gazdasági osztály

039/2010/ÖISZ

DR. KISS MIKLÓS ÜGYVÉDI IRODA 2010.01.15 –
Dr. Kiss Miklós ügyvéd
4025 Debrecen, Petőfi tér 7. sz.
Telefon: 52/450-087, 415-996
E-mail cím: drkissm@mail.datanet.hu

2013.01.01 – 200.000,-

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a ***„KONZOL-2000" Építőipari Kivitelező és Kereskedelmi Betéti Társaság*** (cégjegyzéket vezető bíróság: Hajdú-Bihar Megyei Bíróság mint Cégbíróság, cégjegyzék száma: Cg. 09-06-010216, adószáma: 20929284-2-09, statisztikai számjele: 20929284-4120-212-09, képviseletében *Kovács Tamás (an: Balogh Olga) üzletvezetésre jogosult tag*) 4030 Debrecen, Diószegi u. 32-34. sz. alatti gazdasági társaság, mint ***bérbeadó*** szerződő fél -,

másrészről az ***Örkény István Színház Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság*** (cégjegyzéket vezető bíróság: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság, cégjegyzék száma: 01-09-928209, adószáma: 14968620-2-42, statisztikai számjele: 14968620-9001-113-01, képviseletében *Mácsai Pál (an.: Gáspár Katalin) ügyvezető igazgató)* 1075 Budapest, Madách tér 6.sz.. alatti gazdasági társaság, mint ***bérlő*** szerződő fél között alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

1./ Szerződő felek közül a „KONZOL-2000" Bt. kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a ***budapesti VII. kerületi 34213/17/A/15 hrsz.*** alatt felvett, ténylegesen ***1075 Budapest VII. kerület, Madách Imre tér 7. II. em. 4. sz.*** alatt található, az ingatlan-nyilvántartási megjelölés szerint „lakás" elnevezésű, 84 m2 területű, 2+1 félszobás társasházi ingatlan, úgy amint az jelenleg áll, valamennyi, a rendeltetésszerű használathoz szükséges tartozékával és alkotórészével együtt, per-, teher- és igénymentesen.

Bérbeadó bérbe adja bérlő pedig bérbe veszi a fentiek szerint tulajdonát képező ingatlant, úgy amint az jelenleg áll, valamennyi, a rendeltetésszerű használathoz szükséges tartozékával és alkotórészével együtt, megtekintett, ismert állapotban.

A bérleti jogviszony ***határozatlan időtartamra*** jön létre.

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti díj összege ***havi 150.000 Ft + Áfa, azaz Egyszázötvenezer forint + Áfa,*** amely bérleti díj összegét bérlő előre esedékesen, tárgyhónap 8. napjáig köteles bérbeadó részére kiegyenlíteni, az erről szóló átutalási számla ellenében. Bérlő a 2010. január és február hónapra járó, két havi bérleti díjat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadott számla ellenében, az abban meghatározott teljesítési határidőn belül köteles kiegyenlíteni.

A bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a bérlő a Ptk. 301/A. §.-a szerinti késedelmi kamat időarányos összegét köteles megfizetni a bérbeadónak.

Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti díj fentiek szerint meghatározott összege a bérleti jogviszony kezdő időpontjától számított 3 (három) éves határidőn belül nem módosítható sem inflációkövetés, sem egyéb más jogcímen.

Bérlő a fenti bérleti díj összegén felül köteles megfizetni a bérlemény kizárólagos használatával kapcsolatban felmerülő rezsiköltséget, így a közös költséget (mely magában foglalja a víz- és csatorna, illetve a fűtés díját) és az elektromos áram szolgáltató által kiszámlázott összegét. Ezek tekintetében a bérbeadó minden hónapban külön számlát állít ki, amelynek kelte, teljesítési időpontja és esedékessége megegyezik a bérleti díjról kiállított számlán szereplő időpontokkal.

Bérlő kötelezi magát, hogy a jelen szerződés hatálya alatt a kizárólagos használata következtében felmerült mindennemű rezsiköltséget késedelem nélkül megfizet.

3./ Szerződő felek rögzítik, hogy bérlő a jogügylet tárgyát képező ingatlannak 2010. január 1. napjától birtokában van, akkortól húzza az ingatlan minden hasznát és ezen időponttól köteles viselni annak fenntartásával kapcsolatos költségeket.

Szerződő felek rögzítik, hogy a birtokbavétel időpontjában a mérőórák leolvasását közös eljárás keretében teljesítették.

A bérleti díj fejében a bérlő az ingatlan, annak tartozékai és felszerelési tárgyai kizárólagos használatára jogosult. A bérbeadó köteles a bérlő kizárólagos használatát biztosítani a bérleti jogviszony teljes időtartamára. Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek a bérlet tárgyán nincs olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozná vagy akadályozná.

A bérlő köteles az ingatlant rendeltetésszerűen, jó gazda gondosságával hasznosítani és használni. A bérlő köteles gondoskodni a bérlemény takarításáról.

A bérbeadó jogosult a rendeltetésszerű használatot ellenőrizni.

Bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bérleményben átalakítást és a rendszeres használattal együtt járó karbantartási, felújítási munkák kivételével értéknövelő beruházást nem végezhet. A rendszeres karbantartási, felújítási munkálatok minden költsége a bérlőt terheli.

4./ A bérlő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában az ingatlant mindennemű elhelyezési, kártalanítási vagy megtérítési igény nélkül saját tulajdonú berendezési és felszerelési tárgyaitól kiürítve elhagyja és azt az átvételkorinak megfelelő állapotban a bérbeadó vagy megbízottja részére birtokba adja. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő az ingatlant a jogszabályban, illetőleg a szerződésben meghatározott feltételek szerint a bérbeadó birtokába nem adja, úgy a késedelembe esés napjától kezdődően a bérleti díj összegének kétszeresét köteles megfizetni késedelmi kötbérként mindaddig, amíg a birtokba adásra ténylegesen sor nem kerül.

A bérlő a bérleményt albérletbe vagy más személynek bérbe adni kizárólag a bérbeadó engedélyével jogosult.

Dr. KISS MIKLÓS
ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Petőfi tér 7.
Telefon: 52-450-087; 415-996
Adószám: 18554267-2-09

Ellenjegyzem:

Dr. Illés Sára
ügyvéd
Azonosító szám: 56135010-1-42
1062 Budapest, Rippl Rónai u. 7/2.
Tel.: 472-0747, 06-70-219-895

5./ Felek megállapodnak, hogy a bérleti jogviszonyt bármely szerződő fél ***3 (három) hónapos felmondási idővel*** indokolási kötelezettség nélkül felmondhatja azzal, hogy a bérleti jogviszony rendes felmondással a jogviszony kezdő időpontjától számított 3 (három) éves határidőn belül nem szüntethető meg.

A bérleti szerződés rendkívüli felmondással megszüntethető, amennyiben a felek bármelyike a szerződésben vállalt kötelezettségeinek nem tesz eleget, különös tekintettel, ha a bérlő a bérleti díj kifizetésére átadott számlákat 15 napon túli késedelem mellett nem egyenlíti ki.

6./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a „KONZOL-2000 Bt.", mint az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa

elővásárlási jogot

enged a budapesti **34213/17/A/15** hrsz. alatt felvett ingatlan tekintetében az Örkény István Színház Nonprofit Kft bérlő javára.

Az elővásárlási jogra tekintettel, amennyiben az ingatlan tulajdonosa az ingatlant el kívánja adni, akkor a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. Amennyiben az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát annak összes feltételével magáévá teszi, a szerződés közöttük jön létre.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult az ajánlat kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül nyilatkozatot nem tesz, vagy a fenti határidőben akként nyilatkozik, hogy elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni, úgy az ingatlan tulajdonosa jogosult az ingatlant a vételi ajánlatot tevőnek a vételi ajánlatban meghatározott feltételekkel értékesíteni. Amennyiben az adásvételi szerződés nem jön létre, minden új ajánlat tekintetében az elővásárlási jogosult felhívása szükséges e jogának gyakorlásának lehetőségére.

Szerződő felek rögzítik, hogy a Ptk. 373.§ (4) bekezdés alapján az elővásárlási jog átruházása semmis, gazdálkodó szervezet azonban kijelölheti azt a személyt, aki e jog gyakorlására jogosult.

Az ingatlan tulajdonosa, a „KONZOL-2000" Bt. szerződő fél ***feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését*** adja ahhoz, hogy az ***elővásárlási jog*** az ingatlan-nyilvántartásban minden további megkérdezése nélkül az ingatlan egésze tekintetében bejegyzésre kerüljön az Örkény István Színház Nonprofit Kft javára.

A Ptk. 373. § (3) bekezdés alapján „amennyiben az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik, az mindenkivel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően az ingatlanon valamely jogot szerez."

7./ Szerződő felek a jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit tekintik irányadónak. A jelen jogviszonyból származó minden vitás kérdés eldöntésére a Debreceni Városi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

./.

8./ Felek megbízást adnak a ***Dr. Kiss Miklós Ügyvédi Iroda*** (4025 Debrecen, Petőfi tér 7. sz.) részére a jelen bérleti szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és meghatalmazzák a Fővárosi 3. sz. Körzeti Földhivatal előtt, az elővásárlási jog bejegyeztetése iránti eljárásban jogi képviseletük ellátására.

Szerződő felek a jelen okiratot elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Budapest, 2010. január 15.

Mácsai Pál
ügyvezető igazgató

Örkény István Színház Nonprofit Kft
b é r l ő, elővásárlási jogosult
szerződő fél

Debrecen, 2010. január 15.

Kovács Tamás
üzletvezető

„KONZOL-2000" Bt.
b é r b e a d ó,
elővásárlási jogot engedő
szerződő fél képviseletében

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2010. január 15.

Dr. Éliás Sára
ügyvéd
Adószám: 56135010-1-42
1068 Budapest, Rippl Rónai u. 78.
T/F: 472-0747, 06-70-219-4921

Készítettem és ellenjegyzem:
Debrecen, 2010. január 15.

Dr. KISS MIKLÓS
ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Petőfi tér 7.
Telefon: 52-450-087; 415-996
Adószám: 18554267-2-09

Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatal
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2010. Február 22.
3004084090002010
Ikt.szám: ...../...../.....
Mellékletek (db): ....
Aláírás:

050/2015/1012

Bérleti szerződést módosító szerződés

mely létrejött egyrészről
a " **Konzol-2000 Építőipari Kivitelező és Kereskedelmi Kft.** (cégjegyzéket vezető bíróság: Hajdú-Bihar megyei Bíróság, mint Cégbíróság, cégjegyzék száma:09-09-021914, adószáma: 23551909-2-09, képviseli: Kovács Tamás üzletvezetésre jogosult tag, székhely: 4030 Debrecen, Diószegi u. 32-34.), mint bérbeadó (továbbiakban **Bérbeadó,**)

másrészt
az **Örkény Színház Nonprofit Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-928209, adószám: 14968620-2-42, ügyvezető: Mácsai Pál, székhely: 1075 Budapest, Madách I. tér 6.), mint bérlő (a továbbiakban **Bérlő** között

alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

1) Szerződő felek rögzítik, hogy közöttük 2010. január 15. napján határozatlan időre Bérleti szerződés jött létre (a továbbiakban: Alapszerződés) a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, a budapesti VII. Kerületi 34213/17/A/15. hrsz. alatt felvett, ténylegesen 1075 Budapest, VII. Madách Imre tér 7. II. em. 4. szám alatt található, 84 m² területű, 2 + 1 félszobás társasházi ingatlanra vonatkozóan.

2) Az Alapszerződés 2./ pont első és harmadik bekezdését Felek az alábbiak szerint módosítják:

„Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti díj havi összege 2013. január 1-től kezdődően 200 ezer Forint + Áfa, azaz Kettőszázezer Forint + Áfa, amely bérleti díj összegét a bérlő előre esedékesen, a tárgyhónap 8. napjáig köteles a bérbeadó részére kiegyenlíteni, az erről szóló átutalási számla ellenében."

„Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti díj fentiek szerint meghatározott összege a jelen Bérleti szerződést módosító szerződés kezdő időpontjától – 2013. január 1-től – számított 3 (három) éves határidőn belül nem módosítható sem inflációkövetés, sem egyéb más jogcímen."

3) Szerződő felek az Alapszerződés jelen módosítással nem érintett részét teljes egészében, változatlanul hatályában fenntartják.

Szerződő felek a jelen okiratot elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Budapest, 2013. január 11.

„KONZOL-2000" KFT.
4030 Debrecen, Diószegi út 32-34.
Adószám: 23551909-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-02-1914
OTP: 11730008-20244422

Bérbeadó
"KONZOL-2000" Kft.
Kovács Tamás
üzletvezetésre jogosult tag

Bérlő
Örkény Színház Nonprofit Kft.
Mácsai Pál
ügyvezető igazgató

Örkény István Színház
Nonprofit Kft.
1075 Budapest, Madách I. tér 6.
Adószám: 14968620-2-42

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 száma:8000004/1653/2018

2018.01.03

BUDAPEST VII.KER.
Belterület 34213/17/A/15 helyrajzi szám

1075 BUDAPEST VII.KER. Madách Imre tér 7. 2. emelet. ajtó:4.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezése	terület m2	szobák száma egész/fél	osztási hányad	tulajdoni hányad
lakás	84	2 1	179/10000	magán
Bejegyző határozat:			törlő határozat: 44989/1/2010/10.03.29	
lakás	84	2 1	179/10000	tárgyrész
Bejegyző határozat: 44989/1/2010/10.03.29				

1.
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek:

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 197850/2/1994/94.09.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 106758/1998/IX.25./

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név :
sz.név: Anna
szül. :
cím :

törlő határozat: 197850/2/1994/94.09.07

2. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 42583/1/1999/98.12.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 197850/2/1994/94.09.07

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név :
szül. :
cím :

törlő határozat: 42583/1/1999/98.12.18

3. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 42583/1/1999/98.12.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 197850/2/1994/94.09.07

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név :
sz.név:
szül. :
cím :

törlő határozat: 42583/1/1999/98.12.18

Folytatás a következő lapon

Bizonyítványként nem rendelkezik

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., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma:8000004/1653/2018

2018.01.03

BUDAPEST VII.KER.
Belterület 34213/17/A/15 helyrajzi szám

Folytatódik előző lapról

II.RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 44989/1/2010/10.03.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 42583/1/1999/98.12.18
törlő határozat: 44989/1/2010/10.03.29
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név :
szül. :
a.név :
cím :

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 44989/1/2010/10.03.29
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: "KONZOL-2000" ÉPÍTŐIPARI KIVITELEZŐ ÉS [illegible] BT.
cím: 4030 DEBRECEN Diószegi utca 32-34.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34153/4/2010/10.01.29
törlő határozat: 44989/1/2010/10.03.29
Tulajdonjog bejegyzés elutasítása.
jogosult:
név: "KONZOL-2000" ÉPÍTŐIPARI KIVITELEZŐ ÉS [illegible] BT.
cím : 4030 DEBRECEN Diószegi utca 32-34

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39429/1/2010/10.02.22
Elővásárlási jog
jogosult:
név: ÖRKÉNY ISTVÁN SZÍNHÁZ NONPROFIT KFT.
cím : 1075 BUDAPEST VII.KER. [illegible] tér 6.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyítóerővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

3. k.

DR. NAGY RUDOLF ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA
4026 Debrecen, Bethlen u. 10-12/A. fszt. 1. sz.
Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd, agrárjogi és vidékfejlesztési szakjogász
Tel: 06 30 484-0194, E-mail: nrudolf.istvan@gmail.com

Őrkény István Színház Nonprofit Kft.
Mácsai Pál ügyvezető úr részére
1075 Budapest, Madách Imre tér 6.

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Tájékoztatom, hogy a **"KONZOL-2000"** Építőipari Kivitelező és Kereskedelmi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4030 Debrecen, Diószegi út 32-34., Cg.09-09-021914, Adószám: 23551909-2-09, képviseli: Olsavszkyné Cseke Judit ügyvezető), mint eladó, másrészről sz. alatti lakos, mint vevő között, Debrecenben, 2017. december 05. napján a külön íven szövegezett vételi ajánlat jött létre a ***Budapest VII. Kerület belterület 34213/17/A/15. hrsz.***-ú, „lakás" megjelölésű, 84 négyzetméter területű, a valóságban 1075 Budapest, VII. kerület, Madách tér 7. 2. em. 4. ajtó sz. alatt fekvő **ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára.**

A vételi ajánlat értelmében Eladó eladja, vevő pedig megveszi a ***Budapest VII. Kerület belterület 34213/17/A/15. hrsz.***-ú, „lakás" megjelölésű, 84 négyzetméter területű, a valóságban 1075 Budapest, VII. kerület, Madách tér 7. 2. em. 4. ajtó sz. alatt fekvő társasházi ingatlan tulajdonjogát és birtokát egyaránt, a kölcsönösen kialkudott 71.000.000. Ft. azaz Hetvenegymillió forint vételárért, megtekintett és megismert állapotban.

Vevő kötelezi magát arra, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással megfizet Eladónak, az OTP Bank Nyrt. É-Keleti Régió. Debrecen Pásti u. 1-3. Fiókjánál (4025 Debrecen, Pásti utca 1-3.) vezetett 11738008-20244422-00000000 számú bankszámlájára, 14.000.000. azaz Tizennégymillió Ft.-ot foglaló jogcímén. Szerződő felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a hátralékos 57.000.000. Ft. vételárrész legkésőbb 2018. február 28. napjáig kerül kiegyenlítésre eladónak a nevezett bankszámlájára, átutalással. A teljes vételár az Eladó fenti bankszámláján történő jóváírással tekintendő megfizetettnek. A teljes vételár átvételéről külön nyilatkozat készül.

Az adásvételi szerződés aláírásának tervezett időpontja: 2017. december 21.

Eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ruházza át Vevőre azzal, hogy Vevő az ingatlan birtokába csak a bérleti szerződés megszűnését követő napon lép.

A Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) 6:221. § (1) bekezdése értelmében, ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel elővásárlási jogot alapít, és a dolgot harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére.

Figyelemmel arra, hogy az Örkény István Színház Nonprofit Kft.-nek, bérleti szerződésen alapuló, az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzett elővásárlási joga áll fenn a fentiekben körülírt ingatlanra, így tisztelettel felhívom Önöket, hogy a jelen levelem kézbesítésétől számított tizenöt naptári napon belül írásban, szabályszerűen nyilatkozni szíveskedjenek, hogy a vételi ajánlatban foglalt feltételekkel kívánják-e elővásárlási jogukat gyakorolni a nevezett ingatlan megvétele céljából.

Abban az esetben, ha a fent írt határidőben nem nyilatkoznak, úgy tekintjük, hogy elővásárlási jogukat nem kívánják gyakorolni, azzal nem élnek.

Amennyiben a fentiekkel kapcsolatban bárminemű kérdésük lenne, úgy állunk szíves rendelkezésükre.

Debrecen, 2017. december 05.

Tisztelettel:

Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd

Melléklet:

- vételi ajánlat,
- ügyvédi meghatalmazás.

DR. NAGY RUDOLF ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA
4026 Debrecen, Bethlen u. 10-12/A. fszt. 1. sz.
Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd, agrárjogi és vidékfejlesztési szakjogász
Tel: 06 30 484-0194 , E-mail: nrudolf.istvan@gmail.com

ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

A **"KONZOL-2000"** Építőipari Kivitelező és Kereskedelmi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4030 Debrecen, Diószegi út 32-34., Cg.09-09-021914, Adószám: 23551909-2-09, képviseli: Olsavszkyné Cseke Judit ügyvezető), meghatalmazom a Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Irodát (4026 Debrecen, Bethlen u. 10-12/A. fszt. 1. sz.) - Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd ügyintézésével -, hogy

a ***Budapest VII. Kerület belterület 34213/17/A/15. hrsz.***-ú, „lakás" megjelölésű, 84 négyzetmeter területű, a valóságban 1075 Budapest, VII. kerület, Madách tér 7. 2. em. 4. ajtó sz. alatti társasházi ingatlan adásvétele iránti-, és a bérlőt, mint elővásárlásra jogosultat az elővásárlási jogáról értesítő eljárásban,

az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel képviseljen.

Jelen meghatalmazás alapján eljárásra jogosult Dr. Hati Csilla ügyvéd is.

Debrecen, 2017. december 05.

.....
KONZOL-2000 Kft. meghatalmazó
Képv.: Olsavszkyné Cseke Judit ügyvezető

A fenti meghatalmazást elfogadom:
Debrecen, 2017. december 05.

.....
Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd, meghatalmazott

DR. NAGY RUDOLF ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA
4026 Debrecen, Bethlen u. 10-12/A. fszt. 1. sz.
Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd, agrárjogi és vidékfejlesztési szakjogász
Tel: 06 30 484-0194, E-mail: nrudolfistvan@gmail.com

VÉTELI AJÁNLAT

Mely létrejött egyrészről a **"KONZOL-2000" Építőipari Kivitelező és Kereskedelmi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 4030 Debrecen, Diószegi út 32-34., Cg.: 09-09-021914, Adószám: 23551909-2-09, statisztikai számjele: 23551909-4120-113-09, képviseli: Olsavszkyné Cseke Judit ügyvezető, mint eladó, másrészről
(
lakos, mint vevő között, az alábbi feltételekkel: sz. alatti

I. A szerződés tárgya

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a ***Budapest VII. Kerület belterület 34213/17/A/15. hrsz.***-ú, „lakás" megjelölésű, 84 négyzetméter területű, kettő egész és egy fél szoba, és a hozzá tartozó mellékhelyiségekből álló, a valóságban 1075 Budapest, VII. kerület, Madách tér 7. 2. em. 4. ajtó sz. alatt fekvő ingatlan. Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban, módosító okiratban meghatározott mellékhelyiségek.

II. Szavatosság

2. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan jelenleg bérbe van adva az Örkény István Színház Nonprofit Kft. (székhelye: 1075 Budapest, Madách Imre tér 6. sz.). mint bérlő részére. A bérlő javára az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került 39428/3/2010/10.02.22. szám alatt. Vevő a bérleti szerződés tartalmát megismerte.
Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan, a fenti elővásárlási jogtól eltekintve, per-, teher-, és igénymentes, továbbá azért, hogy az ingatlant semminemű közüzemi díj, közös költség, köztehertartozás, egyéb díjhátralék vagy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher sem terheli, egyben kijelenti, hogy az apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, valamint azért is, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül nincs senkinek olyan joga, mely a vevőt az ingatlan használatában, birtoklásában vagy tulajdonjogában korlátozná. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötését követően nem köt olyan jogügyletet, amely az Ingatlan jogi jellegét Vevő rovására befolyásolná, vagy egyéb módon nem rendelkezik vele, meg nem terheli, fedezetként nem ajánlja fel, harmadik személy birtokába nem adja.

III. Vételár, fizetési feltételek

3. Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja, a fentebb körülírt ingatlant, annak tulajdonjogát és birtokát egyaránt, a kölcsönösen kialkudott 71.000.000. azaz Hetvenegymillió Ft. vételárért, megtekintett állapotban.

„KONZOL-2000" Kft. eladó
képv.: Olsavszkyné Cseke Judit ügyvezető
Ellenjegyzem: Debrecen, 2017. december 05. napján.

„KONZOL-2000" Építőipari Kivitelező és Kereskedelmi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 4030 Debrecen, Diószegi út 32-34. Cégjegyzékszám: 09-09-021914

vevő

4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő az 1. pontban körülírt ingatlan vételárát, az alábbiak szerint fizeti meg Eladónak:

5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a teljes vételárból 14.000.000. azaz Tizennégymillió Ft. vételárrészt, foglaló jogcímén, az adásvételi szerződés aláírásának napján, 2017. december 21.-én, míg a fennmaradó 57.000.000. azaz Ötvenhétmillió Ft. utolsó vételárrészletet legkésőbb 2018. február 28. napjáig átutalással fizeti meg Eladónak az OTP Bank Nyrt. É-Keleti Régió, Debrecen Pásti u. 1-3. Fiókjánál (4025 Debrecen, Pásti utca 1-3.) vezetett 11738008-20244422-00000000 számú bankszámlájára. A teljes vételár átvételéről külön nyilatkozat készül. Szerződő felek megértették ügyintéző ügyvédnek a foglaló jogi természetére történő részletes kioktatását, azzal kapcsolatban megválaszolatlan kérdésük nem maradt.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő fizetési késedelme esetén a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles az Eladó részére megfizetni.

6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a hátralékos vételár-részlet megfizetésével 15 naptári napot meghaladó késedelembe esik, úgy Eladó minden további értesítés és felszólítás, valamint az érdekmúlás igazolása nélkül jogosult jelen szerződéstől a Vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni.

IV. Birtokba adás

7. Vevő az ingatlant megtekintette, annak állagát ismeri, s azt ekként megtekintett állapotban, minden földbe és falba erősített törvényes alkotórészével és tartozékával együtt vásárolja meg. Az eladó itt nyilatkozik, hogy az ingatlannak rejtett hibája nincs, ilyenről nem tud.

8. Vevő az ingatlan birtokába a 2. pontban hivatkozott bérleti szerződés megszűnését követő napon lép. Vevőt az ingatlan hasznai a tényleges birtokba lépéstől illetik, de ugyanezen időtől fogva köteles annak közterheit, közüzemi költségeit is viselni. Szerződő felek a birtokba adást közvetlenül megelőzően együttesen járnak el a közüzemi szolgáltatások átíratása ügyében.

9. Eladó ezúton tájékoztatja Vevőt az Ingatlanban lévő közművekről. Eladó és Vevő kijelenti, hogy a birtokba adást illetőleg a birtokba vételt külön jegyzőkönyvben rögzítik.
Eladó jelen szerződés aláírásával is kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Ingatlan közüzemi szolgáltatóknál történő Vevő általi átírása/átíratása során elmaradt díjtétel vagy bárminemű díjtartozás merül fel úgy azt a birtokba adás/birtokba vétel napjáig rendezi.

V. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

10. Eladó a teljes vételár átvételével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjoga vétel jogcímén, vevő javára, ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyerjen.

„KONZOL-2000" KFT.
4030 Debrecen, Diószegi út 32-34.
Adószám: 23551909-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-02-1914

„KONZOL-2000" Kft. eladó
képv.: Olsavszkyné Cseke Judit ügyvezető

vevő

Ellenjegyzem: Debrecen, 2017. december 05. napján

11. Vevő jogosult az adásvételi szerződést a tulajdonjog-bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy felek az Ingatlan-nyilvántartási törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kérik az eljárás függőben tartását eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

12. Az Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: „Inytv.") 29. §-ában foglaltaknak megfelelően kiállított tulajdonjog-bejegyzési engedélyben (továbbiakban: „Tulajdonjog-bejegyzési Engedély") adja kifejezett, feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

13. Eladó vállalja, hogy a Tulajdonjog-bejegyzési Engedély hat eredeti példányát az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg megkötött külön letéti szerződés alapján a Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Irodánál (4026 Debrecen, Bethlen u. 10-12/A. fszt.), mint letéteményesnél a Vevő javára ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a letett nyilatkozatok a letétből nem vehetők vissza és a letéteményes a Tulajdonjog-bejegyzési Engedélyt akkor jogosult és köteles kiadni a Vevő részére, ha Vevő a teljes vételárat megfizette az Eladó részére, és ezt az Eladó igazolta a letéteményes felé.

VI. Egyéb rendelkezések

14. Szerződő felek megértették ügyintéző ügyvédnek arra vonatkozó tájékoztatását, hogy az ingatlan bérlőjét a Ptk. 6:221. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg, így jelen adásvételi szerződés hatályossági feltétele, hogy az elővásárlásra jogosult bérlő az elővásárlási jogát ne gyakorolja.

15. Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó Magyarországon, Cégbíróságon bejegyzett jogi személyiséggel bíró gazdasági társaság, vevő pedig cselekvőképes nagykorú magyarállampolgár, akiknek ingatlan elidegenítési és szerzési képessége korlátozás alá nem esik, jogügyletüknek akadálya nincs.

16. A szerződés készítésével felmerülő ügyvédi munkadíjat, az ingatlan - nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat, valamint a visszterhes vagyonátruházási illetéket vevő köteles megfizetni.

17. Szerződő felek megértették az adóra és a visszterhes vagyonátruházási illetékre vonatkozó tájékoztatást. Az Eladó az okiratszerkesztő ügyvéd által kioktatást nyert az ingatlan átruházásából származó jövedelem után teljesítendő adófizetési kötelezettségéről, míg vevő a fentiek, valamint a visszterhes vagyonátruházási illeték szerinti kötelezettségéről.

„KONZOL-2000" Kft. eladó
képv.: Olsavszkyné Cseke Judit ügyvezető

vevő

Ellenjegyzem: Debrecen, 2017. december 05. napján

18. Felek megállapodnak abban, hogy mind az Eladó, mind a Vevő a másik fél kérésére bármely további ellenszolgáltatás nélkül köteles aláírni, kiadni és benyújtani minden olyan további dokumentumot, okiratot és megtenni minden olyan intézkedést, ami általában elvárható abból a célból, hogy az Ingatlan tulajdonjogának a vevőre történő átírása mielőbb megtörténjen, továbbá, hogy a Vevőnek az Ingatlanra vonatkozó jogai, tulajdonosi jogcíme és érdekei védelemben részesüljenek, valamint, hogy a jelen szerződésben meghatározott jogügyletet befejezzék.

19. Szerződő felek megértették ügyintéző ügyvéd tájékoztatását az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról, közkeletűbb nevén az épületek "zöldkártyájáról" szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet vonatkozásában. Eladó az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja Veőnek az energetikai tanúsítványt.

20. Szerződő felek kijelentik, hogy egymás személyes adatait, okmányait megismerték, azok beazonosítását a nyilvántartón keresztül nem kérik. Felek kijelentik, hogy személyükben jelen adásvételi szerződés megkötését kizáró ok nem áll fenn. A megbízók jelen okirat aláírásával visszavonhatatlanul elismerik és igazolják, hogy a szükséges tájékoztatást a jogügylettel kapcsolatban minden körülményre kiterjedően megkapták.

21. Felek a jelen vételi ajánlat és az adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a tulajdonjog-bejegyzési eljárásban képviseletükre a Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Irodának (4026 Debrecen, Bethlen u. 10-12/A. fszt. 1. sz.) - Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd ügyintézésével - adnak megbízást és meghatalmazást. A felek továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvédi iroda a személyes adataikat megismerje, és azokat kezelje.

Felek a fenti vételi ajánlatot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, helybenhagyólag aláírták.

Debrecen, 2017. december 05.

„KONZOL-2000" Kft. eladó
képv.: Olsavszkyné Cseke Judit ügyvezető

vevő

A fenti vételi ajánlatot a szerződő felek megbízásából elkészítettem és ellenjegyzem: Debrecen, 2017. december 05. napján

Az értékelés azonosítója: F17Ú252

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS

Budapest VII., Madách Imre tér 7. II. emelet 4. ajtó alatti,
34213/17/A/15 hrsz.-ú, „Konzol-2000" Építőipari Kivitelező és Kereskedelmi Bt.
1/1 tulajdonában lévő, társasházi lakás megnevezésű ingatlanról.

Budapest, 2018. január 10.

Az értékelés három eredeti példányban készült, ami példányonként 28 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 4

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK 6

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja 6

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk 6

2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE 6

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok 6

2.2 Gazdasági környezet 7

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE 8

3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok 8

3.2 A felépítmény jellemzői 8

4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint) 9

5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK 12

5.1 Piaci összehasonlító módszer 12

5.2 Hozam alapú módszer 14

6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA 17

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK 17

7.1 Felhasználás 17

7.2 Jogi körülmények 18

7.3 Kompetencia 18

7.4 Megbízástól való függés 18

7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek 18

7.6 Felhasznált adatok 18

7.7 Felelősség kizárása 18

7.8 Rejtett hibák 18

7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás 19

7.10 Érvényesség 19

MELLÉKLETEK 20

Tulajdoni lapok 20

Társasházi alapító okirat (részletek) 23

Képek 24

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: ***Budapest VII., Madách Imre tér 7. II. emelet 4. ajtó alatti, 34213/17/A/15 hrsz.-ú,*** a „Konzol-2000" Építőipari Kivitelező és Kereskedelmi Bt.1/1 tulajdonában lévő, lakás 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:	2018. január 10.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, vételi szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017. december 21.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	lakás Társasház
Az ingatlan fizikai megjelenése:	iroda
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest VII., Madách Imre tér 7. II. emelet ajtó: 4.
Az ingatlan helyrajzi száma:	34213/17/A/15
Tulajdoni forma:	társasházi külön tulajdon
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes (nettó): 84 m² **Értékelt (nettó): 84 m²**
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	„Konzol-2000" Építőipari Kivitelező és Kereskedelmi Bt. 4030 Debrecen, Diószegi utca 32-34.; 1/1 tulajdoni hányad
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Elővásárlási jog; jogosult: Örkény István Színház Nonprofit Kft. 1075 Budapest VII. ker. Madách I. tér 6.
Védettségek (a társasház törzslapján jelölve):	- Műemlék (Védés ideje: 1978.01.25.) - Műemlék jelentőségű terület (7/2005.(III.1) NKÖM rend.
Értékelt ingatlanrész:	teljes albetét

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan *forgalmi értéke*, kerekítve:	***68 200 000 Ft*** ***azaz: Hatvannyolcmillió-kettőszázezer forint***
Az ingatlan fajlagos *forgalmi értéke*, kerekítve (a 84 m² beépített alapterületre vetítve):	811 900 Ft/m² *azaz: Nyolcszáztizenegyezer-kilencszáz forint/m²*

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.

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 használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

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

Az Örkény István Nonprofit Kft. vételi szándékát jelezte a Budapest VII. kerület Madách tér 7. II. emelet 4. ajtó alatti (hrsz: 34213/17/A/15) ingatlanra, ezért a Fővárosi Önkormányzat megbízta társaságunkat a szóban forgó ingatlan forgalmi értékének meghatározásával.

Az értékelt lakás a Madách-házként ismert, műemléki védettség alatt álló épületegyüttes II. emeletén található. Az közepes állapotú lakást bérbeadással hasznosítják, jelenleg az Örkény István Színház irodája.

Az ingatlan környezete átalakult, a korábbi parkolót megszüntették, helyette parkot alakítottak ki, a lakással szemközti épülettben egy 4*-os szálloda üzemel, emiatt az épületegyüttes lakásai felértékelődtek.

Budapest, 2018. január 10.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 07128/2015

Reményi Krisztina
építészmérnök
szakközgazdász
igazságügyi ingatlan-értékbecslői szakértő
eng. szám: IM 9629/2011

Fekésházy Attila
Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

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

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

alapító okirat

Beszereztük:

Tulajdoni lapok (törzslap, különlap).

Helyszíni szemle:

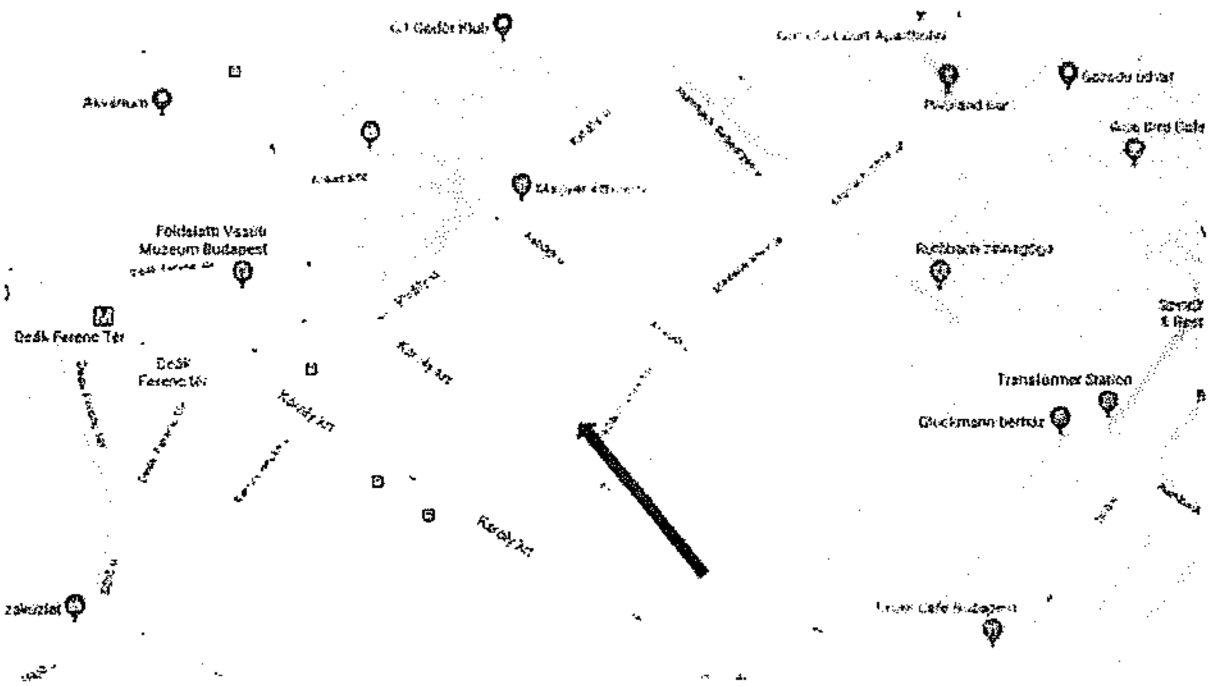
2017. december 21-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

Budapest VII. kerülete Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Erzsébetváros. A pesti oldal egyik belvárosi kerülete. Északnyugatról a Király utca, északkeletről a Dózsa György út, délkeletről a Rákóczi út, Thököly út és a Verseny utca, délnyugatról pedig a Károly körút határolja. A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Istvánmező területét, így azóta a VII. kerület egyetlen városrésze Erzsébetváros.



Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az ingatlan a VII. kerület egyik legforgalmasabb, az V. kerülettel határos belvárosi részén helyezkedik el, a Deák téri közlekedési csomópont és a Gozsdu udvar között, a Madách téren. A környék lakóházakkal és intézményekkel sűrűn beépített, az ingatlan melletti Károly körúton állandóan nagy a forgalom. Az ingatlan környezetének infrastruktúrája kiváló, a Madách téren hotelek, irodaház, színház, az épületek földszintjén üzletek, éttermek különböző üzletek, szolgáltató jellegű ingatlanok találhatók.

Az ingatlan személygépkocsival és tömegközlekedési eszközzel egyaránt nagyon jól megközelíthető. A Deák Ferenc téren az M2 és az M3 metró megállói gyorsan elérhetők. Ezen kívül a 47-es és a 49-es villamosok végállomásai, valamint több buszjárat megállója is itt található a Madách tér mellett. Személygépkocsival történő megközelítés esetén több környékbeli parkolóházban – például a Deák téri, a Király utcai, a Rumbach Sebestyén utcai parkolóházakban - is van lehetőség parkolásra.

2.2 Gazdasági környezet

Erzsébetváros karakterében a lakó, intézményi és gazdasági súlypontok keveredése jellemző. A környék sűrűn beépített kulturális intézményekkel (múzeumok, színházak) és vendéglátóhelyekkel, ezért mindig nagy a gyalogosforgalom. 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 VII., Madách Imre tér 7. II. em. ajtó: 4.**
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest VII., Madách Imre tér 7. II. em. ajtó: 4.
Helyrajzi száma:	34213/17/A/15
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	„Konzol-2000" Építőipari Kivitelező és Kereskedelmi Bt. 4030 Debrecen, Diószegi utca 32-34.; 1/1 tulajdoni hányad
Megnevezése:	lakás Társasház
Funkció a valóságban:	**iroda**
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes (nettó): 84 m², **Értékelt (nettó): 84 m²**
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Elővásárlási jog; jogosult: Örkény István Színház Nonprofit Kft. 1075 Budapest VII. ker. Madách I. tér 6.
Védettségek **(a társasházi törzslapon):**	- **Műemlék (Védés ideje: 1978.01.25.)** - Műemlék jelentőségű terület (7/2005.(III.1) NKÖM rend.)

3.2 A felépítmény jellemzői

		állapot
Építési éve:	1938 (Madách-házak Wälder Gyula és Árkay Aladár tervei alapján)	
Szintszám:	9	
Parkolás:	közterületen díjköteles	
Alapozás:	vasbeton sáv- és pontalapozás	korának megfelelő állapotú
Teherhordó szerkezet:	tégla felmenő falazat és vb. pillérek	korának megfelelő állapotú
Tetőszerkezet:	vb. lemez, 3 rétegű bitumenes szigeteléssel	korának megfelelő állapotú
Lépcsőház, lépcsők:	márvány burkolatú lépcsőház és kétkarú monolit beton lépcső márvány burkolattal	jó, karbantartott
Lift:	2 db van	jó
Lakás jellemzői:		
Nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos fa szerkezetűek, ablakok redőnnyel ellátva	jó
Válaszfalak:	tégla és gipszkarton válaszfalak	jó
Padozatok:	parketta, laminált padlóburkolat, vizes helyiségekben kerámia	jó
Felületképzés:	festett falak, vizes helyiségekben oldalfalak kerámia burkolatúak	jó
Fűtési rendszer:	házközponti fűtés öntöttvas radiátorokkal	jó
Világítás:	sínben mozgatható lámpatestek és függesztett mennyezeti lámpatestek	jó
Meleg víz:	villanybojler	jó
Beosztás:	lakásból átalakított iroda	közepes
Jelenlegi hasznosítás:	iroda	

Egyéb (az épület és a lakás szöveges bemutatása:	A Madách-házak 7 és 9 szintes épületegyüttesből álló, egységes szellemben tervezet lakó-, irodaház- és üzletház-együttes. Az egymásba fonódó 11 épületet a leendő Erzsébet, majd Madách sugárút kiindulópontjának szánta a Helvetia Építési és Ingatlan Rt., Budapest vezetése, valamint a Fővárosi Közmunkák Tanácsa (FKT). Az épületet terveit Wälder Gyula és Árkay Aladár készítette, a kivitelezés 1937-ben kezdődött, és 1938-ban adták át. (A sugárút a háború, illetve az újabb urbanisztikai tervek miat sohasem készült el.) **Az épületegyüttes műemléki védelem alatt áll (törzsszám: 15590).** Az értékelt lakás a Madách Imre tér 7. szám alatti 9 szintes épület II. emeletén található. Az épületegyüttes földszintjén, árkádok alatt egy pékség és az Örkény Színház portálja található. A lépcsőház elegáns és jól karbantartott, két személylift is kiépített. A tulajdoni lapon lakásként megnevezett ingatlant az Örkény István Színház jelenleg irodaként használja. Kialakítása az egykori lakás funkciónak megfelelő, csak a vizes helyiségeknél történ némi átalakítás, férfi-, illetve női mosdót alakítottak ki, melyek gépi szellőzéssel rendelkeznek. Az irodák a közlekedőből nyílnak. Az előtérből megközelíthető raktárként használt helyiség ablaka a belső udvarra néz. A Madách térre néző helyiségek (jelenleg irodák) franciaerkéllyel épültek. Légkondicionáló és riasztó kiépített.

SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
• jó elhelyezkedés és tömegközlekedés • közismert épületegyüttes („Madách házak")	• korlátozott parkolási lehetőség
lehetőségek	**veszélyek**
• jó befektetési lehetőség	• műemléki védelem alatt álló épület magasabb karbantartási költségei

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.

Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tényt teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

Ugyanez számviteli célok esetén:

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jóllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

Speciális érték

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

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 értékét fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbbeket.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszemek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit 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/bérleti 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. Végső 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, bérleti 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 értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta 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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre 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.

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.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító 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 korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a lakások nettó alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők: az elhelyezkedés és a közlekedés – a lakások mérete, az épületen belüli elhelyezkedése, komfortfokozata/fűtése, kialakítása, az erkély, a fekvése, az egyéb extrák és a műemléki védettség. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a ±5%-os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan legnagyobb korrekciója a műszaki állapot miatti -10%.

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

A táblázat tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét.*

Az irodaként hasznosított lakás forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	VII. ker. Madách I. tér 7. II. em. 4. ajtó	VII. ker. Madách I. út I. em.	VII. ker. Madách I. út 5. V. em.	VII. ker. Rumbach Sebestyén u. 6. IV. em.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2018. január	2018. január	2018. január
Adat forrása	-	www.ingatlan.com	www.ingatlan.com	www.ingatlan.com
Ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás
Adásvételi / kínálati ár (Ft)	kínálati	**74 900 000 Ft**	**74 000 000 Ft**	**63 000 000 Ft**
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -5%	71 155 000 Ft	70 300 000 Ft	59 850 000 Ft
Lakás redukált alapterülete (m²)	84 m2	80 m2	86 m2	77 m2
Fajlagos ár (Ft/m²)		**889 438 Ft**	**817 442 Ft**	**777 273 Ft**
Szöveges leírás	9 szintes, liftes műemléki épületben, II. emeleti, 3 szobás lakás iroda funkcióval.	7 szintes, tégla építésű, lifttel felszerelt, nagy zöld udvaros házban I. emeleti 2+2 félszobás lakás, 2011-ben átalakították és felújították (nyílászárók cseréje is).	7 szintes, műemlék épületben, liftes, nagy zöld udvaros házban V. emeleti 2+1 félszobás, erkélyes lakás, felújított.	6 szintes, tégla építésű, liftes műemlék házban IV. emeleti lakás, 2017-ben felújított.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Madách téri elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Közlekedés	nagyon jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Alapterület (m²)	**84 m2**	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Lakás műszaki állapota	jó	felújított	felújított	felújított
Korrekció mértéke		-10%	-5%	-5%
Épületen belüli elhelyezkedés	II. emelet	I. emelet	V. emeleti	IV. emeleti
Korrekció mértéke		0%	-2%	-2%
Komfortfokozat, fűtése	összkomfortos, házközponti fűtés, radiátorokkal	összkomfortos, házközponti fűtés, radiátorokkal	összkomfortos, házközponti fűtés, radiátorokkal	összkomfortos, cirkófűtés radiátorokkal
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kialakítása	nincs fürdőszoba és konyha kialakítva iroda funkció miatt	van	van	van
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Erkély	franciaerkélyek	2 erkély	2 erkély	nincs
Korrekció mértéke		-3%	-3%	2%

Fekvés	Madách térre és belső udvarra nézö ablakok	udvari fekvés	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Extrák	légkondicionált, riasztóval felszerelt	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		2%	2%	2%
Műemlék	műemlék épület	nem műemlék	nem műemlék	műemlék épület
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-1%	-3%	-3%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	812 104	889 438	792 919	753 955
Korrigált ár (Ft)	68 216 698	fajlagos nm ár x lakás alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	68 200 000 Ft			

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 ingatlannak, 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 a lakás nettó mérete alapján vettük figyelembe.

- A fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel állapítottuk meg. A figyelembe vett korrekciós tényezők: az elhelyezkedés és a közlekedés – az ingatlanok mérete, műszaki állapot, épületen belüli elhelyezkedése, komfortfokozata/fűtése, kialakítása, az erkély, az egyéb extrák, a műemléki védettség, lift és a parkolás. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a ±5%-os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan legkiemelkedőbb korrekciója a kerületen belüli elhelyezkedés miatt 10%. Ez a tényező az ingatlan bérleti díját csökkentik, ezért negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban.

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	**1075 Bp., Madách I. tér 7. II. em. 4.**	VII. ker. Wesselényi u. 26.	VII. ker. Rumbach S.	VII. ker. Holló u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2018 január	2018 január	2018 január
Adat forrása		www.ingatlan.com	www.ingatlan.com	www.ingatlan.com
Ingatlan típusa	lakásban iroda	lakásban iroda	lakás	lakásban iroda
Kínálati bérleti díj (Ft/hó)		290 000 Ft	293 142 Ft	350 000 Ft
Korrigált bérleti díj*	kínálati korrekció mértéke: 0%	290 000 Ft	293 142 Ft	350 000 Ft
Épület/helyiség redukált alapterület (m²)	84 m2	94 m2	90 m2	100 m2

Fajlagos bérleti díj (Ft/m²/hó)		3 085 Ft	3 257 Ft	3 500 Ft
Szöveges leírás	9 szintes, tégla épületben, II. emeleti, liftes, 3 szobás lakás iroda funkcióval.	1929-ben épült, műemlék, 7 szintes, tégla épületben, II. emeleti, liftes, 3 szobás lakás iroda funkcióval.	3 szintes, tégla építésű, lift nélküli házban 1. emeleti lakás. Felújított, de légkondicionáló nincs kiépítve.	2 szintes épületben, II. emeleti, 3,5 szobás, utcai kilátással, irodaként hasznosított lakás felújított állapotban.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	belvárosi	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		10%	5%	10%
Közlekedés	nagyon jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Alapterület (m²)	**84 m2**	hasonló	hasonló	nagyobb
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Lakás műszaki állapota	jó	hasonló	felújított	felújított
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%
Épületen belüli elhelyezkedés	II. emelet	I. emelet	I. emeleti	II. emeleti
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Komfortfokozat, fűtés	összkomfortos, házközponti fűtés, radiátorokkal	összkomfortos, házközponti fűtés, radiátorokkal	összkomfortos, cirkó fűtés, radiátorokkal	összkomfortos, házközponti fűtés, radiátorokkal
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kialakítása	fürdőszoba és konyha nincs	van	van	van
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Erkély	franciaerkélyek	franciaerkély	nincs	nincs
Korrekció mértéke		0%	2%	2%
Extrák:	légkondicionált, riasztóval felszerelt	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		2%	2%	2%
Műemlék	műemlék és műemléki környezet	műemlék	nem műemlék	nem műemlék
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Parkolás	közterületen díjköteles	közterületen díjköteles	közterületen díjköteles	önálló garázs bérelhető
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Lift	van	van	nincs	van
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Összes korrekció		7%	9%	9%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m²/hó) (Ft/m2/hó)	3 555	3 301	3 550	3 815
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	298 657			

Az ingatlan bérleti díja, kerekítve	**300 000**	**Ft/hó**	**3 600 000**	**Ft/év**
*A jelenlegi erős bérleti piaci keresletmiatt kínálati árréssel nem számoltunk.				

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 lakás-iroda 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 felépítéses módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítéses 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 Hitelkamatláb", 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.

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	**dátum**	**érték (%)**
BUBOR 12 hó	2018.01.10	0,100%
tranzakciós költségek	2018.01.10	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	lakásban iroda	1,000%
regionális kockázat	Bp., VII. ker.	1,000%
Hozam ráta	2018.01.10	5,100%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	3 600 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	5,00%	
tőkésítési ráta:	5,100%	
Tőkésített forgalmi érték:	67 058 824	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	**67 100 000**	**,- Ft**

6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest VII., Madách Imre tér 7. II. em. 4. ajtó alatti, 34213/17/A/15 hrsz.-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító- és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	68 200 000 Ft	100%	68 200 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	67 100 000 Ft	0%	0 Ft
Nettó pótlási költségszámítás	-	0%	-
Végső forgalmi érték kerekítve:		**100%**	**68 200 000 Ft**

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. A hozamszámítás módszert csak ellenőrzésként alkalmaztuk. Az ellenőrzés nagyságrendileg megerősítette a piaci összehasonlító módszer eredményét (eltérés 10% alatti).

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan *forgalmi értéke*, kerekítve:	***68 200 000 Ft*** ***azaz: Hatvannyolcmillió-kettőszázezer forint***
Az ingatlan fajlagos *forgalmi értéke*, kerekítve (a 84 m² beépített alapterületre vetítve):	811 900 Ft/m² *azaz: Nyolcszáztizenegyezer-kilencszáz forint/m²*

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.

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 használhatók 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 BFVK 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 vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. 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 bejegyzetteken 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 valódiságáért 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, készültségre 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 vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2017. január 10.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 07128/2015

Reményi Krisztina
építészmérnök
szakközgazdász
igazságügyi ingatlan-értékbecslői szakértő
eng. szám: IM 9629/2011

Fekésházy Attila
Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lapok

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV Kerulen Hivatala
Budapest, XIV., Bornyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/422781/2017
2017.12.21

BUDAPEST VII.KER. Szektor : 61
Belterület 34213/17 helyrajzi szám

1075 BUDAPEST VII.KER Madach Imre ter 7 "felulvizsgalat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
növelési ág/kivett megnevezés/

	min.o	terület ha m2	kat.t.jov k.fill	alrészlet adatok ha m2	kat jov k.fill
Kivett lakóház, udvar	0	761	0.00		

2.
Társasház

3. bejegyző határozat: 500007/1998/1997/97.11.21
Társasház
A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek

4. bejegyző határozat: 213669/2/2004/04.09.24 törlő határozat: 297795/1/2005/04.11.25
Műemlék

5. bejegyző határozat 297795/1/2005/04.11.25
Műemlék
Védés ideje: 1978. január 25.

6 bejegyző határozat 275175/1/2007/07.10.11
Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1) [illegible] rend. - 291769/1/2006 sz. beadvány sangszorában.

II.RÉSZ

3 hányad: 0/0
bejegyző határozat, erkezési idő [illegible].06.22/
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: társasháztulajdon
név: TÁRSASHÁZ TULAJDON
cím: - - -
tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 275175/1/2007/07.10.11

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, erkezési idő: 71305/3/2013/13.05.15
Vezetékjog
30 m2 területre, VMS [illegible]
jogosult:
név: ELMŰ HALÓZATI [illegible]
cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/421800/2017

2017.12.21

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34213/17/A/15 helyrajzi szám

1075 BUDAPEST VII.KER. Madách Imre tér 7. 2. emelet, ajtó:4

I.RESZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai.

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni [illegible]
lakás	84	2 1	179/10000	magan
Bejegyző határozat:				törlő határozat: [illegible]/2010/10.03.29
lakás	84	2 1	179/10000	[illegible]
Bejegyző határozat: 44989/1/2010/10.03.29				

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 197850/2/1994/94.09.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 106750/1990/IX.25./
törlő határozat: 197850/2/1994/94.09.07

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: [illegible] Józsefné
sz.név:
szül.:
cím: [illegible]

2. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 42583/1/1999/98.12.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 197850/2/1994/94.09.07
törlő határozat: 42583/1/1999/98.12.18

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név:
szül.:
cím: [illegible]

3. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 42583/1/1999/98.12.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 197850/2/1994/94.09.07
törlő határozat: 42583/1/1999/98.12.18

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név:
sz.név:
szül.:
cím:

Folytatás a következő lapon

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma:800050/421860/2017

2017.12.21

BUDAPEST VII.KER.
Belterület 34213/17/A/15 helyrajzi szám

Bejegyzések az előző lapról

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 44909/1/2010/10.03.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 42583/1/1999/98.12.18
törlő határozat: 44909/1/2010/10.03.29
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név :
szül :
a.név :
cím :

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 44909/1/2010/10.03.29
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: "KONTOL-2000" ÉPÍTŐIPARI KIVITELEZŐ ÉS KERESKEDELMI KFT.
cím: 4030 DEBRECEN Diószegi utca 32-34.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34151/4/2010/10.01.29
törlő határozat 44909/1/2010/10.03.29
Tulajdonjog bejegyzés elutasítása.
jogosult:
név: "KONTOL-2000" ÉPÍTŐIPARI KIVITELEZŐ ÉS KERESKEDELMI KFT.
cím : 4030 DEBRECEN Diószegi utca 32-34.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34151/4/2010/10.02.22
Elővásárlási jog
jogosult:
név: ÖRKÉNY ISTVÁN SZÍNHÁZ BEMUTATÓ KFT.
cím : 1075 BUDAPEST VII.KER. Király I. tér 6.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Társasházi alapító okirat (részletek)

Budapest, VII. ker. Madách tér 7. szám alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRATA

Alulírott Fővárosi VII.ker. Ingatlankezelő Vállalat, /1071. Budapest, Damjanich u. 48./ mint a Budapest, VII. ker. ingatlannyilvántartásban 1368 tulajdoni lapszám és 34.213/17. hrsz. alatt felvett 761 m² területű, Budapest, VII. ker. Madách tér 7. szám alatti, a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. rendelet 2. § /2/ bek. a./ pontjának rendelkezése alapján a fent körülírt ingatlant társasházzá alakítja az 1977. évi II. tvr. előírásai és a mellékelt műszaki leírásban és tervrajzban foglaltak szerint.

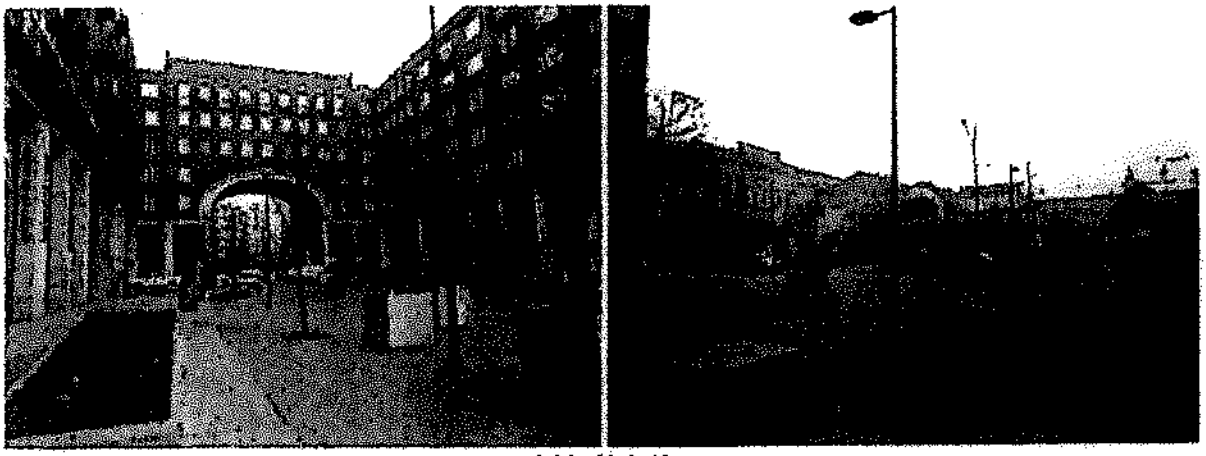
(...)

15. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 15./ sorszámmal jelzett, II. emelet 4. ajtószámú, előszoba, konyha, kamra, fürdő, hall, kettő szoba és egy félszobából álló öröklakás, összesen 84 m² alapterülettel és a hozzá tartozó 0,68 m² területű erkélyekkel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

179/10.000-ed rész;

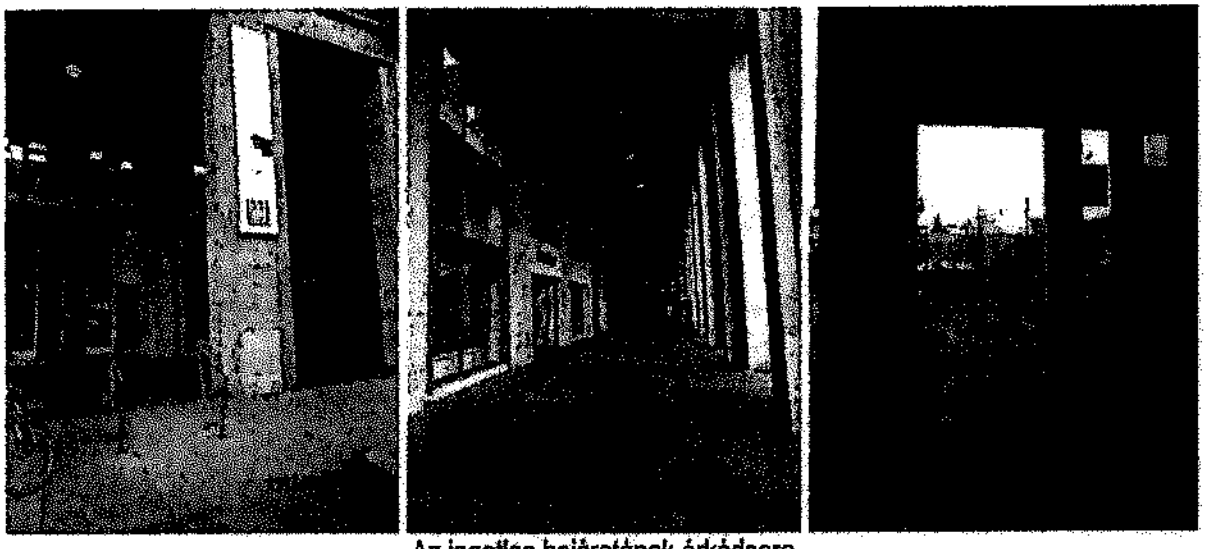
Képek

Az ingatlan homlokzata és környezete



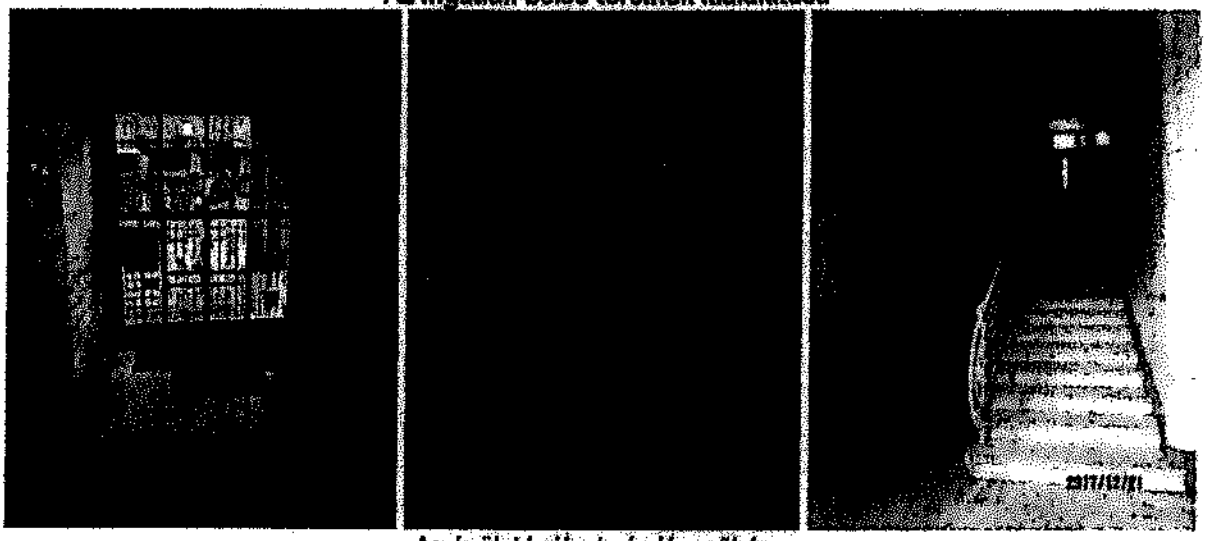
A Madách tér

A Madách tér kialakítása

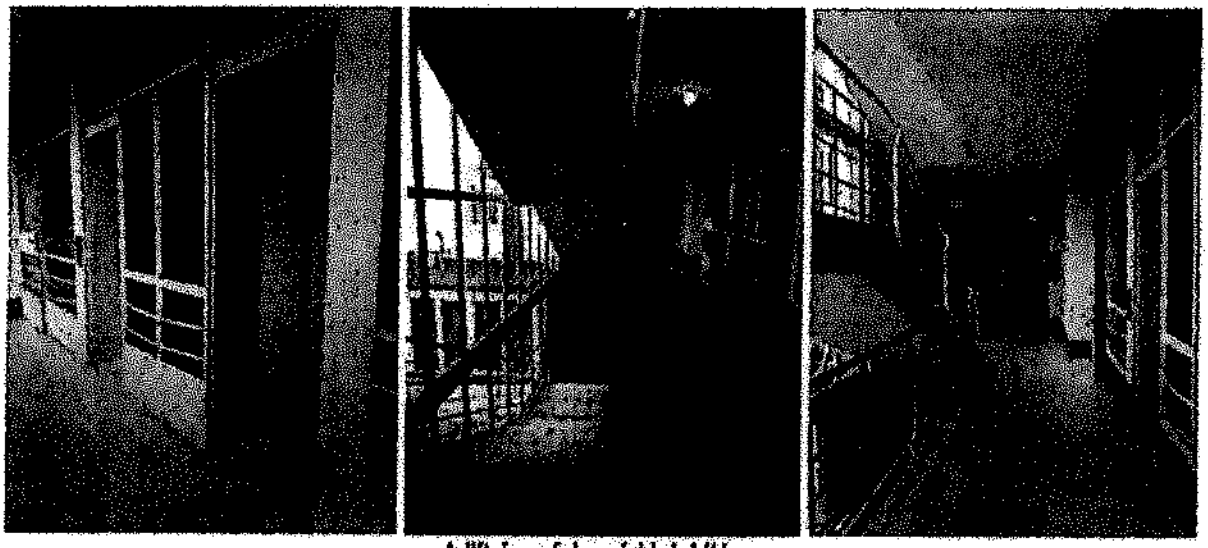


Az ingatlan bejáratának árkádsora

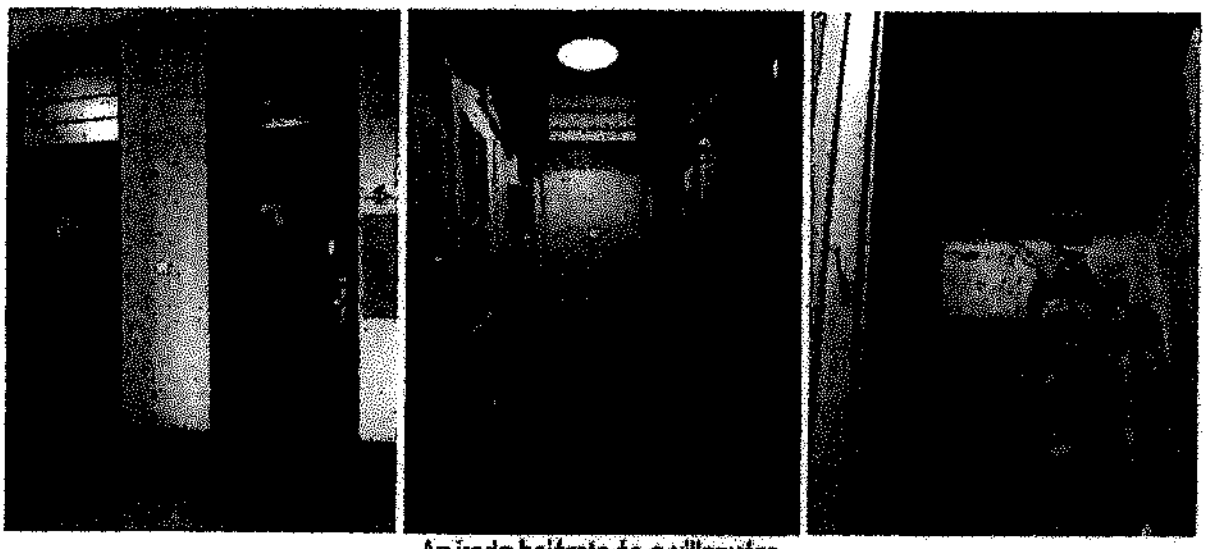
Az ingatlan belső tereinek kialakítása



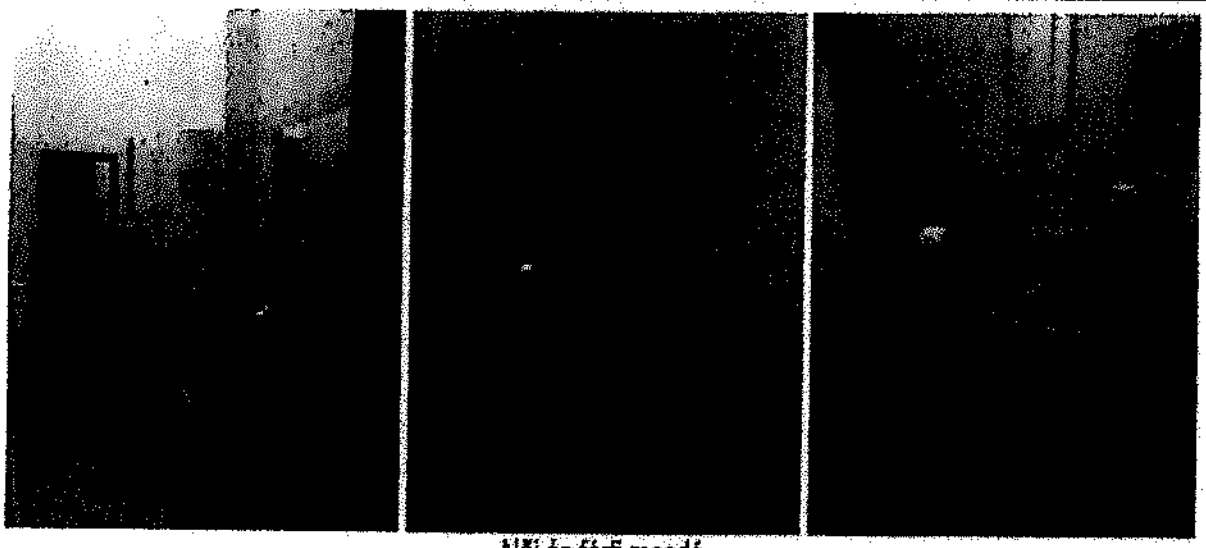
Az épület bejárata és lépcsőháza



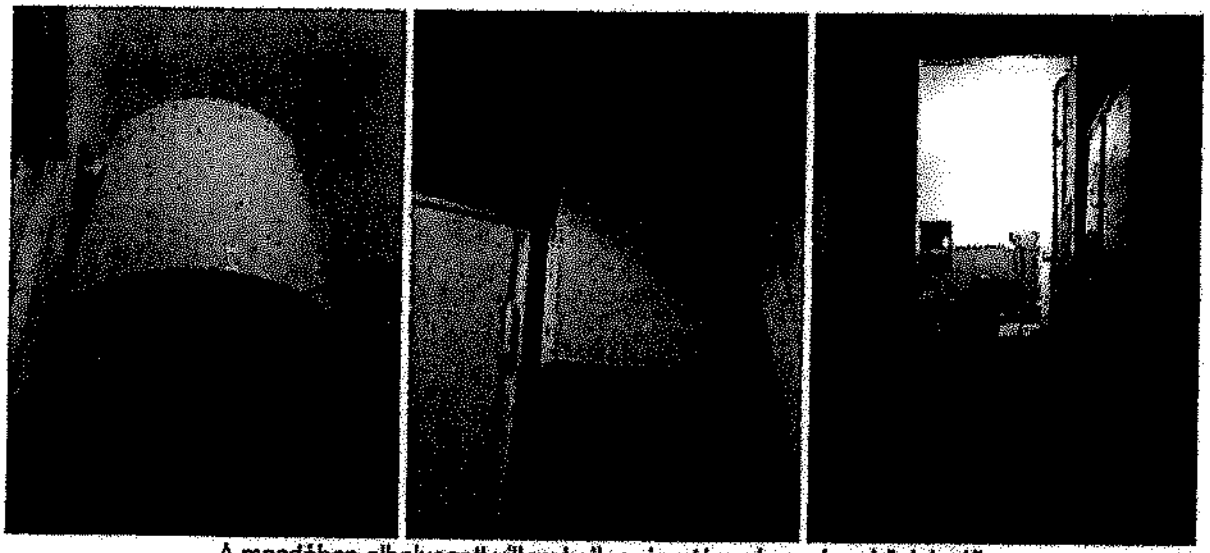
A lift és a folyosó kialakítása



Az iroda bejárata és a villanyóra



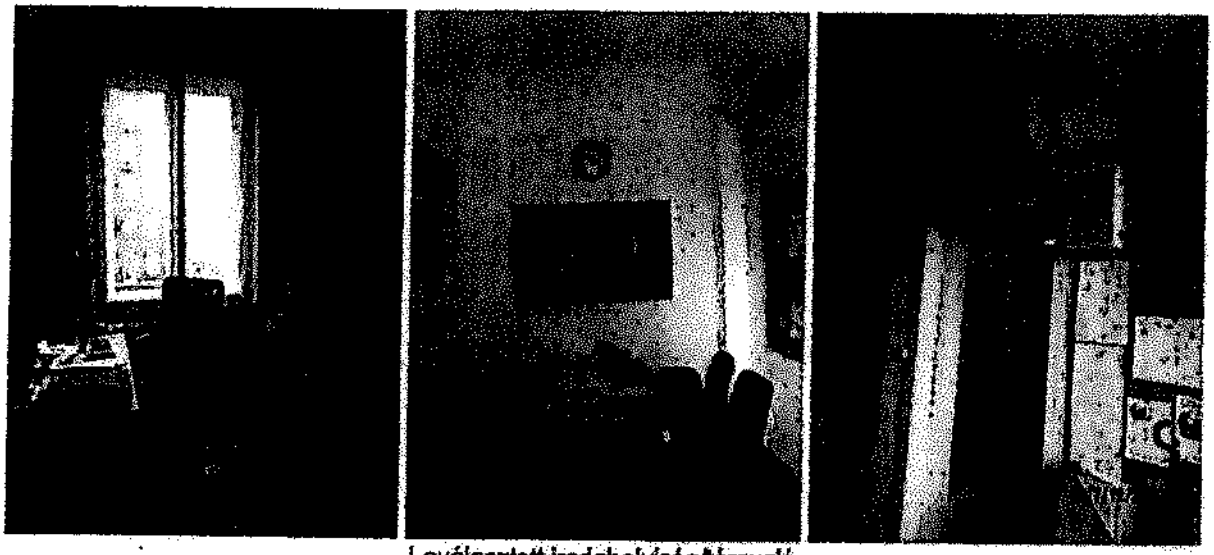
Női és férfi mosdó



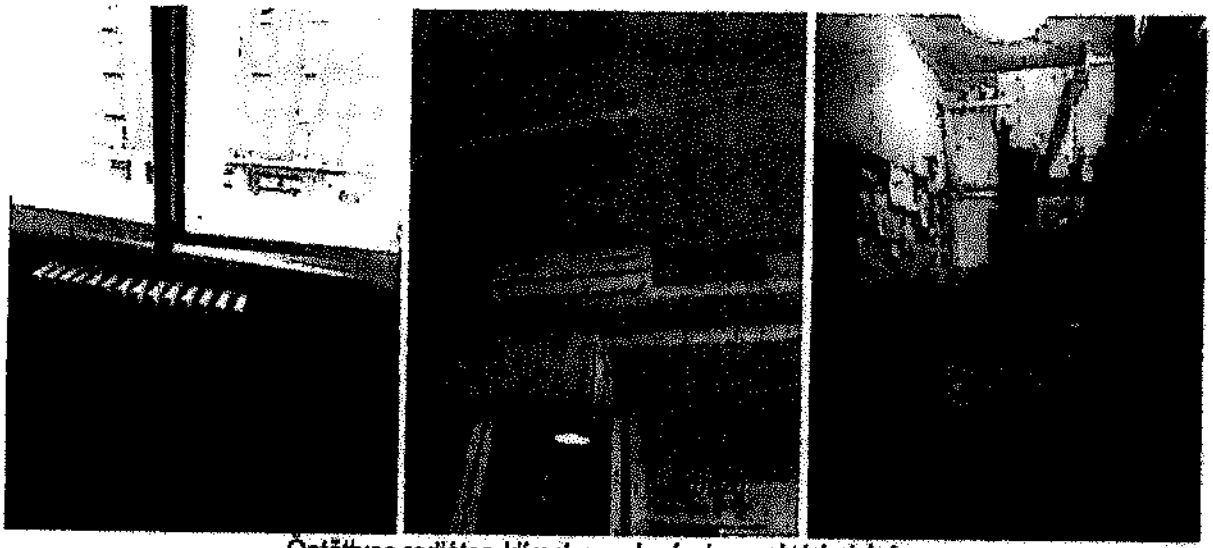
A mosdóban elhelyezett villanybojler, riasztórendszer és a közlekedő

Az egyik iroda és franciaerkélye

Az irodák kialakítása



Leválasztott irodahelyiség/tárgyaló



Öntöttvas radiátor, klímaberendezés és a raktárhelyiség

A raktárhelyiség és kilátása a belső udvarra

1000082565768

ikt. szám: FPH058 /1141 - 7 /2017

ALAPÍTÓ OKIRAT

változásokkal egységes szerkezetben

(a változások dőlt vastagított betűvel szedve)

1. A Társaság elnevezése

1.1 A Társaság cégneve: **Örkény István Színház Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság**

2. A Társaság székhelye, elérhetőségei

2.1 A Társaság székhelye: 1075 Budapest, Madách I. tér 6.

2.2 A Társaság telephelyei: 1075 Budapest, Madách I. tér 7. pince
1075 Budapest, Madách I. út 2-4.
1075 Budapest, Madách I. tér 7. I. em. 5.
1075 Budapest, Madách I. tér 7. földszint
1075 Budapest, Madách I. tér 7. 2. emelet 2.
1075 Budapest, Madách I. tér 7. 2. emelet 3.
1075 Budapest, Madách I. tér 5. 1. emelet 1.

2.3 A Társaság elektronikus kézbesítési címe: mp@orkenyszinhaz.hu
e-mail címe: ***ba@orkenyszinhaz.hu***
honlapja: www.orkenyszinhaz.hu

3. A Társaság Alapítója és egyedüli tagja

3.1 Az Alapító adatai

Név: Budapest Főváros Önkormányzata
Székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.
Képviseli: Tarlós István főpolgármester
Adószáma: 15735636-2-41
Magyar Államkincstárnál vezetett törzsadattári nyilvántartási szám: 735638

3.2 Az Alapító pótbefizetésre nem kötelezett.

3.3 A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8.§. (1) és (2) bekezdése, a 63/A.§. n.) pontjában, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (4) bekezdés 16. pontjában meghatározott, művészeti tevékenységet támogató közfeladatai ellátásáról Alapító – a Társaság fennállása alatt – a Társasággal kötött közszolgáltatási (fenntartói) szerződés útján gondoskodik. E szerződésben kerülnek meghatározásra a Társaság használatába ingyenesen adott vagyon-elemek, valamint a működés támogatása.

4. A Társaság feladata, célja, jogállása

4.1 Az Alapító nonprofit gazdasági társaságot hoz létre, melynek keretében ellátja a Fővárosi Önkormányzat - mint a társadalmi közös szükséglet kielégítéséért felelős szerv - művészeti tevékenységet támogató feladatait. Az ellátandó feladat a helyi önkormányzatokról szóló törvények [1990. évi LXV. törvény 62/A. §. n.) pontja, valamint a 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (4) bekezdés 16. pontja] alapján közfeladatnak minősül. A Társaság e tevékenysége vonatkozásában közhasznú fokozatú nonprofit korlátolt felelősségű társaság.

4.2 A Társaság tevékenységének és gazdálkodásának legfőbb adatait saját honlapján teszi közzé.

4.3 A Társaság által végzett üzletszerű gazdasági tevékenység kiegészítő jellegű, vállalkozási tevékenységét közhasznú tevékenysége elősegítése érdekében, a Társaság közhasznú céljait nem veszélyeztetve végzi.

4.4 A Társaság gazdálkodása során elért eredményét nem osztja fel, azt a jelen alapító okiratban meghatározott közhasznú tevékenységére fordítja.

4.5 A Társaság közvetlen politikai tevékenységet nem folytat, szervezete pártoktól független és azoknak támogatást nem nyújt.

4.6 A Társaság üzletszerű gazdasági tevékenységet csak a gazdasági társaság cégbejegyzése iránti kérelem benyújtását követően folytathat, a hatósági engedélyhez kötött tevékenységet csak a bejegyzését és a hatósági engedély kézhezvételét követően gyakorolhat.

4.7 A Társaság a központi költségvetés alapján, illetve az Alapítótól kapott támogatás feltételeit és módját írásban kötött szerződésbe foglalja Az igénybe vehető támogatási lehetőségeket, azok mértékét és feltételeit saját honlapján nyilvánosságra hozza. A Társaság szolgáltatásait bárki igénybe veheti.

4.8 A közhasznú jogálláshoz kapcsolódó kedvezményekre legkorábban a társaság közhasznú jogállása megszerzésének időpontjától jogosult.

4.9 A Társaság a vezető tisztségviselőt, a támogatót, az önkéntest, valamint e személyek közeli hozzátartozóját – a bárki által megkötés nélkül igénybe vehető szolgáltatások, kivételével – cél szerinti juttatásban nem részesítheti.

4.10 A Társaság bármely cél szerinti juttatását - a létesítő okiratban meghatározott szabályok szerint - pályázathoz kötheti. Ebben az esetben a pályázati felhívás nem tartalmazhat olyan feltételeket, amelyekből – az eset összes körülményeinek mérlegelésével – megállapítható, hogy a pályázatnak előre meghatározott nyertese van (színlelt pályázat). Színlelt pályázat a cél szerinti juttatás alapjául nem szolgálhat.

4.11 A Társaság váltót, illetve más hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt nem bocsáthat ki.

4.12 A Társaság gazdasági-vállalkozási tevékenységének fejlesztéséhez közhasznú tevékenységét veszélyeztető mértékű hitelt nem vehet fel.

4.13 A Társaság köteles a beszámoló jóváhagyásával egyidejűleg közhasznúsági mellékletet készíteni, amelyet a beszámolóval azonos módon köteles letétbe helyezni és közzétenni. A közhasznú szervezet beszámolójába bárki betekinthet, illetve abból saját költségére másolatot készíthet.

5. A Társaság tevékenysége

5.1 A Társaság közhasznú tevékenységei (TEÁOR '08 szerint):

9001'08 Előadó-művészet (főtevékenység)
9002'08 Előadó-művészetet kiegészítő tevékenység
9004'08 Művészeti létesítmények működtetése
9329'08 Máshova nem sorolható egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység
9102'08 Múzeumi tevékenység
8532'08 Szakmai középfokú oktatás
8552'08 Kulturális képzés
8559'08 Máshova nem sorolt egyéb oktatás
8299'08 Máshova nem sorolt, egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
9609'08 Máshova nem sorolt egyéb személyi szolgáltatás

5.2 A Társaság üzletszerű gazdasági tevékenységei (TEÁOR '08) szerint:

1812'08 Nyomás (kivéve: napilap)
1820'08 Egyéb sokszorosítás
4321'08 Villanyszerelés
4332'08 Épületasztalos-szerkezet szerelése
4761'08 Könyv-kiskereskedelem
4762'08 Újság-, papíráru-kiskereskedelem
4763'08 Zene-, videofelvétel kiskereskedelme
4778'08 Egyéb m. n. s. új áru kiskereskedelme
5210'08 Raktározás, tárolás
5610'08 Éttermi, mozgó vendéglátás
5621'08 Rendezvényi étkeztetés
5629'08 Egyéb vendéglátás
5630'08 Italszolgáltatás
5811'08 Könyvkiadás
5814'08 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
5819'08 Egyéb kiadói tevékenység
5911'08 Film-, video-, televízióműsor-gyártás
5912'08 Film-, video gyártás, televíziós műsorfelvétel utómunkálatai
5914'08 Filmvetítés
5920'08 Hangfelvétel készítése, kiadása
6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
7312'08 Médiareklám
7420'08 Fényképészet
8129'08 Egyéb takarítás
8211'08 Összetett adminisztratív szolgáltatás
8219'08 Fénymásolás, egyéb irodai szolgáltatás
8230'08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
9524'08 Bútor, lakberendezési tárgy javítása
9601'08 Textil, szőrme mosása, tisztítása
9602'08 Fodrászat, szépségápolás

6 A Társaság vagyona

6.1 A Társaság törzstőkéje 3.000.000 Ft, azaz Hárommillió forint, amely teljes egészében pénzbeli betétből áll.

6.2 Az Alapító törzsbetétjének értéke forintban és a törzstőke hányadában kifejezve:

Alapító	Törzsbetét összege	Hányad a törzstőkéből
Budapest Főváros Önkormányzata	3.000.000 Ft	100 %

6.3 Az Alapító a teljes pénzbeli betétet a Társaság pénzforgalmi számlájára fizette be, melyet a Cégbíróság felé igazolt.

7 A Társaság legfőbb szerve

7.1 A Társaság legfőbb szerve hatáskörébe tartozó kérdéskörökben az alapító vezető szerve (továbbiakban: Alapító) dönt. A Társaságnál taggyűlés nem működik.

7.2.1 Az Alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik:

a Alapító okirat elfogadása, módosítása;
b számviteli törvény szerinti beszámoló (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő mellékelt) és a közhasznúsági melléklet elfogadása;
c a Társaság üzleti tervének jóváhagyása;
d az 50 Millió Ft értékhatárt meghaladó fizetési kötelezettséget tartalmazó jogügyletek jóváhagyása,
e olyan szerződések jóváhagyása, amelyet a Társaság az ügyvezetőjével, ennek közeli hozzátartozójával köt;
f olyan szerződés jóváhagyása, módosítása, felmondása, amelyet a Társaság a társadalmi közös szükséglet kielégítéséért felelős szervvel köt a közhasznú tevékenység folytatásának feltételeiről (közszolgáltatási /fenntartói/ megállapodás);
g a szervezeti és működési szabályzat jóváhagyása;
h a társaság tevékenységi köreinek módosítása;
i szabályzat megalkotása az ügyvezető, a felügyelő bizottsági tagok és más az Alapító által meghatározott vezető állású munkavállalók javadalmazása, valamint a munkaviszony megszűnése esetére biztosított juttatások módjának, mértékének elveiről, annak rendszeréről (javadalmazási szabályzat). A szabályzatot az elfogadásától számított 30 napon belül a cégiratok közt letétbe kell helyezni
j az Ügyvezető megválasztása, visszahívása, díjazásának megállapítása, felette az egyéb munkáltatói jogkör gyakorlása;
k a Felügyelő Bizottság tagjainak megválasztása, az elnök kijelölése, díjazásuk megállapítása, visszahívása;
l a könyvvizsgáló megválasztása, visszahívása, díjazásának megállapítása;
m az ügyvezető, felügyelőbizottsági tagok és a könyvvizsgáló elleni követelések érvényesítése;
n a társaság jogutód nélküli megszüntetésének, átalakulásának elhatározása;
o a társaság átalakulása esetén a vagyonmérleg-, vagyonleltár elfogadása;
p mindazok az ügyek, amelyeket törvény vagy az Alapító okirat kizárólagos hatáskörébe utal.

7.2.2 Az Alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik továbbá a döntés a Társaságnak a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény (Gst.) hatálya alá tartozó, illetve az alábbi, a Fővárosi Közgyűlés által 2015. október 28-án elfogadott, Budapest Főváros Önkormányzata és az EIB között létrejött, budapesti városi közlekedés és budapesti városfejlesztés hitelszerződések szerint „adósságként" definiált körbe tartozó adósságot keletkeztető ügylete megkötéséről, kötelezettségvállalásáról:

– az éven belül lejáró folyószámla hitel kivételével a kölcsönvett pénzeszközök;
– bármely váltóhitel vagy annak dematerializált megfelelőjének elfogadásával szerzett összeg;
– bármely váltó, vásárlási keret vagy kötvények, váltók, kötelezvények, hitelkötvények vagy egyéb ehhez hasonló pénzügyi eszköz kibocsátása révén szerzett összegek;
– azoknak a kötelezettségeknek az összege, amelyek haszonbérlet (lízing) vagy részletvásárlási megállapodás során keletkeztek és a magyar számviteli szabályok szerint pénzügyi vagy tőkelízingnek minősülnek.

7.3 Az Alapító 15 nappal a döntéshozatalt megelőzően – a megválasztással, és kinevezéssel kapcsolatos ügyek kivételével – köteles az ügyvezető és a Felügyelő Bizottság, valamint a felelős személyek véleményét írásban beszerezni, vagy véleményüket a döntéshozatalt megelőzően ülésen meghallgatni. A vélemény beszerzése során az Alapító köteles döntéseinek tervezetét is tartalmazó írásbeli előterjesztést megküldeni, véleményezés céljából. A véleménykérés a Felügyelő Bizottság és annak tagjai, valamint a felelős személyek részére az ügyvezető útján kerül megküldésre, azok ügyvezető általi kézhezvételét követően, haladéktalanul.

7.4 A véleményezők az Alapító döntései tervezetének kézhezvételét követően kötelesek írásban véleményüket megadni. A Felügyelő Bizottság és annak tagjai – akár eltérő – véleménye, valamint a felelős személy véleménye az ügyvezető útján kerül az Alapítóhoz felterjesztésre. Az ügyvezető a kapott véleményeket haladéktalanul továbbítja az Alapító felé. A beszámolóról az Alapító csak a Felügyelő Bizottság írásbeli jelentésének birtokában dönthet.

7.5 Az írásbeli véleménynek – halaszthatatlan döntésre vonatkozó vélemény beszerzése esetén is - legalább az Alapító döntése, így különösen a Közgyűlés, vagy bizottsági ülés napján meg kell érkeznie az Alapítóhoz, és az ülésen rendelkezésre kell állnia.

Az Alapító ülésére készült előterjesztések, az ülésről készült jegyzőkönyv, valamint az írásos vélemények nyilvánosak, melyeket az Alapító tesz közzé saját honlapján (www.budapest.hu) a Szervezeti és Működési Szabályzatában foglaltak szerint.
Mindemellett az ügyvezető ezen iratok nyilvánosságát a 13. fejezetben foglaltak szerint biztosítja.

7.6 Az Alapító döntéshozó szerve ülésezését, és az előterjesztések rendjét a Fővárosi Önkormányzat mindenkor hatályos Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Kgy. rendelet biztosítja.

7.7 Az Alapító a Társaságra vonatkozó határozatok meghozatalánál, a határozat jellegétől függően, amennyiben az cégjegyzéki adatot is érint, köteles figyelembe venni a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (Ctv.) eljárási szabályait.

7.8 Az Alapító a Ptk.-ban és az Alapító Okiratban meghatározott hatáskörében írásban határoz.

7.9 A Társaság éves beszámolója és a közhasznúsági melléklet elfogadásáról az Alapító vezető szerve évente egyszer – a számviteli törvényben foglaltak betartásával – köteles gondoskodni. A számviteli törvény szerinti beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról a Társaság legfőbb szerve csak a Felügyelő Bizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat. A Társaság számviteli törvény szerinti beszámolójának valódiságát és jogszabályszerűségét könyvvizsgálóval kell ellenőriztetni. A könyvvizsgáló véleményének meghallgatása nélkül a számviteli törvény szerinti beszámolóról a Társaság legfőbb szerve nem hozhat döntést.

7.10 Az Alapító vezető szerve a társaság működésével kapcsolatos ülésekről és döntésekről köteles jegyzőkönyvet készíteni és nyilvántartást vezetni. A jegyzőkönyvnek (nyilvántartásnak) tartalmaznia kell az Alapító vezető szerve üléseinek helyét és idejét, a döntés tartalmát és hatályát, a jelenlévőket és az általuk képviselt szavazati jog mértékét, és amelyből a döntést támogatók és ellenzők számaránya (és ha nem titkos, személye) megállapítható.

8 Ügyvezető

8.1 A Társaság ügyeinek vitelét és a Társaság képviseletét az ügyvezető látja el. Az Alapító úgy rendelkezik, hogy a Társaságnak egy ügyvezetője van. Az ügyvezető tevékenységét munkaviszonyban látja el.

8.2 A Társaság ügyvezetője 2020. február 29-ig:

név:	Mácsai Pál
anyja ***születési*** neve:	Gáspár Katalin
születési hely, idő:	Budapest, 1961.03.31.
adóazonosító jele:	8344223377
lakcíme:	1026 Budapest, Ervin utca 3.

8.3 Az ügyvezető képviseleti jogosultsága önálló, így önállóan képviseli a Társaságot harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok és más hatóságok előtt.

8.4 Az ügyvezető felelősségére a Ptk. szabályai az irányadók.

8.5 Az Alapító a vezető tisztségviselő részére írásban utasítást adhat, amelyet a vezető tisztségviselő végrehajtani köteles.

8.6 Az Alapító az ügyvezető hatáskörét a jogszabályban meghatározott esetben és körben és módon vonhatja el, vagy korlátozhatja.

8.7 A Társaság dolgozói vonatkozásában a munkáltatói jogokat az ügyvezető gyakorolja.

8.8 Az ügyvezető tevékenységéért díjazásban részesül, melynek megállapítása az Alapító hatáskörébe tartozik.

8.9 Az ügyvezető kötelességei különösen:

– a Társaság tagjairól nyilvántartást (tagjegyzéket) vezet;
– az üzleti könyveket szabályszerűen vezeti;
– a Társaság ügyeiről az Alapítónak felvilágosítást, tájékoztatást ad;
– a 7.2.2 pont szerinti adósságot keletkeztető ügylet előkészítését megelőzően a főpolgármestert előzetesen írásban tájékoztatni az Alapító által megadott szempontok és feltételek szerint;
– a Társaság beszámolójáról, vagyonkimutatásának és közhasznúsági mellékletének elkészítéséről gondoskodik;
– az Alapító okirat módosítását és a törvényben előírt más adatokat, valamint azok változását bejelenti a Cégbíróságnál;
– az Alapító által hozott döntések nyilvántartását naprakészen vezeti, gondoskodik a döntések nyilvánosságra hozataláról. Az ügyvezető az Alapítói döntéseket, határozatokat a Határozatok Könyvébe köteles bevezetni. A határozatot el kell látni keltezéssel, folyamatos sorszámmal;
– gondoskodik a társaság működésével kapcsolatosan keletkezett iratokba való betekintésről, illetve azokról felvilágosítást ad.
– ellátja az egyéb, jogszabályban vagy az Alapító által meghatározott feladatait,

– ***az ügyvezetés feladata, hogy a Társaság az Alapító által elfogadott Monitoring-Controlling Kézikönyv hatályban lévő rendelkezései alapján lássa el az Alapító felé az üzleti tervezéssel, valamint a gazdasági adatszolgáltatással kapcsolatos feladatait.***

8.10 Az ügyvezető a Társaság ügyvezetését az ilyen tisztséget betöltő személytől elvárható fokozott gondossággal, a Társaság érdekeinek elsődlegessége alapján köteles ellátni. A jogszabályok, az alapító okirat, a legfőbb szerv által hozott határozatok, illetve ügyvezetési kötelezettségek vétkes megszegésével a gazdasági társaságnak okozott károkért a polgári jog szabályai szerint felel a Társasággal szemben.

8.11 Az ügyvezetői tisztségviselői feladat csak személyesen látható el, képviseletnek nincs helye.

8.12 Az Alapító vezető szervének a társaság működésével és gazdálkodásával kapcsolatos kérdéskörökben tartott üléseire a Felügyelő Bizottság elnökét és tagjait - tanácskozási joggal - köteles az ügyvezető meghívni.

8.13 Az ügyvezető köteles az üzleti titkot megőrizni.

9. Felügyelő Bizottság

9.1. A Felügyelő Bizottság három tagból áll:

név: Danada János (anyja születési neve: Ambrus Anna)
lakcím: 3644 Tardona, Iskola utca 26.
Megbízatása 2015. január 1-től 2019. október 31-ig szól.

név: Gondos Brigitta Tünde (anyja születési neve: Barra Ida)
lakcím: 1238 Budapest, Grassalkovits út 51. fszt. 8.
Megbízatása 2015. január 1-től 2019. október 31-ig szól.

név: Mészáros Domonkos János (anyja születési neve: Halász Judit Éva)
lakcím: 1116 Budapest, Sípos Pál utca 14.
Megbízatása 2015. február 1-től 2019. október 31-ig szól.

9.2 A felügyelő bizottsági taggá megválasztott személy az új tisztsége elfogadásától számított 15 napon belül azokat a gazdasági társaságokat, amelyeknél már vezető tisztségviselő, felügyelő bizottsági tag, írásban tájékoztatni köteles.

9.3 A Felügyelő Bizottság feladata, hatásköre:

a a Társaság ügyvezetését a Társaság érdekeinek megóvása érdekében ellenőrzi
b megvizsgálja és véleményezi az Alapító elé kerülő előterjesztéseket, és ezekkel kapcsolatos álláspontját az Alapítóval ismerteti,
c írásbeli jelentést készít az éves beszámolóról, a közhasznúsági mellékletről.
d ellenőrzi a társaság működését, gazdálkodását, és ennek során az ügyvezetőtől jelentést, a szervezet munkavállalóitól pedig tájékoztatást, felvilágosítást kérhet, illetve a társaság könyveibe, nyilvántartásaiba és irataiba betekinthet, azokat megvizsgálhatja,
e véleményezi az olyan szerződések megkötését, amelyet a Társaság az ügyvezetőjével, vagy közeli hozzátartozójával köt,
f véleményezi az ügyvezetésnek a könyvvizsgáló személyére tett javaslatát,
g átalakulás esetén ellenőrzi a vagyonmérleg-, vagyonleltár tervezeteket

9.4 A Felügyelő Bizottság testületként jár el. A Felügyelő Bizottság elnökét az Alapító jelöli ki.

9.5 A Felügyelő Bizottság ülése akkor határozatképes, ha mindhárom tag jelen van. Minden tagnak egy szavazata van, határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza.

9.6 A Felügyelő Bizottság ülését az elnök hívja össze és vezeti. A Bizottság ülését – az ok és a cél megjelölésével – az Alapító vagy a Felügyelő Bizottság bármely tagja írásban kérheti az elnöktől. A Felügyelő Bizottság elnöke a kérelem kézhezvételét követően haladéktalanul köteles intézkedni a Bizottság ülésének a lehető legkorábbi időpontra történő összehívásáról. Ha az elnök nem tesz eleget a kérelemnek, a bizottsági tag vagy az Alapító maga jogosult azt összehívni.

9.7 A Felügyelő Bizottság egyebekben az Ügyrendjét maga állapítja meg, melyet az Alapító hagy jóvá.

9.8 Ha a Felügyelő Bizottság tagjainak száma az Alapító okiratban meghatározott létszám alá csökken, vagy nincs, aki az ülését összehívja, a Társaság ügyvezetője a Felügyelő Bizottság rendeltetésszerű működésének helyreállítása érdekében köteles értesíteni az Alapítót.

9.9 Ha a Felügyelő Bizottság a közhasznú tevékenység folytatásának feltételeiről kötött szerződés megszegését észleli, köteles haladéktalanul tájékoztatni az Alapítót.

9.10 A Felügyelő Bizottság egyes ellenőrzési feladatok elvégzésével bármely tagját megbízhatja, illetve az ellenőrzést állandó jelleggel is megoszthatja tagjai között. Az ellenőrzés megosztása nem érinti a felügyelő bizottsági tag felelősségét, sem azt a jogát, hogy az ellenőrzést más, a Felügyelő Bizottság ellenőrzési feladatkörébe tartozó tevékenységre is kiterjessze.

9.11 A felügyelő bizottsági tagok – a Ptk. közös károkozásra vonatkozó szabályai szerint - korlátlanul és egyetemlegesen felelnek a társaságnak az ellenőrzési kötelezettségük megszegésével okozott károkért, ideértve a számviteli törvény szerinti beszámoló, valamint a kapcsolódó üzleti jelentés összeállításával és nyilvánosságra hozatalával összefüggő ellenőrzési kötelezettség megszegését is. Felelősségükre egyebekben a Ptk. vonatkozó szabályai irányadók.

9.12 A Felügyelő Bizottság köteles az ügyvezetőt tájékoztatni és az Alapító döntését kezdeményezni, ha arról szerez tudomást, hogy

a.) a Társaság működése során olyan jogszabálysértés, vagy a Társaság érdekeit egyébként súlyosan sértő esemény (mulasztás) történt, amelynek megszüntetése, vagy következményeinek elhárítása, illetve enyhítése az ügyvezető, illetve az Alapító döntését teszi szükségessé;

b.) a vezető tisztségviselők felelősségét megalapozó tény merült fel.

9.13 Ha a Felügyelő Bizottság megítélése szerint az ügyvezetés tevékenysége jogszabályba, az alapító okiratba, illetve a gazdasági társaság legfőbb szervének határozataiba ütközik, vagy egyébként sérti a gazdasági társaság, illetve az Alapító érdekeit, kezdeményezi, hogy a Fővárosi Közgyűlés (Alapító döntéshozó szerve) következő ülésén vegyék napirendre a Társaság működésével kapcsolatos indítványát, jelzését.

9.14 Az Alapító vezető szervének következő (30 napon belüli) ülésén a Felügyelő Bizottság indítványát napirendre kell tűzni. Amennyiben Alapító 30 napon belül nem gondoskodik az indítvány tárgyalásáról és a törvényes működés helyreállítása érdekében szükséges intézkedéseket nem teszi meg, a Felügyelő Bizottság köteles haladéktalanul értesíteni a törvényességi felügyeletet ellátó szervet, az illetékes Cégbíróságot.

9.15 [törölve]

9.16 A Felügyelő Bizottság tagja az Alapító legfőbb szervének ülésén tanácskozási joggal részt vesz, tekintettel a Társaság egyszemélyes jellegére.

9.17 A Felügyelő bizottság tagjai személyesen kötelesek eljárni, képviseletnek e tevékenységben nincs helye. A Felügyelő Bizottság tagja a Társaság ügyvezetésétől független, tevékenysége során nem utasítható.

9.18 A Felügyelő Bizottság tájékoztatásra, felvilágosításra vonatkozó kérésének az ügyvezető, illetve a Társaság vezető állású munkavállalói kötelesek – a kérdés összetettségétől függően – 8, 15 vagy 30 napon belül eleget tenni. A Bizottság a kérdés feltevéséről szóló írásbeli megkeresésében határozza meg ezen időtartamok közül a válasz elvárt mélységéhez, bonyolultságához mért határidőt, melyre a megkeresett írásban és határidőn belül köteles válaszát megadni, adatokat szolgáltatni.

9.19 A Felügyelő Bizottság kezdeményezheti a társasági könyvvizsgálónak a bizottság ülésén történő meghallgatását.

9.20. A Felügyelő Bizottság a tevékenységéről, általa végzett intézkedésekről, ellenőrzésekről és a megállapításairól évente beszámolót készít, melyet a Társaság éves beszámolójáról készített véleményével egyidejűleg megküld az Alapítónak.

10 Állandó könyvvizsgáló

10.1 A Társaság állandó könyvvizsgálója (a továbbiakban: könyvvizsgáló):

könyvvizsgáló szervezet neve: MONETA Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.
székhelye: 1188 Budapest, Bercsényi utca 29/A.
cégjegyzékszáma: 01-09-561335
MKVK névjegyzék száma: 00233
könyvvizsgálatért személyében is felelős: Tóth József
lakcím: 1188 Budapest, Bercsényi utca 29/A
anyja születési neve: Szabó Ilona
MKVK tagsági szám: 002555
Megbízatásának időtartama: 2009. július 1-től 2017. június 30. napjáig szól.

10.2 A Könyvvizsgáló személyére az ügyvezető, a Felügyelő Bizottság egyetértésével tesz javaslatot. A könyvvizsgáló megbízatásának időtartama nem lehet rövidebb, mint az Alapító által történt megválasztástól a következő beszámolót elfogadó döntés meghozataláig terjedő időszak.

10.3 A könyvvizsgálói megbízás elfogadásának az minősül, ha a könyvvizsgáló megválasztását követő kilencven napon belül megbízási szerződést köt az ügyvezetővel. A határidő eredménytelen elteltével a könyvvizsgáló megválasztása hatálytalanná válik és a legfőbb szervnek másik könyvvizsgálót kell választania.

10.4 A gazdasági társaság legfőbb szerve által választott könyvvizsgáló feladata, hogy gondoskodjon a számviteli törvényben meghatározott könyvvizsgálat elvégzéséről, és ennek során mindenekelőtt annak megállapításáról, hogy a gazdasági társaság számviteli törvény szerinti beszámolója megfelel-e a jogszabályoknak, továbbá megbízható és valós képet ad-e a társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, működésének eredményéről.

10.5 A könyvvizsgáló véleményének meghallgatása nélkül a számviteli törvény szerinti beszámolóról a Társaság Alapítója nem hozhat döntést. A könyvvizsgálót a Társaság Alapítójának a társaság számviteli törvény szerinti beszámolóját tárgyaló ülésére meg kell hívni, a könyvvizsgáló az ülésen köteles részt venni. Emellett a könyvvizsgáló a társaság Alapítója elő terjesztett minden lényeges üzleti jelentést köteles megvizsgálni abból a szempontból, hogy az valós adatokat tartalmaz-e, illetve megfelel-e a jogszabályi előírásoknak.

10.6 A könyvvizsgáló kérheti, hogy a felügyelőbizottság az általa javasolt ügyet tűzze napirendjére, illetve, hogy a felügyelőbizottság ülésén tanácskozási joggal részt vehessen.

10.7 A könyvvizsgáló betekinthet a Társaság könyveibe, az ügyvezetőtől, a Felügyelő Bizottság tagjaitól, illetve a Társaság munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság bankszámláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, szerződéseit megvizsgálhatja.

10.8 A könyvvizsgáló köteles a Társaság ügyeivel kapcsolatos üzleti titkot megőrizni.

10.9 Ha a könyvvizsgáló megállapítja, illetve egyébként tudomást szerez arról, hogy a Társaság vagyonának jelentős mértékű csökkenése várható, illetve olyan tényt észlel, amely a vezető tisztségviselők vagy a Felügyelő Bizottság tagjainak e törvényben meghatározott felelősségét vonja maga után, köteles a társaság Alapítója vezető szervének összehívását kérni.

10.10 Ha a Társaság Alapítójának vezető szervét nem hívják össze, vagy a vezető szerv a jogszabályok által megkívánt döntéseket nem hozza meg, a könyvvizsgáló köteles erről a törvényességi felügyeletet ellátó cégbíróságot értesíteni.

11 Összeférhetetlenségi szabályok

11.1 Az Alapító vezető szervének határozathozatalában – a társaságot érintő döntéshozatala során – nem vehet részt az a személy aki, vagy akinek közeli hozzátartozója (Ptk. 8:1.§. (1) bek. b. pont), élettársa (a továbbiakban együtt: hozzátartozó) a határozat alapján

a.)
b.) kötelezettség vagy felelősség alól mentesül, vagy
c.) bármilyen más előnyben részesül, illetve a megkötendő jogügyletben egyébként érdekelt.

11.2 Nem minősül előnynek a Társaság mint közhasznú szervezet célszerinti juttatásai keretében a bárki által igénybe vehető nem pénzbeli szolgáltatás.

11.3 A közhasznú szervezet megszűntét követő három évig nem lehet más közhasznú szervezet vezető tisztségviselője az a személy, aki korábban olyan közhasznú szervezet vezető tisztségviselője volt, – annak megszűntét megelőző két évben legalább egy évig –,

a) amely jogutód nélkül szűnt meg úgy, hogy az állami adó- és vámhatóságnál nyilvántartott adó- és vámtartozását nem egyenlítette ki,
b) amellyel szemben az állami adó- és vámhatóság jelentős összegű adóhiányt tárt fel,
c) amellyel szemben az állami adó- és vámhatóság üzletlezárás intézkedést alkalmazott, vagy üzletlezárást helyettesítő bírságot szabott ki,
d) amelynek adószámát az állami adó- és vámhatóság az adózás rendjéről szóló törvény szerint felfüggesztette, illetőleg törölte.

11.4 A vezető tisztségviselő, illetve az ennek jelölt személy köteles valamennyi érintett közhasznú szervezetet előzetesen tájékoztatni arról, hogy ilyen tisztséget egyidejűleg más közhasznú szervezetnél is betölt.

11.5 A vezető tisztségviselő az új vezető tisztségviselői megbízás elfogadásától számított tizenöt napon belül azokat a társaságokat ahol már vezető tisztségviselő vagy felügyelő bizottsági tag, írásban tájékoztatni köteles.

11.6 Nem lehet gazdasági társaság vezető tisztségviselője az, akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés-büntetésre ítéltek, amíg a büntetett előélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül.

11.7 Akit jogerős bírói ítélettel a vezető tisztség gyakorlásától eltiltottak, e tilalom hatálya alatt nem lehet vezető tisztségviselő. Akit valamely más foglalkozástól jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az ítélet hatálya alatt az abban megjelölt tevékenységet főtevékenységként folytató gazdasági társaságban nem lehet vezető tisztségviselő.

11.8 A gazdasági társaságnak megszüntetési eljárás során való törlését követő öt évig nem lehet más gazdasági társaság vezető tisztségviselője az a személy, aki a megszüntetési eljárás megindításának időpontjában, a törlés évében, vagy a törlést megelőző évben a gazdasági társaságnál vezető tisztségviselő, kizárólagos vagy többségi befolyást biztosító részesedéssel rendelkező tag volt.

11.9 Nem lehet más gazdasági társaság vezető tisztségviselője az a személy, akinek – mint a jogutód nélkül megszűnt gazdálkodó szervezet vezető tisztségviselőjének, kizárólagos vagy többségi befolyást biztosító részesedéssel rendelkező tulajdonosának – felelősségét a jogutód nélküli megszüntetést eredményező eljárás során ki nem elégített követelésekért a bíróság a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) vagy a cégbírósági eljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (Ctv.) alapján indított eljárásban jogerősen megállapította, és a jogerős bírósági határozat szerinti helytállási kötelezettség alapján a fizetési kötelezettségeit nem teljesítette, feltéve, hogy a vele szembeni végrehajtás eredménytelen volt.

11.10 Nem lehet gazdasági társaság vezető tisztségviselője, akivel szemben a cégbíróság törvényességi felügyeleti eljárásban pénzbírságot szabott ki, és jogerős bírósági határozat szerinti fizetési kötelezettségét nem teljesítette.

11.11 A fenti esetekben a tilalom hatálya a végrehajtási eljárás időtartama és az annak eredménytelenségétől számított öt év. Eredménytelennek minősül a végrehajtási eljárás, ha a bírósági végrehajtásról szóló törvényben meghatározott végrehajtói letiltás nem vezet eredményre és az adósnak nincs a bírósági végrehajtásról szóló törvény alapján lefoglalható vagyontárgya.

11.12 A Társaság ügyvezetője és közeli hozzátartozója, valamint élettársa a Társaságnál a Felügyelő Bizottság tagjává nem választható meg.

11.13 Az ügyvezető köteles az Alapítónak bejelenteni, ha a közeli hozzátartozója tagja lett a munkáltatóéval azonos, vagy ahhoz hasonló tevékenységet folytató, vagy a munkáltatóval rendszeres gazdasági kapcsolatban álló gazdasági társaságnak, illetőleg vezetőként munkaviszonyt vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyt létesített az ilyen tevékenységet folytató munkáltatónál.

11.14 Az ügyvezető – a nyilvánosan működő részvénytársaságban való részvényszerzés kivételével – nem szerezhet részesedést a gazdasági társaságéval azonos tevékenységet főtevékenységként megjelölő más *gazdasági társaságban*, továbbá nem lehet vezető tisztségviselő a társaságéval azonos főtevékenységet végző más gazdasági társaságban, illetve szövetkezetben, kivéve, ha ezt a jelen alapító okirat lehetővé teszi vagy az Alapító ehhez hozzájárul.

11.15 Az ügyvezető és közeli hozzátartozója, valamint élettársa nem köthet a saját nevében vagy javára a társaság főtevékenysége körébe tartozó ügyleteket, kivéve, ha ezt a jelen Alapító okirat megengedi.

11.16 [törölve]

11.17 Nem lehet a Felügyelő Bizottság elnöke vagy tagja és könyvvizsgáló, aki

a.) a vezető szerv elnöke, vagy tagja,
b.) a közhasznú szervezettel a megbízatásán kívüli más tevékenység kifejtésére irányuló munkaviszonyban, vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban áll, ha a jogszabály másképpen nem rendelkezik,
c.) a közhasznú szervezet cél szerinti juttatásából részesül, kivéve a bárki által megkötés nélkül igénybe vehető nem pénzbeli szolgáltatásokat, illetve
d.) az a) – c) pontban meghatározott személyek közeli hozzátartozója.

11.18 Nem lehet könyvvizsgáló a társaság Alapítója, a Társaság vezető tisztségviselője, és felügyelő bizottsági tagja, valamint ezek közeli hozzátartozója, élettársa, továbbá a Társaság munkavállalója, e jogviszonya, illetve minősége fennállta idején, valamint annak megszüntetésétől számított három évig.

11.19 Ha a könyvvizsgáló gazdálkodó szervezet, a személyi összeférhetetlenségi előírásokat a könyvvizsgálói tevékenységet végző személyen kívül a gazdálkodó szervezet Alapítójára, vezető tisztségviselőjére, és vezető állású munkavállalójára is alkalmazni kell.

11.20 A könyvvizsgáló nem nyújthat a gazdasági társaság részére olyan szolgáltatást, amely a jogszabály szerinti közérdekvédelmi feladata tárgyilagos és független módon történő ellátását veszélyeztetheti. Külön törvény határozza meg a társaság könyvvizsgálója által végezhető kiegészítő tevékenységek körét, a szolgáltatásnyújtás feltételeit és korlátait.

11.21 A Társaság ügyvezetője és közeli hozzátartozója ugyanannál a Társaságnál a Felügyelő Bizottság tagjává, könyvvizsgálójává nem választható.

11.22 Jogszabály az összeférhetetlenség további eseteit is megállapíthatja.

12. Cégjegyzés

12.1 Az ügyvezető cégjegyzési joga – a bankszámla feletti rendelkezés tekintetében is – önálló.

12.2 A cégjegyzés akként történik, hogy az előírt, előnyomott, vagy nyomtatott cégnév fölé az ügyvezető önállóan írja nevét az aláírási címpéldány, illetve aláírás-minta szerint.

13. A Társaság nyilvánossága

13.1 Nyilvánosak:

- a társaság alapdokumentumai,
- a társaság éves beszámolója, a közhasznúsági melléklet,
- a társadalmi közös szükséglet kielégítéséért felelős szervvel kötött szerződés,
- a társaság működésével kapcsolatos iratok,
- az Alapító döntéseihez szükséges ügyvezető írásos véleménye, a Felügyelő Bizottság írásos véleménye, valamint az Alapító üléseiről készült jegyzőkönyv, illetve annak kivonata, valamint az Alapító határozata,
- a jogszabály által nyilvánosnak minősített egyéb adatok, iratok.

13.2 Az Alapító a Társaság tevékenységével és gazdálkodásával kapcsolatos döntéshozatala előtt a nyilvánosság biztosítása érdekében a szolgáltatás igénybe vevői körét olyan határidővel értesíti, illetve tájékoztatja, amellyel a nyilvánosság biztosítása nem hiúsítható meg. Az értesítés közvetlenül a szolgáltatás név szerint ismert igénybe vevőjének írásbeli megkeresésével, illetve Alapító honlapján 30 napra történő közzététellel történik.

13.3 A Társaság köteles a számviteli törvény szerinti beszámolóját, valamint a közhasznúsági mellékletét a külön jogszabályban meghatározott módon a Cégbíróságnál letétbe helyezni és egyidejűleg honlapján közzétenni. Ugyancsak köteles letétbe helyezni az Alapító és a Társaság között létrejött valamennyi szerződést (Közszolgáltatási szerződés/ Fenntartói megállapodás, Bérleti/ *Haszonbérleti szerződés*, stb.), valamint az Alapító által alkotott Javadalmazási szabályzatot.

13.4 A társaság működésével kapcsolatos iratokba munkaidőben, a társaság székhelyén bárki betekinthet, saját költségére másolatot készíthet. A keletkezett iratokba történő betekintés iránti kérelmet írásban kell benyújtani, vagy azt személyesen kell kérni a társaság székhelyén. Az ügyvezető a betekintést a kérelem kézhezvételétől számított 8. munkanappal bezárólag köteles teljesíteni. Az ügyvezető az iratbetekintésről külön nyilvántartást vezet, melyből megállapítható a kérelmező neve, a kért irat megnevezése, a kérelem teljesítésének ideje. Az ügyvezető akadályoztatása esetén köteles helyettesről gondoskodni. Az iratbetekintés biztosítása során az

ügyvezető a személyiségi jogok, illetve a személyes adatok védelmére vonatkozó rendelkezéseket köteles betartani. Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény szerinti közérdekből nyilvános adat vonatkozásban a betekintést és a felvilágosítást nem tagadhatja meg.

13.5 A Társaság éves beszámolója, a közhasznúsági melléklet és a társadalmi közös szükséglet kielégítéséért felelős szervvel kötött szerződés megtekinthető az előző pontban meghatározott feltételekkel. A Társaság éves beszámolója és a jogszabályban meghatározott okiratok megtekinthetők a társaság székhelye szerint illetékes cégbíróságon is.

13.6 Az ügyvezető a Társaság alapdokumentumainak, tevékenységével és gazdálkodásával kapcsolatos iratoknak (számviteli törvény szerinti beszámoló, közhasznúsági melléklet), valamint a jogszabályok által kötelezően nyilvánosságra hozandó adatoknak a közzétételéről a Társaság honlapján történő megjelenítésével is gondoskodik.

13.7 Az Alapító döntéseihez szükséges előzetes írásos vélemények (ügyvezetői vélemény, a Felügyelő Bizottság írásos véleménye, a felelős személyek véleménye), valamint az Alapító üléséről készült jegyzőkönyv, illetve annak kivonata, valamint az Alapító határozata nyilvános.

13.8 Ugyanezen iratok nyilvánosságát a Társaság, az Alapító Okirat jelen Fejezetében foglaltak szerinti valamennyi egyéb módon is biztosítja.

13.9 Az Alapító döntéshozó szerve üléséről készült jegyzőkönyvek, illetve döntések nyilvánosságát az Alapító a Fővárosi Önkormányzat mindenkor hatályos Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló rendelete, a határozatok nyilvánosságra hozatalának szabályai szerint is biztosítja.

14. A Társaság időtartama, üzleti év

14.1 A Társaság határozatlan időre jött létre.

14.2 A Társaság első üzleti éve a Társaság működése megkezdésének napján kezdődik és ugyanezen év december 31. napjáig tart. Ezt követően a Társaság üzleti éve a naptári évvel egyező. Minden év április 30-ig a megelőző év mérlegét az ügyvezető köteles az Alapító elé terjeszteni.

14.3 A Társaság működéséről a külön jogszabályok előírásai szerinti üzleti könyveket kell vezetni, és azokat az üzleti év végén le kell zárni. Az üzleti év végével az ügyvezető a Társaság gazdálkodásáról mérleget, a gazdálkodás eredményéről vagyonkimutatást készít az Alapító számára.

14.4 A Társaság közhasznú jellegéből eredően köteles a cél szerinti tevékenységéből, illetve a közhasznú tevékenységét kiegészítő, gazdasági-vállalkozási tevékenységéből származó bevételeit és ráfordításait elkülönítetten nyilvántartani, egyebekben a reá vonatkozó könyvvezetési szabályokat kell alkalmazni.

14.5 Az Alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik annak eldöntése, hogy a keletkezett nyereséget, illetve annak mely részét hogyan használja fel, figyelemmel arra, hogy a társaság tevékenységéből származó nyereség nem osztható fel, az csak a jelen Alapító okiratban rögzített tevékenységre fordítható.

15. A Társaság megszűnése

15.1. A társaság megszűnik, ha

a elhatározza a Társaság jogutód nélküli megszűnését,
b elhatározza jogutódlással történő megszűnését, így más nonprofit gazdasági társasággal egyesül, vagy több nonprofit gazdasági társasággá válik szét;
c a Cégbíróság a Ctv..-ben meghatározott okok miatt megszünteti;
d jogszabály így rendelkezik.

15.2. A Társaság a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

15.3 Ha a Társaság jogutód nélkül szűnik meg, úgy a tartozások kiegyenlítése után a társaság tagja részére csak a megszűnéskori saját tőke összege adható ki, legfeljebb a tag vagyoni hányadának teljesítéskori értéke erejéig. Amennyiben a jogutód nélküli megszűnés az Alapító döntésén alapul, úgy köteles a fentiek szerint megmaradó vagyon sorsát illetően – az Alapító Okirat módosítása útján – is rendelkezni. Ilyen rendelkezés hiányában a Cégbíróság a megmaradt vagyont a Nemzeti Együttműködési Alap támogatására fordítja.

16 Egyéb rendelkezések

16.1. A Társaság működése [az eddigi tevékenységéből, a Cégbíróságnál letétbe helyezett Közszolgáltatási szerződéséből (és annak módosításaiból), a minden évben letétbe helyezett és nyilvánosságra hozott számviteli beszámolóiból és közhasznúsági jelentéseiből kitűnően], valamint Alapító okirata megfelel az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény szerinti feltételeknek. Ezért e törvény 75.§. (5) bekezdése alapján kezdeményezte a Társaság a nyilvántartott „kiemelten közhasznú" fokozata helyett az e törvény szerinti közhasznú jogállás megállapítását és bejegyzését, melyet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a Cg. 01-09-928209/33. sorszámú végzésével teljesített.

16.2. Amennyiben a Társaság közhasznú jogállása megszűnik, úgy köteles köztartozásait rendezni, illetőleg a közszolgáltatási szerződéséből eredő kötelezettségeit időarányosan teljesíteni.

16.3 Az előadó-művészeti szervezetek támogatásáról és sajátos foglalkoztatási szabályairól szóló 2008. évi XCIX. törvény és annak nyilvántartásba vételi és besorolási eljárásáról szóló végrehajtási rendeletében foglaltakra figyelemmel Alapító a jelen okiratban is rögzíti, hogy a Társaság megalakulását megelőzően a Madách Színház Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság keretén belül „Örkény István Színház" név alatt megvalósított előadó-művészeti tevékenységét a Társaság 2010. január 1-től a továbbiakban önálló gazdasági társasági formában látja el.

16.4. A jelen Alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. Polgári törvénykönyv (Ptk.); az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV, törvény (Civil tv.); a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény; az előadó-művészeti szervezetek támogatásáról és sajátos foglalkoztatási szabályairól szóló 2008. évi XCIX. törvény (Emtv.), valamint a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (Ctv.) rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2017. 05.02.

Budapest Főváros Önkormányzata
Tarlós István főpolgármester megbízásából
Szalay-Bobrovniczky Alexandra
főpolgármester-helyettes

Láttam:
főjegyző megbízásából

Megyesné dr. Hermann Judit aljegyző

Záradék:
Alulírott jogi képviselő, az Alapító 249/2017. (IV.5.) Főv. Kgy. számú határozatával elfogadott Alapító okirat módosítás alapján a 8.9. pont kiegészítését, valamint a Társaság e-mail címének változását a 2016. március 10-én kelt Változásokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapító okiraton átvezettem és a fenti napon Alapító által aláírt okiratot a Társaság megbízásából ellenjegyzem:

Dr. Éliás Sára
ügyvéd
1068 Budapest, Rippl Rónai u. 28. II. 7.
T/F: 472-0747, 06-70-210-5...

Dr. Éliás Sára ügyvéd
1068 Budapest, Rippl Rónai u. 28. II./7.

Ö.k.

Az Örkény István Színház Nonprofit Kft Felügyelő Bizottságának 2018. január 11-én meghozott határozata

FEB-001/2018. (I. 11.) sz. FB határozat

Az Örkény István Színház Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága megvizsgálta és véleményezte a „Javaslat tulajdonosi jóváhagyás megadására az Örkény István Színház Nonprofit Kft. részére elővásárlási jog gyakorlásához" című előterjesztést, és azt elfogadásra javasolja a Fővárosi Közgyűlés számára.

Kmf.

Dánadi János
a FB elnöke