



1000084369368

ikt. szám: FPH058 /3155 - 2 /2017

tárgy: Javaslat a 1065 Budapest, Nagymező utca
8. sz. alatti ingatlan (Capa Központ) bérleti
szerződésének módosítására

előkészítő: Vagyongazdálkodási Főosztály/BFVK Zrt.

- egyeztetésre megküldve:
 - a Fővárosi Közgyűlés állandó bi-
zottságai és a Tanácsnok részére

Előterjesztés

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a 29356/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben a 1065 Budapest, Nagymező utca 8. szám alatt található, korábban a Tivoli Színház épületenként funkcionáló, 808 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan, az 1. melléklet szerint). Az Ingatlan a BFVK Zrt 2017. Éves Közzolgáltatási Szerződésében II/1. számú mellékletében, a nem lakáscélú üzemeltetett és bérbe adható ingatlanok között szerepel.

A Fővárosi Közgyűlés 966/2014. (VI. 30.) Főv. Kgy. számú határozata alapján a Fővárosi Önkormányzat közhasznú kulturális feladatok ellátásának biztosítására, versenyeztetés nélkül, kedvezményes bérleti megállapítása mellett 2014. augusztus 7. napján határozatlan időre bérbe adta az Ingatlant Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ Nonprofit Kft. (1065 Budapest, Nagymező utca 8., Cg. 01-09-176337, a továbbiakban: Capa Központ,) mint állami fenntartású költségvetési szervezet részére. (a 3. számú melléklet).

A bérleti szerződés megkötésekor a Capa Központ kifejezte azon szándékát, hogy az Ingatlanon felújítási munkákat kíván végezni. A bérbeadó a felújítási munkák elvégzésével előzetesen egyetértett. Ezen közös szándékukat a felek a bérleti szerződésben is rögzítették, amelynek 9.1 pontja kimondja, hogy a felek „egymással a bérleményen Bérlő által elvégzendő belső átalakítási/felújítási munkálatokkal kapcsolatban külön megállapodást kívánnak kötni, azt követően, hogy rendelkezésre állnak az értéknövelő felújítási munkálatok költségbecslései. Szerződő Felek ezen külön megállapodásban kívánják rögzíteni a bérlemény belső átalakítási/felújítási munkálatainak részletezését, azok költségeinek viselését és elszámolását.”

A Capa Központ 2016. augusztus 19. napján kelt (4. melléklet szerinti) írásbeli kérelme alapján az Ingatlanra vonatkozó felújítási és átalakítási tervek elkészültek, amely alapján a bérlő a Kormány elé terjesztette azon javaslatát, hogy a Kormány támogassa a világhírű magyar fotográfus Magyarországra került hagyatékát bemutató állandó Robert Capa kiállítást. Az előterjesztés alapján a projekt megvalósításának tervezett teljes összköltsége közel 450 597 565 forint + áfa, amelyből a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő Ingatlanon végzett valószínűsíthető értéknövelő beruházás költsége 225 446 811 Ft + áfa.

Tekintettel arra, hogy a beruházás költségei a bérleti szerződés megkötésekor prognosztizált költségek-nél, jelentősen nagyobbak, és a beruházás a Capa Központra jelentős anyagi többlet terhet ró, így ahhoz, hogy a

Capa Központ a fenn tudja tartani a kulturális vállalásait javasoljuk, hogy a Főváros a bérleti szerződésben biztosított támogatási erőt növelje akként, hogy a bérleti díjat csökkentse 700 000 Ft + áfa/hó összegre, továbbá azt, hogy a szerződés időtartamát a felek határozatlanról módosítsák 15 év határozott időtartamra.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII.14.) Főv. Kgy. rendelet (Helyiségrendelet.) 35. § (3) bekezdése alapján helyiséget kedvezményesen hasznosítani a jogszabályban meghatározott versenyeztetési kötelezettség hiányában lehet, oly módon, hogy az a Fővárosi Önkormányzat érdekeit ne veszélyeztesse. A 17. § alapján mellőzhető a versenyeztetés abban esetben, ha a hasznosítás államháztartási körbe tartozó szervezet javára történik.

Az Ingatlanon a Capa Központ által tervezett beruházásokról szóló előterjesztést a Kormány a 1494/2017. (VIII. 7.) számú Korm. határozatával támogatta (a 5. számú melléklet szerint).

Az Ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés (6. melléklet szerinti) módosítása indokolt, továbbá a bérleti szerződés 9.1 pontja alapján szükséges a felek közötti (a 7. melléklet szerinti) beruházási megállapodás megkötése is.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Fővárosi Közgyűlés elé kérve annak megtárgyalását és elfogadását.

Határozati javaslat

A Fővárosi Közgyűlés Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006.(VII.14.) Föv. Kgy. rendelet 35. § (1) és (3) bekezdése alapján biztosított hatáskörében úgy dönt, hogy:

1.

Módosítja a 1065 Budapest, Nagymező utca 8. szám alatti (hrsz.: 29356/0/A/2), 808 m² alapterületű ingatlanra vonatkozóan a közhasznú kulturális feladatok ellátásának biztosítására a Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ Nonprofit Kft.-vel 2014. augusztus 7. napján megkötött bérleti szerződését az alábbiak szerint:

- A kedvezményes bérleti díj összege 700 000 Ft + áfa/hó összegre változik, amely a bérleti szerződés módosításának aláírásának napjától számítva 12 havonta a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével, a kerekítés szabályai szerint 100 Ft-ra kerekítve emelkedik.
- A bérleti szerződés időtartama határozott 15 év időtartamra változik, amelynek kezdő napja a bérleti szerződés 1. sz. módosításának aláírásának napja. A bérlő kötelezettsége továbbra is, hogy a piaci bérleti díj után felszámított áfa összegét (az adóalap a vonatkozó értékbecslési szakvélemény alapján számított nettó 1 929 000 Ft/hó) havonta a bérbeadó számlája ellenében, 15 napos teljesítési határidővel megfizeti.

Jóváhagyja és megköti az előterjesztéshez 6. számú mellékletként csatolt, a Fővárosi Önkormányzat és a Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ Nonprofit Kft. által megkötendő bérleti szerződés módosítást, egyúttal felkéri a főpolgármestert, hogy gondoskodjon a bérleti szerződés BFVK Zrt.-vel kötött Közzolgáltatási Keretszerződés 6. számú mellékletét képező igazolás és általános meghatalmazás alapján meghatalmazottként eljáró BFVK Zrt. vezérigazgatója általi aláírásáról.

határidő: 60 nap
felelős: Főpolgármester

2.

Hozzájárul ahhoz, hogy a Fővárosi Önkormányzat és a Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ Nonprofit Kft. beruházási megállapodást kössön a 1065 Budapest, Nagymező utca 8. szám alatti (hrsz.: 29356/0/A/2), 808 m² alapterületű ingatlanra vonatkozóan az alábbiak szerint:


- A beruházás tervezett teljes összköltsége körülbelül 450 597 565 forint + áfa, amelyből a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő Ingatlanon végzett valószínűsíthető érték növelő beruházás költsége 225 446 811 Ft + áfa. A beruházással kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget kizárólag a bérlő viseli, ezzel kapcsolatban a Fővárosi Önkormányzattal szemben történő beszámításra, elszámolására, megtérítésére sem a megállapodás aláírásakor, sem azt követően semmilyen jogcímen nem tart igényt.
- A beruházó kötelezettsége a munkálatok elvégzéséhez szükséges engedélyek beszerzése.

Jóváhagyja és megköti az előterjesztéshez 7. számú mellékletként csatolt, a Fővárosi Önkormányzat és a Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ Nonprofit Kft. által megkötendő beruházási megállapodást, egyúttal felkéri a főpolgármestert, hogy gondoskodjon a megállapodás BFVK Zrt.-vel kötött Közzolgáltatási Keretszerződés 6. számú mellékletét képező igazolás és általános meghatalmazás alapján meghatalmazottként eljáró BFVK Zrt. vezérigazgatója általi aláírásáról.

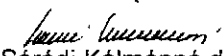
határidő: TVI jóváhagyó állásfoglalását követő 60 nap
felelős: Főpolgármester

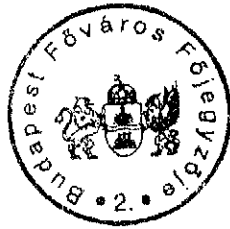
Határozathozatal módja: minden esetben minősített szavazattöbbség

Budapest, 2017. ~~október~~ ^{november} 24.


Dr. Bagdy Gábor
főpolgármester-helyettes

Láttam:

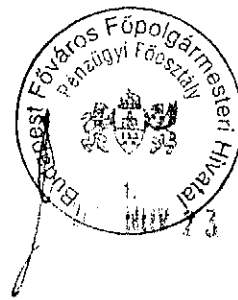

Sáradi Kálmánné dr.
főjegyző



FF 1.24.

melléletek:


1. Tulajdoni lap másolat
2. Értékbecslés
3. 2014. augusztus 7-én kelt bérleti szerződés
4. Capa Központ 2016. augusztus 19-én kelt írásos megkeresése
5. 1494/2017. (VIII. 7.) számú Korm. határozat
6. Bérleti szerződés módosítás
7. Beruházási megállapodás

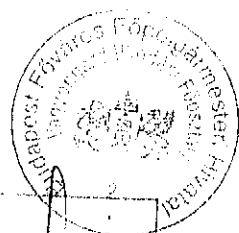


Handwritten initials and date: H. 17. XI. 23



Handwritten signature

Szignálta:

dr. Lőrincz Valéria
előzetes vezető



Handwritten initials: MFZ

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/311281/2017

2017.09.20

BUDAPEST VI. KER.

Belterület 29356/0/A/2 helyrajzi szám

1065 BUDAPEST VI. KER. Nagymező utca 8. földszint. ajtó:9.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éél	eszmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	808	0 0	1045/10000	állami
Bejegyző határozat: 999995/1999/				

2. bejegyző határozat: 71452/1991/1991.04.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott tulajdonságok.

3. bejegyző határozat: 87320/1996/1996.04.13

Nőemlék

4. bejegyző határozat: 71452/1991/1991.04.12

Filmzínház.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 242611/1/1999/99.09.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 71452/1991/1991.04.12

törölő határozat: 242611/1/1999/99.09.16

jogcím: átszállás 23026/1951/1951.08.06

jogcím: adásvétel 47856/1932/1932.11.15

jogcím: eredeti felvétel 71452/1991/1991.04.12

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

113/1950.MTSZ.r.

2. hányad: 0/1 törölő határozat: 242611/1/1999/99.09.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 10349/1973/1973.11.06

törölő határozat: 242611/1/1999/99.09.16

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: BUDAPEST FŐVÁROS VI. KERÜLETI INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1061 BUDAPEST VI. KER. Gorkij fasor 8/B

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 217186/1999.08.16.

jogcím: 1991. évi XXXIII.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST FŐVÁROS, Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

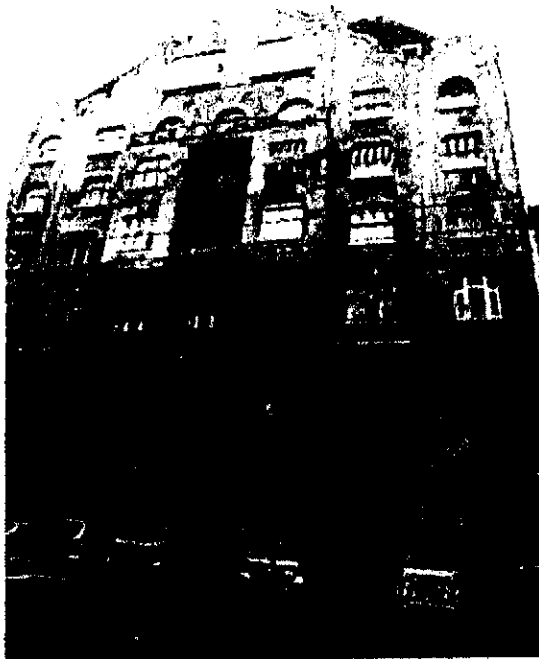
Nem hiteles tulajdoni lap



*Handwritten signature*

Az értékelés azonosítója: F17/Ú188

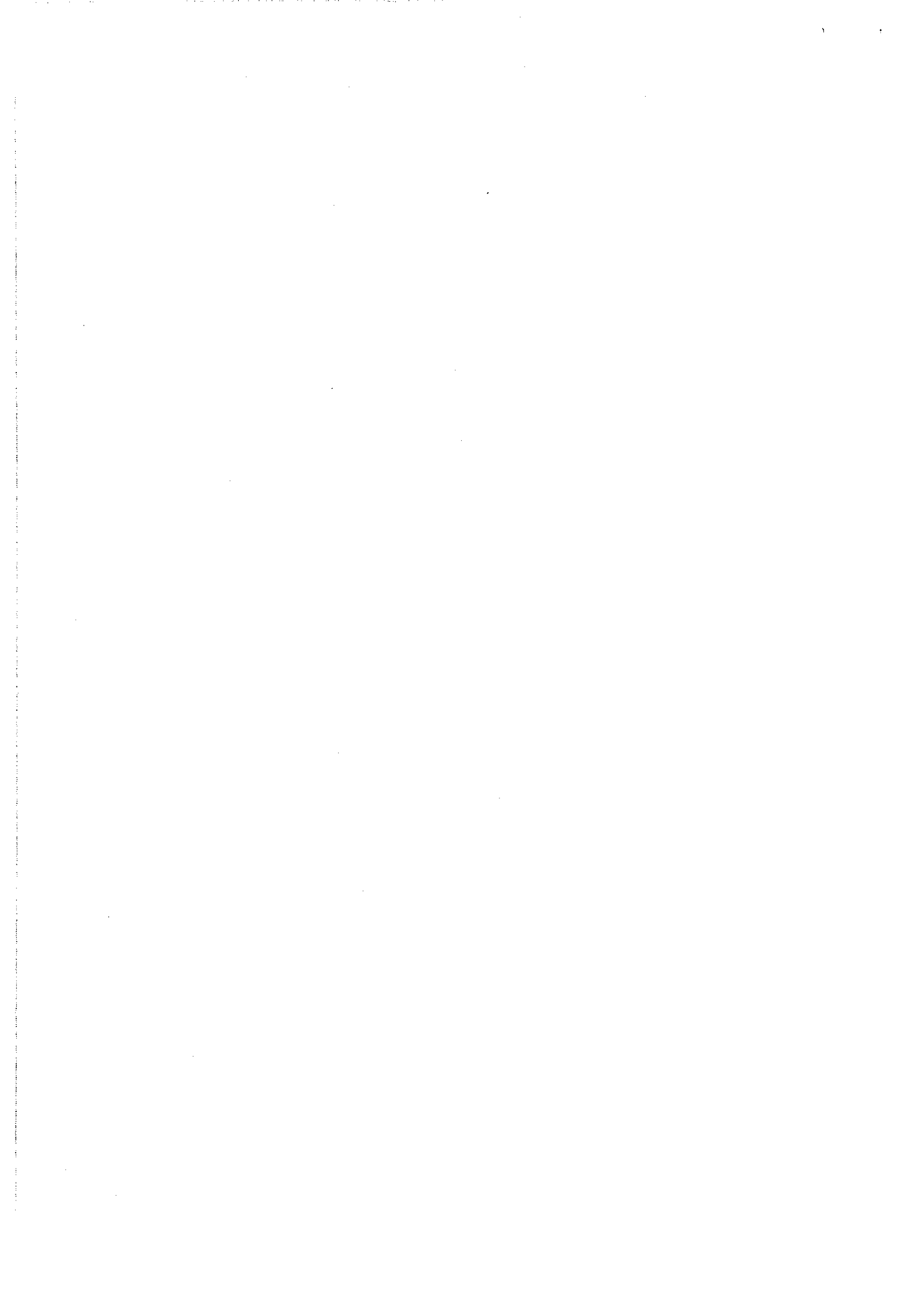
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest VI., Nagymező utca 8. földszint szám alatti,
29356/0/A/2 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata
1/1 tulajdonában lévő, Filmszínház megnevezésű ingatlanról.

2017. szeptember 27.

Az értékelés három eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 41 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!



TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	5
1. Kiindulási alapadatok	7
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	7
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	7
2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE	7
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	7
2.2 Gazdasági környezet	8
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	8
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	8
3.2 A földterület jellemzői.....	9
3.3 A felépítmény(ek) jellemzői.....	9
3.4 SWOT analízis.....	11
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	11
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	14
5.1 Piaci összehasonlító módszer	14
5.2 Hozam alapú módszer	15
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	15
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	16
7.1 Felhasználás.....	16
7.2 Jogi körülmények.....	16
7.3 Kompetencia.....	16
7.4 Megbízástól való függés	16
7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	16
7.6 Felhasznált adatok.....	16
7.7 Felelősség kizárása	17
7.8 Rejtett hibák.....	17
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	17
7.10 Érvényesség.....	17
MELLÉKLETEK.....	18
Tulajdoni lap (2017. 09. 07.)	19
Légifotó és műholdas térkép.....	22

Alaprajzok.....	23
Alapterületi kimutatások.....	26
Számítások.....	27
Képek.....	31
NYILATKOZAT.....	43

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest VI., Nagymező utca 8. földszint szám alatti, 29356/0/A/2 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, Filmszínház megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás dátuma:	2017. 09. 27.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározása, hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017. 09. 20.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Filmszínház	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	(volt színház) jelenleg kiállítótér	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest VI., Nagymező utca 8. földszint	
Az ingatlan helyrajzi száma:	29356/0/A/2	
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes (tul. lap szerint): 808 m ²	Értékelt (tul. lap szerint): 808 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1	
Értékelt ingatlanrész:	teljes albetét	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

340 300 000 Ft + áfa

azaz: Háromszáznegyvenmillió-háromszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, a jelenlegi műszaki állapotában, kerekítve (az ingatlannyilvántartás szerinti 808 m² alapterületre vetítve):

421 200 Ft/m² + áfa

azaz: Háromszáznegyvenegyezer-kettőszáz forint/m² + áfa

Az ingatlan bérleti díja, kerekítve:

1 929 000 Ft/hó + áfa

(A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)

azaz: Egymillió-kilencszázhuszonkilencezer forint/hó + áfa

Az ingatlan fajlagos bérleti díja, a jelenlegi műszaki állapotában, kerekítve (az ingatlannyilvántartás szerinti 808 m² alapterületre vetítve):

2 387 Ft/m²/hó + áfa

azaz: Kétezerháromszáznyolcvanhét forint/m²/hó + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt filmszínház megnevezésű ingatlan a *Budapest., VI. kerület, Nagymező utca 8. szám* alatt található. Az ötemeletes társasház 2. albetétje két szinten (pince és földszint) helyezkedik el. A tulajdoni lap és a Társasházi alapító okirata szerint összesen 808 m² alapterületen. Alaprajzot és helyiséglistát az átalakítási, illetve felújítási koncepcióban érintett területekről kaptunk, mely ezzel a mérettel nem egyezik meg, ezért a számításokban a *közhiteles okiratokban szereplő 808 m² alapterülettel számoltunk* (ami nagyjából megegyezik a redukált alapterülettel). **Amennyiben bebizonyosodik, hogy a tényleges alapterület eltér a tulajdoni lapon feltüntetett alapterülettől, akkor fenntartjuk a jogot, hogy új értékelést készítsünk.**

Az ingatlan földszintjén - az egykori építető tervei szerint – kávéház üzemelt volna, de helyette mozi (Tivoli fényjátékház) valósult meg, 1997-2012 között pedig a 180 fő befogadására alkalmas Tivoli Színház működött benne. Jelenleg kiállításoknak ad helyet az átalakított színházi nézőtér.

A felújítási tervek szerint a 29356/0/A/3 hrsz.-ú Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központtal kívánják összenyitni az egykori színház földszintjét, mely a közvetlen szomszédban található. Az elkészült tervek az építészeti átalakításon túl tartalmazzák a gépészet, az elektromos hálózat, az akusztikai, az audiovizuális rendszerek, a tűzjelzőrendszer és a lift műszaki dokumentációját is, valamint a műemléki védettség okán az építéstörténeti kutatás is elkészült.

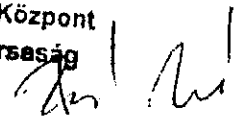
Az ingatlan értékének megállapításánál két módszert alkalmaztunk, a piaci összehasonlítás-, és a hozamszámítás módszerét, melyek eredményét 50-50 %-ban fogadtunk el.

Budapest, 2017. 09. 27.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.


Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési Irodavezető


Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 07128/2015

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározásával, hasznosítási szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, alaprajzokat, helyiséglistát, társasházi alapító okiratot, bérleti szerződést, felújítás/átalakítás terveit és költségtervezetét.

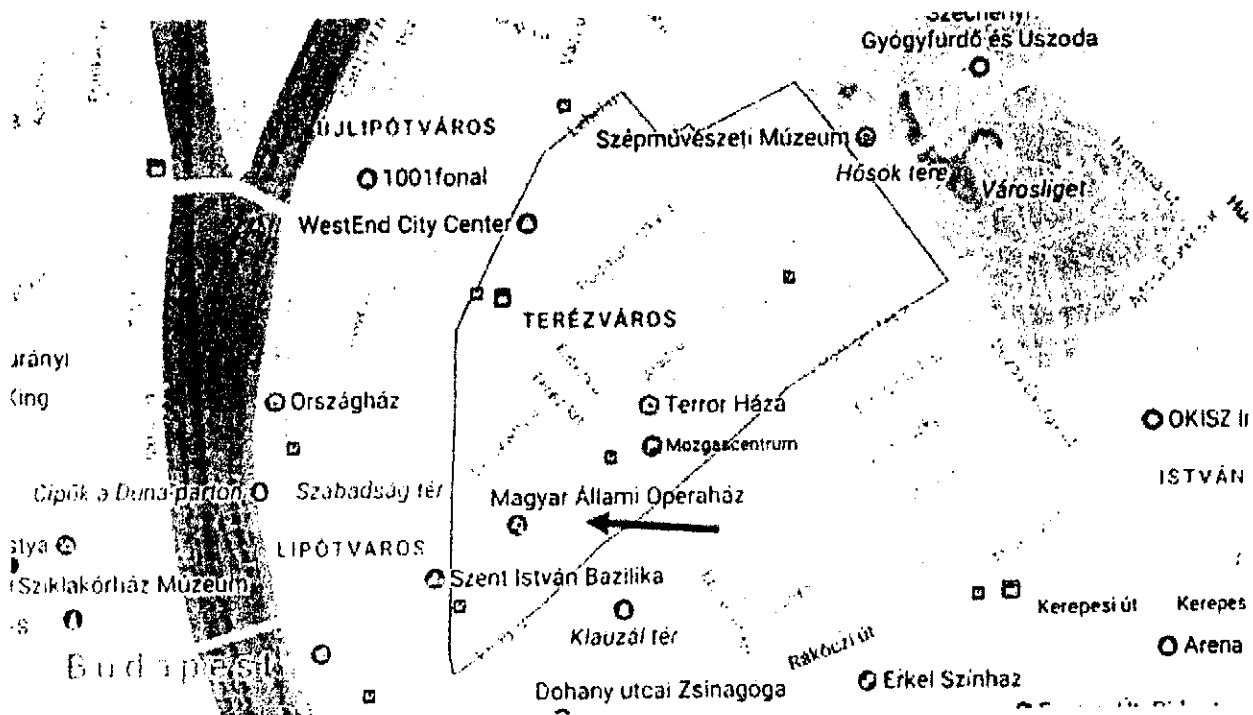
Helyszíni szemle:

2017. szeptember 20-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

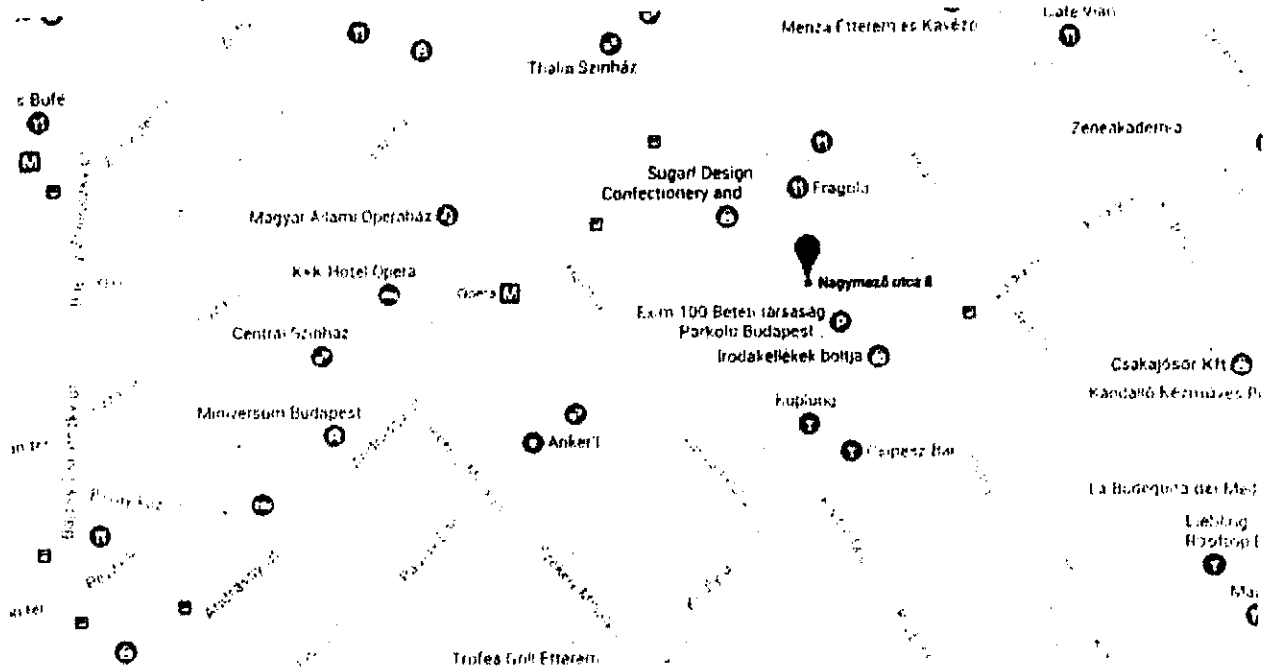
2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:



Az ingatlan Budapest VI. kerületében, Terézvárosban található. A magyar Világörökség részeként ismert Andrásy út és a Podmaniczky utca párhuzamosan szelik a kerületet. A Nyugati pályaudvar forgalma és az előtte lévő tér nyüzsgő élettere a városnak, ahogy a Deák tér vagy az Oktogon is. A Jókai és a Liszt Ferenc tér, a Király és Nagymező utcák a szórakozóhelyek, pubok és éttermek zsúfoltságáról híresek.

Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az ingatlan a kerület egyik legforgalmasabb részén a Nagymező utca Andrásy úthoz közel eső részén helyezkedik el. A Nagymező utca a Király utcát köti össze a Bajcsy-Zsilinszky úttal és átszeli az Andrásy utat. A környéken több színház is található, ezért "Pesti Broadway-nek" is nevezik. Az ingatlan környezetének infrastruktúrája kiváló, különböző üzletek, éttermek, szolgáltató jellegű ingatlanok találhatóak a közelben. Az egykori színház mind tömegközlekedési eszközzel, mind személygépkocsival nagyon jól megközelíthető. Közelben van az M1 kisföldalatti Operaház megállója, de az Oktogon megálló is mintegy 250 méterre található. Az Oktogonnál a sűrűn – éjjel is – közlekedő 4-es és 6-os villamosokat is igénybe lehet venni. Ezekon kívül az utca teljes hosszában jár a 70-es és a 78-as trolibusz. Személygépkocsival történő megközelítés esetén a parkolást megkönnyítik a közeli parkolóházak. A közterületen kijelölt fizetős parkolóhelyek vannak közvetlenül az ingatlan előtt.

2.2 Gazdasági környezet

Terézváros karakterében a lakó, intézményi és gazdasági súlypontok keveredése jellemző. A környék sűrűn beépített kulturális intézményekkel (múzeumok, színházak) és vendéglátóhelyekkel, ezért mindig nagy a gyalogosforgalom. Az ingatlantól kb. 100 méterre lévő Andrásy úton az épületek földszintjén exkluzív üzletek, éttermek, a mellékutcákban pedig nagy forgalmú szórakozóhelyek foglalnak helyet. A turisták kedvelt célpontjai. A kerület sokszínűsége a befektetők kedvét is felkeltik, ezért jelentős ingatlanpiaci potenciál jellemzi.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok**

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest VI., Nagymező utca 8. földszint
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest VI., Nagymező utca 8. földszint
Helyrajzi száma:	29356/0/A/2
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Megnevezése:	Filmszínház
Funkció a valóságban:	Kiállítóter

Épület/helyiség alapterülete:	Teljes (tul. lap szerint): 808 m ² , Értékelt (tul. lap szerint): 808 m ²
Védettségek:	a 29356 hrsz.-ú ingatlan Műemléki környezet; a 29356/0/A/2 hrsz.-ú albetét Műemlék
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, - széljegy:	-

3.2 A földterület jellemzői

Beépítettség:	(zártosrú beépítésű) 76,5 %
Telek mérete:	2222 m ²
Telek alakja:	szabályos téglalap alakú
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	a társasház keretes beépítésű, betonnal burkolt 521,4 m ² nagyságú belső udvara van
Kerítés:	zártosrúan beépített, kerítés nincsen
Közművek:	összközműves

3.3 A felépítmény(ek) jellemzői

		állapot
Építési éve:	1912	
Alapterület:	808 m ²	
Szintszám:	2 (az értékelt rész: pince + földszint)	
Parkolás:	közterületen, hétköznap 20:00 óráig díjköteles	
Alapozás:	beton sávalap	jó
Teherhordó szerkezet:	tégla felmenő falazat és válaszfalak	helyenként beázások nyomai láthatóak
Tetőszerkezet:	nyeregtető, égetett kerámia héjazat	jó
Lépcsőház, lépcsők:	beton és csiszolt mészkő belső lépcsők	jó
Lift:	(az értékelt részben) nincsen	-
Nyílászárók:	műanyag és fa nyílászárók	közepes állapotú
Padozatok:	simított beton, kerámia és laminált padlóburkolat	közepes állapotú és újszerű
Felületképzés:	festett, csempe burkolatú falak	közepes
Energia osztály:	n. a.	
Fűtési rendszer:	Központi cirkó gázkazán (jelenleg a Capa Központ 1981 évben gyártott kazánjáról üzemeltetve), hőleadó lapradiátorokkal. A volt Tivoli színház kazánja elromlott. A földszinti padlófűtés jelenleg nem üzemel.	korának megfelelő állapotú – működés közben nem vizsgáltuk
Hűtés:	központi szellőztető és hűtőrendszer	korszerűsítést igényel – működés közben nem vizsgáltuk
Légtechnika:	nem korszerű	rossz állapotú
Világítás:	helyenként természetes, de jelentős részén mesterséges megvilágítás, az aula világítása fényerőszabályozóval vezérelhető	jó - a vezetékek állapota nem ismert

Elektromos hálózat:	3x315 A	működés közben nem vizsgáltuk
Meleg víz:	jelenleg nincsen, mert a kazán nem képes fűteni a bojlereket	felújítandó kazán
Beosztás:	kiszolgáló helyiségek miatt sűrűn tagolt	funkció szerinti átalakítás javasolt
Jelenlegi hasznosítás:	kiállítótér	
Védettség:	A 29356 hrsz.-ú ingatlan 15528 törzsszámon és 758-as azonosító számon műemléki védelem alatt áll.	
Biztonság:	Kamera- és riasztórendszer, valamint tűzjelzőrendszer (minden helyiségben füstérzékelő) kiépített.	
Egyéb (az épület szöveges bemutatása):	Az ötemeletes, manzárdtetős lakóház szecessziós stílusban épült 1912-ben, melyet Fodor Gyula tervezett. Az egykori bérház üvegablakai Rippl Rónai József tervei alapján készültek, illetve Lechner Ödön az előcsarnok üvegablakainál és padok tervezésében vett részt. Az épület az Ernst Múzeumnak és filmszínháznak adott otthont, ma a Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ kapott helyet benne az emeleten.	

Az értékelt 29356/0/A/2 hrsz.-ú társasházi albetét két szinten helyezkedik el: pince és földszint kialakítású. Főbejárata a Nagymező utca felől van, két hátsó bejárata pedig a társasház közös, belső udvarára nyílik, ez könnyítette meg az egykori színház díszleteinek szállítását. Az intézmény kb. 150 fő befogadására alkalmas a keskeny folyosók és a szűk vészkijárat miatt.

A Nagymező utcai homlokzat a földszinten és I. emeleten hattengelyes, a II. emeleten 9, míg a felsőbb szinteken 7 tengelyes kivitelben épült. A társasház bejárata az értékelt albetét bejáratától balra, a Robert Capa Központé pedig jobboldalon található. Az egykori Tivoli Színház bejáratát stílusidegen, fémszerkezetű előtető védi az esőtől.

Az egykori színház szélfogóján keresztül haladva, az előterébe lépve csiszolt mészkő burkolatú tér tárul elénk. A falak élénk színűek, a mennyezetét gipsztukkók díszítik, középen díszkút található, kétoldalt egy-egy delfinre támaszkodó kislány szobra díszíti. Az utcai traktusban látható az egykori jegypénztár helyisége. A földszinten, baloldalon található a jelenleg nem üzemelő vendég büfé és ruhatár. A pincszintre díszes, szintén csiszolt mészkő burkolatú lépcső vezet, réz korláttal és kő berakásokkal díszítve. Ezen a szinten kaptak helyet a mosdók, valamint az egykori nézőtér, most kiállítótér. A jelenlegi bérlő elmondása szerint a galéria később épült, ez a hang- és fénytechnikai feladatok elvégzését szolgálja.

A tervezett új belső múzeumi terek válaszfalai szerelt gipszkarton szerkezettel épülnek majd. Az előtér és a volt Ernst múzeum földszinti közlekedő előtere, a tervek szerint, egybe lesz nyitva. Restaurálásra kerül az egykori mozi előcsarnok összes gipsztukkó díszítése, valamint az ivókút műkö szerkezetből épített szobrai. Ki lesznek cserélve a rossz állapotú nyílászárók, hőszigetelt üvegezésűekre.

3.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> nagyon jó elhelyezkedés 	<ul style="list-style-type: none"> állapota miatt korszerűsítést igényel
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> kulturális és üzleti célra egyaránt kiváló funkció szerinti átalakítás opcionális 	<ul style="list-style-type: none"> esetleges kulturális célú hasznosítása során nem térül meg a felújítás/átalakítás költsége

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)**FAJTÁI:****Piaci forgalmi érték**

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

Speciális feltételezések miatti eltérések**Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték**

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

Használati érték

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzösszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

Legjobb hasznosítás szerinti érték

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt,

pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

Feltételezett forgalmi érték

Azt az értéket fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszerek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszerét a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérelti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérelti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok

- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Nettópótlási költség számítás

A nettópótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobililiákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmodosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korigált kínálati árakból kiszámítottuk az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, a fűtése, a parkolási lehetőség, az ingatlan funkciója. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a $\pm 10\%$ -on belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest összességében a műszaki állapota korszerűsítést igényel. Ez a tényező az ingatlan értékét csökkenti, ezért negatív korrekcióként vettük figyelembe a számítási táblázatban -25-30%-kal.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*.

5.2 Hozam alapú módszer

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlanok, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható alapterületek és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk meg:

- A bérbe adható területet az épületek nettó területe alapján vettük figyelembe.

- A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a fűtése, a parkolási lehetőség, az épületen belüli elhelyezkedés, a közterületi kapcsolat, valamint a műemléki jellegből adódik. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a -30-5 %-os sávon belül mozog.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb – az ingatlan funkciója alapján – az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezett tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Első lépésként az elfogadható lehetőségek közül a 12 havi BUBOR-t vettük figyelembe, amely, mint a „Budapesti Bankközi Forint Hitelekamatláb”, jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe. Az így meghatározott ráta jól jellemzi az adott ingatlant.

A mellékletek között a Számítások rész 2. sz. része tartalmazza a hozam alapú megközelítés részletes számítását.

6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest VI., Nagymező utca 8. földszint szám alatti, 29356/0/A/2 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, Filmszínház megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszerekkel kapott értéket 50-50 %-ban fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

340 300 000 Ft + áfa

azaz: Háromszáznegyvenmillió-háromszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, a jelenlegi műszaki állapotában, kerekítve (az ingatlannyilvántartás szerinti 808 m² alapterületre vetítve):

421 200 Ft/m² + áfa

azaz: Háromszáznegyvenegyszer-kettőszáz forint/m² + áfa

Az ingatlan bérleti díja, kerekítve:

1 929 000 Ft/hó + áfa

(A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)

azaz: Egymillió-kilencszázhuszonkilencezer forint/hó + áfa

Az ingatlan fajlagos bérleti díja, a jelenlegi műszaki állapotában, kerekítve (az ingatlannyilvántartás szerinti 808 m² alapterületre vetítve):

2 387 Ft/m²/hó + áfa

azaz: Kettőezerháromszáznyolcvanhét forint/m²/hó + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

7.1 Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a BFK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

7.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

7.3 Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

7.4 Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén az Értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

7.6 Felhasznált adatok

3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

7.7 Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

7.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

7.10 Érvényesség

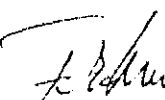
Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

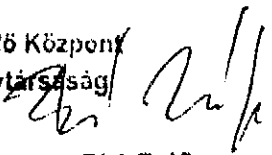
Budapest, 2017. 09. 27.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.


Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető


Bíró Zsófia

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 07128/2015

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2017. 09. 07.)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/334009/2017

2017.09.29

BUDAPEST VI. KER.

Sektor: 6

Beltérület: 29356 helyrajzi szám

1065 BUDAPEST VI. KER. Nagymező utca 8

I RÉSZ

Földterület területe változás előtt:

U (m2) törzsi határozat: 728/1/2000/08.01.06

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	ha m2	k. fill.	terület	kat. jöv.
		ha m2	k. fill.	ha m2	k. fill.
- Kivett lakóház, udvar	U	2222	000		

2. Társasház

3. Házaljak

4. bejegyző határozat

A Földeszelvételhez tartoznak az alapító okirat szerint a tulajdonú épületrészek és helyiségek

5. bejegyző határozat: 57403/1/2009/09.07.06 törzsi határozat: 73800/1/2009/08.01.06
Művelési környezet

6. bejegyző határozat: 73800/1/2009/08.01.06
Művelési környezet
7/2005. (III.1.) KÖM rendelet.

II RÉSZ

1. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 7452/1991.IV.12./

jegycím: eredeti felvétel

jegyéllár: társasház tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDONI

cím: - - -

A tulajdonjogot a 29356/0/A/2 29356/0/A/08 hrsz-ú különlapok tartalmazzák.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 368644/1/2005/05.12.08

- az SZMSZ-t a Társasház alapító okirat mellékletként benyújtották.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 225070/2/2011/11.07.05

Vezetékjog

15 m2 területre a VHB-2006/2010 számú vezetékjogi engedély alapján.

jószólt:

név: ELNŐZATI PFT

cím: BUDAPEST Váci utca 72-74

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

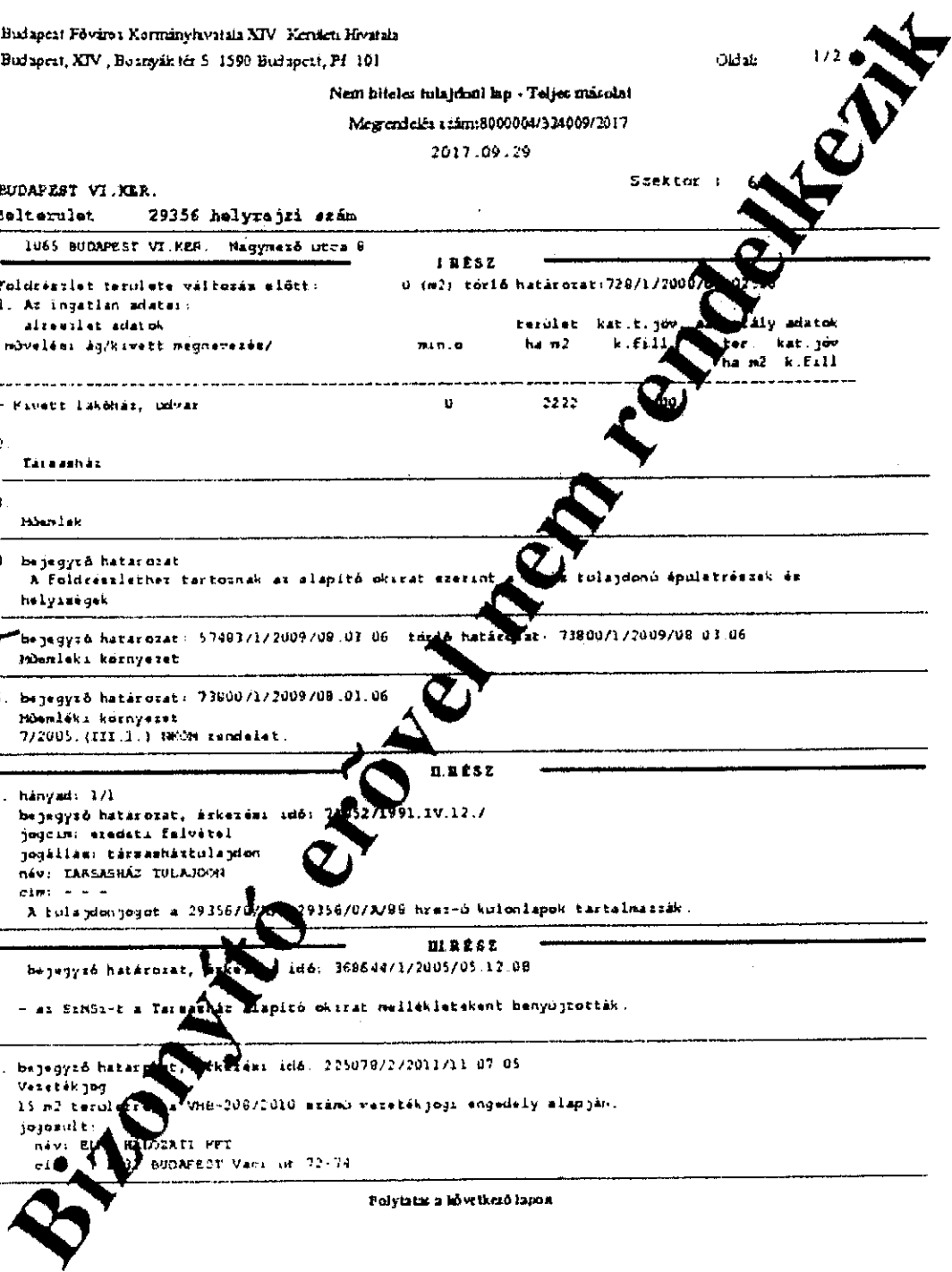
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV. Beattyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelői szám: 8000004/324009/2017

2017.09.29

Szektor: 6

BUDAPEST VI. KER.

Belterület 29356 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
H. R. E. S. Z.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 2011/11/2011/11.12.16

- módosított SZMSZ benyújtva

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 09095/1/2016/16.06.14

- módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt SZMSZ benyújtása.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala NYV. Közigazgató Hivatala
Budapest, NYV. Úrszínház tér 5. 1090 Budapest, Pf. 101

Szám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes adatok
Mégrendelés szám: 8000004-24134-7716
2016.09.07

BUDAPEST VI. KER.

Bolterület: 29356/0/A/2 helyrajzi szám

1061 BUDAPEST VI. KER. Nagymező utca 8. földszint. "Földhivatal alatt"
IRÁNY

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai
megnevezés terület mértéke méter négyzet méter tulajdoni lap
szám/száma

egyéb helyrajzi szám 808 0 0 1065/10000 állomány
bejegyzéskor határozat: 500001/1999

2. bejegyzéskor határozat: 71452/1991/1991.04.12
Tácaanbát
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott jogok

3. bejegyzéskor határozat: 83178/1996/1996.06.11
Hómező

4. bejegyzéskor határozat: 71452/1991/1991.04.12
Földhivatal

Nem hiteles tulajdoni lap

IRÁNY

1. tulajdoni hányag: 1/1 terület határozat: 242611/1/1999/09.16
bejegyzéskor határozat: 242611/1/1999/09.16 terület határozat: 242611/1/1999/09.16

2. jogviszony: 23026-1951/1951.08.06
jogviszony: 47956-1832/1932.11.15
jogviszony: 71452/1991/1991.04.12
jogviszony: tulajdonos
név: MÁTYÁS ÁLLAM
cím: 1117/1950 IRÁNY

Nem hiteles tulajdoni lap

3. tulajdoni hányag: 1/1 terület határozat: 242611/1/1999/09.16
bejegyzéskor határozat: 242611/1/1999/09.16 terület határozat: 242611/1/1999/09.16

4. jogviszony: 242611/1/1999/09.16
jogviszony: 242611/1/1999/09.16
név: BUDAPEST FŐVÁROSI VI. KERÜLETI ÉRTÉKPAPÍR-ÉRTÉKELŐ VÁLLALAT
cím: 1061 BUDAPEST VI. KER. Csörgő fasor 8/8

5. tulajdoni hányag: 1/1 terület határozat: 71734/1999.08.14
bejegyzéskor határozat: 71734/1999.08.14
jogviszony: 1991.04.12
jogviszony: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Vasműhás utca 9-11

IRÁNY

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

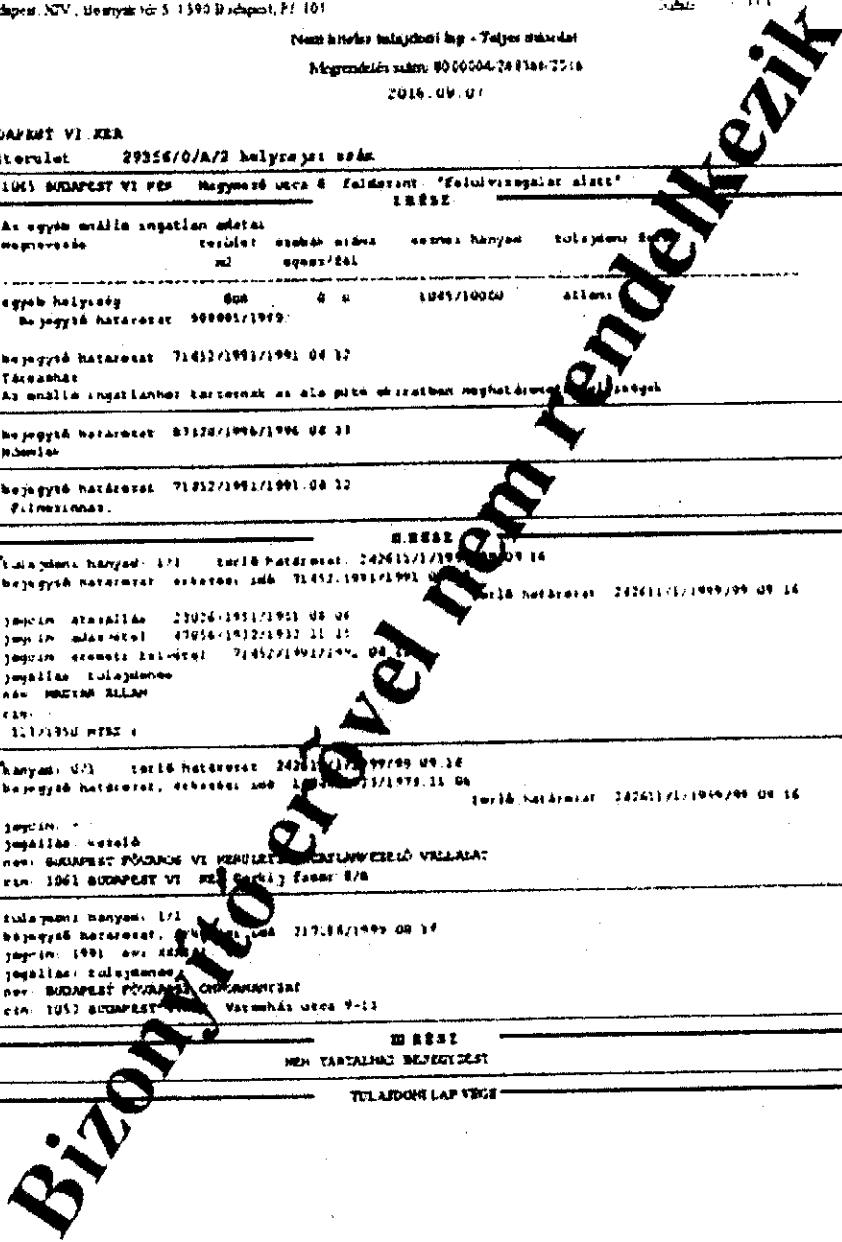
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

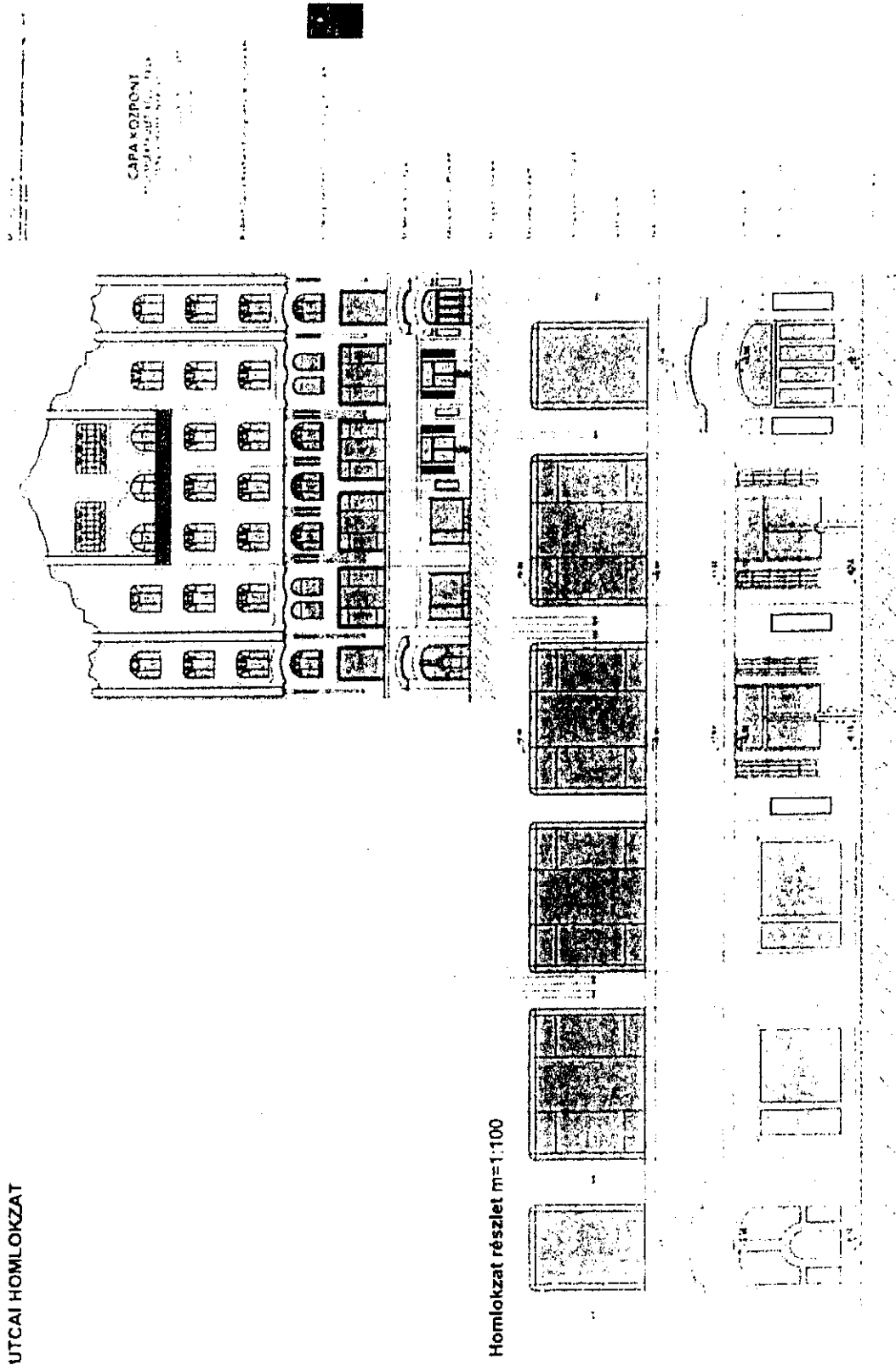


2016.09.07 11:27

Légifotó és műholdas térkép

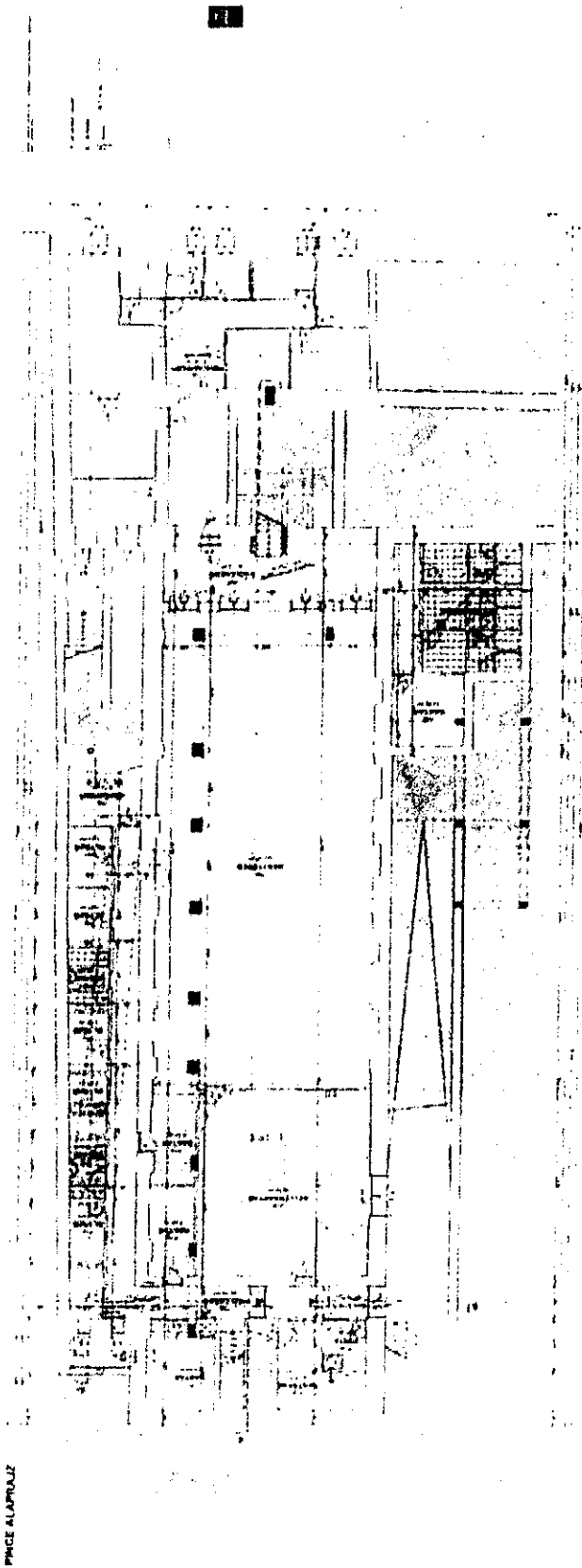


Alaprajzok

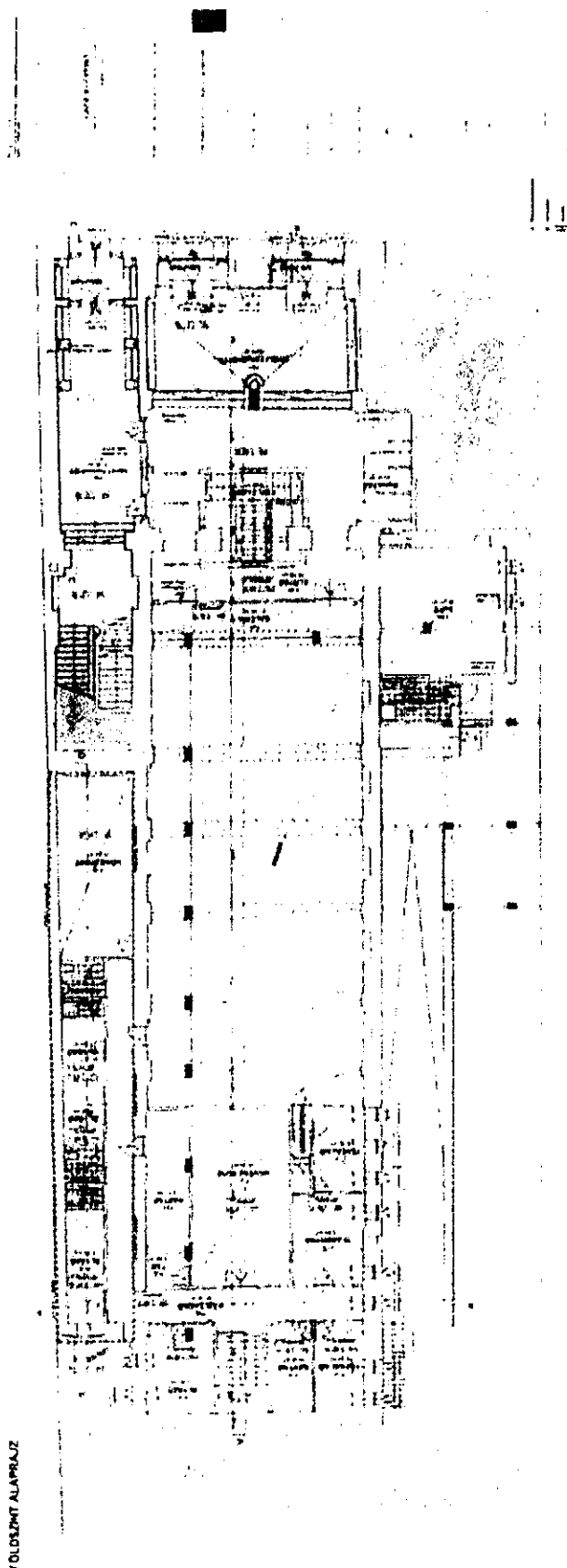


UTCAI HOMLOKZAT

Homlokzat részlet m=1:100



PRICE ALAPRAJZ



Alapterületi kimutatások

Alapterület-kimutatás

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padióburkolat	Állapot	%	Redukált terület	
Közlekedő	pince	36,12	kerámialap	közepes	70%	25,28	
Raktár	pince	10,82	kerámialap	közepes	70%	7,57	
Vizesblokk	pince	27,21	kerámialap	közepes	70%	19,05	
Nagyterem	pince	222,28	laminált burkolat	újzerű	70%	155,60	
Közlekedő	pince	46,60	kerámialap	közepes	70%	32,55	
Hőközpont	pince	8,72	kerámialap	közepes	70%	6,10	
Öltöző	pince	5,63	PVC	közepes	70%	3,94	
Öltöző	pince	6,47	PVC	közepes	70%	4,53	
Vizesblokk	pince	6,58	kerámialap	közepes	70%	4,61	
Öltöző	pince	6,06	PVC	közepes	70%	4,24	
Öltöző	pince	4,80	PVC	közepes	70%	3,36	
Vizesblokk	pince	5,19	kerámialap	közepes	70%	3,63	
Öltöző	pince	8,29	PVC	közepes	70%	5,80	
Raktár	pince	8,96	kerámialap	közepes	70%	6,27	
Raktár	pince	8,85	kerámialap	közepes	70%	6,20	
Kéltároló (volt melléktár)	pince	68,60	laminált burkolat	újzerű	70%	47,95	
Raktár	pince	12,48	beton	közepes	70%	8,74	
Raktárak	pince	18,74	kerámialap	közepes	70%	13,12	
Porta	pince	2,80	PVC	közepes	70%	1,96	
Ópésztartó	pince	153,05	önölt padló	közepes	70%	107,14	
Pince összesen:		667,13				466,99	
Fogadóter	földszint	119,55	Csaszot mésztűz	jó	100%	119,55	
Közlekedő	földszint	9,06	kerámialap	jó	100%	9,06	
Ruhazár	földszint	14,60	Csaszot mésztűz	jó	100%	14,60	
Bufló	földszint	36,21	Csaszot mésztűz	jó	100%	36,21	
Vizesblokk	földszint	6,64	kerámialap	jó	100%	6,64	
Előter	földszint	19,18	kerámialap	jó	100%	19,18	
Galéria	földszint	61,65	fa burkolat	közepes	70%	43,16	
Közlekedő	földszint	36,74	kerámialap	közepes	100%	36,74	
Hőközpont	földszint	29,44	kerámialap	közepes	100%	29,44	
Vizesblokk	földszint	5,46	kerámialap	közepes	100%	5,46	
Öltöző	földszint	5,56	PVC	közepes	100%	5,56	
Öltöző	földszint	5,36	PVC	közepes	100%	5,36	
Vizesblokk	földszint	4,94	kerámialap	közepes	100%	4,94	
Öltöző	földszint	9,28	PVC	közepes	100%	9,28	
Öltöző	földszint	13,40	PVC	közepes	100%	13,40	
Raktár	földszint	8,06	PVC	közepes	100%	8,06	
Társalgó	földszint	9,43	PVC	közepes	100%	9,43	
Teakonyha	földszint	13,64	PVC	közepes	100%	13,64	
Társalgó	földszint	9,34	PVC	közepes	100%	9,34	
Közlekedő	földszint	3,23	kerámialap	közepes	100%	3,23	
Művész bufló	földszint	37,95	kerámialap	közepes	100%	37,95	
Tárgyaló	földszint	3,48	PVC	közepes	100%	3,48	
Raktár	földszint	13,31	PVC	közepes	100%	13,31	
Földszint összesen		475,51				475,51	
Teljes alapterület:		1142,64 m²				Redukált nettó alapterület:¹	816,241 m²

¹ A tulajdoni lap a közhiteles dokumentum, ezért a rajta szereplő 808 m²-el számolunk a táblázatokban, ami nagyjából megegyezik a redukált alapterülettel!

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	358 400 000 Ft	50%	179 200 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	322 200 000 Ft	50%	161 100 000 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	340 300 000 Ft

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VI. ker. Nagymező utca 8	VI. kerület, Dancsínház u	VI. kerület, Teréz kr.	VI. kerület, Paudyal Éde u
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	hasonló adat	hasonló adat	hasonló adat
Adat dátuma		2017 szeptember	2017 szeptember	2017 szeptember
Azonosító		20113093	20851986	22882133
Adat forrása		www.inatlan.com	www.inatlan.com	www.inatlan.com
Ingatlan típusa	Beszínház megnevezésű ingatlan, jelenleg telekélér	roda	egészsalágtápláló	életréteghelyiség
Adárérték / kínáltsági ár (Ft)		553 808 800 Ft	458 000 000 Ft	338 000 000 Ft
Kínálati mellékkorrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke -10%	497 700 000 Ft	405 000 000 Ft	297 000 000 Ft
Épület/helyiség alapterülete* (m ²)	808 m ²	690 m ²	585 m ²	447 m ²
Telek terület (m ²)	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Feljegyzés ár (Ft/m ²)		721 384 Ft	692 308 Ft	635 874 Ft
Szöveges leírás		Opera mellett, színházterület házában, jelenleg előadóterem működő, utcai bejárattal üzletelhelyiség. Pince és földszinti kábeltelevízió, tévék, hűtő-fűtő berendezés és légtechnikai rendszer telepítve.	Nyugati pu. és Október 6. közp. három szinten (pince+1sz.+galéria), jelenleg egészsalágtáplálóként üzemelő, tévék és életréteghelyiség.	Gózsásd u. utóvárosi 300 méteres utcakörű, belső lépcsőzetes (pince+1sz.) üzletelhelyiség. Légtisztítórendszerrel, elcsatornított vízszennyelvezéssel és szellőzővel ellátott.
Értékumósító tényezők				
Jogi jelleg	önálló telek	önálló telek	önálló telek	önálló telek
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Környezetbeli elhelyezkedés	közponi	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		0%	5%	10%
Környezet	javuló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	808 m ²	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		-2%	-5%	-7%
Műszaki állapot	teljesen új	újított	jó	újított
Korrekció mértéke		-20%	-25%	-30%
Partiövi elhelyezkedés	közvetlenül vízparti	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	telekélér	roda	egészsalágtápláló	életréteghelyiség
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Elhelyezkedés	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (fűtési-elővezető)	összeközműves	összeközműves	összeközműves	összeközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Védettségek*	nincsenek	nincs	nincs	nincs
Korrekció		5%	5%	5%
Műemléki korlátozások**	engedélyezés, magasabb tetőmagasság	nincs	nincs	nincs
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Fűtés	Az alphelehez tartozó kazán rossz, ezért a Cape Központ kazánjárdi van érvényes	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-2%	-2%	-2%
Egyéb	előtérben padlófűtés telepítve, kamerarendszer, fényérzékelőrendszer megoldott	hűtő-fűtő berendezés és légtechnikai rendszer	légtisztítórendszer, szellőztető rendszer, részleges szellőzés	légtisztítórendszer, szellőztető rendszer, hőszigetelési javítás
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-39%	-32%	-34%
Komplet feljegyzés ár (Ft/m ²)	443 503	439 996	478 789	419 743
Korrigált ár (Ft)	358 350 134	feljegyzés nm. ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	358 400 000 Ft			
* Az értékelés során a tájékoztató alapterületi számunk (am nagyobb) meggyezik a redukált alapterülettel, az összehasonlító adatok esetében redukált alapterületet vettük figyelembe.				
** A műemléki jelleg emeli az ingatlan értékét, viszont a magas tetőmagasság, valamint az építészeti szempontokhoz szükséges engedélyek és tervek költségei kedvezőtlenül hatnak az ingatlan műemléki jelentőségére és a korrekciók meggyeznek egymással.				

2. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL
Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Bejegyzés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VI ker Nagymező utca 8	Bp. VI ker Andrássy út	Bp. VI ker Andrássy út- Szabells u sarok	Bp. V ker Aulich u
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	hasonló adat	hasonló adat	hasonló adat
Adat dátuma		2017 szeptember	2017 szeptember	2017 szeptember
Azonosító		22184871	22317988	7048465
Adat forrása		www.inatlan.com	www.inatlan.com	www.inatlan.com
Ingatlan típusa	Fluorenlék megnevezésű ingatlan, jelentős hiánytól mentes	Iroda	Iroda	Iroda
Kínálati bérleti díj (Ft/hó)		4 142 251 Ft	2 537 598 Ft	2 958 144 Ft
Korrigált bérleti díj	nincs korrekció mértéke -10%	3 728 026 Ft	2 283 831 Ft	2 662 330 Ft
Épület/helyiség alapterület (m ²)	808 m ²	922 m ²	630 m ²	804 m ²
Teljes terület (m ²)	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		4 043 Ft	3 625 Ft	3 318 Ft
Szervezeti terítés		Műemlék védelem alatt álló épület két szorja irodának haszn. Exkluzív, felújított, légkondicionálóval ellátott iroda Parkolás közterületen kívül.	Műemlék védelem alatt álló épület egy szorja irodának haszn. Jó állapotú, légkondicionálóval ellátott iroda Parkolás az épület mélygarázsában lehetséges.	Az Amerikai Nagykövetség mellett, 1903-ban épült késő eklektikus stílusú épületben, három szorban elhelyezhető iroda lakó A homlokzat védelmi állapotú.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló telek	önálló telek	önálló telek	önálló telek
Korrekció		0%	0%	0%
Környezetben belső elhelyezkedés	központi	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-5%	5%	5%
Közlekedés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	808 m ²	nagyobb	kisebb	hasonló
Korrekció		2%	-4%	0%
Elvezetési állapot	teljeskörű	teljes	teljes	jó
Korrekció		-30%	-25%	-25%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció		0%	-5%	0%
Házszám, hűtés	intézményi	irodahelyiség irodaházban	irodahelyiség irodaházban	irodahelyiség irodaházban
Korrekció		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	két szorban helyezkedik el (főncs-út)	két szorban helyezkedik el (2-3 em.)	egy szorban helyezkedik el (3 em.)	három szorban helyezkedik el (pince-tető-galéria-csillár)
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közvilágítás)	ösztönző	ösztönző	ösztönző	ösztönző
Korrekció		0%	0%	0%
Fűtés	Az alagsorhoz tartozó kazán rosz, ezért a Csepel Központ kazánjáról van fűtés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-2%	-2%	-2%
Lift	nincs	van	van	nincs
Korrekció		-5%	-5%	0%
Védeltségek**	műemlék	műemlék	műemlék	honvédelmi műemlék
Korrekció		0%	0%	-5%
Összes korrekció		-30%	-36%	-27%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 388	2 426	2 320	2 417
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	1 929 347			
Az ingatlan bérleti díja	1 929 000	Ft/hó	23 148 000	Ft/év

* Az értékelés során az ingatlan tulajdoni lapján szereplő alapterületi számotunk (ami nagyobb meggyezik a redukált alapterülettel), az összehasonlított adatok esetében redukált alapterülettel végeztük a számításokat.

** Az összehasonlított három ingatlan műemlék, ezért jelen táblázatban csak a műemlék védelem miatt korrekciókat vettük figyelembe (engedélyezés, magasabb költség költség so.)

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.09.27	0,110%
tranzakciós költségek	2017.09.27	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	jelenleg kiállítótér	2,500%
regionális kockázat	Budapest, VI. ker.	1,000%
Hozam ráta	2017.10.03	6,610%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	23 148 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	6,610%	
Tőkésített forgalmi érték:	322 180 938	,- Ft
Kerékelt forgalmi érték:	322 200 000	,- Ft

Képek

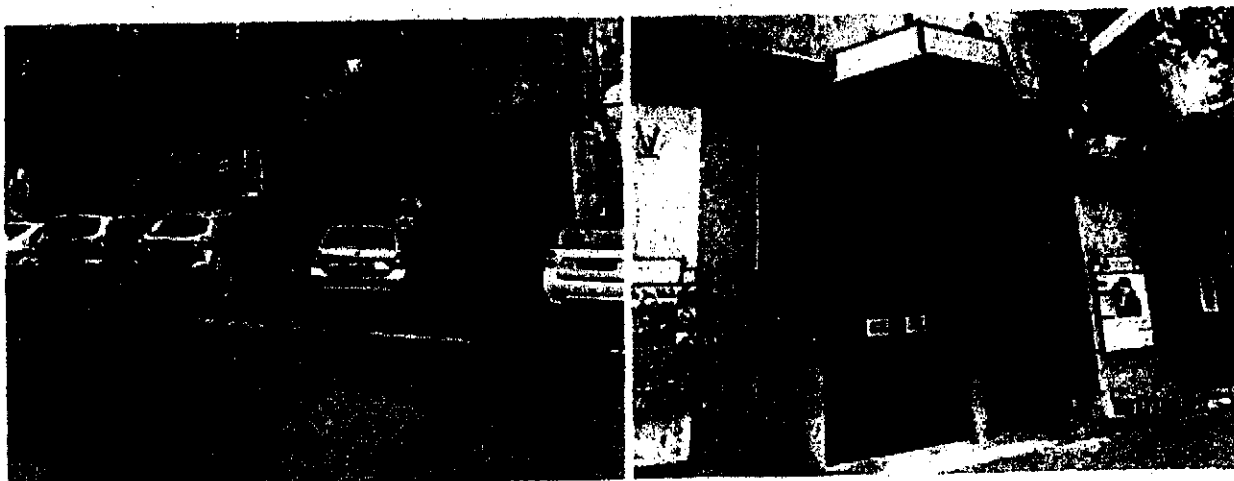
Az ingatlan homlokzata és környezete



Andrássy út és Nagymező utca



Az ingatlan előtti utcafront és az épület homlokzata

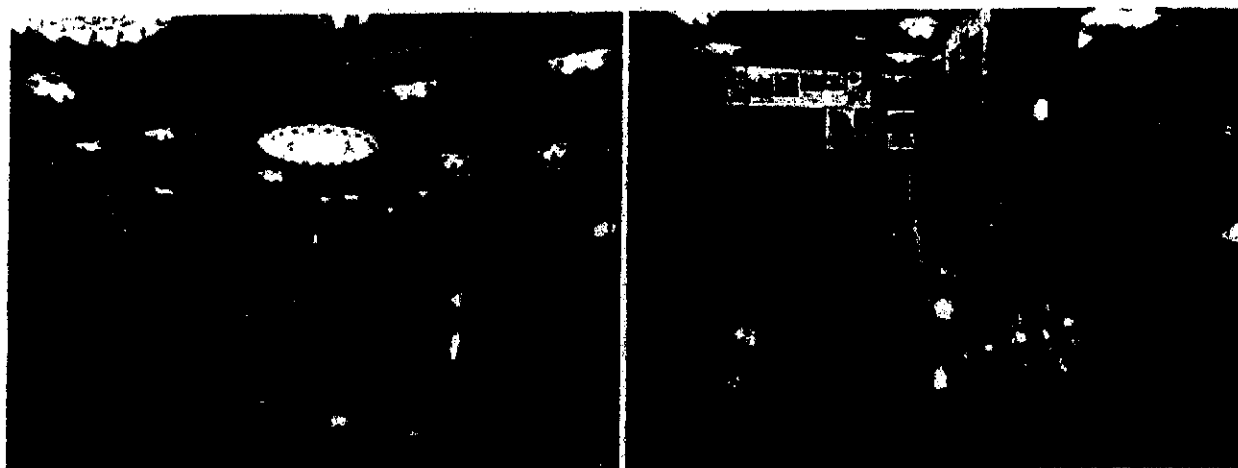


Az értékelt ingatlan bejáratai

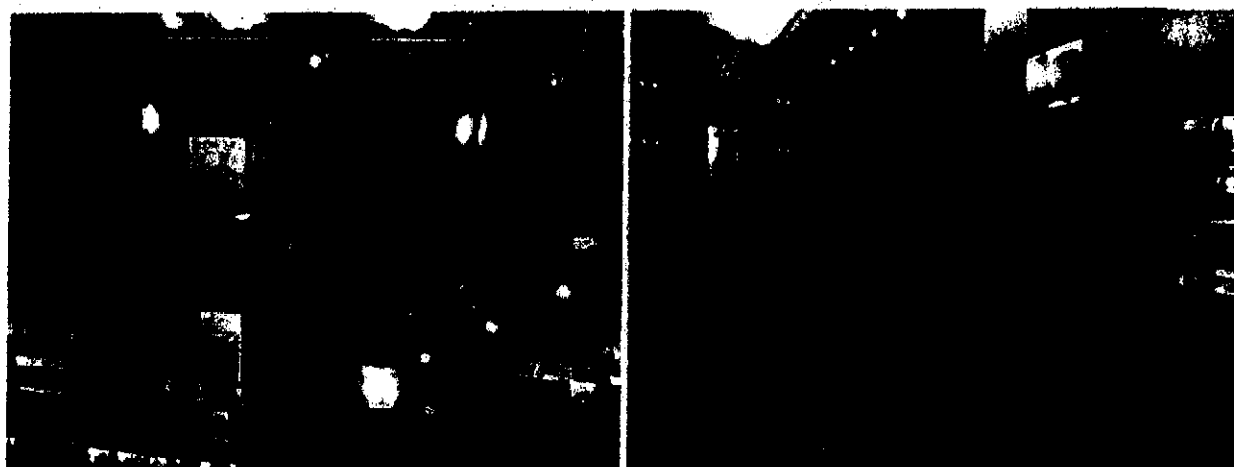
Az ingatlan földszinti kialakítása



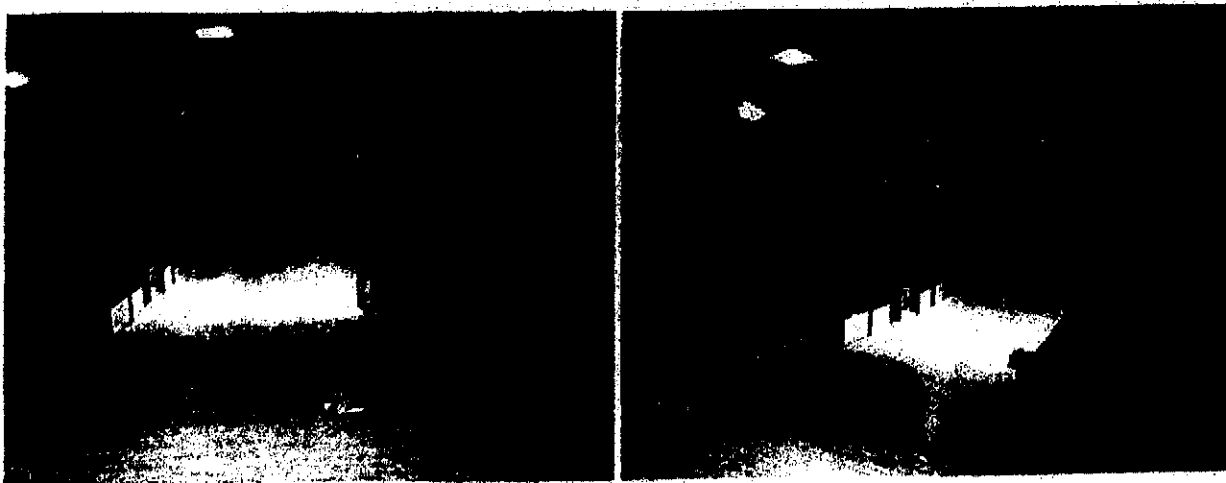
A bejáratok és az egykori pénztár



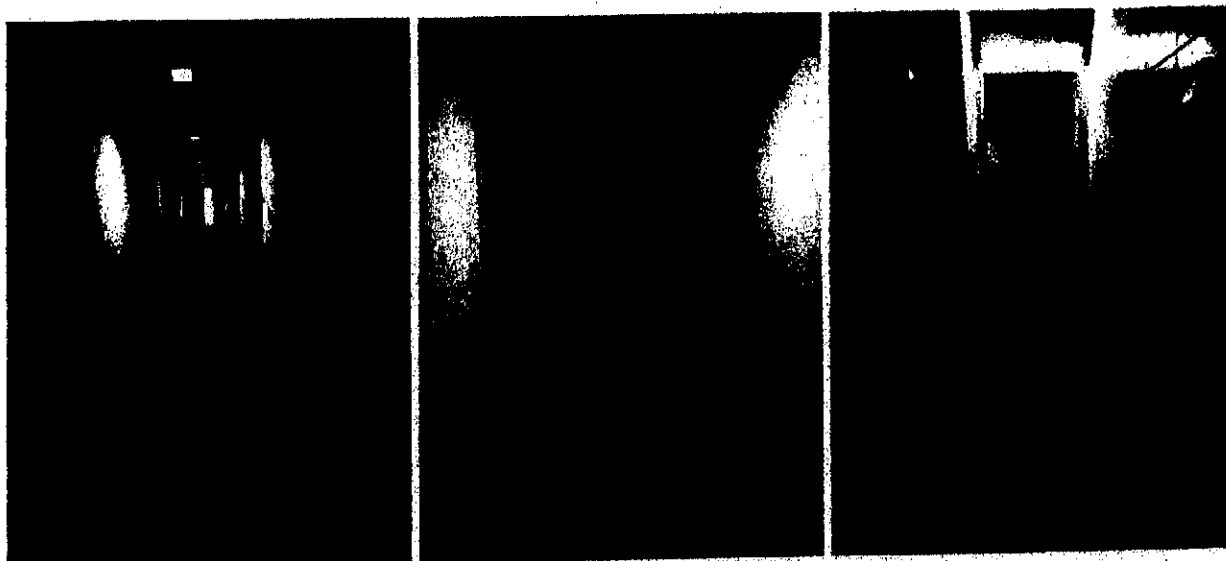
A fogadótér és az egykori nézőterre vezető lépcső



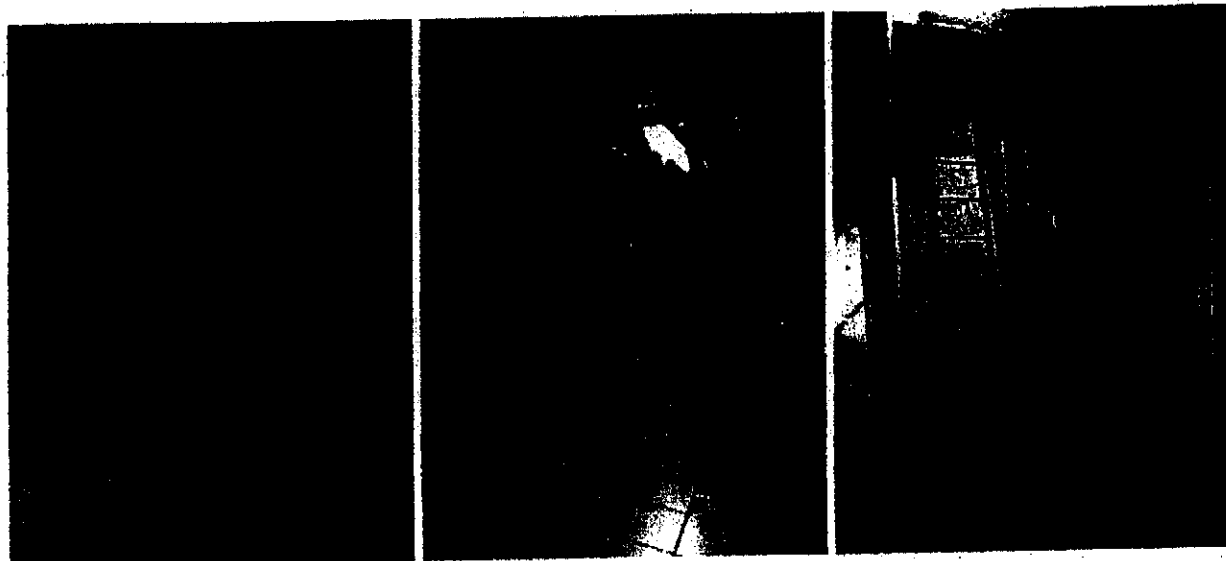
A díszlépcső és a vendégbüfé



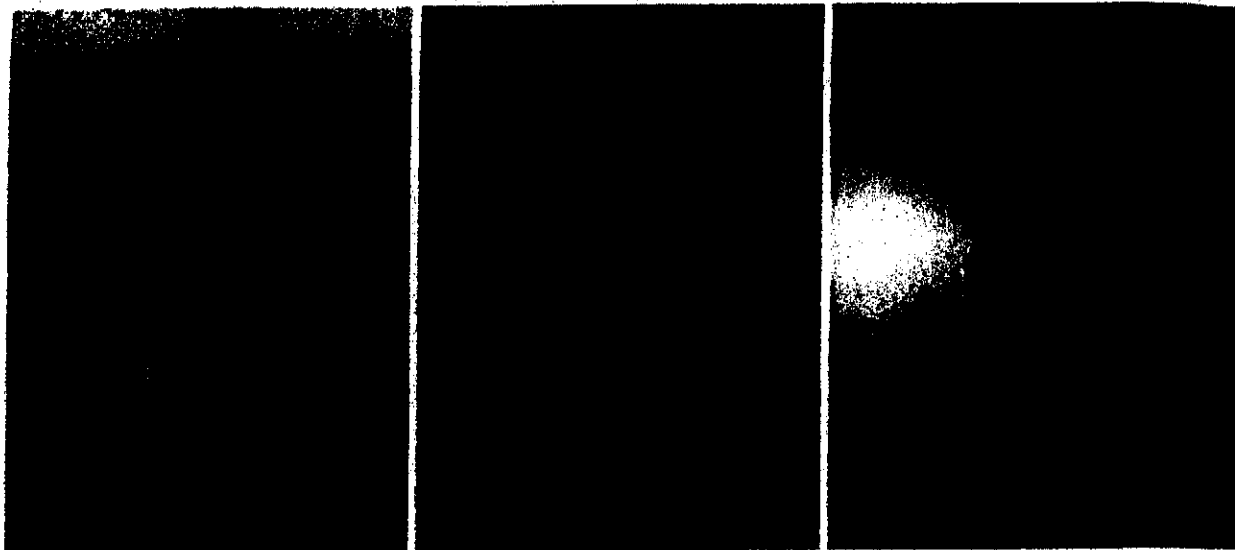
A galéria és az egykori nézőtér



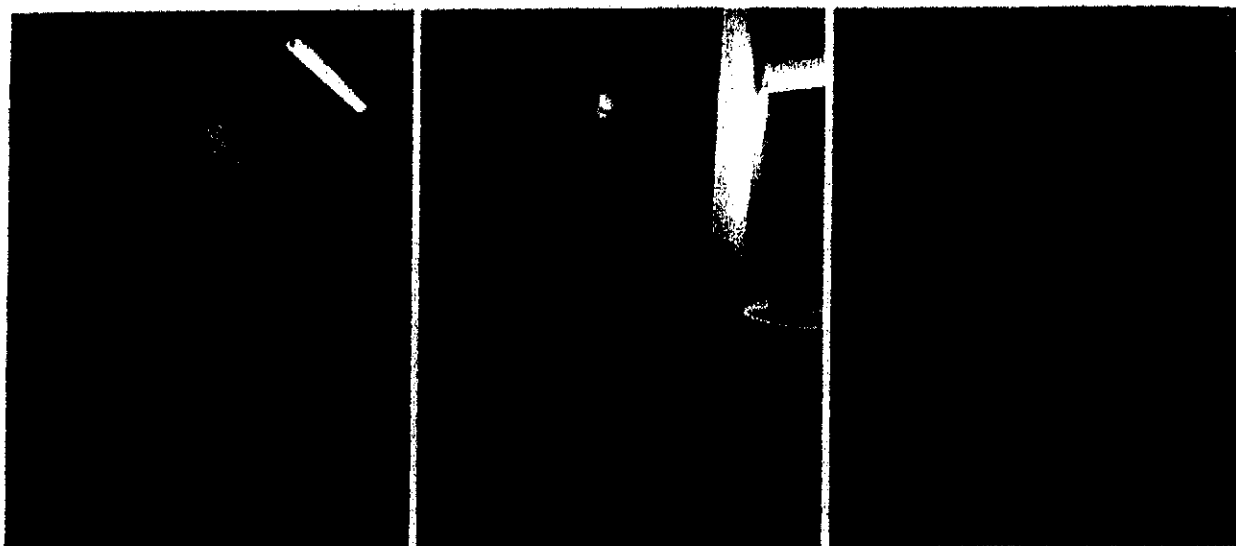
Közlekedő és vízesblokk



Szellőző gépház



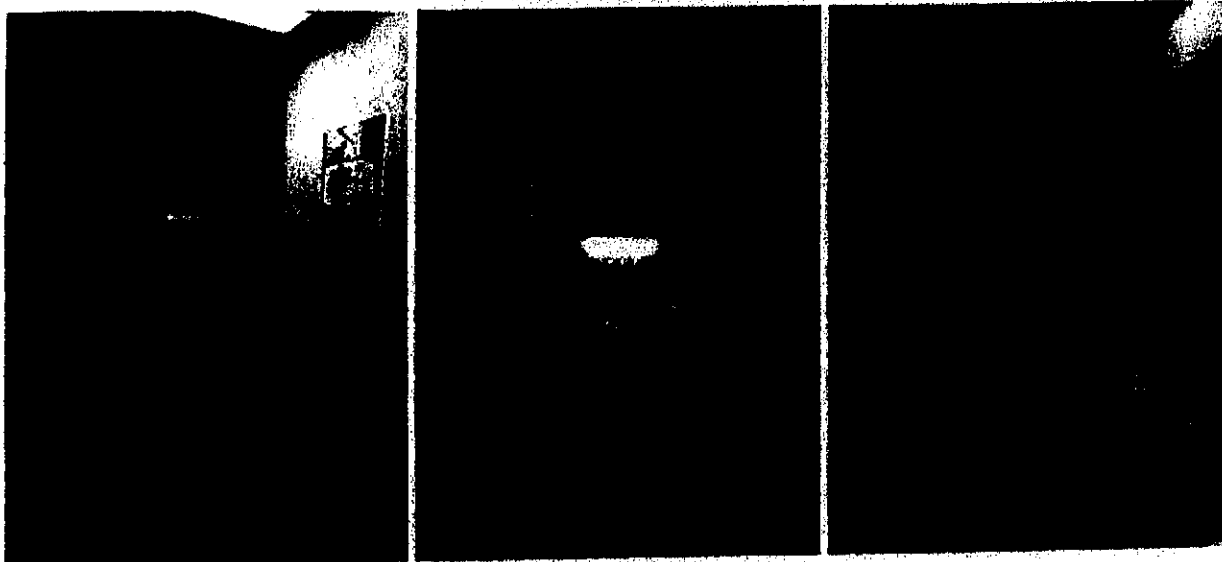
Wc és öltöző



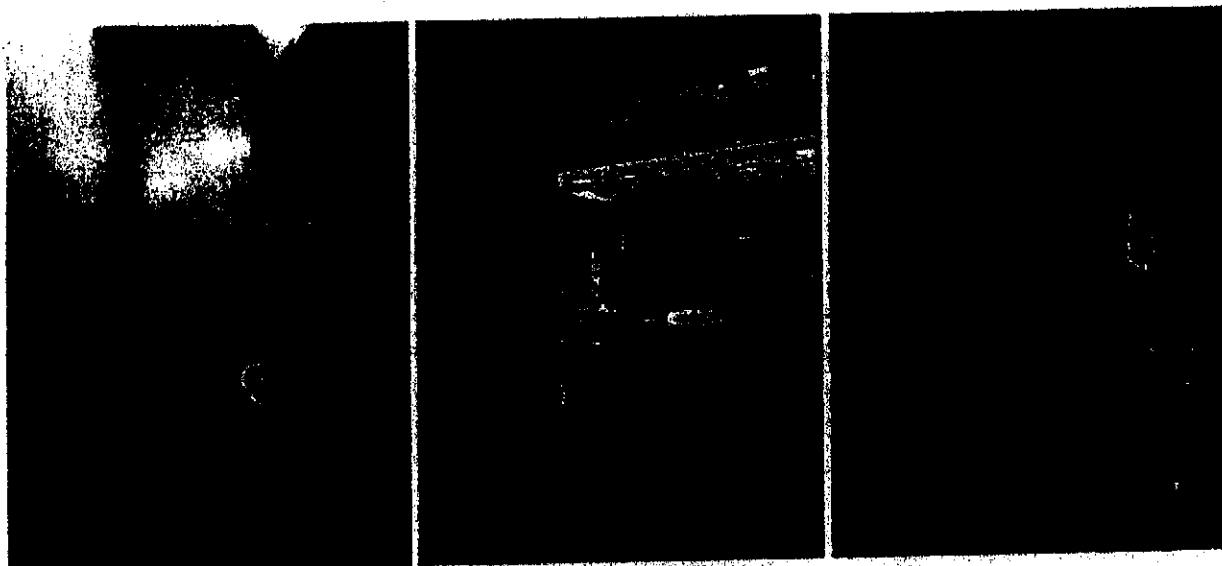
Öltöző és vizesblokk



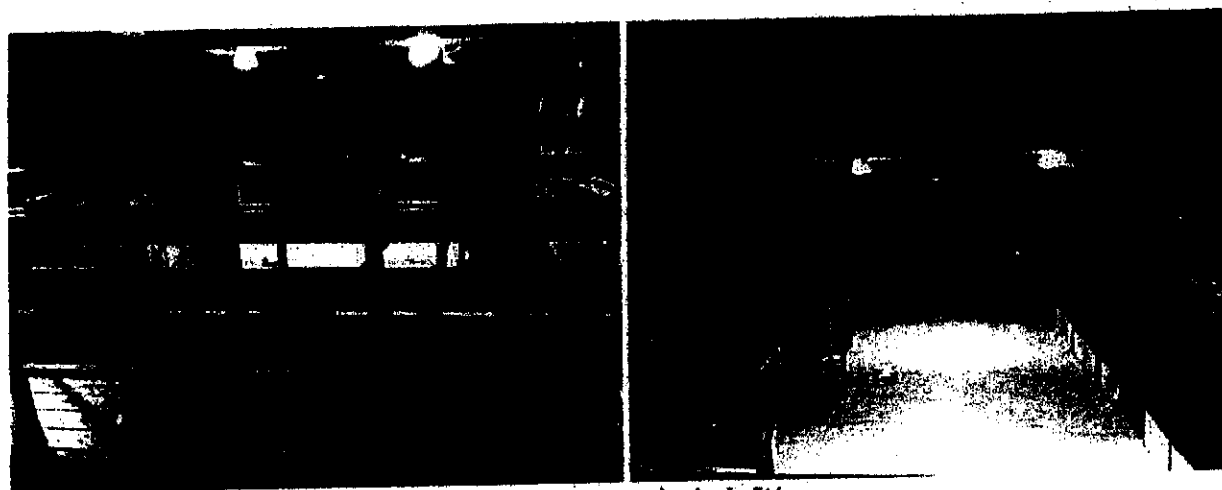
Raktár, iroda és az egykori művészbüfé



Konyha



Wc a galéria mellett

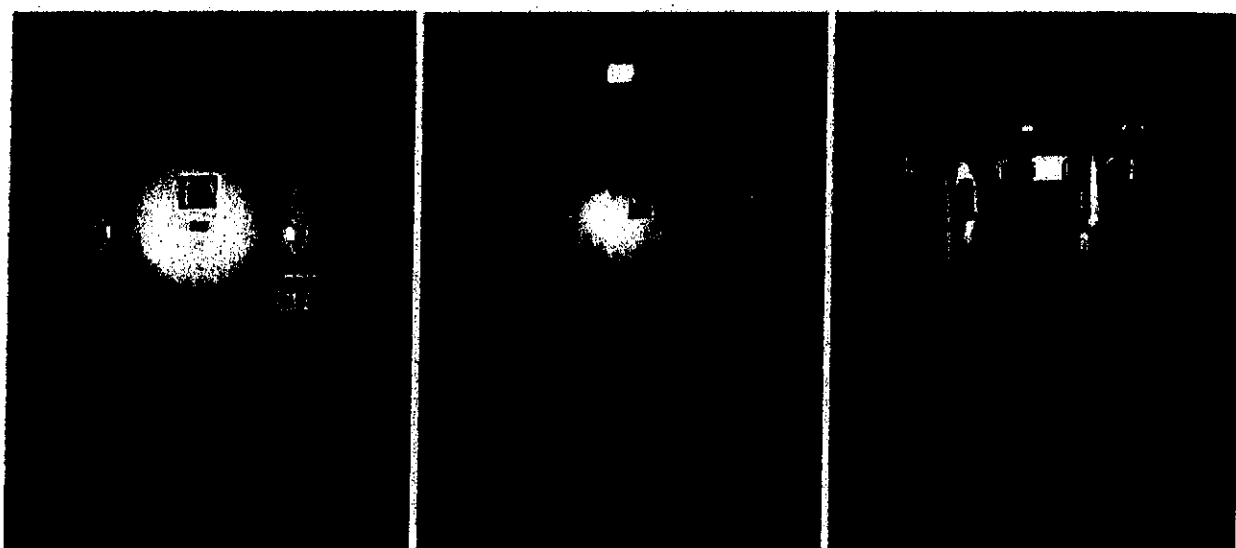


Galéria és az egykori nézőtér

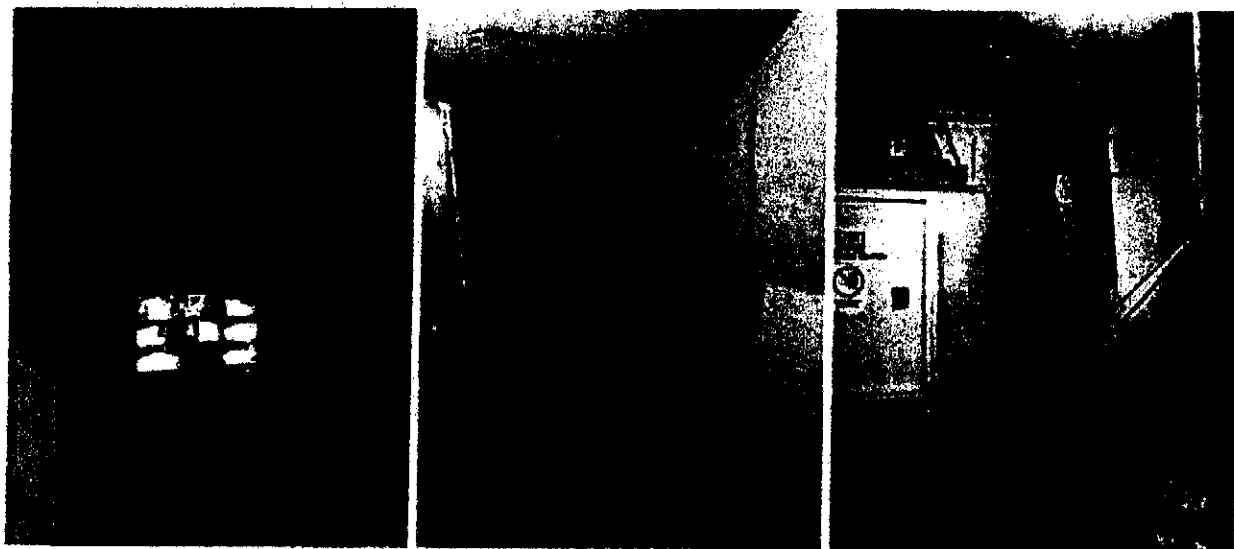
Az ingatlan pinceszinti kialakítása



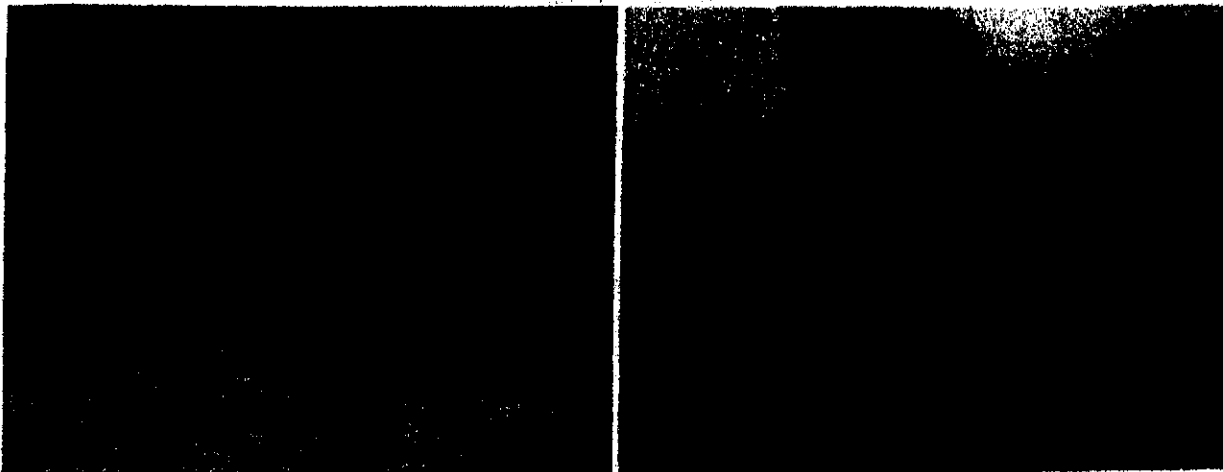
Nézőtér és vendégmosdó felé vezető lépcső



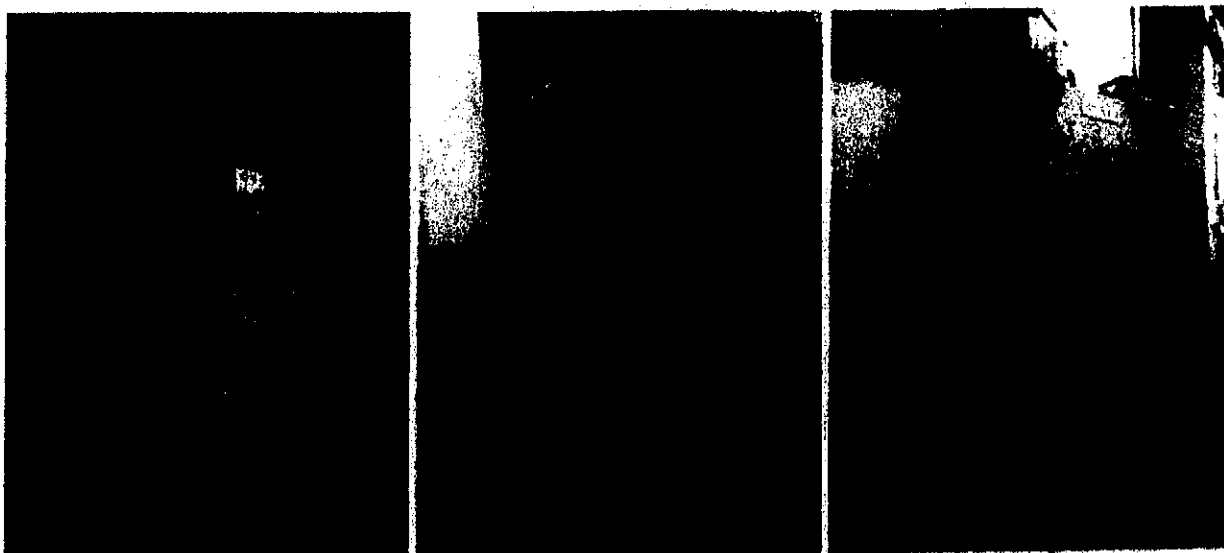
hátsó lépcső a pincszint felé, közlekedő



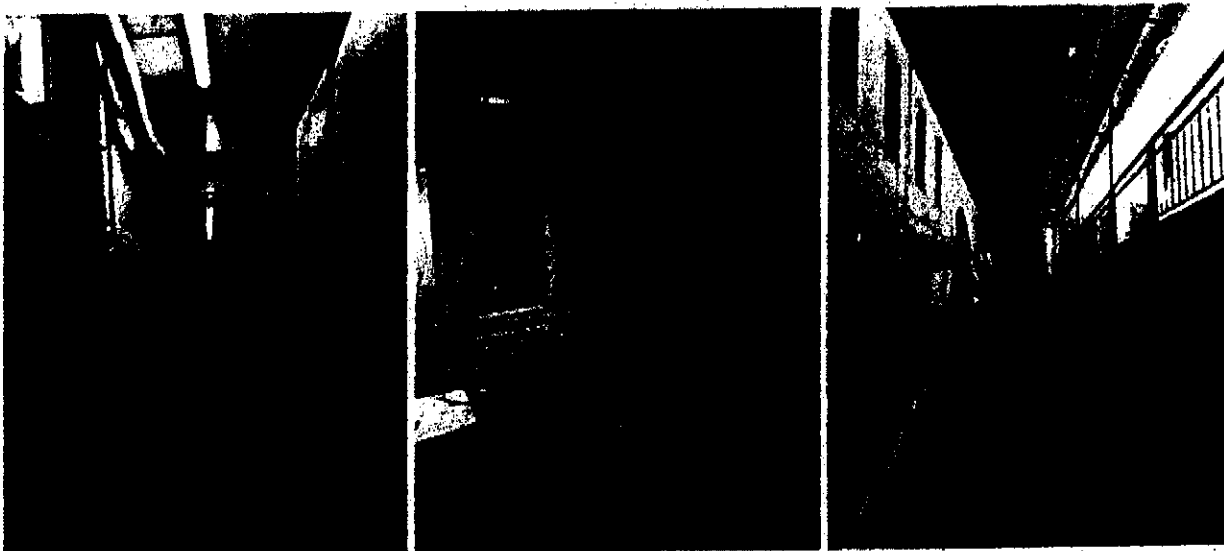
Központi kamera és raktárhelyiség



Szellőzőnyílás, beázás nyomai



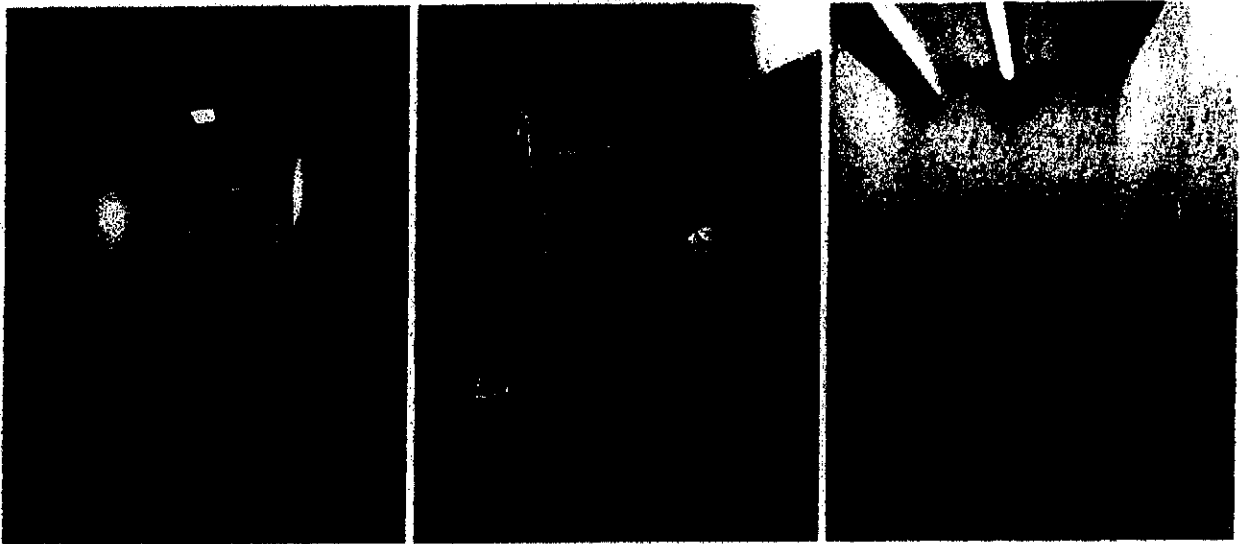
Kapcsolótáblák, vezérlés



Portahelyiség és az egykori színház külső díszlet tárolója



Hátsó kijáratok a társasház udvara felé



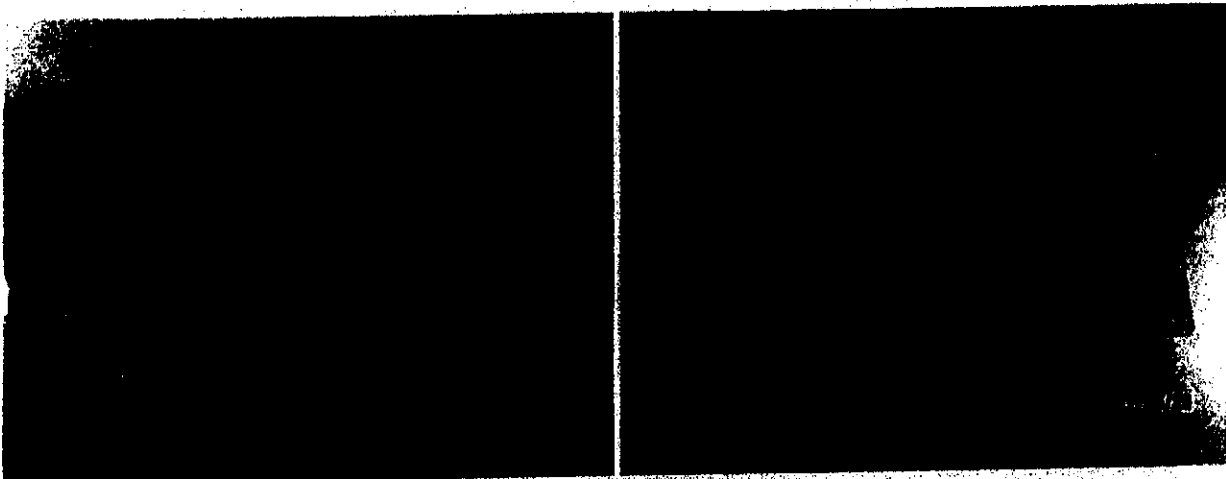
Közlekedő és raktárhelyiségek



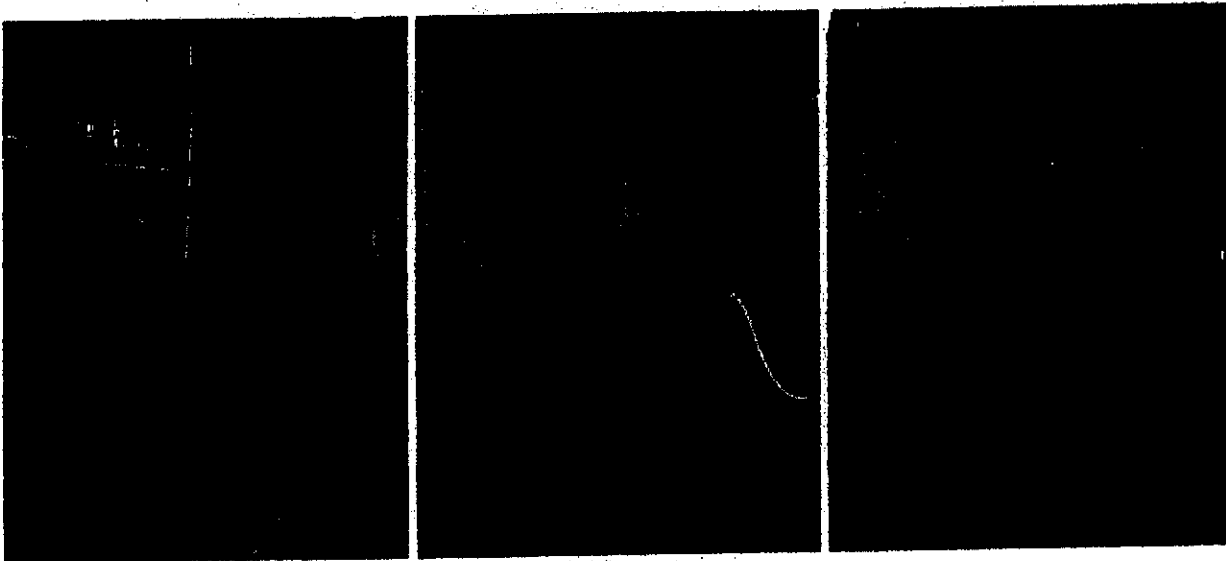
Öltöző, mosdó és raktárhelyiség



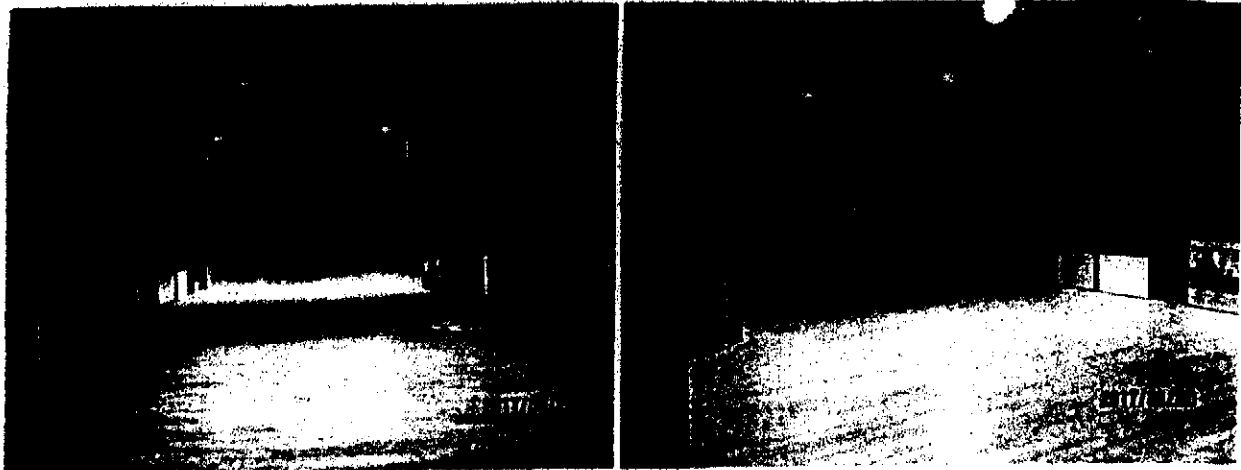
Öltöző, mosdó, raktárhelyiség



Vezetékek és kapcsolótáblák

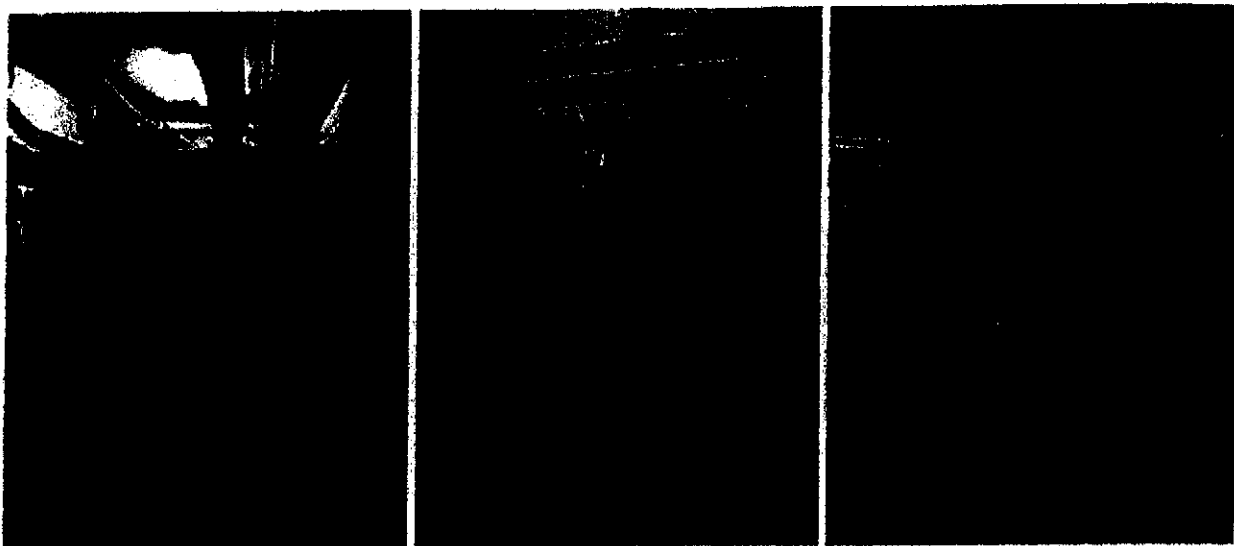


Hőközpont

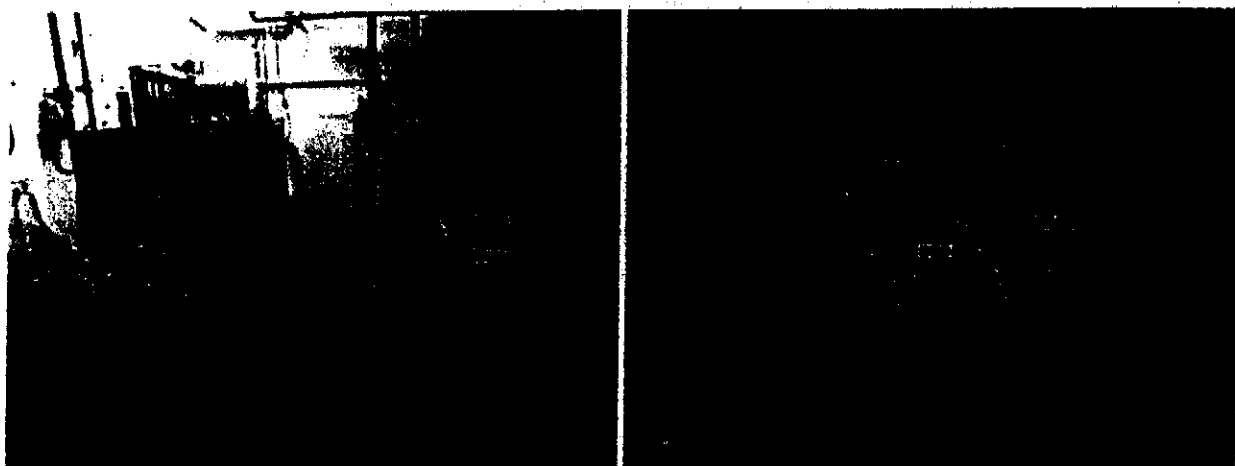


A jelenlegi kiállítótér

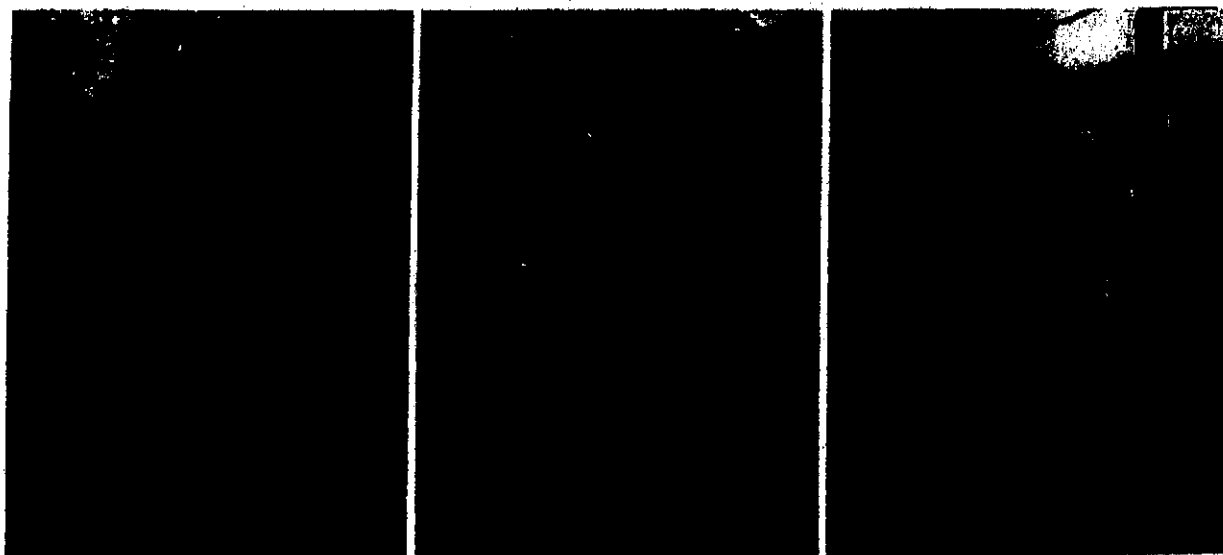
A társasház pinceszinti gépészete



Közlekedő és gépészet



A Capa Központ kazánja (jobb oldali) és paraméterei



Villamosszekrény, kapcsolótábla és gázóra



NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

Budapest VI., Nagymező utca 8. földszint. szám alatti, 29356/0/A/2 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, Filmszínház megnevezésű ingatlan vonatkozásában Blró Zsófia ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.


Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek és bérleti díjak a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket és bérleti díjat tartalmaznak 2017. 09. 27-én érvényes árszinten:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	340 300 000 Ft + áfa azaz: Háromszáznegyvenmillió-háromszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, a jelenlegi műszaki állapotában, kerekítve (az ingatlannyilvántartás szerinti 808 m ² alapterületre vetítve):	421 200 Ft/m² + áfa azaz: Háromszáznegyvenegyezer-kettőszáz forint/m² + áfa
Az ingatlan bérleti díja, kerekítve: (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)	1 929 000 Ft/hó + áfa azaz: Egymillió-kilencszázhuszonkilencezer forint/hó + áfa
Az ingatlan fajlagos bérleti díja, a jelenlegi műszaki állapotában, kerekítve (az ingatlannyilvántartás szerinti 808 m ² alapterületre vetítve):	2 387 Ft/m²/hó + áfa azaz: Kettőezerháromszáznyolcvanhét forint/m²/hó + áfa

összeben.

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher-és igénymentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2017. 09. 27.



Horváth György
okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996

3

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros Önkormányzata**, [székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.képviseli: Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal, a tulajdonos képviseletében meghatalmazással eljáró Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (1013 Budapest, Attila út 13/A.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-042695; adószám: 12006003-2-41; KSH szám: 12006003-6820-114-01) vezérigazgatója), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**), valamint

Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ Nonprofit Kft. –Capa Központ- (székhely: 1065 Budapest, Nagymező utca 8.; adószám: 18426715-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-176337; képviseli: Kőrösi Orsolya ügyvezető), mint Bérlet vevő (továbbiakban: **Bérlet**) együttesen a továbbiakban, mint **Felek**, külön-külön, mint **Fél**

között, a Fővárosi Közgyűlés 966/2014(VI.30.) Főv. Kgy. számú határozata alapján az alábbi feltételekkel:

1. Szerződés célja és tárgya

- 1.1 Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó határozatlan időtartamra, a magyar fotográfia népszerűsítése, és elismertése, valamint kulturális közösségi tér létrehozása céljából bérbe adja Bérletnek a tulajdonát képező Budapest VI. ker. Nagymező utca 8. sz. 29356/0/A/2 hrsz-ú 808 m² nagyságú Ingatlant. Bérlet kulturális koncepcióját jelen szerződés 1. sz. melléklete tartalmazza.
- 1.2 A Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Bérleménnyel összefüggésben nincsen olyan jogszabályi körülményről tudomása, amely a Bérlet által a jelen szerződés alapján a Bérleményben folytatni kívánt tevékenységet gátolja vagy akadályozza.
- 1.3 A Bérlet a jelen szerződés aláírásával kijelenti továbbá, hogy a Bérlemény területén általa folytatni kívánt tevékenységre jogosított, valamint, hogy rendelkezik az e tekintetben szükséges hatósági és szakhatósági engedélyekkel, illetve azokat a tevékenység megkezdéséig megszerzi.

2. A bérleti díj:

- 2.1 A kedvezményes bérleti díj összege 1.100.000,- Ft/hó + ÁFA, mely a szerződés hatályba lépésének napjától számítva 12 havonta a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével, a kerekítés szabályai szerint 100,- Ft-ra kerekítve emelkedik.
- 2.2 A 2.1. pontban rögzített bérleti díjon felül a Bérlemény használatával együtt járó rezsiköltséget, illetve a Bérlemény üzemeltetésével összefüggésben felmerülő egyéb költségeket (víz, elektromos energia, gáz, csatorna, szemétszállítás, takarítás, karbantartás, stb.) is a Bérlet tartozik viselni.
- 2.3 Felek kijelentik, hogy a piaci alapú bérleti díj (1.600.000,-Ft/hó) és a fizetendő bérleti díj közötti különbséget kulturális célú támogatásnak minősül az Európai Bizottság SA.34770(2012/N-2). számú határozata alapján. Jelen bérleti szerződés alapján Bérlet, mint kedvezményezett az Európai Bizottság SA.34770(2012/N-2) számú határozatának megfelelően odaitélt, 500.000,-forint/hó összegű, bérleti díjkedvezmény formájában nyújtott kulturális célú támogatásban részesül.
- 2.4 Bérlet vállalja, hogy a piaci bérleti díj után felszámított ÁFA összegét (az adóalap a vonatkozó szakvélemény alapján számított 1.600.000,- Ft/hó,) havonta a Bérbeadó számlája ellenében, 15 napos teljesítési határidővel megfizeti.

3. A bérleti díj és az egyéb költségek (üzemeltetés, rezszi) megfizetése

- 3.1 Bérlet a bérleti díjat az ingatlan birtokbaadásának napjától, havonta előre a számla kibocsátásától számított 15 napon belül köteles a Bérbeadó Budapest Bank Nyrt-nél vezetett 10102093-05060400-01001005 számú elszámolási betétszámlájára átutalni. Bérlet késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyv mindenkorai szabályozása szerinti késedeلمي kamatot köteles fizetni

e

3.2 A Felek úgy rendelkeznek, hogy a megállapodott bérleti díj, illetve a jelen szerződéssel kapcsolatosan a Bérelő által fizetendő más díj vagy költség késedelmes megfizetése esetén a Bérbeadó a késedelem teljes idejére a Polgári Törvénykönyvben meghatározott mértékű késedelmi kamatot jogosult a Bérelővel szemben felszámítani., ismételt késedelmes fizetés esetén Bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, és egyéb, a Ptk.-ban szabályozott jogkövetkezményekkel élhet.

4. A Bérlemény birtokbaadása

4.1. A Bérlemény birtokba adása, a Felek erre vonatkozó egyéb megállapodásának hiányában legkésőbb a szerződés hatályba lépését követő 5 napon belül részletes jegyzőkönyv mellett történik.

4.2. Felek rögzítik, hogy a Bérleményben folytatott tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése Bérelő kötelezettsége, saját költségén.

5. A Bérlemény használata, karbantartás

5.1 A Bérelő a jelen bérleti jogviszony fennállása alatt köteles a Bérleményt a rendeltetésének megfelelően használni, annak az állapotát és állagát megőrizni. A Bérelő köteles megtéríteni mindazt a kárt, amely a rendeltetésellenes használat, vagy más nem szerződésszerű magatartás következménye.

5.2 A Bérelő a Bérleményt a környezete szükségtelen zavarása nélkül jogosult használni. Ezzel összefüggésben a Bérelő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérleményben folytatott tevékenységével kapcsolatosan, illetőleg arra visszavezethetően bármely hatóság kifogást emel, ennek következményeit maga köteles viselni, ahogyan a tevékenysége során harmadik személyeknek okozott esetleges károkért is maga tartozik helytállni.

5.3 A Bérelő a Bérleményben kizárólag az 1.1. pontban meghatározottak szerinti, valamint jelen szerződés mellékletét képező kulturális koncepcióban kifejtett tevékenységet jogosult folytatni, azzal, hogy ettől kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján jogosult eltérni a bérleti szerződés egyidejű írásbeli módosítása mellett.; a Bérbeadó hozzájárulása ugyanakkor nem helyettesíti a tárgyban szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, illetve jóváhagyásokat, azok beszerzése a Bérelő kötelessége. Az előbbieket megszegése esetén a Bérbeadónak jogában áll a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani. Bérbeadó képviselője jogosult a szerződés 1.sz. mellékletét képező kulturális koncepcióban meghatározott tevékenységek teljesülését évente legalább egyszer ellenőrizni. Az ellenőrzés eredményét írásban rögzítik, amelyből egy-egy példányt a felek átvesznek. A kulturális koncepcióban meghatározott tevékenységek súlyos és írásbeli felszólítást követő ismételt megszegése esetén a szerződést Bérbeadó jogosult azonnali hatállyal felmondani.

5.4 A jelen bérleti szerződés fennállása alatt a Bérelőt terheli a Bérlemény fenntartásával együtt járó karbantartás és az 5.1 pont szerinti állagmegóvás költsége.

5.5 A Bérleményben lévő, illetve a Bérelő által oda bevitt tárgyak, illetve dolgok biztosításáról saját költségén és felelősségére a Bérelő maga köteles gondoskodni, az ezekben esetlegesen bekövetkező károkért a Bérbeadó felelősséget nem vállal.

5.6 Bérelő jogosult a Bérlemény ingatlan birtoklására, használatára, és a tevékenységével összefüggő hasznosítására a mindenkor hatályos önkormányzati rendelkezések figyelembevételével.

5.7 A Bérelő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a Bérelő szükségtelen zavarása nélkül és előzetes értesítése mellett jogosult ellenőrizni a Bérlemény állapotát, valamint azt, hogy a Bérelő a Bérleményt rendeltetésszerűen, a jelen bérleti szerződés rendelkezéseinek megfelelően használja-e.

5.8 A Bérleményre vonatkozó vagyon- és felelősségbiztosítást Bérelő köteles a birtokba adástól számított 10 napon belül megkötni. Bérelő tudomásul veszi, hogy a 4.1. pont szerinti birtokba adás napjától a kárveszély viselésére köteles.

5.9 A bérleti jogviszony fennállása alatt Bérbeadó és a Bérelő kötelezettségeire a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek'feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet rendelkezései az irányadók, azzal, hogy a 24. § alapján Felek

megállapodnak abban, hogy a 22. és 23. §-ban írt kötelezettségek (a bérlemény fenntartásával együtt járó karbantartás és állagmegóvás költségei) a bérleti szerződés fennállása alatt a Bérelőt terhelik.

6. Egyéb kikötések

- 6.1 Bérelő köteles a Bérlemény használatához kapcsolódó környezetvédelmi, tűzrendészeti, egészségügyi, baleset- és munkavédelmi, köztisztasági és egyéb releváns hatósági rendelkezéseknek és előírásoknak mindenkor maradéktalanul eleget tenni, illetve az előbbi kötelezettség teljesítéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételeket a saját költségén biztosítani.
- 6.2 Bérelő a polgári jog általános szabályai szerint felelősséggel tartozik a szerződés időtartama alatt okozott, az Ingatlanban bekövetkezett károkért.
- 6.3 Felek rögzítik, hogy Bérelő naptári évenként két alkalommal, 30 nappal előre egyeztetett időpontokban, térítésmentesen helyet biztosít a bérleményben a Bérbeadó Budapest Főváros Önkormányzata által szervezett, illetve támogatott rendezvények lebonyolításához.
- 6.4 Felek rögzítik a 2.3. pontban írtakra is tekintettel, hogy a bérlemény kedvezményes összegű bérbeadását támogatásnak tekintik. Bérelő köteles a támogatás tényét – jelen Szerződés fennállásának hatálya alatt – a Bérelő valamennyi kiadványában és meghívójában feltüntetni, ideértve az elektronikus kiadványokat is (a Fővárosi Önkormányzat teljes nevét, logóját, valamint a támogatás tényét kifogástalan nyomdatechnikai kivitelezésében) megjelölni. Az önkormányzati támogatás tényének feltüntetésére a Bérelő egyéb támogatóival megegyező méretben és feltételekkel kerül sor.
- 6.5 Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy reklámhordozó elhelyezésének igénye esetén ehhez a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyét beszerzi. Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen rendelkezésben foglalt kötelezettség megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.

7. Felmondás

- 7.1 Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést bármelyik Fél a másik Félhez intézett írásbeli nyilatkozattal indoklás nélkül, 90 napos felmondási idővel felmondhatja.
- 7.2 Felek a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén jelen szerződést azonnali hatállyal írásban felmondhatják.
- 7.3 A jelen bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérelő köteles a Bérleményt a megszűnés időpontjában az ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadónak jegyzőkönyv felvétele mellett visszaadni, azzal, hogy a megszűnés nyomán sem elhelyezésre, sem cserehelyiségre, sem pedig egyéb kártalanításra nem tarthat igényt.
- 7.4 A jelen bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő köteles a Bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díjak megfizetésének megtörténtét a szolgáltatók részéről kiállított erre irányuló nyilatkozatok bemutatásával megfelelően igazolni.
- 7.5 Amennyiben a jelen bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelőnek tartozása van a Bérbeadóval szemben, úgy a Bérbeadó jogosult a Bérleményben lévő és a Bérelő tulajdonát képező vagyontárgyakat a tartozás rendezéséig visszatartani és törvényes zálogjogának, továbbá bármely jogszabály alapján fennálló egyéb követelésének valamennyi rendelkezésre álló törvényes eszközzel érvényt szerezni.
- 7.6 Az Nvtv. 11.§ (12) bekezdése értelmében, Bérbeadó a szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha az Ingatlan hasznosításában részt vevő bármely - a Bérelővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

8. Kapcsolattartás

- 8.1 A Felek úgy rendelkeznek, hogy az egymás irányában a jelen szerződés alapján, illetve azzal összefüggésben teljesítendő közléseiket, illetőleg értesítéseiket minden esetben írásban, , telefax üzenet, ajánlott tértivevényes levél formájában, avagy futárral utóbb igazolható módon kötelesek

teljesíteni. Az előbbieket szerinti közlések alapjául szolgáló adatok megváltozásáról az érintett fél a másik felet haladéktalanul köteles megfelelően értesíteni, azzal, hogy az értesítés elmaradása esetén az ebből eredő esetleges károkért a felelősséget viselni köteles.

Bérbeadó által megbízott kapcsolattartó:

Neve: Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (BFVK Zrt.)

Képviselője: Nagyunyomi-Sényi Gábor vezérigazgató

Elérhetősége: 1013 Budapest, Attila út 13/A., Fax: +36 (1) 3252-400

Bérlő által kijelölt kapcsolattartó:

Neve: Kőrösi Orsolya

Beosztása: ügyvezető

Elérhetősége Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ Nonprofit Kft.

székhely: 1065 Budapest, Nagymező utca 8 Fax +36 (1) 1 413 1310

- 8.2 Felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti jogviszonyukkal kapcsolatosan közölt jognyilatkozataikat egymásnak kizárólag tértivevénnyel, postai szolgáltató útján vagy futárral kézbesítik.
- 8.3 Felek megállapodnak abban, hogy a postai úton vagy futárral – igazolt módon – megküldött jognyilatkozatokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ez esetben a közlés dátuma a küldemény átvétele megtagadásának napja.
- 8.4 Felek megállapodnak abban, hogy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni
- 8.5 Felek megállapodnak abban, hogy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „elköltözött” vagy a „címzett ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni
- 8.6 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés szerinti igazolt telefax útján megküldött levelezésüket hivatalos írásos formának tekintik.

9. A Bérlő átalakítási/felújítási munkái

- 9.1 Szerződő Felek rögzítik, hogy egymással a bérleményen Bérlő által elvégzendő belső átalakítási/felújítási munkálatokkal kapcsolatban külön megállapodást kívánnak kötni, azt követően, hogy rendelkezésre állnak az értéknövelő felújítási munkálatok költségbecslései. Szerződő Felek ezen külön megállapodásban kívánják rögzíteni a bérlemény belső átalakítási/felújítási munkálatainak részletezését, azok költségeinek viselését és elszámolását.
- 9.2 Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményben bármilyen átalakítást, bővítést, értéknövelő beruházást, a karbantartás, felújítás körébe nem tartozó építési munkát kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet. A rendszeres karbantartási, felújítási, valamint a hozzájárulással elvégzett munkálatok minden költsége a Bérlőt terheli. A Bérlő a jelen bérleti jogviszony fennállása alatt köteles a Bérleményt a rendeltetésének megfelelően használni, annak az állapotát és állagát megőrizni. A Bérlő köteles megtéríteni mindazt a kárt, amely a rendeltetésellenes használat, vagy más nem szerződészerű magatartás következménye.
- 9.3 A Bérlő a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy a fent leírt munkálatokat Bérbeadó a bérbevétel megkezdését követően jogában áll folyamatosan ellenőrizni, azzal, hogy az

ellenőrzés érdekében a Bérelő köteles a Tulajdonos megbízottjával minden tekintetben, maradéktalanul együttműködni.

- 9.4 A Szerződő Felek rögzítik, hogy a munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, illetve jóváhagyásokat a Bérelő köteles beszerezni, azzal azonban, hogy ennek érdekében a Bérbeadó, mint a Tulajdonos képviselője a kapcsolódó ügyintézés során köteles a Bérelő számára a tőle telhető minden segítséget megadni, illetve az engedélyek, jóváhagyások megszerzése érdekében a Bérelővel egyébként is fokozottan együttműködni.
- 9.5 A bérleti szerződés megszűntével az ingatlanon elvégzett beruházás, átalakítás, felújítás térítés nélkül kerül a Bérbeadó tulajdonába. A térítés nélküli átadás után az átadás napján hatályos jogszabályok alapján az adófizetési kötelezettség – különösen az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség – a Bérelőt terheli.
- 9.6 Felek kifejezetten rögzítik, hogy Bérelő - erre vonatkozó külön előzetes írásbeli megállapodás hiányában - fenti munkálatok ellenértékének megtérítésére sem a szerződés hatálya alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem tarthat igényt, azt Bérbeadótól nem követelheti. Felek egyező akaratú kikötik azonban, hogy amennyiben Bérbeadó a szerződés aláírásától számított 5 éven belül jelen szerződést egyoldalúan felmondja, úgy ez esetben Felek között az értéknövelő beruházások tekintetében elszámolási kötelezettség keletkezik. Az elszámolás alapját Bérelő által az ingatlanban végzett értéknövelő beruházások amortizációval csökkentett értéke képezi.

10. Záró rendelkezések


- 10.1 Jelen szerződés a Felek általi aláírás – amennyiben a Felek nem ugyanazon napon írnak alá, úgy a későbbi aláírás – napján lép hatályba. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy jelen szerződés csak írásban módosítható.
- 10.2 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, továbbá a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 10.3 Bérelő tudomásul veszi, hogy jelen szerződésnek és esetleges módosításának adatai az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint közérdekű adatok.
- 10.4 Felek kötelesek megőrizni jelen megállapodás teljesítése során, illetve a megállapodás teljesítésével összefüggésben vagy azzal kapcsolatban megszerzett vagy bármely módon tudomásukra jutott bármely üzleti titkot, valamint a másik Féltre vagy annak tevékenységére és ügyfeleire közvetlenül vagy közvetetten vonatkozó bármely olyan tény, információt, adatot melynek bizalmas kezeléséhez másik Félnak méltányolható érdeke fűződik. E kötelezettség megszegése esetén a másik fél kárát kötelesek megtéríteni. A titoktartási kötelezettség kiterjed Felek valamennyi alkalmazottjára, munkatársára és szerződött partnerére.
- 10.5 Bérelő vállalja, hogy a jelen megállapodásban foglaltakkal kapcsolatos, a vonatkozó jogszabályokban foglalt beszámolási, nyilvántartási adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, valamint vállalja, hogy a bérleményt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja, és a bérlemény hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt. Ezen kötelezettség elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult jelen szerződés azonnali hatályú felmondására.
- 10.6 Elemi kár vagy életveszély esetére a Bérelő ezennel hozzájárul, hogy a Bérbeadó a bérleménybe a bérleti jogviszony időtartama alatt kármegelőzés, illetőleg kárenyhítés céljából, hatósági tanúk jelenlétében bármilyen napszakban beléphessen, és a kármegelőzés vagy kárenyhítés érdekében szükséges intézkedéseket megtegye.

10.7 A Szerződő Felek a jelen szerződést annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint az akaratukkal mindenben megegyező jognyilatkozatot kellő felhatalmazás birtokában jóváhagyólag írják alá. Jelen Szerződésben rögzítetteket a Felek tudomásul veszik, annak rendelkezéseit magukra nézve kötelezően elismerik, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá

A Szerződés 8 (nyolc) példányban készült és került aláírásra, melyből 2 (két) példány Bérlet, 6 (hat) példány Bérbeadót illet.

Budapest, 2014. 08.07

~~Budapest Fővárosi Vagyongazdálkodási Központ~~
~~Budapest Fővárosi Önkormányzata~~
Bérbeadó
Budapest Fővárosi Önkormányzata
képviselőjében
Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal
vezérigazgató
Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt.


Bérlet
Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ
Nonprofit Kft.
képviselőjében
Kőrösi Orsolya ügyvezető

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:

Verő Tibor főosztályvezető

Pénzügyi Főosztály

Aláírás:.....

Kelt:.....
2014 JÚL 22.

Melléklet:

1. sz. melléklet Kulturális koncepció

3373/2014

2014. július 22.

TIVOLI - CAPA KÖZPONT

ÚJ KORTÁRS VIZUÁLIS INTÉZMÉNY, KÖZÖSSÉGI KÖZPONT

A kortárs magyar fotográfia ismertsége, elismertsége, elfogadottsága egyre nő: a fényképezés jelenleg töretlen – vagy talán inkább eddig sosem látott – népszerűségnek örvend Magyarországon. A kortárs művészeti ágak közül egyértelműen a legnépszerűbb a fotográfia. Széles társadalmi rétegek fényképeznek nap, mint nap, és a fotó egyértelműen a mindennapi kommunikáció elválaszthatatlan része lett. A fotókultúra egyszerre a kreatív ipar, a tömegkommunikáció és modern művészet része: ráadásul ez egyre inkább erősödik, mert e három terület kiemelkedően fontos a fiatal generációk életében. *Ezért is volt szükség egy olyan, a tevékenységéhez országos és európai hatókörű hozzáférést biztosító fotográfiai központra, amely vizuális oktatási és szakmai programjai révén segíti az eligazodást, kiemelten figyelt a fiatalokra, és az esélyek megteremtésével aktívan részt vesz a jövő nemzedékek tehetséggondozásában.*

2013 őszén kezdte meg a működését a Kormány határozata értelmében a magyar fotográfiai szakma első, állami finanszírozással létrejött intézménye, a Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ. A Kormányhatározat a létrehozás kimondása mellett kitér arra is, hogy a Capa Központ a külhoni és hazai fotográfia eredményeinek és legújabb fejleményeinek bemutatásán túl feladatának tekinti a vizuális kultúrához tartozó társművészetek bekapcsolását, az ezekkel foglalkozó oktatási és kutatási tevékenységet, kiemelten és kulturális programok, rendezvények szervezését.

A Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ nem egyszerűen a magyar fotográfia egyik rég várt intézménye lett, a jelentősége túlnő ezen. Ma a világban a képzőművészet időszerű és jövőbe mutató irányzatai egyre inkább fotográfiai alapúak. A modern, a közönséget és az új generációkat megszólító kiállító helyek nem a fotográfáról, hanem „vizuális művészetről” beszélnek. A budapesti Capa Központ ezen új intézmények méltó társa kíván lenni, és az új generációkat kívánja megszólítani.

A társaság székhelyeként funkcionáló épületben található a Tivoli Színház. A Capa Központ helyszínéül szolgáló Nagymező u. 8. szám alatti épületet mintegy 100 éve építtette Ernst Lajos budapesti vállalkozó és műkereskedő. Az akkori elképzelésben az alsó (utcai) szinten működött a belváros legnagyobb mozija, az első emeleten a kiállító és aukciós tér, a fentebbi szinteken zongoraterem és műterem-lakások voltak. A szecessziós épület részeit mestorségesen választották szét az 1950-es években és elkülönítették egymástól a mozit (jelenleg Tivoli Színház) és a kiállító teret (Ernst Múzeum). Az újraegyesítés nem csak helyreállítás, de egy Közép-Európában is egyedülálló intézményt hozhat létre.

Ezért kezdeményezte Balog Zoltán miniszter, az Emberi Erőforrások Minisztériumának vezetője azt a rekultivációt, hogy az eredetileg is egy kulturális egységként megépült Nagymező utca 8. szám alatti épület első emeleti és földszinti része (a korábbi Ernst

múzeum, illetve „Tivoli színház), a hajdani működésnek megfelelően újra egymáshoz tartozzon.

Az egykori filmszínház, majd később „Tivoli színház” és az emeleti kiállítótér újraegyesítésével egy olyan korszerű kulturális centrum működhet a Nagymező utcában, amely a kortárs folyamatoknak megfelelően, a New York-i, londoni, tokiói, isztambuli stb. „Visual Art Center” példákat szem előtt tartva, közép-európai értelemben páratlan minőséggel szólíthatja meg elsősorban a fiatalabb korosztályokat.

A megvalósuló reaktivációval a területében mintegy duplájára növekvő, egy műemléki besorolású, 150 fős előadóteremmel, raktárral, előtérrel, kiegészítő helyiségekkel bővülő Capa Központ az eredeti célkitűzésnek megfelelő, magas színvonalú fotografiai eseményeket, társművészeti programokat, konferenciákat, fesztiválokat, az első sorban a fiatalabb korosztályokat ezen a nyelven megszólító programsorozatokat hozhat létre. A kiállítások mellett ezek a programok tehetik lehetővé a Kormányhatározatban is megfogalmazott eredeti cél magas minőségű megvalósítását: egy közép-európai értelemben is úttörő, kortárs fotografiai és kulturális centrum működtetését. Az épület korabeli funkcióját újragondolva, a nemzetközi trendekhez igazodva kortárs, befogadó közösségi központ jön létre. Az épület-együttes térbeli adottságai megfelelő helyet biztosítanak a komplex feladatrendszer megvalósításának.

A Capa Központ működésének első fél éve fényesen igazolta a létrehozás szándékát. Már ezen idő alatt nagy sikerű kiállítások és kiegészítő programok sokasága vonzotta a közönséget. A 2013-ban elkezdett előkészítő tevékenység hatására, a központ, rövid idővel az első kiállításának megnyitása után átgondolt és megalapozott szakmai programmal áll a nagyközönség és a szakmai közönség elé.

A központ kiemelt célja

- a főváros kulturális város jellegét erősíteni széles nemzetközi és hazai közönséget vonzó kiállítóhelyként, rendezvényközpontként, és kortárs szakmai közösségi központként.
- a modern eszközök segítségével országos hozzáférést biztosítani programjaihoz, rendezvényeihez.
- rangos fotószakmai díj (*Magyar Fotografiai Nagydíj*) alapításával a kortárs fotográfia hazai és nemzetközi ismertségét segíteni.
- a magyar fotóriporterek munkásságának – és kiemelten Robert Capa hazakerült fotóinak - kutatási bázisát létrehozni.
- oktatási intézményként *nemzetközi szintű képzéssel és nemzetközi rezidenciaprogram létrehozásával* hozzájárulni a magyar fotografiai szakma hazai fejlesztéséhez, nemzetközi megmérettetéséhez

Az intézmény ritmusát, a szakmai programok ütemezését ciklusokban szervezi. A két-három hónapos ciklusokban programsorozatok, utcai rendezvények, előadások, performance-ok, szakmai találkozók, tematikus tudományos konferenciák, közösségi médiaklubok, kamara-kiállítások, múzeumpedagógia, sok szintű kiadványozás zajlik.

A megújult Capa Központ a „találkozások helye”, egy olyan közösségi központ megteremtésének lehetősége, ahol a vizuális kultúra találkozik más műfajokkal, tevékenységekkel, aktivitásokkal, pedagógiai/közösségi elképzelésekkel.

Budapest, 2014. április 9.



Kőrösi Orsolya

ügyvezető



Capa
Kortárs
Fotográfiai
Központ

Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ
1065 budapesti, Nagymező utca 8.
www.capacenter.hu

4

Dr. Bagdy Gábor

pénzügyekért felelős főpolgármester-helyettes
részére

BUDAPEST FŐVÁROSI FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL		
IKTATÓSZÁM: 39/151-1/2016		
IKTATVA: 2016 AUG 30.		
MELLÉLET	ÜGYINTÉZŐ	BELGYZÉNY
φ	TK. PROK. LATNÉL	✱

2616450

Tisztelt Főpolgármester-helyettes úr!

A Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ Nonprofit Kft. és Budapest Főváros Önkormányzata - a 966/2014 (VI.30.) Főv. Kgy. számú határozat alapján, valamint a Robert Capa Nonprofit Kft. felett tulajdonosi jogokat gyakorló EMMI VII/2014. sz. Alapítói határozatában történő jóváhagyással - 2014. augusztus 7. napján bérleti szerződést kötött egymással.

A szerződés alapján a Robert Capa Nonprofit Kft.(mint bérlő) határozatlan időre bérbe vette a Budapest Főváros Önkormányzat (mint bérbeadó) tulajdonát képező, Budapest VI. ker. Nagymező u. 8. sz. 29356%/5/A/2. hrsz-ú, 808 m2 nagyságú ingatlant (korábbi Tivoli Színház épületét).

A bérleti szerződés megkötésekor a Capa Központ kifejezte azon szándékát, hogy az ingatlanon felújítási munkákat kíván végezni, a bérbeadó a felújítási, átalakítási munkák elvégzésével előzetesen egyetértett és azt támogatta. Ezen szándékukat felek a hivatkozott bérleti szerződésben is rögzítették, melynek 9.1. pontja kimondja, hogy:

„Szerződő Felek rögzítik, hogy egymással a bérlményen Bérlő által elvégzendő belső átalakítási/felújítási munkálatokkal kapcsolatban külön megállapodást kívánnak kötni, azt követően, hogy rendelkezésre állnak az értéknövelő felújítási munkálatok költségbecslései. Szerződő Felek ezen külön megállapodásban kívánják rögzíteni a bérlmény belső átalakítási/felújítási munkálatainak részletezését, azok költségeinek viselését és elszámolását.”

Örömmel tájékoztatom, hogy a hivatkozott ingatlan felújítására és átalakítására vonatkozó terveink elkészültek, és ennek alapján a Kormány elé terjesztettük azon javaslatunkat, hogy a Kormány támogassa a Capa Központ fejlesztését azon célból, hogy a volt Tivoli színház épületében – nem csak Európában, hanem az egész világon egyedülálló módon – létrehozzuk a világhírű magyar származású fotográfus Magyarországra került hagyatékát bemutató állandó Robert Capa Kiállítást.



1000060820988

Az előterjesztés alapján a projekt megvalósításának teljes költsége közel 500 millió forint, melyből a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanon végzett értéknövelő beruházás költsége 347.415 e Ft az alábbiak szerint:

felvonulási munkák	9.600 e Ft
bontási munkák	12.950 e Ft
építőmesteri munkák	93.170 e Ft
gépész munkák	90.540 e Ft
elektromos munkák	120.605 e Ft
liftek	5.500 e Ft
konyhatechnológia	15.050 e Ft
összesen:	347.415 e Ft

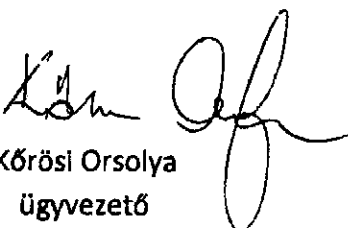
Hivatkozva a közöttünk fennálló bérleti szerződés 9.1. pontjában foglaltakra és a fentiekben vázolt értéknövelő beruházás jelentős összegére, jelen levelemmel szeretném indítványozni, hogy az érvényes bérleti szerződést közös megegyezéssel módosítsuk.

Javaslom, hogy az új szerződésben – tekintettel a beruházás nagyságára - az eddigi 1 600 000 Ft havi bérleti díjat a Budapest Fővárosi Önkormányzat több mint 50 %-kal csökkentse, valamint hogy a bérleti szerződés időtartamát határozatlan időről – a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseinek megfelelően –határozott időre, a törvény adta lehetőség maximális időtartamáig, azaz 15 évig kiterjedően módosítsa.

Tisztelettel kérem Főpolgármester-helyettes urat, hogy amennyiben egyetért, a szerződésmódosítással kapcsolatos javaslatainkat támogassa, és az új szerződést munkatársaival előkészíteni szíveskedjék, hogy mihamarabb a Fővárosi Közgyűlés elé tudjon kerülni.

2016. augusztus 19.

Tisztelettel üdvözlöm:


Kőrösi Orsolya
ügyvezető

Robert Capa
Kortárs Fotográfiai Központ
Nonprofit Kft.
1065 Budapest, Nagymező u. 8.
Asz.: 18426715-2-42

5

**A Kormány 1494/2017. (VIII. 7.) Korm. határozata
a Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ Nonprofit Kft. épületei – a Robert Capa állandó kiállítás
megvalósításához szükséges – felújításának és bővítésének támogatásáról**

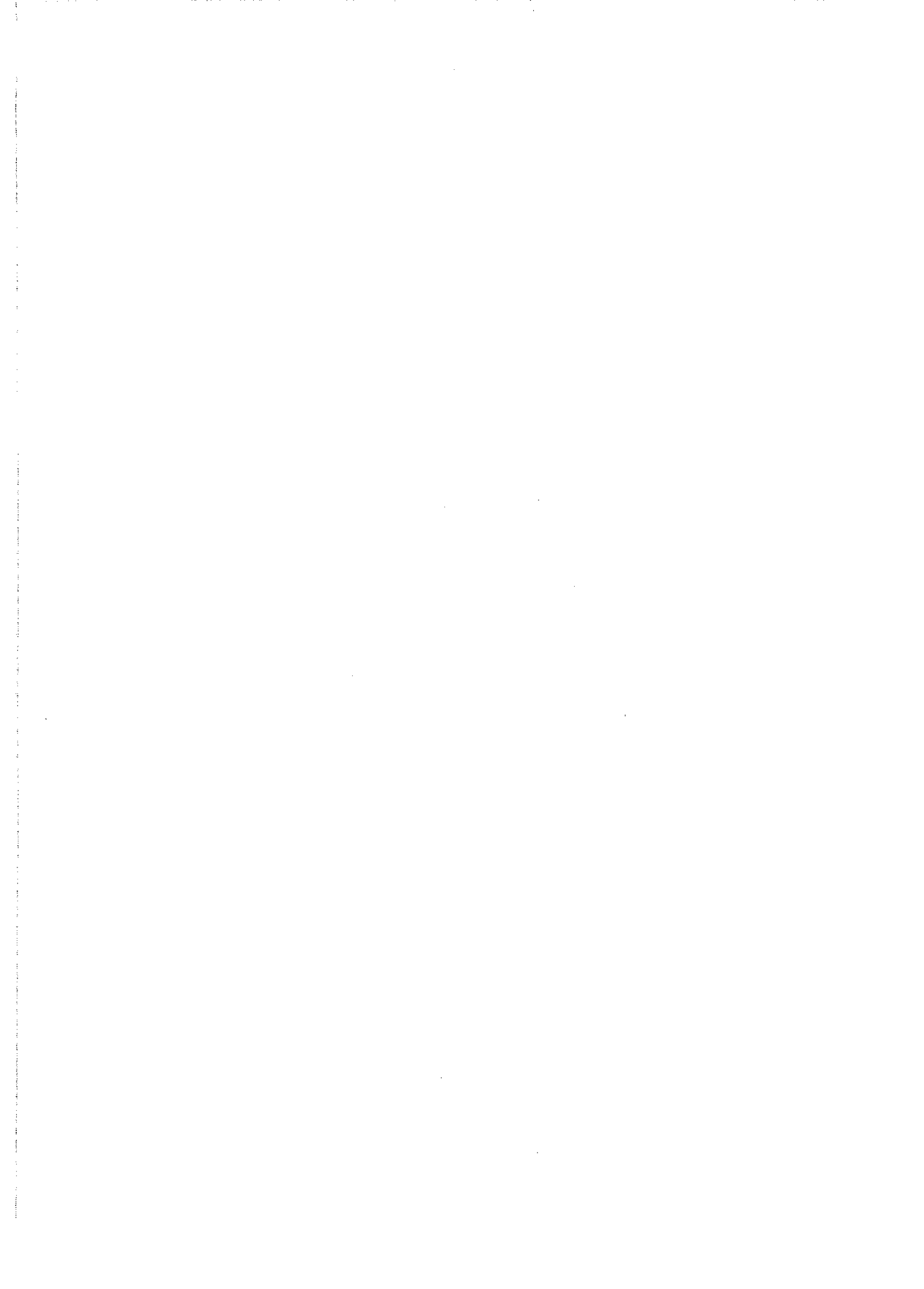
A Kormány

1. egyetért a Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ Nonprofit Kft. Budapest belterület 29356/0/A/2 helyrajzi számú, természetben az 1065 Budapest, Nagymező utca 8. szám alatt található épülete – a Robert Capa állandó kiállítás megvalósítása céljából történő – felújításának és bővítésének támogatásával;
2. felhívja a nemzetgazdasági minisztert, hogy – az emberi erőforrások miniszterének bevonásával – gondoskodjon az 1. pontban foglalt cél megvalósítása érdekében a 2017. évben szükséges 490 598 ezer forint forrás biztosításáról a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 1. melléklet XX. Emberi Erőforrások Minisztériuma fejezet, 20. Fejezeti kezelésű előirányzatok cím, 28. Gazdasági társaságok által ellátott feladatok támogatása alcím, 2. Gazdasági társaságok által ellátott kulturális feladatok támogatása jogcímcsoport javára.

Felelős: nemzetgazdasági miniszter
emberi erőforrások minisztere

Határidő: 2017. október 15.

*Dr. Semjén Zsolt s. k.,
miniszterelnök-helyettes*



BÉRLETI SZERZŐDÉS**1. számú módosítás**

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros Önkormányzata, mint tulajdonos képviselőjében eljáró **BFVK Zrt.** (székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/A.; cégjegyzékszám: 01-10-042695; adószám: 12006003-2-41; KSH szám: 12006003-6820-114-01; képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató) mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a

Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ Nonprofit Kft. (székhely: 1065 Budapest, Nagymező utca 8.; adószám: 18426715-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-176337; képviseli: Kőrösi Orsolya ügyvezető) mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**, Bérbeadó és Bérlő együttesen a továbbiakban: **Felek**)

között, az alábbi feltételekkel:

Felek megállapítják, hogy a közöttük a Fővárosi Közgyűlés 966/2014. (VI. 30.) Főv. Kgy. számú határozata alapján 2014. augusztus 7. napján kötött bérleti szerződés módosítása vált szükségessé, - tekintettel arra, hogy a bérleti szerződés 9.1. pontjában rögzített feltételek megvalósultak - melyet a Fővárosi Közgyűlés ___/2017. (__. __.) Főv. Kgy. számú határozata hagyott jóvá. Felek a 2014. augusztus 7. napján kelt bérleti szerződést (a továbbiakban Szerződés) az alábbiak szerint módosítják.

1.) Felek a Szerződés 1.1 pontjának az időtartamra vonatkozó részét az alábbiak szerint módosítják és rögzítik, hogy az 1.1. pont egyéb rendelkezései változatlanul hatályban maradnak:

1.1 Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony határozatlan időtartamát egyező akarattal jelen módosítás aláírásának napjától kezdődően 15 év határozott időtartamra módosítják.

2.) Felek Szerződés 2.1 pontját alábbiak szerint módosítják:

2.1 A kedvezményes bérleti díj összege 700 000 Ft + áfa/hó, mely a bérleti szerződés 1. sz. módosítása aláírásának napjától számítva 12 havonta a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével, a kerekítés szabályai szerint 100 Ft-ra kerekítve emelkedik. Amennyiben a fogyasztói árindex módosulása nem eredményezi a bérleti díj emelkedését, abban az esetben a bérleti díj adott évre esedékes mértéke megegyezik az előző év díjának összegével.

3.) Felek a Szerződés 2.3 pontját alábbiak szerint módosítják:

2.3 Felek kijelentik, hogy a piaci alapú bérleti díj (nettó 1 929 000 Ft) és a fizetendő bérleti díj közötti különbözet csekély összegű – de minimis -támogatásnak minősül .

A Bérlő tudomásul veszi, hogy a jelen Szerződés alapján nyújtott támogatás csekély összegű támogatásnak minősül, amelyet kizárólag az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikkének a csekély összegű támogatásokra való alkalmazásáról szóló, 2013. december 18-i 1407/2013/EU bizottsági rendelet (HL L 352, 2013. 12.24. 1.o) (a továbbiakban 1407/2013/EU bizottsági rendelet) szabályai alapján lehet nyújtani.

Az 1407/2013/EU bizottsági rendelet 2. cikk (2) bekezdése szerinti, egy és ugyanazon vállalkozás részére a folyó pénzügyi évben, valamint az azt megelőző két pénzügyi év során az 1407/2013/EU bizottsági rendelet alapján Magyarországon odaítélt csekély összegű támogatások bruttó támogatástartalma nem haladhatja meg a 200.000 eurónak, közúti kereskedelmi áru fuvarozást ellenszolgáltatás fejében végző vállalkozások esetében a 100.000 eurónak megfelelő forintösszeget, figyelembe véve az 1407/2013/EU bizottsági rendelet 3. cikkének (8) és (9) bekezdését is. [Az átváltásnál az európai uniós versenyjogi értelemben vett állami támogatásokkal kapcsolatos eljárásról és a regionális támogatási térképről szóló 37/2011. (III. 22.) Korm. rendelet 35. §-a alapján kell eljárni.]

Az 1407/2013/EU bizottsági rendelet alapján nyújtott csekély összegű támogatás az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikkének az általános gazdasági érdekű szolgáltatást nyújtó vállalkozások számára nyújtott csekély összegű támogatásokra való alkalmazásáról szóló, 2012. április 25-i 360/2012/EU bizottsági rendeletnek (HL L 114., 2012.4.26., 8. o.) megfelelően nyújtott csekély összegű támogatással a 360/2012/EU bizottsági rendeletben meghatározott felső határig halmozható.

Az 1407/2013/EU bizottsági rendelet szerinti csekély összegű támogatás más csekély összegű támogatásokról szóló rendeleteknek megfelelően nyújtott csekély összegű támogatással az 1407/2013/EU bizottsági rendelet 3. cikkének (2) bekezdésében meghatározott felső határig halmozható.

A csekély összegű támogatás nem halmozható azonos támogatható költségek vonatkozásában vagy azonos kockázatfinanszírozási célú intézkedés vonatkozásában nyújtott állami támogatással, ha a támogatások halmozása túllépi bármely csoportmentességi rendeletben vagy a Bizottság által elfogadott határozatban az egyes esetek meghatározott körülményeire vonatkozóan rögzített maximális intenzitást vagy összeget.

A Bérlnök az 1407/2013/EU bizottsági rendelet 5. cikkének (1) bekezdése figyelembevételével – az ott meghatározott feltételek teljesítésének megállapítására alkalmas módon – nyilatkoznia kell a részére a támogatás odaítélésének évében és az azt megelőző két pénzügyi évben nyújtott csekély összegű támogatások támogatástartalmáról (nyilatkozat mintá a bérleti szerződés 1. számú módosításának 1. számú mellékletét képezi).

A Bérllő kijelenti, hogy – az 1407/2013/EU bizottsági rendelet 1. cikke (2) bekezdésének kivételével – a támogatást nem használja az 1407/2013/EU bizottsági rendelet 1. cikkének (1) bekezdésében meghatározott kivételek szerinti célokra, továbbá – az 1407/2013/EU bizottsági rendelet 3. cikk (2) bekezdésének megfelelően – közúti kereskedelmi áru fuvarozás ellenszolgáltatás fejében történő végzése céljából teherszállító jármű vásárlására.

A Feleknek a támogatáshoz kapcsolódó iratokat az odaítélést követő 10 évig meg kell őrizniük, és a támogatást nyújtó ilyen irányú felhívása esetén a támogatott köteles azokat bemutatni.

4.) Felek a Szerződés 2.4 pontját alábbiak szerint módosítják:

2.4 Bérllő vállalja, hogy a piaci bérleti díj után felszámított áfa összegét (az adóalap a vonatkozó szakvélemény alapján számított nettó 1 929 000 Ft/hó), valamint a kedvezményes bérleti díj nettó összegét havonta a Bérbeadó számlája ellenében, a számla keltétől számított 15 napos fizetési határidővel megfizeti.

5.) Felek a Szerződés 6.3. pontját az alábbiak szerint módosítják:

6.3. Felek rögzítik, hogy Bérlő naptári évenként 4 (azaz négy) alkalommal, 30 nappal előre egyeztetett időpontokban, térítésmentesen helyet biztosít a Bérleményben a Bérbeadó Budapest Főváros Önkormányzata által szervezett, illetve támogatott rendezvények lebonyolításához.

6.) Felek egyező akarata alapján a Szerződés 7. pontja helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

7. Felmondás

7.1. Felszólítást követő azonnali hatályú felmondás:

Bérlő a Szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségeinek megszegése esetén Bérbeadó köteles a Bérlőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartásra írásban, legalább 8 (nyolc) napos határidő kitűzésével felszólítani. Ha a Bérlő a felszólításnak a megadott határidőig nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban azonnali hatállyal felmondja a szerződést. A szerződés a felmondás kézbesítésének napjával szűnik meg. Felszólítást követő azonnali hatályú felmondás esetkörébe tartozik, ha Bérlő a Bérleményt nem a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja

7.2. Előzetes felszólítás nélküli azonnali hatályú felmondás:

Előzetes felszólítás nélküli azonnali hatályú felmondásnak van helye a Szerződés 5.3. pontjában szabályozott esetben, valamint a Szerződés 5.6. pontjában szabályozott esetek megszegése esetében, továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvtv.) 11. § (10) és a 11. § (12) bekezdésében szabályozott esetben. Ennek értelmében a Bérbeadó a Szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha az ingatlan hasznosításában részt vevő bármely, a Bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél, szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek, illetve ha a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán a Bérlő már nem minősül átlátható szervezetnek, figyelemmel a Nvtv. idevonatkozó előírásaira.

Továbbá Bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a Szerződést, ha Bérlő a Szerződésben foglaltakkal kapcsolatos, a vonatkozó jogszabályokban foglalt beszámolási, nyilvántartási adatszolgáltatási (ideértve a csőd-, felszámolási- vagy végelszámolási eljárás alá kerülésről való tájékoztatást is) kötelezettségeket nem teljesíti. Ezen kötelezettségek megszegése, elmulasztása esetén Bérlő teljes körű kártérítési felelősséggel tartozik a Bérbeadó felé. Amennyiben a Bérlő csőd-, felszámolási- vagy végelszámolási eljárás alá kerül, úgy Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

Előzetes felszólítás nélküli azonnali hatályú felmondásnak van helye a Szerződő Felek szándékos, súlyos gondatlansággal, vagy bűncselekménnyel okozott, továbbá az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződészegése esetén.

7.3. Bérlő a bérleti szerződés megszűnése esetén köteles a megszűnést követő 30 (harminc) napon belül – Bérbeadó által meghatározott időpontban - a Bérlemény állagának sérelme nélkül elmozdítható ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó részére átadás-átvételi jegyzőkönyv, fotódokumentáció felvétele mellett birtokba adni, azzal, hogy a megszűnés nyomán sem elhelyezésre, sem cserehelyiségre, sem pedig egyéb kártalanításra nem tarthat igényt. Bérlő a szerződés megszűnésének és a Bérlemény birtokba adásának időpontja közötti időszakban a Bérlemény használatáért a Helyiségrendeletben

(40/2006. (VII.14.) Főv. Kgy. rendelet) meghatározott mértékű használati díjat köteles fizetni a közüzemi és egyéb költségek megtérítése mellett. A használati díj fizetés kezdőnapja a bérleti szerződés megszűnését követő nap.

- 7.4 A Bérlemény Bérbeadó részére történő birtokba adásakor Bérlő köteles a Bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díjak megfizetésének megtörténtét a szolgáltatók részéről kiállított erre irányuló nyilatkozatok bemutatásával megfelelően igazolni.
- 7.5 Amennyiben a jelen bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlőnek tartozása van a Bérbeadóval szemben, úgy a Bérbeadó jogosult a Bérleményben lévő és a Bérlő tulajdonát képező vagyontárgyakat a tartozás rendezéséig visszatartani és törvényes zálogjogának valamennyi rendelkezésre álló törvényes eszközzel érvényt szerezni.

7.) Felek Szerződés 8.1 pontját alábbiak szerint módosítják:

- 8.1 A Szerződő Felek úgy rendelkeznek, hogy az egymás irányában a jelen szerződés alapján, illetve azzal összefüggésben teljesítendő közléseiket, illetőleg értesítéseiket minden esetben írásban, e-mail, telefax üzenet, avagy ajánlott tértivevényes levél formájában, utóbb igazolható módon kötelesek teljesíteni. Az előbbiekről szerinti közlések alapjául szolgáló adatok megváltozásáról az érintett fél a másik felet haladéktalanul köteles megfelelően értesíteni, azzal, hogy az értesítés elmaradása esetén az ebből eredő esetleges károkért a felelősséget viselni köteles.

Bérbeadó részéről:

Cég: BFVK Zrt.
Név: Barts J. Balázs vezérigazgató
Cím: 1013 Budapest, Attila út 13/a.
Telefon: 06-1-325-2400
Fax: 06-1-325-2444
E-mail: bfvk@bfvk.hu

Bérlő részéről:

Cég: Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ Nonprofit Kft.
Név: Kőrösi Orsolya ügyvezető
Cím: 1065 Budapest, Nagymező utca 8.
Telefon: 06-1-413-1310
Fax: 06-1-321-6410
E-mail: orsolya.korosi@capacenter.hu

8.) Jelen bérleti szerződés módosítás a Felek által történő aláírás napján – amennyiben a Felek nem egyazon napon írják alá a bérleti szerződés módosítást, úgy az utolsó aláírás napján - lép hatályba.

9.) Jelen Szerződés módosításra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a közpénzekből nyújtott támogatások átláthatóságáról szóló 2007. évi CLXXXI. törvény, az Nvtv, a Vr., a 1407/2013/EU bizottsági rendelet, valamint a tárgyhoz kapcsolódó egyéb jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.

10.) Jelen Szerződés módosítás elválaszthatatlan részét képezik az 1. sz. melléklet (Bérlő de minimis nyilatkozata), és a 2. sz. melléklet (Igazolás csekély összegű támogatásról).

11.) Felek a jelen szerződés módosítást annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

A szerződés módosítás 8 példányban készült és került aláírásra, melyből 2 példány Bérlőt, 6 példány Bérbeadót illet.

Budapest, 2017. _____ hó ____ napján

Bérbeadó
Budapest Főváros Önkormányzata
képviselésében
BFVK Zrt.
képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató

Bérlő
Robert Capa Kortárs Fotográfiai
Központ Nonprofit Kft.
képviseli: Kőrösi Orsolya
ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2017. _____ hó ____ napján:

Verő Tibor főosztályvezető
Főpolgármesteri Hivatal
Pénzügyi Főosztály

Jogi megfelelőségét ellenőriztem:
2017 NOV 2 B.
Dr. Horog Dóra
dr. Horog Dóra
jogtanácsos

NYILATKOZAT

az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikkének a csekély összegű támogatásokra való alkalmazásáról szóló, 2013. december 18-i 1407/2013/EU bizottsági rendelet (HL L 352., 2013.12.24., 1. o.) szerinti csekély összegű (de minimis) támogatás esetén

1. Kedvezményezett adatai	
Név:	
Adószám:	
Elérhetőség:	
Aláíráásra jogosult képviselő:	
E-mail cím:	
<i>(jelölje X-szel)</i>	
<input type="checkbox"/> Egyesülés a folyamatban lévő és az azt megelőző két adóév során	
<input type="checkbox"/> Szétválás a folyamatban lévő és az azt megelőző két adóév során	
Egyesülés, szétválás ideje:	_____ (év) (hónap) (nap)

Ezúton nyilatkozom, hogy a folyó pénzügyi évben és az azt megelőző két pénzügyi év során a kedvezményezett, továbbá az olyan vállalkozások, amelyekkel a kedvezményezett az 1407/2013/EU bizottsági rendelet 2. cikk (2) bekezdése alapján egy és ugyanazon vállalkozásnak minősül, Magyarországon a következő csekély összegű támogatás(ok)ban részesültek.

Nyilatkozatom arra is kiterjed, hogy a kedvezményezett, továbbá az olyan vállalkozások, amelyekkel a kedvezményezett egy és ugyanazon vállalkozásnak minősül, milyen csekély összegű támogatás(ok)ra nyújtottak be támogatási kérelmet (az elutasított kérelmekről nem kell nyilatkozni, csak azokról, amelyek elbírálása folyamatban van).

Nyilatkozatom a 1407/2013/EU bizottsági rendelet 3. cikk (8)-(9) bekezdéseiben írt betartásához szükséges adatokat is tartalmazza.¹

¹ Az egyesülés által érintett vállalkozásoknak nyújtott valamennyi korábbi csekély összegű támogatást bele kell számítani az egyesülés létrejövő, vagy jogutód pályázó csekély összegű támogatási keretébe. Az egyesülést megelőzően jogszerűen odaítélt csekély összegű támogatás később is jogszerű marad.

Ha egy vállalkozás két vagy több vállalkozásra válik szét, a szétválást megelőzően nyújtott csekély összegű támogatást az eredetileg a támogatásban részesülő azon vállalkozásnak kell betudni, amely a csekély összegű támogatással támogatott tevékenységet átvállalta. Ha ennek meghatározására nincs lehetőség, a csekély összegű támogatást a saját tőkének a szétválás tényleges időpontjában érvényes könyv szerinti értéke alapján arányosan el kell osztani a szétválás által érintett vállalkozások között.

2. Csekély összegű támogatások²

Sor- szá m	Támogatás jogalapja (bizottsági rendelet száma)	Támogatást nyújtó szervezet	Támogatás kedvezménye- zettje és célja	A támogatást s fejeiben végzett közúti kereske-delmi árufuva- rozáshoz vette igénybe?	Kérelem benyúj- tásának dátuma ³	Odaítélé s dátuma	Támogatás összege		Támogatás bruttó támogatástartal- m ^{a4}	
							Forint	Euró	Forint	Euró

² Az egyesülésre és szétválásra vonatkozó szabályok, valamint és az egy és ugyanazon vállalkozás fogalma által érintett vállalkozások tekintetében is ki kell tölteni.

³ Amennyiben a támogatásról még nem született döntés.

⁴ Az európai uniós versenyjogi értelemben vett állami támogatásokkal kapcsolatos eljárásról és a regionális támogatási térképről szóló 37/2011. (III. 22.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 37/2011. (III. 22.) Korm. rendelet] 2. melléklete alapján.

3. Adatok az egy és ugyanazon vállalkozásokról	
Nyilatkozom, hogy az 1407/2013/EU bizottsági rendelet 2. cikk (2) bekezdése értelmében a kedvezményezett az alábbi vállalkozásokkal minősül egy és ugyanazon vállalkozásnak.	
Vállalkozás neve	Adószáma

Az 1407/2013/EU bizottsági rendelet szerint csekély összegű támogatás nem halmozható azonos elszámolható költségek vonatkozásában nyújtott állami támogatással vagy olyan kockázatfinanszírozási célú intézkedéssel, amelyhez a 1407/2013/EU bizottsági rendelet szerinti csekély összegű támogatást nyújtják, amennyiben az így halmozott összeg meghaladná a csoportmentességi rendeletekben vagy az Európai Bizottság határozatában meghatározott maximális támogatási intenzitást vagy összeget. Ennek megfelelően a kedvezményezett vonatkozásában az alábbiakról nyilatkozom.⁵

Nyilatkozatom arra is kiterjed, hogy a kedvezményezett milyen, a jelen nyilatkozattal érintett csekély összegű támogatás elszámolható költségeivel azonos elszámolható költséget tartalmazó, vagy milyen kockázatfinanszírozási célú intézkedésre nyújtott be támogatási kérelmet, amelyhez a jelen nyilatkozattal érintett csekély összegű támogatást is kéri (az elutasított kérelmekről nem kell nyilatkozni, csak azokról, amelyek elbírálása folyamatban van).

⁵ Itt kizárólag a kedvezményezett tekintetében kell nyilatkozni, az egyesülésre és szétválásra vonatkozó szabályok, valamint és az egy és ugyanazon vállalkozás fogalma által érintett vállalkozások tekintetében nem.

4. Adatok az azonos elszámolható költségek vagy a csekély összegű támogatással azonos célú kockázatfinanszírozási célú intézkedés vonatkozásában nyújtott állami támogatásokra										
Sor- szám	Támogatás jogalapja (uniós állami támogatási szabály)	Támogatást nyújtó szervezet	Támogatási kategória (pl. regionális beruházási támogatás)	Kérelem benyújtásának dátuma ⁶	Odaítélés dátuma	Azonos elszámolható költségek teljes összege jelentésében		Azonos kockázatfinanszírozási célú intézkedés vonatkozásában nyújtott állami támogatás bruttó támogatástartalma a / azonos elszámolható költségek vonatkozásában nyújtott állami támogatás bruttó támogatástartalma a ⁷		Maximális támogatási intenzitás (%) vagy maximális támogatási összeg
						Forint	Euró	Forint	Euró ⁸	

⁶ Amennyiben a támogatásról még nem született döntés.

⁷ A 37/2011. (III. 22.) Korm. rendelet 2. melléklete alapján.

⁸ A 37/2011. (III. 22.) Korm. rendelet 35. §-a alapján kell kiszámítani.

Ha létező támogatási program másként nem rendelkezik, az uniós állami támogatási szabályokban, euróban meghatározott összegek forintra történő átszámításánál a támogatási döntés napját megelőző hónap utolsó napján érvényes, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, két tizedes jegy pontossággal meghatározott devizafolyam alkalmazandó.

Igazolás csekély összegű támogatásról

Alulírott Szalay-Bobrovniczky Alexandra főpolgármester-helyettes, mint támogatást nyújtó képviselőként eljárva ezúton igazolom, hogy a (székhely:....., adószám:, Cégjegyzékszám:) mint kedvezményezett az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikkének csekély összegű támogatásokra való alkalmazásáról szóló 2013. december 18-i 1407/2013/EU Bizottsági Rendelet (HL352, 2013. 12.24., 1. oldal) (a továbbiakban:1407/2013/EU bizottsági rendelet) bizottsági rendelet alapján a következő csekély összegű támogatásban részesül:

Projekt megnevezése:

Támogatást nyújtó döntésének száma: FPH.../.....-...../2017.

Támogatás odaítélésének időpontja:

A támogatás bruttó támogatástartalma jelenértéken:, -Ft azaz forint

A jelen támogatással érintett célra a(z) ... bizottsági rendelet alapján eurónak megfelelő forintösszeg nyújtható.

Jelen igazolást a(z) ... bizottsági rendelet 6. cikk (1) bekezdése alapján állítottam ki.

Kelt, ...

.....
Támogatást nyújtó szervezet (aláírás, pecsét)
Budapest Főváros Önkormányzata
Tarlós István főpolgármester megbízásából
Szalay-Bobrovniczky Alexandra
főpolgármester-helyettes
Támogató

7

MEGÁLLAPODÁS

ingatlanon tervezett beruházásról

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros Önkormányzata, mint tulajdonos képviselőjében eljáró Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített neve: **BFVK Zrt.**, székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/A., cégjegyzékszám: 01-10-042695, adószám: 12006003-2-41, KSH szám: 12006003-6832-114-01; képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató, a továbbiakban: **Fővárosi Önkormányzat**),

másrészről

a **Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ Nonprofit Kft.** (székhely: 1065 Budapest, Nagymező utca 8.; adószám: 18426715-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-176337; képviseli: Körösi Orsolya ügyvezető), mint Beruházó (továbbiakban, mint **Beruházó**; Fővárosi Önkormányzat és Beruházó a továbbiakban együtt: **Felek**)

között, a mai napon, az alulírott helyen, a következő feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

1. A Budapest VI kerület, Nagymező utca 8. szám alatti, 29356/0/A/2 helyrajzi számon felvett, 808 m² területű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) az ingatlan-nyilvántartás szerint a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában van, melyet Beruházó, mint Bérlet a 2014. augusztus 7-én kelt bérleti szerződéssel létrejövő bérleti jogviszony keretében használ. Felek rögzítik, hogy a hivatkozott bérleti szerződést jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg módosítják.
2. A Beruházó kijelenti, hogy az Ingatlanban Robert Capa Állandó Kiállítást kíván rendezni, ennek érdekében ingatlan felújítást és a kiállításhoz kapcsolódó fejlesztési feladatokat kíván megvalósítani.
3. Beruházó kijelenti, hogy 2017. október 27-én Támogatási Szerződést (50286/2017/PKF) kötött az Emberi Erőforrások Minisztériumával, mint Támogatóval. A Támogatási Szerződés 5.3. pontja alapján a támogató által előírt fenntartási időszak a beruházás, fejlesztés megvalósítását követő 5 év.

A MEGÁLLAPODÁS CÉLJA

4. Felek jelen megállapodásban kívánják rögzíteni az Ingatlanon végzendő beruházással kapcsolatos feltételeket és a költségek viselésének kérdéseit.

A MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA

5. Fővárosi Önkormányzat, mint az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosa hozzájárul, hogy Beruházó az Ingatlant érintő jelen megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képező kiviteli terv (a továbbiakban: **Kiviteli Terv**) szerint a saját költségén kiállítótermet alakítson ki (a továbbiakban: **Beruházás**). A tulajdonosi hozzájárulás az engedélyező szervek, szakhatóságok előírásainak maradéktalan betartásával jelen megállapodás aláírásának a napjától számított 1 évig érvényes. Beruházó tudomásul veszi, amennyiben a tulajdonosi hozzájárulás érvényességi ideje alatt nem kezdi meg a Beruházást, úgy ezek megvalósítására új tulajdonosi hozzájárulást kell kérnie. Felek rögzítik, hogy a tulajdonosi hozzájárulás a Beruházót nem mentesíti az esetlegesen szükséges szakhatósági és hatósági engedélyek, jóváhagyások saját költségén történő beszerzése alól, amelyek megléte nélkül a Beruházás nem kezdhető meg.
6. Beruházó kijelenti, hogy az előző pontban körülírt munkák a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 41. § (2) bekezdésnek megfelelően az Ingatlan műemléki jellegét nem sértik, a fenntartási és jókarbantartási kötelezettség keretében

történnék. Ezen rendelkezés megsértéséből eredő felelősség teljes mértékben Beruházót terheli és az ennek során felmerülő károkat megtéríteni köteles.

7. Beruházó kijelenti és ezért szavatosságot vállal, hogy a Beruházás az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. számú melléklete alapján nem építési engedély köteles. Beruházó kijelenti, hogy a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 496/2016. Korm. rendelet alapján előírt bejelentési kötelezettségének az illetékes hatóság felé eleget tett, amelyet az illetékes hatóság a hivatkozott Korm. rendelet 48-49. §-a alapján 2017. július 31-én tudomásul vett.
8. Beruházó kijelenti, hogy a Beruházás során a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezéseinek megfelelően az Ingatlan eredeti összefüggései nem sérülnek, illetve a tevékenység állapotromlással nem jár.
9. Felek rögzítik, hogy a Beruházás az Ingatlan átalakítása és kiállítóterem kialakítása érdekében történik. Beruházó kijelenti, hogy a Beruházással kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget és a kárveszélyt is maga viseli, annak Fővárosi Önkormányzat részéről történő elszámolására, megtérítésére sem most, sem pedig a jövőben semmilyen jogcímen nem tart igényt. Beruházó kijelenti, hogy a Beruházásra kapott anyagi támogatásokkal kapcsolatos kötelezettségek teljesítését önállóan vállalja, azok teljesítéséért teljes körű felelősséget vállal, a Fővárosi Önkormányzatot, mint tulajdonost nem terheli semmilyen felelősség, kötelezettség ezzel kapcsolatosan.
10. A Beruházó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy a jelen Megállapodásban foglaltak a 3. pontban rögzített Támogatási Szerződés rendelkezéseivel teljes mértékben összhangban vannak, kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a jelen Megállapodás teljesítése során a Támogatási Szerződés rendelkezéseit teljes körűen figyelembe veszi és betartja. A Fővárosi Önkormányzat a jelen pontban foglaltak megszegése, illetve nem teljesülése esetére semmilyen felelősséget nem vállal harmadik személyekkel (ideértve a támogatót és az érdekkörükben eljáró személyeket is) szemben. A Fővárosi Önkormányzat kijelenti, hogy együttműködik annak érdekében, hogy a jelen Megállapodásban meghatározott jogainak érvényesítése ne veszélyeztesse vagy akadályozza a Támogatási Szerződésben foglalt kötelezettségek határidőre történő teljesítését.
11. Felek megállapítják, hogy a Beruházás tervezett teljes összköltsége 450 597 565 forint + áfa, azaz Négyszázötvenmillió-ötszázkilencvenhétezer-ötszázhatvanöt forint + áfa, melyből a Fővárosi Önkormányzat számításai alapján a Bérlményben maradó értéknövelő Beruházások valószínűsíthető értéke 225 446 811 Ft + áfa. A Beruházás összköltségét teljes egészében a Beruházó köteles viselni. Beruházó kijelenti, hogy a Beruházás elvégzéséhez szükséges pénzügyi fedezet a rendelkezésére áll.
12. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás a mellékletet képező Kiviteli Tervben rögzített műszaki tartalom megvalósítására vonatkozik, ezért amennyiben ahhoz képest a Beruházó az alapvető műszaki tartalmat jelentősen meghaladó változtatást kíván eszközölni a Beruházás tekintetében, úgy erről köteles előzetesen a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró BFVK Zrt-t írásban értesíteni és jóváhagyó döntését kérni a tervezett változtatás műszaki és pénzügyi részletezése mellett. A Fővárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró BFVK Zrt. az előzetes értesítés alapján egyoldalúan jogosult határozni az eltérő műszaki tartalom engedélyezéséről, ennek körében dönt arról, hogy az engedélyt külön hozzájáruló nyilatkozatban adja meg vagy pedig a jelen Megállapodás módosításához köti.
13. Felek rögzítik, hogy a Beruházó köteles a Beruházással kapcsolatban minden szükséges információt, adatot olyan időben a Fővárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró BFVK

Zrt. tudomására hozni, hogy az azzal kapcsolatos véleménye kialakítására, illetve intézkedés megtételére elegendő idő álljon rendelkezésre.

14. A Beruházó tájékoztatása szerint a Beruházás tervezett kezdő időpontja 2018. július hó 7. napja . A Beruházás befejezésének tervezett időpontja: 2019. június hó 30. napja.

A BERUHÁZÁSSAL KAPCSOLATOS KÖLTSÉGVISELÉSI, TULAJDONJOGI ÉS EGYÉB RENDELKEZÉSEK

15. Felek kijelentik, hogy a Beruházót terhelik a munkálatok elvégzéséhez szükséges engedélyek beszerzési kötelezettsége.
16. A Beruházás megvalósítása során létrejövő tárgyi eszközöket a Beruházó a Fővárosi Önkormányzattal kötött bérleti szerződés hatálya alatt a saját könyveiben jogosult nyilvántartani és aktiválni. A Felek rögzítik, hogy a Beruházás során az Ingatlanon elvégzett (értéknövelő) beruházás, átalakítás, felújítás során létrejövő vagyonnövekmény a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnését követően a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonába kerül az alábbiak szerint.

Szerződő felek rögzítik, hogy a Beruházás során az Ingatlanon elvégzett (értéknövelő) beruházás, átalakítás, felújítás során létrejövő vagyonnövekmény a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnését követően, térítés nélkül kerül a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába és a Beruházó semmilyen követeléssel nem él a Fővárosi Önkormányzat felé. A térítés nélküli átadás után az átadás napján hatályos jogszabályok alapján az adófizetési kötelezettség – különösen az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség – a Beruházót terheli. Amennyiben a Beruházás elvégzése, a Fővárosi Önkormányzat részére történő térítésmentes átadása következtében a Fővárosi Önkormányzatnál bármilyen járulékos költség (ideértve különösen az ÁFA, adó, díj, illeték és egyéb, a tulajdonost terhelő fizetési kötelezettségeket) merülne fel, úgy azt a Beruházó köteles a Fővárosi Önkormányzat javára megtéríteni figyelemmel arra, hogy a Beruházás kizárólag a Beruházó érdekét szolgálják. Amennyiben a Beruházás elvégzése következtében a Beruházónál merülne fel bármilyen járulékos költség (ideértve különösen az adó, díj, illeték és egyéb fizetési kötelezettségeket) azt maga fizeti meg, annak megtérítését a Fővárosi Önkormányzattól nem követelheti.

17. A Fővárosi Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a Beruházás megvalósítása vonatkozásában, a Beruházó, mint a Beruházás megrendelője jogosult és köteles a kivitelezőkkel szemben érvényesíteni a jótállási és szavatossági jogait.
18. A térítésmentes tulajdonba adással egyidejűleg a Beruházó köteles átadni műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvet, az aláírt beárazott műszaki leltárt, amely a Beruházó által a Fővárosi Önkormányzat részére rendelkezésre bocsátott értékcsökkenési kulcsok szerint megbontva tartalmazza a Beruházás során létrehozott eszközöket. A Beruházás során előállított érték nyilvántartásba vételét a Fővárosi Önkormányzat nevében eljáró Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Főosztály végzi.

Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnésekor az Ingatlanban végzett Beruházás eredménye piaci értékkel bír, a térítésmentes átadáskor esetlegesen felmerülő adó és egyéb költségek tekintetében Felek jelen Megállapodás 11. és 16. pontjai szerint járnak el.

19. A Beruházó jelen megállapodás aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Fővárosi Önkormányzat jogosult a Beruházás végzését folyamatosan ellenőrizni, az ellenőrzéseket saját vagy megbízott szakértő útján lefolytatni. A Beruházó köteles az ellenőrzések során

a Fővárosi Önkormányzat képviselőivel, kapcsolattartójával, az általa esetlegesen bevont szakértőkkel és egyéb közreműködőkkel együttműködni, az ellenőrzés végzéséhez szükséges támogatást megadni. Az ellenőrzések keretében a Beruházó köteles a tervekbe, műszaki iratokba való betekintést biztosítani, illetve az összes szükséges dokumentumot rendelkezésre bocsátani, a helyszín megtekintését lehetővé tenni. Az ellenőrzés eredményeként a Fővárosi Önkormányzat követelheti a jelen megállapodással ellentétes tevékenység gyakorlásának haladéktalan megszüntetését.

20. Felek rögzítik, hogy a Beruházás megvalósítása a Fővárosi Önkormányzat számára semmilyen pénzügyi vagy egyéb kötelezettséggel nem járhat.
21. Felek kifejezetten rögzítik, hogy Beruházó a fenti munkálatok ellenértékének megtérítésére sem a megállapodás hatálya alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen igényt nem tarthat, azt a Fővárosi Önkormányzattól nem követelheti. Fővárosi Önkormányzat kijelenti, hogy a Beruházás megvalósításával összefüggésben semminemű (ÁFA, adó, illetéke, költség stb.) fizetési kötelezettséget nem vállal. Beruházó kijelenti, amennyiben a Fővárosi Önkormányzat terhére fizetési kötelezettség keletkezik, és a Fővárosi Önkormányzat a fizetési kötelezettségének eleget tesz, úgy a Beruházó megtéríti a Fővárosi Önkormányzat pénzügyi teljesítését.
22. A Fővárosi Önkormányzat kifejezetten rögzíti, hogy a jelen megállapodásban megtett nyilatkozatait a Beruházó kezdeményezésére, mint az Ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosa adta ki, a nyilatkozatokkal kapcsolatos kárfelelősségét kizárja. A Beruházó kifejezetten vállalja, hogy amennyiben a jelenlegi megállapodás teljesítésével kapcsolatban a Fővárosi Önkormányzat felé harmadik személy bármilyen vagyoni, kártérítési, megtérítési igénnyel lép fel, úgy azért a Beruházó köteles közvetlenül helytállni.
23. Beruházó kijelenti és felelősséget vállal azért, hogy a Beruházás kapcsán létrejött vagyonnövekmény a Fővárosi Önkormányzat számára történő térítés nélküli átadáskor per, - teher és igénymentes.
24. A Beruházó tudomásul veszi, hogy a Beruházásra tekintettel a kárfelelőssége fennáll minden, az Ingatlanban, az ott lévő ingóságokban bekövetkező károkkal összefüggésben, valamint a tevékenységével összefüggésben teljes körű felelősséget vállal minden közvetve vagy közvetlenül - akár a Fővárosi Önkormányzatnak, akár harmadik személyeknek - okozott vagyoni vagy/ és nem vagyoni kár megtérítéséért.
Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Beruházó a jelen megállapodás megkötésére tulajdoni igényt nem alapíthat. Felek ezért jelen megállapodásukkal kifejezetten kizárják, hogy a Beruházó az Ingatlanban tulajdont szerezzen, továbbá a Beruházó kijelenti, hogy a Beruházás eredményeképpen tulajdonjogot az Ingatlanon nem szerez, és tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező, kivitelezési költségvetési összesítőben felsorolt, beépítésre kerülő anyagok, dolgok, tárgyi eszközök az Ingatlan alkotórészévé válnak. Beruházó tudomásul veszi, hogy az Ingatlanon az általa elvégzésre kerülő esetleges értéknövelő, az Ingatlantól el nem választható munka eredménye osztja az Ingatlan jogi sorsát.
25. Felek a Beruházás gördülékeny elvégzése, a határidőben történő befejezés érdekében, továbbá a felmerült kérdések rendezése során egymás méltányos érdekeit figyelembe véve együttműködnek.

SÚLYOS SZERZŐDÉSSZEGÉS

26. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Beruházó jelen megállapodásban foglalt lényeges kötelezettségeit súlyosan megszegi, úgy a Fővárosi Önkormányzat jogosult a jelen megállapodástól elállni, illetve azonnali hatállyal felmondani azt.

26.1. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólagosan, ha:

- a Beruházó a Beruházás elvégzését jelen megállapodás aláírásától számított 12 hónapon belül nem kezdi meg,
- a Beruházó a Beruházás elvégzése során a Fővárosi Önkormányzat képviseletében eljáró BFVK Zrt. előzetes hozzájárulása nélkül eltér jelen megállapodás 12. pontjában rögzítettek figyelembevételével a Kiviteli Tervben foglalt műszaki tartalomtól,
- a Beruházó a Beruházás elvégzését félbehagyja,
- Beruházó a Beruházás elvégzését 2019. június 30-ig nem fejezi be,
- jelen megállapodás 3. pontjában hivatkozott Támogatási Szerződés rendkívüli felmondás útján megszüntetésre kerül.

26.2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Beruházás 2019. június 30. napjáig nem fejeződik be, és azt az Ingatlan műszaki állapota, további használata, hasznosítása indokolja, úgy a Fővárosi Önkormányzat – a 26. pontban rögzített jogkövetkezmény alkalmazásának lehetősége mellett, választása szerint- igényelheti az Ingatlan Beruházó általi, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba állítását, melynek költségét a Beruházó viseli. Amennyiben Beruházó nem tesz eleget fenti kötelezettségének a Fővárosi Önkormányzat által megadott határidőn belül, Fővárosi Önkormányzat a Beruházó költségén rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba állíttatja az Ingatlant. Felek mindkét esetben a 16. pontban foglaltakat rendelik megfelelően alkalmazni.

VEGYES RENDELKEZÉSEK:

27. A Felek megállapodnak, hogy egymás között minden, a jelen megállapodással kapcsolatos nyilatkozatot, értesítést vagy megkeresést írásban, szükség szerint tértivevényes levélben, e-mailben vagy telefax útján, utólag igazolható módon kell megküldeni.

28. A Felek által kijelölt, kapcsolattartásra jogosult személyek:

Tulajdonos részéről:	Cég:	BFVK Zrt.
	Név:	Barts J. Balázs vezérigazgató
	Cím:	1013 Budapest, Attila út 13/a.
	Telefon:	06-1-325-2400
	Fax:	06-1-325-2444
	E-mail:	bfvk@bfvk.hu

Beruházó részéről:	Cég:	Robert Capa Kortárs Fotográfiai Központ Nonprofit Kft.
	Név:	Kőrösi Orsolya ügyvezető
	Cím:	1065 Budapest, Nagymező utca 8.
	Telefon:	06-1-413-1310
	Fax:	06-1-321-6410
	E-mail:	orsolya.korosi@capacenter.hu

29. Felek kijelentik, hogy mint jogi személyiséggel rendelkező magyarországi önkormányzat, illetve társaság, szerződéskötési képességük jelen jogügylet tárgyában korlátozva nincs.

30. Jelen megállapodás adattartalma az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglaltak szerint közérdekű adatnak minősül.
31. Jelen megállapodás a bérleti szerződés 1. számú módosításának hatályba lépése napján lép hatályba.
32. A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. V. törvény és az egyéb hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései alkalmazandók.
33. Jelen Megállapodás 8 eredeti példányban készül, amelyből Fővárosi Önkormányzatot 4 példány, BFVK Zrt-t 2 példány, Beruházót 2 példány illeti meg.
34. Jelen Megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képezi a Beruházásról szóló Kiviteli terv.

A Felek a jelen Megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2017. _____ hó ____ napján

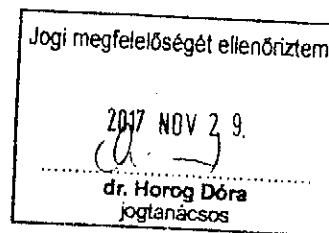
Budapest Főváros Önkormányzata nevében
meghatalmazással
BFVK Zrt.
képviseli Barts J. Balázs
vezérigazgató

Robert Capa Kortárs Fotográfiai
Központ Nonprofit Kft.
képviseli Kőrösi Orsolya
ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2017. _____ hó ____ napján:

Verő Tibor főosztályvezető
Főpolgármesteri Hivatal
Pénzügyi Főosztály



Mellékletek:

1. sz. melléklet: Kiviteli Terv

4. számú melléklet

Ssz.	Munkaművelet megnevezése	Anyag	Díj	Osszesen	Értéknyelő beruházásként elfogadott
1.	Felvonulási munkák				
1.1.	Felvonulás és melléklétesítmények	595 000	9 005 000	9 600 000	9 600 000
	Bontási munkák			0	
1.2.	Bontási munkák	236 555	12 711 919	12 948 474	12 948 474
2.	Építőmesteri munkák			0	
2.1.	Építőmesteri munkák az opciós tételek nélkül			0	
2.1.1.	Állványozási munkák	186 000	162 000	348 000	348 000
2.1.2.	Helyszíni beton és vasbeton munka	948 375	269 339	1 217 714	1 217 714
2.1.3.	Falazás, téglafalak	134 368	129 200	263 568	263 568
2.1.4.	Falazás, gipszkarton falak és gipszkarton falburkolatok	2 657 102	2 216 613	4 873 715	4 873 715
2.1.5.	Álmennyezetek	1 335 257	965 772	2 301 029	2 301 029
2.1.6.	Vakolás és rabilolás	792 216	1 867 044	2 659 260	2 659 260
2.1.7.	Burkolás a belső térben	9 484 323	5 928 645	15 412 968	15 412 968
2.1.8.	Homlokzati munkák, burkolatok, vakolatok, lakatos szerkezetek	6 452 500	5 457 500	11 910 000	11 910 000
2.1.9.	Bádogos munkák	29 858	26 400	56 258	56 258
2.1.10.	Homlokzati nyílászárók, portálok	2 580 000	282 500	2 862 500	2 862 500
2.1.11.	Faszerkezetű belső nyílászárók	4 745 000	778 320	5 523 320	5 523 320
2.1.12.	Üvegszerkezetek	15 329 400	2 934 325	18 263 725	18 263 725
2.1.13.	Lakatosmunkák a belső térben	1 965 500	1 016 650	2 982 150	2 982 150
2.1.14.	Felületképzés a belső térben	8 224 894	7 266 588	15 491 482	15 491 482
2.1.15.	Szigetelési munkák	945 000	70 000	1 015 000	1 015 000
3.	Gépész munkák			0	0
3.1.	Belső vízellátás, csatornázás	14 537 434	3 039 950	17 577 384	11 074 000
3.2.	Fűtés - hűtés szerelés	22 389 023	10 844 966	33 233 989	16 079 000
3.3.	Szellőzés	32 515 116	7 214 095	39 729 211	21 540 000
4.	Elektromos munkák			0	0
4.1.	Erősáramú elektromos munkák az opciós tételek nélkül			0	0
4.1.1.	Elosztók	14 157 758	1 538 270	15 696 028	15 696 028
4.1.2.	Világítás	57 084 858	2 239 010	59 323 868	15 073 000
4.1.3.	Földelés, villámvédelem	490 720	1 360 050	1 850 770	1 850 770
4.1.4.	Kábelezés	11 086 970	8 785 545	19 872 515	19 872 515
4.1.5.	Szerelvények	2 822 385	474 500	3 296 885	3 296 885
4.1.6.	Kiegészítő tételek	5 742 600	3 535 400	9 278 000	4 296 000
4.2.	Gyengeáramú elektromos munkák			0	0
4.2.1.	Tűzjelző rendszer	1 743 300	783 500	2 526 800	2 526 800

4.2.2.	Hangosítás	21 836 002	4 686 000	26 522 002	0
4.2.3.	CCTV	7 848 300	0	7 848 300	0
4.2.4.	Beléptető riasztó	674 500	238 150	912 650	912 650
5.	Kiállítás technológia			0	0
5.1.	Kiállítás technológia, installációk	61 650 000	0	61 650 000	0
6.	Liftek			0	0
	1 db mozgássérült teheremelő	5 500 000		5 500 000	5 500 000
7.	Konyhatechnológia (Kávézó berendezés)	13 500 000	1 550 000	15 050 000	0
8.	Belsőépítészet (Shop bútorzat, belső berendezési tárgyak)	4 000 000	2 000 000	6 000 000	0
9.	Közbeszerzési eljárások díja		5 000 000	5 000 000	0
10.	Műszaki ellenőr		12 000 000	12 000 000	0
	ÖSSZESEN:			450 597 565	225 446 811