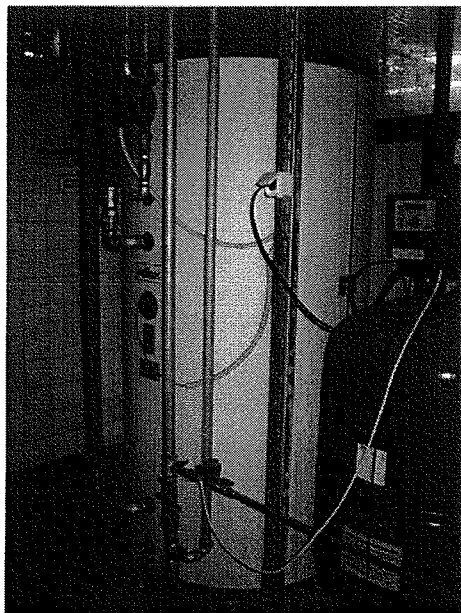
Vakolat helyreállítása



Vakolat helyreállítása a lépcsőházban

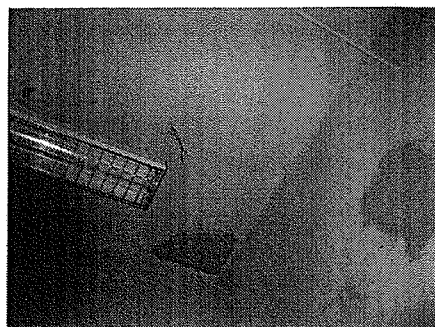
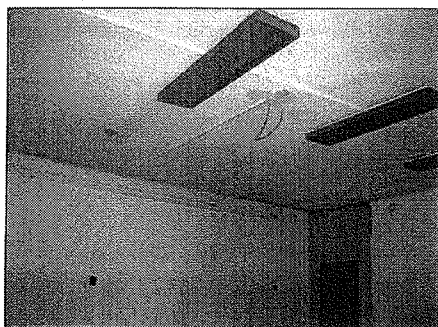
- A nyílászárók passzítása megtörtént, az ablakok szűrőpróbaszerű nyitás-csukás próbája ezt igazolja. Az ablakok üvegezésénél számos helyen láthatóak, azok eszerjére utaló új kitt tömítések.
- Az épületgépészeti vizes (víz- és csatorna) szerelvények jellemzően leszerelt állapotúak. A vezetékek alapszerelése az új kialakításnak megfelelően jellemzően kiépítésre került. A fűtési hálózat felújításra került, az öntöttvas radiátorok jellemzően nem kerültek lecserélésre.



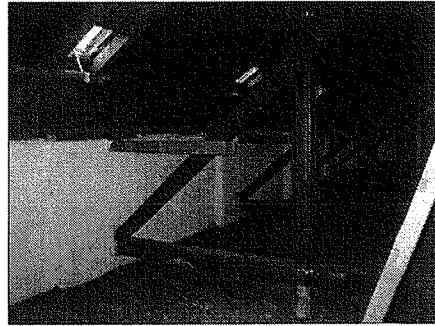
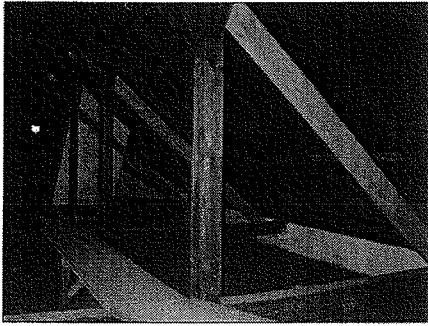


Kazánház részlet

- Az elektromos vezeték hálózat (köztük a tűzjelző rendszeré) vezetése, felújítása megtörtént:



- A padlástér kitakarítása megtörtént, néhány helyen az ácsszerkezet egyes elemei is láthatóan nemrégiben kicserélésre kerültek.



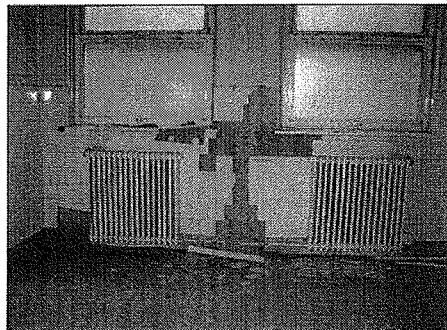
- A lift az épületben nem üzemel.

Az 'A' jelű épület jelenlegi állapotában rendeltetésszerű használatra nem alkalmas. Az épület tartószerkezetein káros alakváltozásra utaló jelet a helyszíni szemrevételezése során nem tapasztaltam.

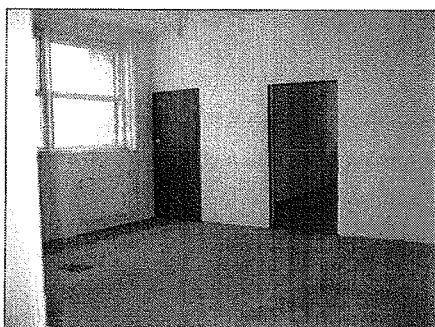
4.3. A 'B' jelű épület

A 'B' jelű épület földszintjén található orvosi rendelő jelenleg is folyamatosan üzemel.

Az épület I. emelete jelenleg is használaton kívüli, annak műszaki állapota jelentősebb felújítást igényel.



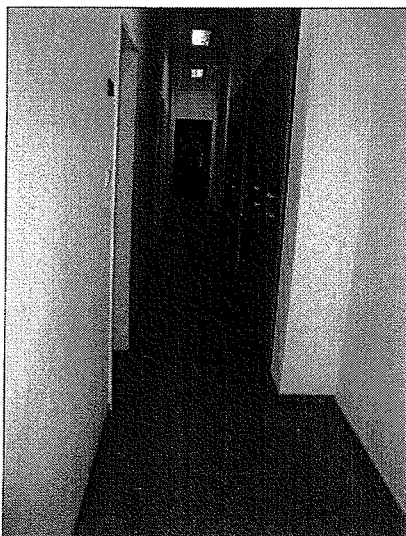
A II. és III. emelet az átépítést követően irodaként funkcionál, azt a jelenlegi bérlő építette ki és használja. A III. emeleten a padlóburkolás nem készült el, azt még nem használják. Ennek jelenlegi állapotát a forgalmi érték meghatározása során nem vettem figyelembe.



III. emelet készültsége



II. emelet tárgyaló



II. emeleti iroda folyosó



Földszint, orvosi rendelő

A forgalmi értékbéslés szempontjából érvényes műszaki állapotot az I. emelet állapota adja meg. Itt elmondható, hogy az épület burkolatai, épületgépész és elektromos elavultak, felújításra szorulnak.

Az épületben a lifl nem üzemel.

A 'B' jelű épület jelenlegi állapotában rendeltetésszerű használatra – az alagsor kivételével, illetve a II-III. emeleten elvégzett átalakítás figyelmen kívül hagyásával – nem alkalmas. Az épület tartószerkezetein káros alakváltozásra utaló jelet a helyszíni szemrevételezése során nem tapasztaltam.

Összefoglalva az ingatlanról elmondható, hogy a felépítmények műszaki állapota elavult, jelentős felújítást, korszerűsítést igényel (forgalmi értékbecslés szempontjából, az elvégzett felújítások figyelembe vétele nélkül).

5. Elemzések, megállapítások

5.1. Általános értékelés

A bérleti jogviszony létrejöttének időpontjában az ingatlan részletes állapotfelmérésére, diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem került sor. Így az ingatlan akkori műszaki állapota csak szakértői beccsléssel határozható meg, amelyhez kellő támpontot nyújtanak az alábbiak:

- az 'A' jelű épület több évre visszamenőleg használaton kívüli állapotban van. Így az épület korábbi állapota a mostanitól csak az elvégzett különböző felújításokban tér el;
- a 'B' épület esetében az épület korábbi műszaki állapotát az épület I. emeletének jelenlegi műszaki állapota reprezentálja, kivéve a földszintet, amely korábban, és most is működő rendelőként üzemel.

Ezek alapján általánosságban elmondható, hogy az épületek (mindkét épület esetében ez a megállapítás igaz, kivéve a 'B' épület földszintjét) lelakott, elavult, korszerűtlen műszaki állapotban vannak, összességében az épületek rendeltetésszerű használhatósága nincsen biztosítva.

Az ingatlan állagmegóvási, hibajavítási hozzávetőleges költségeit a bérleti szerződés 49.100.000 Ft nettó összegben adta meg, úgy, hogy épületdiagnosztikai vizsgálat, felújítási, átépítési tervek nem készültek, az örökségvédelmi hatóság kikötései nem voltak ismertek. A helyszíni szemle tapasztalatai alapján az egyértelműen megállapítható, hogy ez az összeg a két épület felújítási, karbantartási munkáira nem elégséges.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során az épületrészek műszaki avultsága mindenképpen jelentős, és ezért számottevő forgalmi érték csökkentő tényezőnek tekintendő.

5.2. Ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlan forgalmi értékét jellemzően piaci összehasonlításon alapuló módszerrel határoztam meg. Ennek során működőképes iroda ingatlanok adatait vettem alapul. Az így meghatározott értéket csökkentettem a rendeltetésszerű használathoz szükséges helyreállítás becsült költségével. Az így megállapított piaci érték azon árat jelenti, amely összegért a szóban forgó ingatlan méltányosan, magánjogi szerződés keretében várhatóan eladható lenne, feltételezve az eladói és vevői hajlandóságot.

A piaci összehasonlító elemzésen alapuló ingatlanforgalmi értékelést az adott időszakban a környező területeken tapasztalható, funkció, fekvés és infrastrukturális ellátottság szempontjából összemérhető adatok elemzése, értékelése révén folytattam le. Ennek során megvizsgáltam a hasonló paraméterű ingatlanok árait és egyéb adatait. Az adatokat elemeztem és összehasonlítottam az érték-megállapítás tárgyát képező ingatlan paramétereivel, illetve elvégeztem a jellemzők alapján a szükséges korrekciókat. Ezen az úton kaptam egy becsült fajlagos értéket. Az ebből számítható áron (az alapterület és az értékmódosító tényezők figyelembe vétele mellett), és az egyéb peremfeltételek vizsgálata és korrekciója után az értékelt ingatlan várhatóan értékesíthető lenne a nyilvános piacon.

A vizsgált ingatlanok átlagos fajlagos piaci forgalmi értékének meghatározásához, az aktuális összehasonlításba a következő iroda ingatlanok kerültek:

Sorszám	Cím	Alapterület nagysága [m ²]	Ár [Ft]	Állapot	Módosított fajlagos ár, kerekítve [Ft/m ²]
1.	VIII. Baross u	2.240	380.000.000	Közepes állapotú	165.000
2.	VIII. Orczy tér	2.600	620.000.000	Jó állapotú	215.000
3.	VIII. Rigó u.	998	225.000.000	Jó állapotú	205.000
4.	VIII. József krt.	1.631	380.000.000	Felújított	210.000
5.	VI. Városligeti fasor	2.941	900.000.000	Jó, felújított	265.000
6.	VII. Dózsa Gy.	1.140	275.000.000	Jó állapotú	220.000
7.	VII. Rákóczi út	1.166	190.000.000	Közepes állapotú	160.000
8.	VI. Benczur u.	2.240	600.000.000	felújított	230.000
9.	VII. Verseny u.	1.379	275.000.000	felújított	185.000
Átlag fajlagos ár (kerekítve)					205.000

Piaci összehasonlító iroda ingatlan fajlagos forgalmi érték következtetése:

Átlagos korrigált fajlagos egységár kerekítve:	205.000 Ft/m ²
--	---------------------------

5.3. Alapterület meghatározása

Tárgyi épületek egyes szintjeinek alapterületei (az épületek egyes szintjeinek alapterülete a különböző dokumentumokban kissé eltérő. Az értékelés során az engedélyezési terv helyiséglistájában feltüntetett méreteket vettem alapul, amelyek az egyes szintek összességében alábbiak):

'A' épület

Helyiség	Tényleges alapterület (m ²)	Forgalmi értékelésnél figyelembe veendő módosított alapterület (m ²)
Pince	621,51	310
Földszint	280,86	281
Magasföldszint	631,59	631
I. emelet	687,43	687
II. emelet	731,37	731
Összesen:	2.953,02	2.640

'B' épület

Helyiség	Tényleges alapterület (m ²)	Forgalmi értékelésnél figyelembe veendő módosított alapterület (m ²)
magasföldszint	614	614
I. emelet	386	386
II. emelet	392	392
III. emelet	121	121
Összesen:	1.513	1.513

Értékmódosító tényezők:

- Korábban minkét épület orvosi rendelőként üzemelt, ilyen irányú további hasznosításának valószínűsége minimális. Így a funkcióváltás mindkét épületen belül alaprajzi kialakítás módosítást, azaz átépítést igényel (értékcsoökkentő tényező).
- Az ingatlan műemléki védetség alá tartozik, amely mindenképpen korlátozza az átalakíthatóságot, illetve növeli annak költségét, továbbá a megvalósíthatóság lebonyolítását nehezíti, időtartamát növeli (értékcsoökkentő tényező).
- Az 'A' jelű épület bár felújítása körülményesebb és költségesebb, de utána mindenképpen egy értékesebb, nagyobb forgalmi értéket képviselő ingatlant jelent (értéknövelő tényező).
- A telken belül jelenleg csak kb. 15 db parkolóhely biztosított. A további hasznosításhoz, a vonatkozó előírások (Országos Településrendezési és Építési Követelmények OTÉK) szerint magasabb számú parkolóhely biztosítása is szükséges lehet. A tényleges szám meghatározása csak a végleges paraméterek (funkció, alapterület, létszám stb.) ismeretében lehetséges. A jelenlegi parkolószám, abban az esetben, ha mindkét épület teljes mértékben üzemel, az előírásoktól függetlenül bizonyosan kevés (értékcsoökkentő tényező).
- Az ingatlan az adás-vételt követően nem egyből, hanem csak egy jelentősebb átépítést követően használható, hasznosítható (értékcsoökkentő tényező).
- Az ilyen jellegű, illetve forgalmi értékű ingatlanok iránt alacsony kereslet tapasztalható jelenleg a piacon, így csak jelentős kedvezménnyel lehet az ingatlant értékesíteni (értékcsoökkentő tényező).

Az értékmódosító tényezők eredőjét összességében az 'A' jelű épület esetében + 15, a 'B' épület esetében -10 % határozom meg.

Ezen felül az ingatlan értékét a szükséges átalakítások, felújítások, korszerűsítések azok becsült költségének értékével csökkentik. Ezért első lépésben az ingatlan forgalmi értékét a fentiek szerinti értékcsoökkentő tényező figyelembe vételével határozom meg, majd ezt

csökkentem a hasznosíthatósághoz, a rendeltetésszerű használathoz szükséges építési munkák becsült kivitelezési költségével.

A fentiek alapján a Trefort utcai ingatlan forgalmi értéke az alábbiak szerint határozható meg:

	Alapterület nagysága (m ²)	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	Értékmódosító tényező	Az ingatlan vizsgált részének értéke kerekítve (Ft)
'A' épület	2.640	205.000	+ 15 %	622.380.000
'B' épület	1.513	205.000	- 10 %	279.148.000
	Összesen			901.528.000

Ez az érték csökkentendő az alábbiakkal:

- Mind az épület állaga, mind jelenlegi belső kialakítása jelentős ráfordítást igényel. Az értékelés során a jelenlegi bérlet által elvégzett karbantartási, felújítási munkák értéknövelő tényezőjét nem vettem figyelembe, az ingatlant ezek elvégzése nélküli, bérbeadáskor feltételezett műszaki állapotban értékeltem. Elmondható, hogy a telken található mindkét épület műszaki állapota jelentősebb felújítást, korszerűsítést igényel, azok az értékelés szempontjából rendeltetésszerű használatra nem alkalmas állapotban voltak, kivéve a 'B' épület földszintjét. Az 'A' épület átépítése, felújítás csak a műemlékvédelmi szakhatóság jóváhagyásával valósulhat meg (főbb kikötéseket lásd a szakvélemény 3.1. fejezetében). Ennek, illetve a 'B' épület költségét a bérleti szerződés – kiviteli tervek és az örökségvédelmi hatóság kikötéseinek ismerete nélkül – 49.100.000 Ft összegre becsülte. Szakértői álláspontom szerint ez az összeg csak a legszükségesebb költségeket fedezi, a ténylegesen szükséges felújítás ennél jóval, nagyságrenddel magasabb összeget igényel.
- A rendeltetésszerű használathoz szükséges felújítás, korszerűsítés (átlagos, és nem luxus színvonalú) fajlagos költségét általánosan az 'A' jelű épület esetében 120.000 Ft/m², a 'B' jelű épület esetében 90.000 Ft/m² összegűre becsülöm.

- *Az 'A' jelű épület helyreállítási, átépítési becsült költsége:*

Az átépítés költségének előzetes meghatározása csak becsülhető, mivel részletes épületdiagnosztika, megvalósításra vonatkozó tervek (csak engedélyezési az 'A' épületre) nem készültek, az épület további funkciója nem ismert. Bizonyos, hogy belső átalakításokat kell végezni, a burkolatok cserélendők, a nyílászárók a műemléknek megfelelően felújítandók, az épületgépészet, épületvillamosság jelentős része felújításra, korszerűsítésre szorul. A tényleges hasznos alapterület (2.953 m²) csökkentendő egyrészt a kialakítandó közlekedő területekkel felével (ennek mértéke még nem meghatározható), illetve a pinceszint vélhetően alacsonyabb igény szintű kialakíthatósága miatt. Ezért a teljes hasznos alapterület 25 % csökkentését javaslom. Az átépítés, felújítás, korszerűsítés becsült fajlagos értékét 120.000 Ft/m² összegben javaslom felvenni. Ennek megfelelően az 'A' jelű épület hasznosításához szükséges helyreállítás, átépítés becsült költséget az alábbi összegben javaslom felvenni:

$$2.953 \text{ m}^2 \text{ alapterület} * 0,75 \text{ (75 \% -a)} * 120.000 \text{ Ft/m}^2 = 265.770.000 \text{ Ft}$$

- *'B' épület átépítési becsült költsége:*

A 'B' jelű épület esetében is hasonló módon számolhatunk. Mivel itt a közös területek aránya kisebb, és pince szint sincsen, így a hasznos alapterület csökkentése is kisebb mértékű. A földszint jelenleg is üzemel, így itt alacsonyabb fajlagos értékkel számolok. Ennek megfelelően ennek az épületnek az átépítését, felújítását, korszerűsítését az alábbi összegben javaslom felvenni:

$$\text{alagsor: } 614 \text{ m}^2 \text{ alapterület} * 0,9 * 45.000 \text{ Ft/m}^2 = 24.867.000 \text{ Ft}$$

$$\text{további szintek: } 899 \text{ m}^2 \text{ alapterület} * 0,9 * 90.000 \text{ Ft/m}^2 = 72.819.000 \text{ Ft}$$

$$\text{Összesen (kerekítve) } 97.686.000 \text{ Ft}$$

A fentiek alapján az 'A' jelű épület helyreállításának becsült összegét
266.000.000 Ft-ban,

a 'B' jelű épületét

97.500.000 Ft-ban

határozom meg, azaz a Trefort utca 3-5. szám alatti épületek helyreállítási költsége
363.500.000.000 Ft összegre becsülhető.

A fentiekben részletezettek alapján a Budapest VIII. kerület Trefort utca 3-5. szám
alatti ingatlan piaci forgalmi értékét kerekítve

538.000.000 Ft

összeben határozom meg (901.528.000 – 363.500.000 Ft = 538.028.000).

5.4. A jelenlegi bérlő által beadott számlák, illetve költségvetések értékelése:

A jelenlegi bérlő részéről leadott számlák és költségvetések és azok összegei:

<i>Karbantartások 2010.</i>	16.600.000 + 4.150.000 (ÁFA) =	20.750.000 Ft
<i>Karbantartások 2011.</i>	32.000.000 + 8.125.000 (ÁFA) =	40.625.000 Ft
<i>Padlás tér takarítás ('A' épület):</i>	4.820.000 + 1.301.400 (ÁFA) =	6.121.400 Ft
<i>Helyreállítás ('A' ép.):</i>	3.600.290 + 972.078 (ÁFA) =	4.572.368 Ft
<i>Tűzivíz ('A' épület)</i>	5.080.000 + 1.371.600 (ÁFA) =	6.451.600 Ft
<i>Pince építőipari munkák ('A' ép.)</i>	1.872.500 + 505.575 (ÁFA) =	2.378.075 Ft
<i>Iroda kialakítás ('B' ép.):</i>	37.990.256	37.990.256 Ft
<i>Ifjúsági szállás kialakítása ('A' ép.)</i>	89.473.873	89.473.873 Ft
Összesen:	191.436.919 Ft	208.362.572 Ft

Az elvégzett munkarészek műszaki értékének teljes egyértelműséggel történő meghatározását nehezítik, illetve akadályozzák az alábbiak:

- az eredeti, felújítás előtti állapot a szakértő előtt nem ismert, ilyen dokumentum nem áll a rendelkezésre;
- csak engedélyezési terv készült, az is csak az 'A' jelű épületre, így még árazatlan költségvetés sem készült (ez a kiviteli terv része lenne), amelyből a mennyiségek felülvizsgálhatók lehetnének;

- az egyes költségvetésekhez, azok tételeihez építési, illetve felmérési napló nem készült;
- egyes munkanemek időben többször kerültek elvégzésre (tisztítások, üvegcserek, javítások, stb.), amelyek alkalmankénti elvégzése utólag így már nem ellenőrizhetők;
- átadási dokumentáció különböző dokumentumai (megvalósulási tervek, beépített anyagok megfelelőség igazolása, szállítólevelek stb.) nem kerültek a szakértő felé átadásra;
- a megvalósult állapot műszaki megfelelőségét igazoló különböző jegyzőkönyvek (pl. nyomáspróba jegyzőkönyvek, érintésvédelmi jegyzőkönyvek stb.) nem állnak a szakértő rendelkezésére;
- számos tétel (különösen a bontásoké, cserélt szerkezeteké, illetve a takart szerkezeteké is) mennyisége utólag már nem, illetve csak feltárások során lenne ellenőrizhető (pl: aljzatkiegyenlítés, vakolatok vastagságai, amelyek azok egységárait is számottevő mértékben befolyásolják);
- a költségvetés számos tétele 'K' tétel kategóriájába tartozik, amelyek egységárainak meghatározása a szokásosnál tágabb keretek között változhat. Egy felújítás, különösen ha az egy műemlék épületben történik, jellemzően magasabb egységárakat eredményez.

5.4.1. Egyes költségvetések rövid értékelése:

A szakértői vizsgálat során felhasználtam a TERC Kft. által készített, és folyamatosan frissített költségvetés készítő programját, továbbá az ÉTK Kft. által kiadott Építőipari Költségvetési Segédletet (kiadásában közreműködnek: Magyar Építész Kamara, Magyar Mérnök Kamara, ÉVOSZ, BMKIK, Magyar Tanácsadó Mérnökök és Építészek Szövetsége).

Az egyes költségvetésekkel kapcsolatban az alábbi megállapítások tehetők:

- **A 2010. évben elvégzett munkák:** udvari lefolyócső-, radiátorok elzáró cseréjére, asztalos munkákra, építőmesteri munkákra terjedtek ki. Ezek elvégzését a Józsefvárosi Önkormányzat képviselője részteljesítés igazolás formájában átvette, a számla benyújthatóságát igazolta. A munkák jellemzően javítási, karbantartás

jellegűek, egyes elemek cseréjével. Összességében a költségvetés elfogadását javaslom.

- **A 2011. évben elvégzett munkák:** ólom strangok javítására, cseréjére, cirkulációs vezeték átszerelésére, strangelzárók cseréjére, kazánház gépészeti felújítására, asztalos munkákra, lakatos munkákra, építőmesteri munkákra, elektromos munkákra terjedt ki. Ezek elvégzését a Józsefvárosi Önkormányzat képviselője teljesítésigazolás formájában átvette, a számla benyújthatóságát igazolta. A munkák jellemzően felújítási kategóriába sorolhatók, kisebb részben karbantartás jellegűek. Összességében a költségvetés elfogadását javaslom.
- **2012. állagmegóvási munkák:** 5.080.000 Ft + ÁFA, és gépészeti munkák költségvetési tételeit tartalmazza. Egyes tételek megegyeznek a 2011. évi költségvetés tételeivel (Grundfoss használati melegvíz szivattyú, különböző keringtető szivattyúk). Amennyiben nem kerül igazolásra, hogy ezek valóban beépítésre kerültek, úgy a költségvetés 1,8 MFt + ÁFA összeggel történő csökkentését javaslom.
- **2013-ban elvégzett munkák:** padlástér takarítása, fertőtlenítése. A munka elvégzése dokumentumok hiányában (pl. a korábbi állapotot bemutató fotók hiányában) utólag nem ellenőrizhető. Régi, használaton kívüli padlásterekkel összehasonlítva a jelenlegi állapotot, itt lényegesen tisztább felületek találhatók, a helyszíni szemle szemrevételezése alapján a munka elvégzésre került. A költségvetésben megadott alapterület nagyobb a padlás tényleges alapterületénél (kb. 2-szerese), de az alapterület mindenképpen növelendő a járófelületek és az ácsszerkezet felületével is, így a különbség lényegesen csökken. Megjegyzendőnek tartom, hogy a helyszíni szemle tapasztalatai alapján az ácsszerkezet egyes elemei is láthatóan cserélve lettek, amelyek elszámolása a költségvetésben nem került rögzítésre. Amennyiben ezt is a jelenlegi bérlő végeztette el, úgy a költségvetés végösszegének elfogadását javaslom.
- **2013. évi állagmegóvási és helyreállítási munkák (3.600.290 Ft + ÁFA):** Építőmesteri munkák, amelyek jellemzően karbantartás (gallyazás, lefolyók, csatornák tisztítása), részben helyreállítás (homlokzat zárópárkány, osztópárkány stb.) jellegűek. Felmérés, illetve a különböző homlokzati elemek tényleges, eredeti

állapotának rögzítéséről dokumentum itt sem készült. A tételek jellemzően 'K' tételek, kis mennyiséget tartalmazó tételek, amelyek egy műemlék épület esetében mindenképpen egységár növelő tényezők. Összességében a költségvetés elfogadását javaslom.

- **2013. pincében** nedves, salétromos vakolat levésése. A munka jellemzően elkészült, ugyanakkor megjegyzendőnek tartom, hogy a 2010. évi költségvetésben már 560 m² elszámolásra került, míg ebben a költségvetésben további 280 m² szerepel. A bontott anyag mennyiségét is túlzottnak tartom. Javaslom a költségvetés 50 %-os csökkentését, amennyiben nem tudják igazolni szállítólevelekkel az elszállított mennyiségét, és így az akkori bontásokat. Így az elfogadásra javasolt költségvetési összeg 900.000 Ft.

- **'A' jelű épületben ifjúsági szállítás kialakításának elszámolása (89.473.857 Ft):**

A rendelkezésemre bocsátott számlák építőmesteri munkákat, tűzvíz hálózattal kapcsolatos munkákat, gépészeti munkákat, szellőzés szerelést, elektromos munkákat és az engedélyezi tervek elkészítésének munkáit tartalmazza. Az elszámoláshoz felmérések, egyéb dokumentumok nem készültek.

Az *építőmesteri munkák* esetében a bontások, gipszkarton válaszfalak, vakolások, nyílások szerelt lezárásai, nyílászárók javításai, passzításai, üvegezések cseréi láthatóan készültek. Néhány észrevétel a költségvetés felülvizsgálatával kapcsolatban: Az utcai kerítés és kapu javítására a 2011. költségvetés keretén belül összességében 2.724.966 Ft-ot már elszámoltak. A 2013. költségvetésben 1.887.680 Ft került elszámolásra. A kettőt együtt túlzottnak tartom.

Az utcai homlokzatok vasrácsainak javítására, korróziós felületkezelésére (5 db) 817.750 Ft lett elszámolva 2011-ben, 2013-ban pedig 868.500 Ft.

A 3 mm float üveg egységárai is túlzottnak tekinthetők.

Észrevételek a *gépészeti munkákkal* kapcsolatban:

AF 105 kazán felújítása	2010.	325.000 Ft
	2011.	357.500 Ft
	2012.	150.000 Ft
	2013.	357.500 Ft

Az összegek egyéb dokumentumokkal nem igazoltak.

Fűtési hálózat 7-szer történő üritése kissé túlzottnak tűnik (375 eFt).

A gépészeti vezetékek, szerelvények különböző időpontokban elvégzett mennyiségei, összevetése részletes dokumentumok hiányában nem lehetséges.

Elektromos munkák észrevételei: 2011. évben 1.073.635 Ft bontás és 3.809.849 építési munka lett elszámolva. Megvalósulási tervek nélkül a valamilyen szintű átfedés valószínűsíthető: például a fénycsőves lámpatestek esetében (220 db mind a két költségvetésben 1,1 MFt, illetve 1,4 MFt értékben), biztosító és elosztó berendezések 10-10 db mind két költségvetésben 1,1, illetve 1,5 MFt értékben);

A *tervezési munka* értékét reálisnak tartom.

Összességében a szakágak költségvetések csökkentését javaslom az alábbi összegekre:

építőmesteri munkák esetében:	46,634 MFt-ról	43 MFt-ra
gépészeti munkák esetében:	22.397 Ft-ról	20 MFt-ra
elektromos munkák esetében:	14.439 Ft-ról	12 MFt-ra.

- **'B' épületben iroda kialakítása (37.990.256 Ft):**

A rendelkezésemre bocsátott költségvetés építészeti átalakítási, felújítási, gépészeti munkákat klímaszerelési munkákat, és elektromos munkákat ad meg. A munkák jellemzően az épület II. és III. emeleten kerültek elvégzésre. Tervek az átépítéshez nem készültek. A helyszíni szemle szemrevételezése alapján a II. és III. emeleten a munkák elkészültek. A II. emeleten jelenleg az irodák működnek, azokat a bérlő rendeltetészerűen használja. A III. emeleten a befejező szakipari munkák kivitelezése még nem fejeződött be (pl. burkolás), az ott található helyiségeket még nem használják. A költségvetés egyes tételeit megvizsgálva jelentős eltérést nem tapasztaltam. A megadott költségvetés elfogadását javaslom.

5.4.2. A felújítások fajlagos értékének vizsgálata:

Az 5.4. fejezet elején megadott peremfeltételek következtében megvizsgáltam azt is, hogy a korrigált költségvetések összességében milyen fajlagos értéket jelentenek az egyes épületek felújítása során. Ennek egyértelműségét – a már korábban leírtakon túl – nehezítik az alábbiak is:

- az éves rendszerességgel elvégzendő karbantartási feladatok (fák gallyazása, csatornatisztítás, betört üvegek többszöri cseréje stb.) nem számítandók bele a felújítás fajlagos értékébe, azokat külön kellene kezelni. Ugyanakkor ilyen kimutatás nem készült;
- az épületgépészet kivitelezése, különösen a fűtés, melegvíz ellátás szerelése a két épület között megoszlik, csak az egyiknél történő figyelembe vétele a fajlagos értéket torzíja;
- a 'B' épület gépészeti felújítása nem csak a II. és III. emelet érinti, hanem az alatta levő szintekét is, az építőmesteri munkák viszont csak erre a két szintre terjedtek ki.

Ezek alapján a költségek alábbi, tájékoztató jellegű felosztása javasolható:

Javítás, karbantartás:	40,0 MFt	
Ifjúsági szálló ('A' épület):	95,7 MFt	
Építőmesteri munkák:		41,0 MFt
Épületgépészet szerelés:		37,8 MFt
Épületvillamosság szerelés:		16,9 MFt

A tervezés díját a fenti kimutatás nem tartalmazza.

Iroda épület ('B' épület):	39,0 MFt	
Építőmesteri munkák:		17,7 MFt
Épületgépészet szerelés:		11,2 MFt
Épületvillamossági szerelés:		10,1 MFt

Fajlagos értékek megállapítása:

Javítások, karbantartások:	8.960 Ft/m ²	
Ifjúsági szállás kialakítása (2.953 m ²):	32.410 Ft/m ² , ebből	
építőmesteri munkák:		13.885 Ft/m ² ,
épületgépészet szerelés:		12.800 Ft/m ²
elektromos szerelés:		5.725 Ft/m ² .

Iroda kialakítás (1.513 m ²):	25.780 Ft/m ² , ebből
építőmesteri munkák:	11.700 Ft/m ² ,
épületgépészet szerelés:	7.400 Ft/m ² ,
elektromos szerelés:	6.680 Ft/m ²

Ha a 'B' jelű épület vetítési alapját nem 1.513 m²-ben, hanem csak a II. és III. szint alapterületében (≈500 m²) vesszük fel, akkor 78.000 Ft/m² fajlagos értéket kapunk, amely az egyes szakterületek között az alábbiak szerint oszlik meg:

építőmesteri munkák:	35.400 Ft/m ² ,
épületgépészet:	22.400 Ft/m ² ,
elektromos:	20.200 Ft/m ² .

A III. emeleten a burkolat még nem készült el, és szerelvényezés sem történt még meg. A 'B' épületben elvégzett fajlagos négyzetméter árak elfogadhatónak tekinthetők.

Az 'A' épület átalakításának készültsége szakértői becsléssel az alábbiak szerint adható meg:

	Teljes felújítás becsült fajlagos értéke	Elvégzett munkák becsült fajlagos értéke	Készültség
Teljes felújítás	120.000 Ft/m ²	32.410 Ft/m ²	27,0 %
Építőmesteri munkák	70.000 Ft/m ²	13.885 Ft/m ²	19,8 %
Épületgépészeti szerelés	30.000 Ft/m ²	12.800 Ft/m ²	42,7 %
Elektromos munkák:	20.000 Ft/m ²	5.725 Ft/m ²	28,6 %

Összességében az 'A' jelű épület készültsége 25-30 %-ban határozható meg, amely szakértői becsléssel nagyságrendileg elfogadhatónak tekinthető.

Összefoglalva a fentiekben leírtakat, az egyes költségvetéseknek az alábbi összegekben történő elfogadását javaslom:

	Beadott költségvetések összegei	Szakértő által javasolt módosított összegek
Karbantartások 2010.	16.600.000	16.600.000
Karbantartások 2011.	32.000.000	32.000.000
Padlástér takarítás ('A' épület)	4.820.000	4.820.000
Helyreállítás ('A' ép.)	3.600.290	3.600.290
Tűzivíz ('A' épület)	5.080.000	3.280.000
Pince építőipari munkák ('A' ép.)	1.872.500	900.000
Iroda kialakítás ('B' ép.):	37.990.256	37.990.256
Ifjúsági szállás kialakítása ('A' ép.)	89.473.873	81.000.000
Összesen:	191.436.919 Ft	Kerekítve: 180.600.000 Ft