

**A szombathelyi ingatlan-nyilvántartásban
6283/2. helyrajzi számon felvett
Szombathely, Kossuth Lajos u. 2. szám alatti
ingatlan forgalmi értékbecslése**



Szombathely, 2018. január 18.

**Készítette:
Tiborcz Mérnöki Iroda Kft.**

**9700 Szombathely, Árpád u. 81.
Adószám: 12529700-2-18
Bank: 11600006-00000000-40318095
Tel.: +36 30 932-3252
E-mail: joo.peter@tiborcz.com**



346/2003
/

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : étterem és konyha

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Cím (Település, város, kerület, utca, házszám) : Szombathely, Kossuth Lajos u. 2.
Helyrajzi szám : 6283/2
Irányítószám : 9700

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonosok neve, tulajdoni hányad : Szombathely M. J. V. Önkormányzata. 1/1
Tények, terhek : - Terheli a Szombathely, belterület 6283/1-Hrsz-t illető útszolgalmi jog.
- Illetli a Szombathely belterület 6283/1 Hrsz-t terhelő útszolgalmi jog
- Helyi védelem alatt álló épület.
- Védett régészeti lelőhely.
- Vezetékjog, jogosult: E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes
Értékelt érdekelttség : tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa: családi ház építési telek üdülő egyéb: **étterem és konyha**
új lakás kétlakásos hatnál kevesebb hatnál több lakásos házban
Közmű-ellátottság: összközműves víz villany csatorna gázhálózat távhő
Építési technológia: hagyományos panel vázas öntött falas egyéb:
Telek területe : - m²
Alapterület : 718 m²
Helyiségek : alaprajz szerint

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító újrapótlási hozamalapú
Értékelés fordulónapja : 2018. január 18.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Forgalmi érték : 140.000.000,- Ft +Áfa,
azaz Egyszáznegyvenmillió forint + Áfa.

Szombathely, 2018. január 18.

Készítette:

Joó Péter
ingatlanforgalmi értékbecslő
Okj: 3/10/2007
Önk: E-VK/14

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP
biztosítékként felajánlott lakóingatlan forgalmi értékének becsléséről

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. Az ingatlanok értékelése a TEGOVA (The European Group of Valuers Associations) azaz az európai értékelői egyesülés, valamint az 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet és a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján készült.

1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Szombathely M. J. V. Önkormányzata. (9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.) megbízta a **TIBORCZ Mérnöki Iroda Kft-t** (9700 Szombathely, Árpád u. 81.) a **Szombathely, Kossuth Lajos u. 2. szám alatti „étterem és konyha”** megnevezésű ingatlan jelenlegi értékének megállapításával, a 2006-os évi állapot figyelembevételével (azaz az azóta történt felújítások figyelmen kívül hagyásával).

Az értékelés tárgyát a fenti ingatlan szakértői vélemény keretében történő meghatározása képezi az azóta megtörtént felújításokat és értéknövelő beruházásokat nem vesszük figyelembe.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Helyszíni szemle időpontja : Helyszíni szemle nem történt, az akkor készült (2006) fotófelvételek alapján történt az állag megismerése. (tekintettel arra, hogy a jelenlegi állapota nagy mértékben eltér a 2006-ostól)

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentum és más adat:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Bérleti szerződés
- Bérbeadási jegyzőkönyv
- Fotófelvételek (2006 évi)

3. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

Jelenlegi ingatlan-nyilvántartási adatok

Település : Szombathely
Besorolás : belterület
Megnevezése : étterem és konyha
Ingatlan alapterülete : 718 m²
Tulajdonosok bejegyezten : Szombathely M. J. V. Önkormányzata. 1/1
Terhek : - Terheli a Szombathely, belterület 6283/1- Hrsz-t illető útszolgalmi jog.
- Illetli a Szombathely belterület 6283/1 Hrsz-t terhelő útszolgalmi jog

- Helyi védelem alatt álló épület.
- Védett régészeti lelőhely.
- Vezetékjog, jogosult: E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A vizsgált ingatlan a Nyugat-Dunántúlon, Vas megyében a megyeszékhelyen, Szombathely belvárosában, a Fő tér közvetlen szomszédságában, a Kossuth u. 2. szám alatt található.

A vizsgált ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi, melyet bérbeadás útján hasznosított (2006-tól 10 éves időtartamra). Az azóta eltelt időszak alatt az ingatlan mind külsőleg, mind belsőleg megújult, a beruházás mértékét és költségét a jelen értékelés nem vizsgálja.

Az ingatlan 2006-ig az Önkormányzat étkezdéjeként üzemelt. A kapott fotófelvételek alapján jól kivehető, hogy az ingatlan külső homlokzata 2006-ban erősen leromlott állapotú volt, mind a homlokzati felület, mind a nyílászárók elhasználódtak, komplett külső felújítás tűnik indokoltnak a képek alapján. Ugyanez az elavult állapot jellemzi az ingatlan belsejét, jónéhány kép alapján megállapítható, hogy egy komplett belső felújítás szükséges az ingatlanon, mind a burkolatok, berendezések, feltételezhetően, a gépészet, villamoshálózat tekintetében is.

Az ingatlan elhelyezkedése kiválóan nevezhető, hiányosságai közé tartozik a belvárosra jellemző parkolási nehézségek mellett a terasz hiánya is. Tekintettel arra, hogy saját telekrésszel, így parkolásra alkalmas saját területtel nem rendelkezik.

Az ingatlan összközműves, a birtokbaadási jegyzőkönyvben az alábbi berendezések és felszerelések kerültek feltüntetésre:

- fűtésrendszer (38 db radiátor, 2db FÉG F-105 típusú gázkazán)
 - 2db étellift
- emeleti vendéglakás vizesblokkjában:
- Termotop Plus VU-200-5XE fűtőkazán VIH 120 literes indirekt tárolóval
 - VRT-390 helyiség termosztát heti programmal
 - 7db lapradiátor
 - zuhanykabin zuhanycsapteleppel 80X80-as háromoldalas
 - zuhanykabin zuhanycsapteleppel 80X80-as sarokba szerelt
 - 2 db mosdókagyló csapteleppel, tükörrel, polccal
 - 2db wc kagyló Dömötör tartállyal

A fentiek alapján is megállapítható, hogy a vizsgált ingatlan 2006-os állapota minden tekintetben elavultnak, felújításra szorulónak nevezhető, az érték megállapításakor ezt szem előtt tartva próbáltunk értékmegállapítást végezni.

Az ingatlan jelen értékelés során figyelembe vett hasznos alapterülete 718 m²

4. ÉRTÉKELÉS

4.1. Az értékelés módszere

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a hozamalapú, a piaci összehasonlító és a költségmódszert is elvégeztük.

A hozam módszer során a piacon fellelhető kínálati adatokat vettük figyelembe, tekintettel arra, hogy a tulajdonos és bérlő közötti bérleti szerződés egy 10 éve kötött megállapodás, az abban szereplő bérleti díj a mai piacon nem tekinthető reálisnak, az azzal történő értékelés téves következtetéshez vezetne. Az összehasonlítás során is a mai piacon fellelhető kínálati adatokkal számoltunk, figyelembe véve, hogy a vizsgált ingatlan állaga – tekintve, hogy a korábbi bérlő komoly felújításokat hajtott végre az ingatlanon – jelenleg nem a 2006-os állapotokat tükrözi, hanem feltételeztünk egy felújítást igénylő, de használható állapotot .

4.2. Érték meghatározás

Forgalmi érték megállapítása az piaci összehasonlító, hozam alapú és költség módszer alapján (táblázatok):

Piaci összehasonlító módszer

	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím /azonosítás	9700 Szombathely, Kossuth u. 2.	Szombathely, Szily János utca		Szombathely, Arany János utca		Szombathely, Szelestey utca			
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Telek területe m²;									
Felépítmények össz. fszt-i bruttó ter., m ²									
Felépítmények összes hasznos területe, m2, épületállomány nagyság miatti korr.	718	405		203		350			
Iroda, üzleth., egyéb ép. hasznos alapterülete									
Csarnok, raktár hasznos alapterülete	718	405		203		350		0	
Iroda, üzleth. / csarnok, raktár alapterületi arány									
Kínálati ár / vételár		90 400 000 Ft	-10,0%	55 000 000 Ft	-10,0%	87 000 000 Ft	-10,0%		
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2018 kínálat		2018 kínálat		2018 kínálat			
Faljagos ára (Ft/m ²)		200 889		243 842		223 714		0	
Elhelyezkedés	belváros	hasonló	0,0%	rosszabb	10,0%	rosszabb	0,0%		
Energia ellátás (közmű + energia)	összközmű	összközmű	0,0%	összközmű		összközmű	0,0%		
Beépítés súlyozása									
Beépítettség hányad									
Beépíthetőség									
Felépítmények minősége									
Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(i), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; fűtött-nem fűtött; jellemző belmagasság, fesztávolság, egyéb fontos szempontok		Szombathelyen, Kossuth Lajos utca-Fő tér sarkán 3 szintes korábban fogászati központként működő épület, jó állapotban		Szombathelyen, Arany János utcában 4 szintes 203 m2 alapterületű, felújított egészségháznak használt ingatlan		Szombathelyen, Szelestey utcában 350 m2 alapterületű kétszintes üzletház, közepes-jó állapotban			
Felépítmények fizikai állapota	jó	jó	0,0%	kiváló	-10,0%	jó	0,0%		
Felépítmények műszaki tartalma	jó	jó	0,0%	jó	0,0%	jó	0,0%		
Egyéb korrekció 1.	méret	kisebb méret miatt	-10,0%	hasonló	-10,0%	kisebb méret miatt	-10,0%		
Egyéb korrekció 2.	saját parkoló hiánya	saját parkoló	0,0%	saját parkoló	-10,0%		0,0%		
Korrigált faljagos ár	192 406 Ft	180 800 Ft	-10,0%	195 074 Ft	-20,0%	201 343 Ft	-10,0%	0 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-10%	ok	-20%	ok	-10%	ok	0%
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	138 000 000 Ft	az adatot a számítás nem veszi figyelembe							

138 000 000 Ft

Bérelti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

	Tárgyi ingatlan	1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.	
Cím /azonosítás	Székely, Kossuth Lajos u. 2.	Szombathely, Kőszegi utca		Szombathely, Szechenyi utca		Szombathely Szelestey u.		
Bérbeadó terület, m ²	718	60		85		70		
Bérelti díj, Ft/m ² /hó, EUR/m ² /hó		3 877	12,5	3 463	11,2	2 570	8,3	
Tranzakció dátuma		2018 kínálat	-10%	2018 kínálat	-10%	2018 kínálat	-10%	
Elhelyezkedés	jó	hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	12%	
Műszaki állapot	közepes	jó	-10%	jó	-10%	rosszabb	0%	
Műszaki tartalom	közepes	közepes	0%	rosszabb	0%	közepes	0%	
Egyéb korrekció		méret miatt	-20%	méret miatt	-20%	méret miatt	-20%	
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m ²	2 170	7,0	2 328	-40%	2 078	-40%	2 107	-18%
Korrekció engedélyezése			ok	-40%	ok	-40%	ok	-18%

	Tárgyi ingatlan	1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.	
Cím /azonosítás								
Bérbeadó terület, m ²								
Bérelti díj, Ft/m ² /hó, EUR/m ² /hó		0		0		0		
Tranzakció dátuma								
Elhelyezkedés								
Műszaki állapot								
Műszaki tartalom								
Egyéb korrekció								
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m ²	0	0,0	0	0%	0	0%	0	0%
Korrekció engedélyezése			ok	0%	ok	0%	ok	0%
			az adatot a számítás nem veszi figyelembe		az adatot a számítás nem veszi figyelembe		az adatot a számítás nem veszi figyelembe	

	Tárgyi ingatlan	1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.	
Cím /azonosítás								
Bérbeadó terület, m ²								
Bérelti díj, Ft/m ² /hó, EUR/m ² /hó		0		0		0		
Tranzakció dátuma								
Elhelyezkedés								
Műszaki állapot								
Műszaki tartalom								
Egyéb korrekció								
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m ²	0	0,0	0	0%	0	0%	0	0%
Korrekció engedélyezése			ok	0%	ok	0%	ok	0%
			az adatot a számítás nem veszi figyelembe		az adatot a számítás nem veszi figyelembe		az adatot a számítás nem veszi figyelembe	

Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés	étterem, szálloda				
Funkció	étterem, szálloda				
Fizikai állapot	jó				
Nettó terület, m ²	718				
Nettó terület, m²		718			
Bérbeadható terület, m ²	718				
Bérbeadható terület, m²		718			
Bérelti szerződés lejárat, év	2017				
Bérelti díj, Ft/m ² /hó	2 166	0	0	0	0
Bérelti díj, €/m ² /hó	7,0				
Kihasznátság, %	100				
Behajtási veszteség, %	5				
Ralizálható bérelti díj, Ft/év	17 728 514	0	0	0	0
Ralizálható bérelti díj, Ft/év		17 728 514			
Ingatlan adó, Ft/m ² /év	1 060	0	0	0	0
Ingatlan adó, Ft/év	761 080	0	0	0	0
Biztosítási költség, %* (2-5%)	2				
Biztosítási költség, Ft/év	261 352	0	0	0	0
Felújítási költségalap, %*	2,0				
Felújítási költségalap, Ft/év	2 613 520	0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	2				
Karbantartási költség, Ft/év**	354 510	0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	2				
Management díj, Ft/év	354 510	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	4 344 973	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év		4 344 973			
Eredmény, Ft/év	13 380 542	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év		13 380 542			
Tőkésítési ráta, %		9			
Piaci érték, Ft	148 672 687	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m ²	207 065	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft		149 000 000			
Piaci érték összesen, Ft/m ²		207 521			
*Észkáltság, avulástól védelmi költség, Ft/m ²	182 000	0	0	0	0
**Észkáltság, avulástól védelmi költség, Ft	130 676 000	0	0	0	0

Általános FE/UR arányok

310

**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban

Költség alapú értékbecslés

Hrsz.	Jel	Épület / építmény / telek megnevezése	Építés éve	Épület nettó alapterület / telek m ²	Várható hasznos élettartam	Újraelóáll. költs. Ft/m ²	Újraelóállítási költség	Műszaki avulás Számolt; Elfogadott	Funkcionális avulás	Környezeti avulás	Nettó pótlási érték
6283/2	1	étterem és konyha	1940	718,0	100	280 000	201 040 000 Ft	78% 30%	5%	0%	130 676 000 Ft
							0 Ft	0%			0 Ft
							0 Ft	0%			0 Ft
							0 Ft	0%			0 Ft
							0 Ft	0%			0 Ft
		Épületek összesen		718			201 040 000 Ft				130 676 000 Ft
							0 Ft	0%			0 Ft
							0 Ft	0%			0 Ft
		Építmények összesen		0			0 Ft				0 Ft
							0 Ft				0 Ft
							0 Ft				0 Ft
		Telkek összesen		0			0 Ft				0 Ft
							0 Ft				0 Ft
		Mindösszesen					201 040 000 Ft				130 676 000 Ft

5. ÉRTÉKELEMZÉS, ÖSSZEGZÉS

A megállapított értékek között kisebb eltérés mutatkozik. A fentiek miatt az ingatlan forgalmi értékeként a hozam, illetve piaci módszert 40-40, a költség módszert 20 %-ban vettük figyelembe.

Az ingatlan végső piaci értéke:

Értékforma	Érték (Ft)	Súly- Százalék (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	138.000.000,-	40	55.200.000,-
Hozam alapú módszer	149.000.000,-	40	59.600.000,-
Költség alapú módszer	130.676.000,-	20	26.135.000,-
Végső piaci érték kerekítve:			140.000.000,-

Szombathely, 2018. január 18.

Mellékletek:

Tulajdoni lap másolat

Térképmásolat

Bérleti szerződés

Bérbeadási jegyzőkönyv

Fotómelléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vas Megyei Köormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal
Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/32749/2016

2016.05.17

Szektor : 53

SZOMBATHELY

Belterület 6283/2 helyrajzi szám

9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett étterem és konyha	0	718	0.00	

2. bejegyző határozat: 45209/1995.07.21

Terheli a SZOMBATHELY Belterület 6283/1 HRSZ-t illető Ütszolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 45209/1995.07.21

Illetli a SZOMBATHELY Belterület 6283/1 HRSZ-t terhelő Ütszolgalmi jog

4. bejegyző határozat: 40290/2001.06.11

Helyi védelem alatt álló épület

5. bejegyző határozat: 47997/2005.10.04

Védett régészeti lelőhely

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42504/1991.07.22

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 38587/1995.04.25

Önálló szöveges bejegyzés területe 728 m2-ről 718 m2-re változott.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 39642/2005.06.02

Önálló szöveges bejegyzés megnevezés változása.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 37770/2014.04.01

Vezetékjog

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím: 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal
Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/32749/2016

2016.05.17

SZOMBATHELY

Szektor : 53

Belterület 6283/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik




BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3., statisztikai számjele: 15421137-7511-321-18, adószáma: 15421137-2-18, bankszámlaszáma: OTP 11747006-15421137) képviseli dr. Ipkovich György polgármester, mint **bérbeadó** (a továbbiakban bérbeadó)

másrészről a **Véteam-Ház Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (bejegyzés alatt, székhelye: 9700 Szombathely, Kossuth L. u. 2., cégjegyzékszám: 18-09-106870, statisztikai számjele: 13772554-7012-113-18, adószáma: 13772554-2-18) képviseli Gálné Magyar Edina ügyvezető, mint **bérlő** (a továbbiakban: bérlő) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a szombathelyi 6283/2 hrsz-on nyilvántartásba vett, természetben a Szombathely, Kossuth L. u. 2 szám alatti, „étterem és konyha” megnevezésű, 718 m² területű ingatlan, amelyben előzőleg a bérbeadó intézményeként a Hivatali Étkeзде működött.
A bérbeadó tájékoztatja a bérlőt arról, hogy az ingatlan terheli a szombathelyi 6283/1 hrsz-ú (Fő tér 1. szám alatti) ingatlanl illető útszolgalmi jog, illetőleg illeti a szombathelyi 6283/1 hrsz-ú ingatlanl terhelő útszolgalmi jog.
A bérlő tudomással bír arról, hogy az ingatlanon található épület a többször módosított 29/1993.(XII.16.) számú önkormányzati rendelet előírásai szerint helyi védelem alatt áll.
2. A bérbeadó Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 194/2006. (V.25.) Kgy. sz. határozata alapján jelen szerződés aláírásának napjától számított 10 (tíz) évig terjedő határozott időre bérbe adja, a közös pályázati ajánlatot benyújtó gazdasági társaságok – Vigh Invest Ingatlanforgalmazó Kft. (Szombathely, Fő tér 32.), Vétem-Generál Beruházó és Építő Zrt. (Szombathely, Szent István király utca 105.), Kiss és Fia Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. (Szombathely, Fő tér 14.), Mártonép Invest Beruházó Kft. (Szent István király utca 105.) és Revü Kereskedelmi-Szolgáltató Kft. (Szombathely, Fő tér 32.) – (a továbbiakban: ajánlattevők) által az ingatlan üzemeltetésére alapított bérlő pedig bérbe veszi az általa teljes mértékben ismert és az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanl (a továbbiakban: bérlemény).
3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a bérleményt **üzletkörü kötöttség nélkül** jogosult üzemeltetni. A bérlő kijelenti, hogy a bérleményben az ajánlattevőkkel közösen közétkeztetési, vendéglátóipari, illetve kereskedelmi tevékenységet kívánnak folytatni.
A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) dolgozói részére biztosítják a napi menüétkezést, továbbá arra, hogy a polgármesteri hivatal részére rendezvényei lebonyolításához legalább két héttel korábban egyeztetett időpontban és az üzletmenetet nem zavaró módon, évente legfeljebb 12 alkalommal térítésmentesen biztosítják az éttermi rész használatát.
4. A bérlő a bérlemény használatáért a bérbeadóknak havonta 370.000,-Ft + 20 % ÁFA, összesen: 444.000,- Ft, azaz Négyszáznegyvennégyezer forint bérleti díjat köteles fizetni minden hónap 15. napjáig, számla alapján, átutalás útján.
A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó fenntartja magának a bérleti díj egyoldalú emelésének jogát. A bérbeadó a bérleti díjat évenként az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségekre megállapított %-os mértékkel felemelheti. A bérlő az előző évi inflációnál (fogyasztói árindexnél) nem magasabb mértékű emelés ellen nem emelhet kifogást. A szerződő felek a bérleti díj első emelésének időpontját 2007. április 1-ben állapítják meg.
A szerződő felek megállapodnak abban, hogy fizetési késedelem esetén a bérlő a bérbeadó részére a Ptk. hatályos rendelkezései szerint megállapítható mértékű késedelmi kamatot is köteles a bérbeadóknak fizetni.
5. A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a bérlő a 4.) pontban megállapított bérleti díj hat havi összegét, összesen bruttó 2.664.000,- Ft-ot, azaz Kettőmillió-hatszázhatvannégyezer forintot az alábbiak szerint megfizetett a bérbeadó részére:
- Az ajánlattevők közül a Vigh Invest Ingatlanforgalmazó Kft. 2.000.000,- Ft, azaz Kétfmllió forint pályázati biztosítékot – a bérbeadó által elismerten – átutalt a bérbeadó OTP és Kereskedelmi Bank Rt-nél vezetett 11747006-15421137 számú számlájára. Ezen összeg foglalónak minősül, amely a bérleti díjba beszámít.
- A bérlő jelen szerződés aláírását megelőzően további 664.000,- Ft-ot, azaz Hatszázhatvannégyezer forintot átutalt a bérbeadó fent megjelölt számlájára.



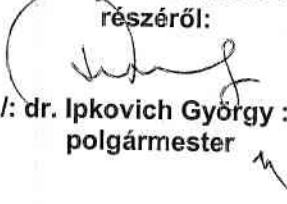
6. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjon felül a bérlőt terhelik az ingatlan üzemeltetési költségei (víz, villany, gáz stb.) melyeket a bérlő közvetlenül köteles a szolgáltatást nyújtó cégek részére megfizetni. A bérbeadó a közüzemi mérőórák bérlő nevére történő átírásához hozzájárul.
7. A bérlő az 1.) pontban körülírt ingatlant rendeltetésének és a 3.) pont szerinti működésének megfelelően köteles használni. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye.
8. A bérlő tudomással bír arról, hogy az épületet, illetve az abban lévő helyiségeknek sem egészét sem egy részét nem adhatja albérletbe, illetőleg a használatát bármely más jogcímen – az ajánlattevőkön kívül – harmadik személy részére nem engedheti át.
9. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a saját költségén köteles az épületet az abban folytatandó tevékenysége gyakorlásához szükséges módon átalakítani, berendezni és felszerelni, az ahhoz, valamint a tevékenysége megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezni.
10. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés létrejöttétől számított egy éven belül az épület külső homlokzatát felújítja. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a homlokzat felújításának a bérbeadó által elfogadott, számlával igazolt és műszakilag indokolt költségét – a jogerős használatba vételi engedély kézhez vételét követően esedékes – bérleti díjba beszámíthatja, de maximum a havonta fizetendő bérleti díj 50 %-ának erejéig.
A külső felújítási munkákról a Vétem-Generál Zrt. által készített és a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság által a 221/2006.(VI.22.) PGB határozattal az alábbiak szerint elfogadott költségvetés jelen bérleti szerződés mellékletét képezi.
A szerződő felek a költségvetés szerinti 20.078.186,- Ft + Áfa, azaz Húszmillió-hetvennyolcezer-egyszáznyolcvanhat forint + Áfa összegnek a homlokzat felújítás, a talajnedvesség elleni utólagos szigetelés, a homlokzati nyílászárók, a tetőhéjalás, a bádogos szerkezetek részleges cseréje, a zárófödém hőszigetelése, villany és gáz mérőhelyek kialakítása és az ahhoz kapcsolódó járulékos munkák és költségek átalányáraként való kezelését, azzal a feltétellel, hogy a bérlő az ezt meghaladó költség megtérítésére nem tarthat igényt, kölcsönösen elfogadják.
A szerződő felek kölcsönösen megállapodnak továbbá abban, hogy bérleti jogviszony időtartama alatt ezen túlmenően az épület karbantartásával és felújításával kapcsolatos bérbeadói és bérlői kötelezettségekre a hatályos jogszabályi előírásokat kell alkalmazni.
11. A bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlő köteles gondoskodni
 - a.) az épületben folytatandó tevékenysége körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
 - b.) a tevékenységével kapcsolatosan keletkezett hulladék elszállításáról és az épület előtti közterület tisztántartásáról, a járdán a hó eltakarításáról és a síkosság elleni mentesítésről.
12. A bérlő az épület esetleges átalakításáról vagy más építési, szerelési munkákról köteles a bérbeadót előzetesen tájékoztatni és írásbeli hozzájárulását megszerezni. A hozzájárulás építési munkák végzésére nem jogosít, ahhoz az építési engedélyezési eljárásról szóló jogszabályban meghatározott esetekben az építési hatóság engedélye szükséges. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a bérleti jogviszony megszűnéskor ráfordításainak megtérítésére – a 10. pontban rögzítettek kivételével – nem tarthat igényt.
A Településrendezési és Építészeti Műszaki Tervtanács 2006. június 12-ei ülésén Litkei Tamás tervezésében bemutatott, az 1. pontban részletesen körülírt épület homlokzat felújítási és belső átalakítási vázlattevére jelen bérleti szerződés mellékletét képezi. A bérbeadó a vázlattevére és a tervtanács szakmai állásfoglalása szerint elkészített építési engedélyezési tervek bemutatását követően és az alapján adja hozzájárulását a tervezett építési és átalakítási munkák elvégzéséhez.
13. A bérlő köteles az ingatlan használatával kapcsolatos tűzrendészeti, vagyonvédelmi, balesetvédelmi, egészségügyi szabályokat és szakmai előírásokat maradéktalanul betartani, továbbá a helyiségekre vagyon- és felelősségbiztosítást kötni és azt a bérleti jogviszony megszűnéséig hatályban tartani.
14. A bérlő tudomásul veszi, amennyiben a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit súlyosan, vagy írásbeli figyelmeztetés ellenére ismételten megszegi, az rendkívüli felmondási oknak minősül. A felmondásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 24. és 25. §-aiban foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

15. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó az ingatlant jelen szerződés létrejöttétől számított 5 (öt) munkanapon belül kiürítve – a Polgármesteri Hivatal Munkaügyi, Informatikai és Szervezési Osztálya (a továbbiakban: átadó) közreműködésével – a helyszínen adja a bérlő birtokába. Az átadó az átadásról készített jegyzőkönyvben köteles legalább az ingatlan átadáskori felszereltségét és a közüzemi mérőórák állását rögzíteni. Az átadásról készített jegyzőkönyv egy példánya jelen szerződés mellékletét képezi.
16. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén az épületet rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és az átadáskori felszereltséggel köteles az átadónak visszaadni. A bérlő a saját költségén általa beépített és a helyiség állagának sérelme nélkül leszerelhető berendezési és felszerelési tárgyakat elviheti.
17. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a bérleti szerződés lejártakor elhelyezésre és a bérleti jogviszony bármely jogcímen történő megszűnése esetén kártalanításra nem tarthat igényt.
18. Jelen bérleti szerződés megkötésére a polgármestert a 194/2006. (V.25.) Kgy. számú határozat hatalmazta fel.
19. A bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései irányadók.

Jelen bérleti szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Szombathely, : 2006. AUG. 01 napján

**Szombathely Megyei Jogú Város
Önkormányzata mint bérbeadó
részéről:**


/: dr. Ipkovich György :/
polgármester

Véteam-Ház Kft.

9700 Szombathely
Kossuth Lajos u. 2.
Adószám: 13772554-2-18

**Véteam-Ház Kft. mint bérlő
részéről:**


/: Gálné Magyar Edina :/
ügyvezető

2 db eredeti példát átvettem.

2006.08.02.



A költségvetési Osztály részére 1 eredeti példát átvettem.

2006.08.02.



A Munkaügyi O. részére 1 eredeti példát átvettem.

2006.08.02.



A végrehajtás és az ügyleti
jegyzőkönyv részére 1-1 példát
átvettem.

2006.08.02.



SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
 MUNKAÜGYI, INFORMATIKAI ÉS
 SZERVEZÉSI OSZTÁLY
 9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.

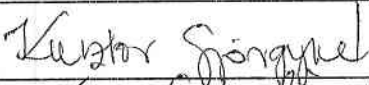



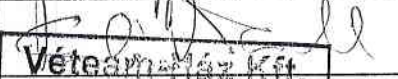
VÁRNOU

Szombathely Megyei Jogú Város
 Polgármesteri Hivatala
 Jogi és Képviselési Osztály
 Vagyongazdálkodási Csoport

Érkezett: 2006. AUG. 03.

Ikt.szám: 57057-20 D: k

642-19/2006.	JEGYZŐKÖNYV	
Tárgy: Kossuth L. u. 2. szám alatti épület birtokba adása		
Helyszín: Volt Hivatali Étkeзде, Szombathely, Kossuth L. u. 2.		
Időpont: 2006. augusztus 03.		
Jegyzőkönyvvezető: Kusztor Györgyné		
Oldalak száma: 3		
JELENLÉTI ÍV		

NÉV	ALÁÍRÁS	MEGJEGYZÉS
Kusztor Györgyné csoportvezető		Átadó: SZMJV Polgármesteri Hivatal Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.
Markó László gondnoksági ügyintéző		Átadó: SZMJV Polgármesteri Hivatal Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.
-		
-		
-		
Gálné Magyar Edina ügyvezető		Átvevő: Véteam-Ház Ingatlankezelő Kft. Szombathely, Kossuth L. u. 2.
Szakács Marcell		Átvevő: Véteam-Ház Ingatlankezelő Kft. Szombathely, Kossuth L. u. 2.
	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> Véteam-Ház Kft. 9700 Szombathely Kossuth Lajos u. 2. Adószám: 13772554 2-13 </div>	

S ZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
MUNKAÜGYI, INFORMATIKAI ÉS
SZERVEZÉSI OSZTÁLY
9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 194/2006. (V.25.) Kgy. számú határozata alapján a Kossuth L. u. 2. szám alatti „étterem és konyha” megnevezésű ingatlan 10 évig terjedő határozott időre bérbeadásra került a Véteam-Ház Ingatlankezelő Kft. részére.

Az épület külső homlokzatán lévő Pető András emléktábla a Polgármesteri Hivatal tulajdonát képezi, a Hivatal nyilvántartásában szerepel képzőművészeti alkotásként. Eltávolítása csak a bérbeadó írásbeli engedélyével lehetséges.

A Kossuth L. u. 2. szám alatti épület átadásakor leolvasásra kerültek a Polgármesteri Hivatal tulajdonát képező közüzemi mérőórák. A mérőórák tulajdonosa továbbra is a Polgármesteri Hivatal marad, a Véteam-Ház Ingatlankezelő Kft. az átadás időpontjától a közüzemi szolgáltatóknál, mint számlafizető fog szerepelni.

A fogyasztásmérők alábbi állásától, illetve a mai naptól a közüzemi számlák kiegyenlítése a Véteam-Ház Ingatlankezelő Kft.-t terheli. A közüzemi szolgáltatók felé a fizető személyének változásával kapcsolatban a felek együttesen járnak el.

Gáz fogyasztásmérő: - fogyasztási hely azonosító: 40157172
- gyári szám: 4217497
- mérőóra állása: 686.979,48 m³

Villany fogyasztásmérő: - szerződésszám: 941108
- gyári szám: 73538972
- hivatkozási szám: 30008588385
- csúcsidejű fogyasztás: - kWh
- csúcsidőn kívüli fogyasztás: - kWh

A villany fogyasztásmérő óraállását technikai okok miatt az átadásakor nem tudtuk leolvasni, ezért az E-on Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zrt.-t kértük fel az óraállás leolvasására.

A leolvasás miatt 1 db bejárati ajtó kulcs Bérbeadónál maradt a leolvasás időpontjáig.

A leolvasás várható időpontja egy héten belül esedékes, amelyről a Bérlet azonnal értesítik.

Víz fogyasztásmérő: - fizető azonosító: 3106
- gyári szám: P106699
- ügyfélszám: 024121927
- mérőóra állása: 2.600 m³

Az ingatlannal együtt átadásra került a fűtésrendszer, mely 38 db radiátorból és 2 db FÉG F-105 típusú 2 blokkos gázkazánból áll (gysz: 2022, 2027).

S ZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
MUNKAÜGYI, INFORMATIKAI ÉS
SZERVEZÉSI OSZTÁLY
9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.

Átadásra kerültek az I. emeleti volt vendéglakás vizesblokkjában az alábbi épület tartozékként nyilvántartott berendezések (a berendezések beszerzési éve: 2002.):

- Termotop Plus VU-200-5XE fűtőkazán VIH 120 I-es indirekt tárolóval
Gyári szám: 0200305800 002 0119061 1 db
- VRT-390 helyiség termosztát heti programmal 1 db
- Lapradiátor 7 db
- Zuhanykabin zuhany-csapteleppel 80 x 80-as háromoldalas 1 db
- Zuhanykabin zuhany-csapteleppel 80 x 80-as sarokba szerelt 1 db
- Mosdókagyló csapteleppel, tükörrel, polccal 2 db
- WC kagyló Dömötör tartállyal 2 db

A fűtőkazán és a termosztát beüzemelése előtt a Bérbevevőnek a bekötéseket ellenőriztetni kell, ennek felmerülő költségei a Bérbeadót terhelik.

Egyúttal a Bérelő részére átadásra került az épülethez tartozó valamennyi kulcs, egy bejárati ajtó kulcs kivételével.

Az épületben jelenleg két működőképes étellift található. Az épület falainak bontása előtt a liftek kiszerezéséről - előzetes egyeztetés alapján - a Polgármesteri Hivatal gondoskodik.

Értesítendő személy: Haraszthy István gondnok
Tel: 30/740-6923

A bérbevevő az ingatlant megtekintette és kiürített állapotban átvette. Az átvételi állapotról készült fényképek a Jegyzőkönyv mellékletét képezik. A vendéglakásban lévő gázkazánról teljes felvételt a Bérelő készített, melyből 1 példányt a Bérbeadó rendelkezésére bocsát.

Jelen jegyzőkönyv a bérleti szerződés mellékletét képezi.

Készült: 4 példányban

kmf.


Kusztor Györgyné
jegyzőkönyvvezető











2006.



2006.06.07 18:44





