

ÉRKEZETT

2024. SZEPTEMBER 6.

**3. SZ. MÓDOSÍTÁS**

(A Bérelő névváltozása / A Bérelő által eszközölt átépítési munkálatok / A bérlemény visszaadási állapota / A bérleti jogviszony futamideje / A bérleti jogviszony Bérbeadó általi felmondása / Mellékköltségekre vonatkozó rendelkezések / Bírósági kikötés / Energetikai tanúsítvány)

az ----- / 2004.02.23-i  
bérleti szerződéshez  
a 2004.06.23 / 2004.07.02-i  
1. sz. módosításhoz és  
a ----- / 2009.09.17-i  
2. sz. módosításhoz

amely az **ÁRKÁD Örs vezér tere** Bevásárlóközpont vonatkozásában

létrejött az

**EKZ Örs Vezér tér Bevásárlóközpont Tulajdonközösség**

amely a következőkből áll:

1. Kommanditgesellschaft  
EKZ Budapest 1 Beteiligung  
Magyarország Fióktelep  
2/3 részben,

Cg. 01-17-000109  
Adószám: 20704737-2-42.

2. Vezér Center Kft. 1/3 részben

Cg. 01-09-670878  
Adószám: 12370465-2-42.

képviselésében:

ECE Projektmanagement  
Budapest Kft.  
H-1106 Budapest  
Örs vezér tere 25/A

Cg. 01-09-468972  
Adószám: 12144341-2-42.

képviseli: két együttes képviseletre jogosult személy

**NACHTRAG NR. 3**

(Firmennamenänderung des Mieters / Umbauarbeiten des Mieters / Rückgabestatus der Mietfläche / Mietzeit / vermietetseitige Kündigung / Nebenkostenregelungen / Gerichtsstand / Energieausweis)

zum **Mietvertrag** vom  
----- / 23.02.2004  
zum **Nachtrag Nr. 1** vom  
23.06.23 / 02.07.2004 und  
zum **Nachtrag Nr. 2** vom  
----- / 17.09.2009

für das Einkaufszentrum  
**ÁRKÁD Örs vezér tere**

zwischen der

**Miteigentümergeinschaft Einkaufszentrum Örs vezér tér**

bestehend aus:

1. Kommanditgesellschaft  
EKZ Budapest 1 Beteiligung  
Zweigniederlassung Ungarn,  
zu 2/3

HR-Nr. 01-17-000109  
Steuernummer: 20704737-2-42.

2. Vezér Center Kft. zu 1/3

HR-Nr. 01-09-670878  
Steuernummer: 12370465-2-42.

vertreten durch:

ECE Projektmanagement  
Budapest Kft.  
H-1106 Budapest  
Örs vezér tere 25/A

HR-Nr. 01-09-468972  
Steuernummer: 12144341-2-42.

vertreten durch: zwei zur gemeinsamen Vertretung berechnigte Personen

2. Oldal/Seite 2. Nachtrag Nr. 3 zum Mietvertrag

Bérbeadó/Vermieter: Miteigentümergeinschaft Einkaufszentrum Örs vezér tér  
vertreten durch ECE Projektmanagement Budapest Kft.

Bérlő/Mieter: BKM Nonprofit Zrt.

Bevásárlóközpont/Objekt: Einkaufszentrum ÁRKÁD Örs vezér tere

- a továbbiakban  
„Bérbeadó” -

- nachstehend „Vermieter“  
genannt -

és

und

**BKM Nonprofit Zrt.**  
1116 Budapest  
Kalotaszeg utca 31.

**BKM Nonprofit Zrt.**  
Kalotaszeg utca 31.  
1116 Budapest

Cg. 01-10-042582  
Adószám: 10941362-2-44

HR-Nr. 01-10-042582  
Steuernummer: 10941362-2-44

képviseli: Mártha Imre Edgár önállóan  
vagy két együttes képviselőre jogosult személy

vertreten durch: Mártha Imre Edgár  
selbständig oder zwei zur gemeinsamen Vertretung berechnigte Personen

- a továbbiakban „Bérlő” -

- nachstehend „Mieter“ genannt -

között.

1. Bérbeadó és a Bérlő között az **Árkád Örs vezér tere bevásárlóközpont 2. emeletén található 243,00 m<sup>2</sup> területű irodaterületre** vonatkozóan bérleti jogviszony áll fenn.

1. Zwischen Vermieter und Mieter besteht ein Mietverhältnis über eine **Bürofläche** von **243,00 m<sup>2</sup>** im **Obergeschoss 2** des Einkaufszentrums **Árkád Örs vezér tere**.

2. A Felek ezennel rögzítik, hogy a Bérlő korábbi elnevezése (FŐTÁV Zrt.) **2021.09.01-jei hatállyal BKM Nonprofit Zrt.-re** változott.

2. Die Parteien halten hiermit fest, dass sich der frühere Firmenname des Mieters (FŐTÁV Zrt.) **mit Wirkung ab 01.09.2021** auf **BKM Nonprofit Zrt.** geändert hat.

3. Felek megállapítják, hogy a Bérlő az a) 1. pont szerinti bérleményében a jelen szerződésmódosítás elválaszthatatlan mellékletét képező 2024.03.01.-jei és 2024.05.22-i állapotfelmérési jegyzőkönyvekben (1A és 1B számú mellékletek) részletezett munkálatokat elvégezte, ide nem értve a jegyzőkönyvek 2. pontjában megjelölt elektromos hálózat bővítést, amely a jelen szerződésmódosítás megkötésekor még folyamatban van.

3. Die Parteien halten hiermit fest, dass der Mieter in dem Ziffer 1 genannten Mietbereich die in den als untrennbare Anlagen dieses Nachtrages beigefügten Zustandsprotokollen vom 01.03.2024 und vom 22.05.2024 (Anlage Nr. 1A und 1B) detaillierten Umbauarbeiten durchgeführt hat, mit Ausnahme des in den Ziffern 2 der Protokolle genannten Erweiterung des Stromnetzes, der zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Nachtrages noch im Gange ist.

Ezen munkálatok keretében a Bérlő a mellékelt 2. számú terven kékkel jel-

Im Rahmen dieser Umbauarbeiten der Mieter hat die Fenster, die sich vorher

3. Oldal/Seite 3. Nachtrag Nr. 3 zum Mietvertrag

Bérbeadó/Vermieter: Miteigentümergeinschaft Einkaufszentrum Örs vezér tér  
vertreten durch ECE Projektmanagement Budapest Kft.

Bérlő/Mieter: BKM Nonprofit Zrt.

Bevásárlóközpont/Objekt: Einkaufszentrum ÁRKÁD Örs vezér tere

zett helyen, a parkoló felől a korábban ott elhelyezkedő ablakokat eltávolította, és azok helyén egy áttörést, továbbá egy új bejárati ajtót helyezett el.

Felek megállapítják, hogy a Bérlő az általa elvégzett munkálatokat megelőzően minden szükséges tervdokumentációt és egyéb szükséges dokumentációt a Bérbeadó részére korábban engedélyezésre benyújtott.

- b) A bérleti jogviszony végén a Bérlő köteles saját költségére az általa kialakított áttörés és új bejárati ajtót eltávolítani, az ablakokat eredeti helyükre visszahelyezni, és a bérleményt az eredeti, kifogástalan állapotba visszaállítva a Bérbeadó részére visszaadni, kivéve, ha az alábbi rendelkezések kerülnek alkalmazásra:

A Bérlő jogosult a jelen b) alpont szerinti beépítéseit, szerelvényeit, melyeket eltávolítani köteles, közvetlenül átadni az utódbérlőnek, amennyiben az utódbérlő azokat át kívánja venni, és amennyiben a Bérbeadó ehhez hozzájárul.

4. A bérleti szerződés a jelenlegi rendelkezései szerint - annak „A” rész 3.2 pontja és „C” rész 7.2 pontja alapján - 2025.09.30-án fejeződik be.

Jelen szerződésmódosítás megkötésével a bérleti szerződés a fent megnevezett lejáratú időn túl további **5 évvel** meghosszabbodik, azaz

**2030.09.30-án**

fejeződik be.

- b) A bérleti jogviszony meghosszabbított futamidejére vonatkozóan ugyanakkor

auf dem beigefügten Plan Nr. 2 blau angegebenen Bereich auf der Seite des Parkplatzes befunden waren, entfernt und an ihrer Stelle einen Durchbruch, weiters eine neue Eingangstür eingebaut.

Die Parteien halten weiters fest, dass der Mieter dem Vermieter vor der Durchführung der Umbauarbeiten alle erforderlichen Planunterlagen und sonstige notwendige Dokumente zur Genehmigung vorgelegt hat.

- b) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, auf eigene Kosten den Durchbruch und die neue Eingangstür zu demontieren, die Fenstern in ihrer ursprünglichen Lage wieder einzusetzen, und den Mietbereich in einwandfreiem, ursprünglichem Zustand dem Vermieter zurückzugeben, es sei denn, die folgenden Regelungen kommen zur Anwendung:

Der Mieter ist berechtigt, Einbauten, Installationen etc., die er zu entfernen hat gemäß dieser lit. b), direkt an einen Nachmieter zu übergeben, sofern dieser die Übernahme wünscht und der Vermieter seine Zustimmung erteilt.

4. Nach derzeitigem Vertragsstand endet der Mietvertrag - gemäß dessen Ziffer 3.2 Teil A und Ziffer 7.2 Teil C - am 30.09.2025.

Mit Abschluss dieses Nachtrages wird der Mietvertrag über das vorstehende Mietende hinaus um **5 Jahre** verlängert, so dass er nunmehr erst

**am 30.09.2030**

endet.

- b) Auf den Verlängerungszeitraum gilt - abweichend von den Regelungen in

– eltérően a bérleti szerződés „B” rész 3.1 pont 1. bekezdésében foglalt rendelkezéstől - az alábbiak érvényesek:

Ziffer 3.1 Abs. 1 Teil B des Mietvertrages - jedoch folgendes:

Mindkét félnek jogában áll a másik felét a szerződés megszűnését megelőzően legalább tizenkét hónappal írásban tájékoztatni, hogy a bérleti jogviszonyt a mindenkori határozott idő lejártát követően nem kívánja folytatni. Amennyiben ilyen tájékoztatásra egyik fél részéről sem kerül sor, a bérleti szerződés automatikusan minden esetben három évvel meghosszabbodik.

Beide Vertragsparteien haben das Recht, der anderen Partei spätestens zwölf Monate vor Vertragsende schriftlich mitzuteilen, dass sie den Mietvertrag nicht über das jeweilige Mietende hinaus fortführen möchten. Erfolgt eine solche Mitteilung von keiner der Parteien, verlängert sich der Mietvertrag automatisch um jeweils drei Jahre.

c) A bérleti szerződés „C” rész 7.2 pontjában foglalt rendelkezések a továbbiakban nem kerülnek alkalmazásra.

c) Die Regelungen in Ziffer 7.2 Teil C des Mietvertrages finden weiterhin keine Anwendung.

5. A bérleti szerződés „B” rész 1.4 pontban a „Magyar Köztársaság” helyébe „Magyarország” elnevezés lép.

5. In Ziffer 1.4 Teil B des Mietvertrages wird „Republik Ungarn” durch „Ungarn” ersetzt.

6. A bérleti szerződés „B” rész 3.1 pont a) 2. bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

6. Ziffer 3.1 Abs. 2 Teil B des Mietvertrages wird durch folgende Regelung ersetzt:

*A Bérbeadó jogosult a hatályos diszpozitív jogszabályok felmondásra vonatkozó szabályozásától eltérően a bérleti szerződést idő előtt, azaz az „A” részben meghatározott bérleti idő lejártá előtt azonnali hatállyal felmondani, amennyiben*

*Der Vermieter ist abweichend von den entsprechenden dispositiven gesetzlichen Regelungen berechtigt, den Mietvertrag vorzeitig, d.h. vor Ablauf der in Teil A vereinbarten Mietdauer, mit sofortiger Wirkung zu kündigen, wenn*

*a) a Bérlő ellen az illetékes bíróság jogerős határozata alapján felszámolási eljárás indult vagy vele szemben csődeljárás során fizetési moratórium nyílt meg; vagy*

*a) gegen den Mieter das zuständige Gericht durch einen rechtskräftigen Beschluss das Konkursverfahren eröffnet hat oder im Rahmen eines Vergleichsverfahrens das Zahlungsmoratorium eröffnet worden ist; oder*

*b) a bérlői gazdasági társasággal szemben a Bérlő végelszámolás iránti kérelme a cégbíróságnál benyújtásra került; vagy*

*b) der Antrag auf Liquidation der Mietergesellschaft durch den Mieter beim Handelsregister eingereicht worden ist; oder*

5. Oldal/Seite 5. Nachtrag Nr. 3 zum Mietvertrag

Bérbeadó/Vermieter: Miteigentümergeinschaft Einkaufszentrum Örs vezér tér  
vertreten durch ECE Projektmanagement Budapest Kft.

Bérlő/Mieter: BKM Nonprofit Zrt.

Bevásárlóközpont/Objekt: Einkaufszentrum ÁRKÁD Örs vezér tere

Mietver-

en das  
ätstens  
agsende  
sie den  
jeweilige  
möchten.  
von kei-  
sich der  
jeweils

2 Teil C  
weiterhin

vertrags  
ch „Un-

Mietver-  
regelung

von den  
gesetzli-  
gt, den  
r Ablauf  
etdauer,  
ündigen,

ständige  
kräftigen  
hren er-  
nes Ver-  
gsmora-  
r

tion der  
Mieter  
ngereicht

c) *Bérlő ellen büntetőeljárás van fo-  
lyamatban.*

*Amennyiben a Bérbeadó él fenti  
azonnali hatályú felmondási jogával,  
ebből fakadóan a Bérlő semmilyen  
követelést nem támaszthat a Bérbe-  
adóval szemben.*

b) A bérleti szerződés „B” rész 3.3 pont  
helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*3.3 A Bérbeadó jogosult a bérleti jog-  
viszony idő előtti felmondására továb-  
bá akkor is, ha*

a) *a Bérlő a bérleti díjat a szerződés  
szerinti határidőn belül részben, vagy  
egészben nem fizette meg. A havonta  
előre fizetendő mellékköltségeket, va-  
lamint a fűtés és hűtés, illetve szellő-  
zés és elszívás költségeit ebben az  
összefüggésben úgy kell tekinteni,  
mint a bérleti díj részeit; vagy*

b) *a Bérlő a bérleményt nem az „A”  
rész 2. pontjában foglaltak szerinti  
bérleti célnak megfelelően használja  
vagy*

c) *a Bérlő a Bérbeadóval, vagy a be-  
vásárlóközpont más bérlőivel szem-  
ben az együttélés követelményeivel  
ellentétes, botrányos vagy elfogadha-  
tatlan magatartást tanúsít; vagy*

d) *a Bérlő az általa bérelt bérleményt  
a Bérbeadó írásos hozzájárulása nél-  
kül harmadik személy használatába  
átengedi, különösen, ha azt albérletbe  
adja (v.ö. „B” rész 14.1 pont); vagy*

e) *nem nyújt bérleti biztosítékot a „B”  
rész 6. pont szerint; vagy*

f) *ha a hatóság az üzlet működtetésé-*

c) *gegen den Mieter ein Strafver-  
fahren eingeleitet worden ist.*

*Sofern der Vermieter seines fristlosen  
Kündigungsrechts Gebrauch macht,  
kann der Mieter daraus keine Ansprü-  
che gegen den Vermieter herleiten.*

b) Ziffer 3.3 Teil B des Mietvertrags wird  
durch folgende Regelung ersetzt:

*3.3 Der Vermieter ist ferner zur vorzei-  
tigen Kündigung des Mietverhältnis-  
ses berechtigt, wenn*

a) *der Mieter die Miete bis zur ver-  
traglich vereinbarten Frist ganz oder  
teilweise nicht entrichtet hat. Die mo-  
natlich im Voraus zu zahlenden Ne-  
benkostenbeträge sowie die Kosten  
für Heizung und Kühlung bzw. Be-  
und Entlüftung sind in diesem Zusam-  
menhang wie Bestandteile der Miete  
zu behandeln; oder*

b) *der Mieter die Mietflächen nicht  
dem Mietzweck im Sinne von Ziffer 2  
Teil A entsprechend nutzt; oder*

c) *der Mieter dem Vermieter oder den  
übrigen Mietern des Ein-  
kaufszentrums gegenüber ein den Er-  
fordernissen des Zusammenlebens  
widriges, skandalöses oder nicht hin-  
nehmbares Verhalten entgegenbringt;  
oder*

d) *der Mieter ohne schriftliche Er-  
laubnis des Vermieters den Gebrauch  
des gemieteten Mietgegenstandes  
einem Dritten überlässt, insbesondere  
den Mietgegenstand weiter vermietet.  
(vgl. Ziffer 14.1 Teil B); oder*

e) *die Stellung der Mietsicherheit ge-  
mäß Ziffer 6 Teil B nicht erfolgt; oder*

f) *wenn die behördliche Konzession*

*re nem ad engedélyt vagy a már kiadott engedélyt vissza-vonja; vagy*

*g) a Bérlő más, lényeges szerződési kötelezettségeit nem megfelelően teljesíti.*

- c) A bérleti szerződés „B” rész 3.5 pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*3.5 A „B” rész új 3.3 pont szerinti idő előtti felmondás érvényességéhez szükséges a Bérbeadó előzetes írásbeli felszólítása a szerződésszegés megszüntetésére méltányos határidő tűzésével – amelynek legalább egy munkanapnak, a „B” rész új 3.3 a) pont esetében nyolc naptári napnak kell lennie – és a felmondásra való figyelmeztetéssel. Ezen határidő eredménytelen elteltével a Bérbeadó a bérleti jogviszonyt az esetleges törvényes határidők megtartásával a bérleti szerződés időtartamának lejártát megelőzően idő előtt, egyebekben azonnali hatállyal, így határidő nélkül felmondhatja. Amennyiben a Bérbeadó él fenti felmondási jogával, ebből fakadóan a Bérlő semmilyen követelést nem támaszthat a Bérbeadóval szemben.*

- d) A bérleti szerződés „B” rész 3.4 pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*3.4 A bérleti szerződésnek a Bérlő érdekkörében felmerült okból – különösen a „B” rész új 3.1 2. bekezdése vagy új 3.3 pontjai alapján – történő idő előtti megszűnése esetén a Bérlő a bérleti jogviszony szerződés szerinti időtartamára felel a kieső bérleti díj, egyéb fizetési kötelezettségek kieséséért és más szolgáltatások teljesítéséért, illetve minden egyéb olyan kárért, amelyeket a Bérbeadó a bérleti szerződés idő előtti megszűnése következtében szenved el. A Bérbeadó*

*zur Führung des Geschäftes nicht erteilt ist oder eine bereits erteilte widerrufen wird; oder*

*g) der Mieter seinen sonstigen wesentlichen vertraglichen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß nachkommt.*

- c) Ziffer 3.5 Teil B des Mietvertrags wird durch folgende Regelung ersetzt:

*3.5 Für eine wirksame vorzeitige Kündigung gemäß neuer Ziffer 3.3 Teil B bedarf es einer vorherigen schriftlichen Aufforderung des Vermieters zur Beseitigung des Vertragsverstoßes mit angemessener Frist und Kündigungsandrohung. Die Frist beträgt bei einer Kündigung gemäß neuer Ziffer 3.3 lit. a) Teil B mindestens acht Kalendertage, in allen anderen Fällen mindestens einen Werktag. Nach erfolglosem Verstreichen dieser Frist kann der Vermieter den Mietvertrag vor Ablauf der Mietvertragslaufzeit unter Einhaltung gesetzlicher Fristen, anderenfalls mit sofortiger Wirkung und damit fristlos kündigen. Sofern der Vermieter seines vorstehenden Kündigungsrechts Gebrauch macht, kann der Mieter daraus keine Ansprüche gegen den Vermieter herleiten.*

- d) Ziffer 3.4 Teil B des Mietvertrags wird durch folgende Regelung ersetzt:

*3.4 Bei einer vom Mieter zu vertretender vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages, insbesondere bei einer Kündigung gemäß neuen Ziffern 3.1 Abs. 2 oder 3.3 Teil B, haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Nebenabgaben und sonstigen Leistungen während der vertragsgemäßen Dauer des Mietverhältnisses sowie für jeden weiteren Schaden, welchen der Vermieter durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages erleidet. Der Vermieter wird seiner Schadensmin-*

7. Oldal/Seite 7. Nachtrag Nr. 3 zum Mietvertrag

Bérbeadó/Vermieter: Miteigentümergeinschaft Einkaufszentrum Örs vezér tér  
vertreten durch ECE Projektmanagement Budapest Kft.

Bérlő/Mieter: BKM Nonprofit Zrt.

Bevásárlóközpont/Objekt: Einkaufszentrum ÁRKÁD Örs vezér tere

köteles kárenyhítési kötelezettségének eleget tenni.

derungspflicht nachkommen.

7. A bérleti szerződés „B” rész 5.1 (Egyéb költségek), 5.2 (Fűtés, klimatizálás, illetve szellőztetés és elszívás költségei), továbbá 5.5.3-5.5.4 (Fűtés, klimatizálás, illetve szellőztetés és elszívás költségeinek megfizetése és elszámolása), illetve az 5.1.1 I) (objektumkezelés költségei) pontjaiban foglalt rendelkezések helyébe **2025.01.01-jétől** kezdődő hatállyal a következő rendelkezések lépnek:

#### 6./A Mellékköltségek

##### a) 6.1 Átterhelhető mellékköltségek

A bérleti díjon felül Bérlő viseli a „B” rész 6.1.1 pont-jában felsorolt létesítmények és berendezések, továbbá a teljes objektumhoz tartozó épületrészek és ingatlanok vonatkozásában a „B” rész 6.1.2 pontban felsorolt üzemeltetési- és mellék-költségeket (a továbbiakban összefoglalóan „mellék-költség”), valamint a „B” rész 6.1.3 pontban megjelölt üzemeltetési átalányt.

##### 6.1.1 Létesítmények, berendezések, épületrészek és ingatlan-területek

A „B” rész 6.1.2 pontjában megjelölt mellékköltségek az alábbi létesítményekre, berendezésekre, a teljes objektumhoz tartozó épületrészekre és ingatlanterületekre vonatkoznak:

- a) járműtárolók (parkolóhelyek, parkoló szintek, parkolóházak, mélygarázsok, kétkerekű járművek számára létesített tárolók), közlekedési utak, parkosított területek (ideértve a tetőn található zöld területeket is) és egyéb az épületen kívül található, a teljes objektumhoz tartozó ingatlanterületeken található külső létesítmények

7. Ziffer 5.1 (Nebenkosten), Ziffer 5.2 (Heiz- und Kühlungs- bzw. Be- und Entlüftungskosten) sowie Ziffer 5.5.3-5.5.4 (Zahlung und Abrechnung der Neben- Heiz-, Kühlungs- bzw. Be- und Entlüftungskosten), bzw. Ziffer 5.1.1.I) (Kosten der Objektverwaltung) Teil B des Mietvertrages werden mit einer Gültigkeit **ab dem 01.01.2025** durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt:

#### 6./A Nebenkosten

##### a) 6.1 Umlagefähige Nebenkosten

Zusätzlich zur Miete trägt der Mieter für die in Ziffer 6.1.1 Teil B aufgeführten Anlagen und Einrichtungen sowie zum Gesamtobjekt gehörenden Gebäudeteile und Grundstücksflächen die in Ziffer 6.1.2 Teil B genannten Betriebs- und Nebenkosten (im Folgenden zusammenfassend als „Nebenkosten“ bezeichnet) sowie die in Ziffer 6.1.3 Teil B genannte Verwaltungspauschale.

##### 6.1.1 Anlagen, Einrichtungen, Gebäudeteile und Grundstücksflächen

Die in Ziffer 6.1.2 Teil B genannten Nebenkosten betreffen die folgenden Anlagen und Einrichtungen sowie zum Gesamtobjekt gehörenden Gebäudeteile und Grundstücksflächen:

- a) Stellplatzanlagen (Parkplätze, Parkdecks, Parkhäuser, Tiefgaragen, Zweiradstellplätze; Verkehrswege, Grünanlagen (einschließlich Dachbegrünung) und sämtliche sonstige außerhalb der Gebäude auf den zum Gesamtobjekt gehörenden Grundstücksflächen befindliche Außenanlagen wie Bänke, Springbrunnen ein-

*úgy mint padok, szökőkutak, illetve külső világítás;*

*b) fűtőberendezések, melegvíz-rendszerek, szellőztető-, és hűtőberendezések, vízmennyiség szabályozók, víz-, és szennyvíz-elvezető berendezések, vízelőkészítő berendezések és anyag-ok, áramellátó-, és áramelosztó berendezések, árammérők, víz-órák és egyéb fogyasztásmérő berendezések;*

*c) egyéb olyan közös építészeti, műszaki létesítmények és berendezések, mint bejárati létesítmények, központi lobbiportálfülkével, üvegtetők, a külső homlokzat fém- és üvegelemei, lépcsőházak, folyosók (ideértve a kerítészet kialakítást és ápolást, padokat és szökőkutakat is), világító berendezések, mozgólépcsők, mozgójárdák, személyi felvonók, tetőn és homlokzaton lévő beléptető berendezések, tűzvédelmi berendezések (mint például sprinkler-berendezések, tűzjelző berendezések, villámhárító berendezések, tűzoltó készülékek, tűzcsapok, tűzzáró kapuberendezések, füst-, és hőelszívó berendezések), biztonsági rendszerek (ideértve a biztonsági védelem kommunikációs berendezéseit és a vészvilágítást is), vészhelyzeti áramellátó berendezések, épületirányítási technika és zárrendszerek;*

*d) világító feliratok, képernyők és egyéb kivetítő felületek, tájékoztató és útbaigazító táblák, figyelmeztető és digitális útbaigazító táblák az épületeken kívül és belül, illetve a közterületen, digitális információs pultok és terminálok, vásárlói W-LAN hozzáférési pontok, zászlórudak, zászlók és hasonló eszközök, amennyiben ezek nem az egyes bérlőkre, hanem a bevásárlóközpontra vonatkoznak, továbbá az ilyen létesítmények felszerelése és az ehhez szükséges területek bérbévétele;*

*schließlich der Außenbeleuchtung;*

*b) Heizungsanlagen, Warmwasseranlagen, Be- und Entlüftungs- und Kühlanlagen, Wassermengenregler, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, Wasseraufbereitungsanlagen nebst Aufbereitungsstoffen, Stromversorgungs- und -verteilanlagen, Strom- und Wasser- und andere Verbrauchszähler;*

*c) sonstige gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen baulicher und technischer Art des Objekts wie Eingangsanlagen, Zentrallobby mit Pförtnerloge, Glasdächer, Metall-/Glaselemente in den Außenfassaden, Treppenhäuser, Flure (einschließlich gärtnerischer Pflege und Gestaltung, Bänke, Springbrunnen), Beleuchtungsanlagen, Fahrtreppen, Fahrsteigen, Personenaufzüge, Befahranlagen für Dächer und Fassaden, Brandschutzanlagen (z.B. Sprinkleranlagen, Brandmeldeanlagen, Blitzschutzanlagen, Feuerlöscher, Hydranten, Brandschutztoranlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen), Sicherheitsanlagen (einschließlich Kommunikationsanlagen zur Gefahrenabwehr, Sicherheitsbeleuchtung), Notstromanlagen, Gebäudeleittechnik, Schließanlagen;*

*d) Leuchtschriftenanlagen, Bildschirme und sonstige Projektionsflächen, Sammelschildanlagen, Hinweisschilder und digitale Wegeleitsysteme innerhalb und außerhalb der Baulichkeiten sowie im öffentlichen Verkehrsraum, digitale Informationsstände und -terminals, Kunden-W-LAN Access Points, Fahnenmasten, Fahnen und dergl., soweit sich diese nicht auf einzelne Mieter, sondern auf das Objekt beziehen; ferner die Einrichtung solcher Anlagen sowie die Anmietung hierfür benötigter Flächen;*

9. Oldal/Seite 9. Nachtrag Nr. 3 zum Mietvertrag

Bérbeadó/Vermieter: Miteigentümergeinschaft Einkaufszentrum Örs vezér tér  
vertreten durch ECE Projektmanagement Budapest Kft.

Bérlő/Mieter: BKM Nonprofit Zrt.

Bevásárlóközpont/Objekt: Einkaufszentrum ÁRKÁD Örs vezér tere

htung;

mwasser-  
ngs- und  
genregler,  
bwasser-  
ereitungs-  
gsstoffen,  
-verteil-  
- und an-iche An-  
baulicher  
jekts wie  
bby mit  
Metall-/  
fassaden,  
chließlich  
gestaltung,  
Beleuch-  
Fahrstei-  
fahranla-  
n, Brand-  
anlagen,  
hutzanla-  
n, Brand-  
nd Wär-  
erheitsan-  
Kommuni-  
abwehr,  
stroman-  
chließan-dschirme  
sflächen,  
weisschil-  
steme in-  
aulichkei-  
Verkehrs-  
ände und  
Access  
nen und  
t auf ein-  
as Objekt  
stung sol-  
nmietung

e) látogatókat számláló berendezések, betöréssjelző berendezések, videokamerás térfigyelő rendszer, hangosbeszélő és zenét sugárzó berendezések (beleértve az esetleges jogdíjakat is), orvosi szoba defibrillátorokkal, információs pult, gyermekmegőrző, játszósarkok, játékok (a négy utóbbinál ideértve az ezekkel kapcsolatos felmerült személyi költségeket is), valamennyi a bérleményen kívül található toalett és szaniter berendezés, teherliftek, telefon-, és egyéb kommunikációs eszközök, ideértve azok vezérlő részei is;

f) a „B” rész 6.1.1 a)-e) pontban szereplő létesítmények és berendezések és a bevásárló-központokhoz tartozó épületrészek és ingatlanterületek ápolásához, tisztításához, takarításához, karbantartásához, helyreállításához és üzemben tartásához szükséges eszközök és berendezések;

g) a bérlet tárgya, ugyanakkor csak annyiban amennyiben jelen szerződésben erre vonatkozóan eltérő megállapodás nem születik (v.ö. „B” rész 8. pont).

#### 6.1.2 A mellékköltségek felsorolása

Bérlő az alábbi mellék-, és fűtési költségeket viseli:

a)ápolási, takarítási (külső területeken beleértve a hó eltakarítást és jégtelepítést is), valamint üzemeltetési költségek; az üzemeltetési költségek közé az alábbi költségek tartoznak:

- áram-, gáz-, vagy egyéb energiaellátás (ideértve a tüzelőanyag és a tüzelőanyag tárolásának költségeit, illetve az alapdíjakat is),

e) Frequenzzähleinrichtungen, Einbruchmeldeanlagen, Videoüberwachungsanlagen, Lautsprecher- und Musikanlagen (einschließlich etwaiger Gebühren), Sanitätsraum nebst Defibrillatoren, Informationsstand, Kinderhort, Kinderspielflächen, Spielgeräte (die vier zuletzt genannten jeweils einschließlich der anfallenden Personalkosten), aller nicht innerhalb der Mietgegenstände befindlichen Toiletten und Sanitäranlagen, Lastenaufzüge, Telefon- und sonstige Kommunikationsanlagen einschließlich Bedienteilen;

f) die Werkzeuge und Geräte, die für die Pflege, Reinigung, Wartung, Instandsetzung und Instandhaltung der in Ziffer 6.1.1 lit. a) bis e) Teil B genannten Anlagen, Einrichtungen und zum Einkaufszentrum gehörenden Gebäudeteile und Grundstücksflächen erforderlich sind;

g) den Mietgegenstand, jedoch nur soweit in diesem Vertrag keine spezielleren Regelungen getroffen sind (vgl. z.B. Ziffer 8 Teil B).

#### 6.1.2 Aufstellung der Nebenkosten

Folgende Nebenkosten und Heizkosten sind vom Mieter zu tragen:

a)die Kosten der Pflege, der Reinigung (bei Außenflächen einschließlich der Schnee- und Eisbeseitigung) und des Betriebs; zu den Kosten des Betriebs gehören die Kosten

- der Strom-, Gas- oder sonstigen Energieversorgung (einschließlich der Kosten der Brennstoffe und Brennstoffbevorratung sowie der Grundgebühren),

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- a vízellátás, szennyvízelvezetés, és víztelenítés (ideértve az épület és az ingatlan víztelenítését is)</li><li>- az üzembesz állapot és az üzembesz működés fenntartásához szükséges kezelés, rendszeres felülvizsgálat és beállítás, a törvényben előírt mérések (ideértve a felülvizsgálati és kémény-seprési díjakat is);</li><li>- az energiaforrások és az energiafogyasztás energiaauditorok általi rendszeres ellenőrzése és értékelése (ún. energiaaudit)</li><li>- fogyasztásmérő bérbevétele, vagy használatának egyéb átengedése (ideértve a használatának és hitelesítésének, valamint a felosztás kiszámításának költségeit) és ennek rendszeres cseréje;</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- der Wasserver- und Abwasserentsorgung und Entwässerung (einschließlich der Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung),</li><li>- der Bedienung, der regelmäßigen Überprüfung und Einstellung zur Erhaltung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, der gesetzlich vorgeschriebenen Messungen (einschließlich der Prüf- und Kehrgebühren),</li><li>- der regelmäßigen Überprüfung und Bewertung der Energiequellen und des Energieverbrauchs durch Energieaudatoren (sog. Energieaudit),</li><li>- der Anmietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung (nebst den Kosten ihrer Verwendung und deren Eichung sowie den Kosten der Berechnung und Aufteilung) und ihres regelmäßigen Austauschs;</li></ul> |
| <p>b) karbantartási, üzembesz tartási és helyreállítási költségek;</p> <p>c) a biztonsági ellenőrzések költségei, ideértve az ezek elvégzésével megbízott személyek költségeit;</p> <p>d) az ingatlanra vonatkozó, folyamatosan fizetendő közterhek (adók és illetékek);</p> <p>e) a nem időszakosan felmerülő közjogi hozzájárulások;</p> <p>f) az objektumot helyben gondozó műszaki személyzet (műszaki menedzser, karban-tartók), valamint az asz-</p>  | <p>b) die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung;</p> <p>c) die Kosten für Sicherheitsüberprüfungen einschließlich der Kosten für damit beauftragte Personen;</p> <p>d) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Steuern und Gebühren);</p> <p>e) die nicht periodisch anfallenden öffentlich-rechtlichen Beitragsleistungen;</p> <p>f) die Kosten für das technische Personal (Technical Manager, Technicians) sowie der Assistenten, die vor Ort für</p>   |

(Vertrags-Nr.: 144105)

11. Oldal/Seite 11. Nachtrag Nr. 3 zum Mietvertrag

Bérbeadó/Vermieter: Miteigentümergeinschaft Einkaufszentrum Örs vezér tér  
vertreten durch ECE Projektmanagement Budapest Kft.

Bérlő/Mieter: BKM Nonprofit Zrt.

Bevásárlóközpont/Objekt: Einkaufszentrum ÁRKÁD Örs vezér tere

und Ab-  
und Ent-  
schließlich der  
laus- und  
erung),

er regel-  
ung und  
altung der  
und Be-  
gesetzlich  
messungen  
Prüf- und

n Über-  
rtung der  
des Ener-  
n Energie-  
gieaudit),

der sons-  
berlassung  
zur Ver-  
nebst den  
ndung und  
e den Kos-  
g und Auf-  
res re-  
chs;

ung, In-  
rtzung;

rheitsüber-  
der Kosten  
nen;

Lasten des  
d Gebäh-

lenden öf-  
tagsleistun-

che Perso-  
technicians)  
vor Ort für

szisztensek költségei. Ide tartoznak a személyzeti költségek (bérek, társadalom-biztosítási hozzájárulások és valamennyi pénzbeli hozzájárulás, amely a munka ellenértékének tekintendő, nyugdíj járuléka, szabadság, vagy betegség esetén történő helyettesítés költségei, üzemorvosi vizsgálat költségei, balesetbiztosítási hozzájárulás, étkezési hozzájárulás, tömegközlekedési bérlet-hozzájárulás), a megfelelő személyzet kiválasztásának költségei, továbbképzési költségek és céges rendezvények költségei, a szolgálati utak költségei. Ide tartoznak továbbá ezen személyek irodai szükségleteinek költségei (ideértve a számítógépet és szoftvert, valamint az ezekhez kapcsolódó javítási költségeket is) és a munkához szükséges felszerelésüket (mint a munkaruházat ideértve azok tisztítását is);

- g) a bevásárlóközpont őrzésének és biztosításának költségei az őrző-, és biztonsági személyzet által;
- h) a rendszeres kártevőmentesítés és hulladék elszállítás költségei;
- i) a közös létesítmények ápolására, tisztítására, karbantartására, üzembe helyezésére és helyreállítására szolgáló berendezések bérleti költségei vagy lízingdíja, továbbá a műszaki személyzet munkaruha költségei;
- j) a betöréssjelző, valamint videokamerás térfelügyelő berendezések bérleti költségei vagy lízingdíja;
- k) a „B” rész 6.1.2 f) pontjában megnevezett személyek szolgálati telekommunikációs költségei, ideértve a telefonkészülékek és egyéb kommunikációs berendezések felmerülő alapdíjait

die Betreuung des Objekts zuständig sind. Dazu gehören die Personalkosten (Gehälter, Sozialversicherungsbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die Gegenleistung für die Arbeitsleistung sind, Beiträge zur Altersversorgung, Kosten aus Urlaubs- oder Krankheitsvertretung, die Kosten für betriebsärztliche Untersuchungen, Unfallversicherungsbeiträge, Essenszuschüsse, Zuschüsse zu Karten für öffentliche Verkehrsmittel), die Kosten der Suche geeigneten Personals, die Kosten für Fort-/Weiterbildungen und Betriebsveranstaltungen, die Kosten für dienstlich veranlasste Reisen. Ferner gehören dazu die Kosten für den Bürobedarf dieser Personen (einschließlich der Kosten für Computer und Software und darauf bezogene Serviceleistungen) und deren Arbeitsausstattung (wie Arbeitskleidung einschließlich deren Reinigung);

- g) die Kosten der Bewachung und der Sicherung des Einkaufszentrums durch Wach- und Sicherheitspersonal;
- h) die Kosten der regelmäßigen Ungezieferbekämpfung und der Abfallentsorgung;
- i) die Kosten der Anmietung oder dem Leasing von Geräten zum Zwecke der Pflege, Reinigung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlicher Anlagen sowie von Arbeitskleidung des technischen Personals;
- j) die Kosten der Anmietung oder des Leasings von Einbruchmelde- und Videoüberwachungsanlagen;
- k) die Kosten der dienstlichen Telekommunikation der in Ziffer 6.1.2 lit. f) Teil B genannten Personen einschließlich der entstehenden Grundgebühren und des Betriebs, der War-

és az üzemeltetési, karbantartási, üzemen tartási és helyreállítási költségeit;

tung und Instandhaltung und Instandsetzung der Telefonanlage(n) und sonstigen Kommunikationseinrichtungen;

- l) a vagyon- és felelősségbiztosítás költségei, ideértve a terrorcselekményekre vonatkozó biztosítást is, amennyiben Bérbeadó köt ilyen biztosítást;
- l) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen einschließlich der Kosten einer Terrorversicherung, sofern eine solche Versicherung vom Vermieter abgeschlossen wird;
- m) a biztosítási díj bármilyen emelkedését, amely a bérleménynek a Bérlő általi különleges használatából adódik; a bérleti jogviszony ideje alatt a Bérlő köteles a Bérbeadóval közölni a Bérlőnél bekövetkező olyan változásokat, amelyek ezen biztosítási díjak emelkedéséhez vezethetnek, Bérlő köteles Bérbeadóval közölni (utalunk a „B” rész 6.4.2 pontjában az átterhelésre vonatkozó rendelkezésre);
- m) etwaige Erhöhungen der Versicherungsprämien, die durch die spezielle betriebliche Nutzung des Mieters ausgelöst werden; während des Mietverhältnisses eintretende Veränderungen beim Mieter, die zu einer Erhöhung dieser Versicherungsprämien führen können, sind dem Vermieter mitzuteilen (auf die Regelung zur Umlage in Ziffer 6.4.2 Teil B wird verwiesen);
- n) bérlőváltás esetén – ide nem értve azt az esetet, amikor a Bérlő jogszerűen felmond – a fogyasztásmérőknek a Bérbeadó választása szerint lebonyolított közbenső leolvasásának költségei (utalunk a „B” rész 6.4.2 pontjában található, átterhelésre vonatkozó rendelkezésre);
- n) die Kosten einer nach Wahl des Vermieters durchgeführten Zwischenablesung von Verbrauchsmengenerfassungen bei Mieterwechsel mit Ausnahme bei rechtmäßiger Kündigung durch den Mieter (auf die Regelung zur Umlage in Ziffer 6.4.2 Teil B wird verwiesen);
- o) a „B” rész 6.1.1 pontjában megnevezett létesítményeken és berendezéseken hatósági előírások, törvény által megkövetelt változások vagy biztonsági okokból a bevásárlóközpont elkészültét követően szükséges változtatások költségei;
- o) die Kosten für die Veränderung an den in Ziffer 6.1.1 Teil B genannten Anlagen und Einrichtungen aufgrund behördlicher Forderungen, gesetzlich erforderlichen Änderungen oder aus Gründen der Sicherheit nach Herstellung des Objekts;
- p) a gazdaságosság elvének figyelembevételével a „B” rész 6.1.1 pontjában megnevezett létesítményeknek és berendezéseknek felújítási és újra beszerzési költségei továbbá a teljes objektumhoz tartozó épületrészeknek és ingatlan-területeknek a felújítási költségei;
- p) die unter Beachtung des Gebots der Wirtschaftlichkeit entstehenden Kosten der Erneuerung und Wiederbeschaffung der in Ziffer 6.1.1 Teil B genannten Anlagen und Einrichtungen sowie der Erneuerung von zum Gesamtobjekt gehörenden Gebäudeteilen und Grundstücksflächen;
- q) olyan jövőbeni költségeket, amelyek a
- q) künftige, nach Vertragsschluss im

13. Oldal/Seite 13. Nachtrag Nr. 3 zum Mietvertrag

Bérbeadó/Vermieter: Miteigentümergeinschaft Einkaufszentrum Örs vezér tér  
vertreten durch ECE Projektmanagement Budapest Kft.

Bérlő/Mieter: BKM Nonprofit Zrt.

Bevásárlóközpont/Objekt: Einkaufszentrum ÁRKÁD Örs vezér tere

szerződéskötést követően a rendes gazdálkodás keretében újonnan merülnek fel, a „B” rész 6.1.1 és 6.1.2 pontjaiban megnevezett költségekkel össze-hasonlíthatóak és folyamatosan felmerülnek a Bérbeadó ugyan-úgy a Bérlőre áttérheli és erre vonatkozóan arányos, havonta fizetendő mellékköltség összeget állapít meg. Az újonnan felmerült mellékköltségek Bérlőre történő áttérhelése összességében úgy kerül korlátozásra, hogy az új mellékköltség-fajták a bérlet kezdetétől számított tíz év folyamán a mellékköltségösszegek maximum 10 %-os emelkedéséhez vezethetnek, összehasonlítva az első bérleti évben fizetendő mellékköltségekkel. A bérleti szerződés meghosszabbítása esetén ez a korlátozás a futamidő hosszabbítástól számított tíz éves időszakra vonatkozik, ahol az összehasonlítási alapnak a hosszabbítást megelőző bérleti évben fizetett mellékköltségek tekintendők.

### 6.1.3 Üzemeltetési hozzájárulás

A bérleti díjon és a „B” rész 6.1.2 pontban megnevezett költségeken felül Bérlő, az általa évente fizetendő nettó EURO bérleti díj (a mellék-, fűtési és hűtési költségek nélkül) 2 %-ának megfelelő átalányösszeggel - amely nem képezi az elszámolás részét - részt vállal az üzemeltetés költségeiben. Üzemeltetési tevékenységek minősülnek e tekintetben a bérleti szerződéssel kapcsolatos ügyintézés, a számlázás (bérleti díjak számítása, fizetések lebonyolítása, kintlévőségek követése), a mellékköltség elszámolás el-készítése és a bevásárlóközpont biztosítási ügyeinek intézése.

Az üzemeltetési hozzájárulás EURO-ban kerül meghatározásra. A Bérlő azonban az EURO-ban meghatározott összeg helyett annak magyar forint-

Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung neu entstehende, mit den in den Ziffern 6.1.1 und 6.1.2 Teil B genannten vergleichbare Kosten, die laufend entstehen, können vom Vermieter ebenfalls auf den Mieter umgelegt und hierfür angemessene Nebenkostenbeträge festgesetzt werden. Die Umlage der neuen Nebenkosten ist der Höhe nach in der Weise begrenzt, dass die neuen Nebenkostenpositionen über den Zeitraum von zehn Jahren ab Mietvertragsbeginn zu einer Erhöhung der Nebenkostenbeträge von maximal 10 % im Vergleich zu den Nebenkosten im ersten Vertragsjahr führen; im Falle einer Vertragsverlängerung bezieht sich die vorgenannte Begrenzung auf einen Zehn-Jahreszeitraum ab der Verlängerung, wobei Vergleichsmaßstab die Nebenkosten im letzten Vertragsjahr vor der Verlängerung sind.

### 6.1.3 Verwaltungspauschale

Zusätzlich zur Miete und den unter Ziffer 6.1.2 Teil B genannten Kosten beteiligt sich der Mieter mit einer nicht abzurechnenden Pauschale in Höhe von 2 % des von ihm jährlich zu zahlenden EURO Netto-Mietzinses (ohne Neben-, Heiz- und Kühlungskosten) an den Kosten der Verwaltung. Verwaltungstätigkeiten in diesem Sinne sind die Mietvertragsverwaltung, das Rechnungswesen (Mietenberechnung, Abwicklung des Zahlungsverkehrs, Außenstandsverfolgung), die Erstellung der Nebenkostenabrechnung und die Bearbeitung der Versicherungsangelegenheiten für das Objekt.

Die Verwaltungspauschale wird in EURO bestimmt. Der Mieter wird jedoch statt des in EURO bestimmten Betrags dessen Gegenwert in unga-

Bérbeadó/Vermieter: Miteigentümergeinschaft Einkaufszentrum Örs vezér tér  
vertreten durch ECE Projektmanagement Budapest Kft.

Bérlő/Mieter: BKM Nonprofit Zrt.

Bevásárlóközpont/Objekt: Einkaufszentrum ÁRKÁD Örs vezér tere

ban (HUF) számított ellenértékét fizeti meg. A mindenkori, havonta fizetendő forintösszeg mértéke a minden-kori EURO/HUF átváltási árfolyam szerint alakul, amely során a Magyar Nemzeti Bank által a számla kiállításának napján nyilvánosságra hozott átváltási árfolyam képezi a következő hónapra az üzemeltetési hozzájárulás számításának alapját.

#### 6.1.4 A szolgáltatások terjedelme

A mellékköltségek „B rész 6.1 pont szerinti felsorolásából csak az következik, hogy alapvetően mely mellékköltségek terhelhetőek át a Bérlőre, ebből azon-ban nem származik a Bérlőnek olyan igénye, hogy minden meg-nevezett berendezés és létesítmény stb. rendelkezésre álljon és hogy a mellékköltségek alap-ját képező szolgáltatások teljesítésre kerüljenek. Azt, hogy mely szolgáltatások és milyen mérték-ben kerülnek teljesítésre – amennyiben a jelen bérleti szerződésben nincs erre vonatkozóan kifejezetten eltérő rendelkezés – a jogszabályi rendelkezések figyelembevételével a Bérbeadó határozza meg.

#### b) 6.2 Nem átterhelhető mellékköltségek

A tetők, a külső falak és az építmények egyéb tartóelemeinek – ide nem értve az üveg-tetőket és a külső homlokzat fém- és üvegelemeit – fenntartásának, helyreállításának és felújításának költségei nem tartoznak az előző rendelkezések értelmében az átterhelhető költségek közé.

rischen Forint (HUF) bezahlen. Die Höhe des jeweiligen monatlich zu zahlenden HUF-Betrages bestimmt sich nach dem jeweiligen EURO/HUF-Wechselkurs, wobei der von der ungarischen Nationalbank am Tag der Rechnungsstellung veröffentlichte Wechselkurs für die Berechnung der Verwaltungspauschale für den Folgemonat maßgeblich ist.

#### 6.1.4 Leistungsumfang

Aus der Aufstellung der Nebenkosten gemäß Ziffer 6.1 Teil B ergibt sich nur, welche Nebenkosten grundsätzlich auf den Mieter umgelegt werden können; es ergibt sich hieraus hingegen kein Anspruch des Mieters darauf, dass alle genannten Anlagen, Einrichtungen etc. vorhanden sind und dass die den Nebenkosten zugrunde liegenden Leistungen erbracht werden. Ob und in welchem Umfang diese Leistungen erbracht werden, bestimmt – sofern im Mietvertrag nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen sind – der Vermieter unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.

#### b) 6.2 Nicht umlagefähige Nebenkosten

Die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Dächer, Außenwände und sonstigen tragenden Teile der Baulichkeiten – mit Ausnahme von Glasdächern und Metall-/ Glaselementen in den Außenfassaden – gehören nicht zu den umlagefähigen Nebenkosten im Sinne der vorstehenden Bestimmungen.

15. Oldal/Seite 15. Nachtrag Nr. 3 zum Mietvertrag

Bérbeadó/Vermieter: Miteigentümergeinschaft Einkaufszentrum Örs vezér tér  
vertreten durch ECE Projektmanagement Budapest Kft.

Bérlő/Mieter: BKM Nonprofit Zrt.

Bevásárlóközpont/Objekt: Einkaufszentrum ÁRKÁD Örs vezér tere

c) **6.3 A szolgáltatások átruházhatósága**

6.3.1 A „B” rész 6.1.1 a), d), e) és f) pontjaiban megnevezett létesítményekre és berendezésekre, valamint a bevásárlóközponthoz tartozó épületrészekre és ingatlanterületekre vonatkozó szolgáltatások, továbbá a „B” rész 6.1.2 g)-k) pontjaiban megnevezett szolgáltatások teljesítését jelenleg a Bérbeadó nem maga végzi. Amennyiben a megbízott vállalkozás a szolgáltatás teljesítését nem végzi tovább, a Bérbeadó választása szerint ezeket a feladatokat részben, vagy egészben saját maga végzi el.

6.3.2 - törölve -

6.3.3 Amennyiben a Bérbeadó saját maga szolgáltatásokat teljesít, ehhez teljesítési segédként harmadik személyeket vehet igénybe.

d) **6.4 Elosztási mérték**

6.4.1 A Bérbeadó jogosult a Bérlőtől követelni a mellékköltségtételek szolgáltatóval történő közvetlen elszámolását, vagy a költségeket az egyéni fogyasztásnak, vagy egyéni közrehatás mértékének megfelelően felosztani, amennyiben az ehhez esetlegesen szükséges (pl.: műszaki) feltételek rendelkezésre állnak.

6.4.2 A biztosítási díjnak a bérlemény Bérlő általi különleges használatával előidézett emelkedésének „B” rész 6.1.2 m) pont és a „B” rész 6.1.2 n) pont szerinti közbenső leolvasásnak a költségei a költségek felmerülésében való közrehatás arányában kerülnek felosztásra.

6.4.3 Amennyiben közvetlen a közre-

c) **6.3 Übertragbarkeit von Leistungen**

6.3.1 Die Leistungen, die sich auf die in Ziffer 6.1.1 lit. a), d), e) und f) Teil B genannten Einrichtungen und Anlagen sowie zum Einkaufszentrum gehörenden Gebäudeteile und Grundstücksflächen beziehen, sowie die Leistungen gemäß Ziffer 6.1.2 lit. g) bis k) Teil B erbringt der Vermieter derzeit nicht selbst. Endet die Leistungserbringung des beauftragten Unternehmens, kann der Vermieter nach seiner Wahl diese Maßnahmen ganz oder teilweise selbst erbringen.

6.3.2 – entfällt -

6.3.3 Soweit der Vermieter selbst Leistungen erbringt, kann er sich Dritter als Erfüllungsgehilfen bedienen.

d) **6.4 Umlageschlüssel**

6.4.1 Der Vermieter ist berechtigt, vom Mieter die direkte Abrechnung von Nebenkostenpositionen mit den Leistungsträgern zu verlangen oder die Kosten entsprechend dem individuellen Verbrauch oder der individuellen Verursachung durch die Mieter zu verteilen, soweit etwaig erforderliche (z.B. technische) Voraussetzungen dafür geschaffen sind.

6.4.2 Die Kosten der Erhöhung der Versicherungsprämien durch spezielle betriebliche Nutzung gemäß Ziffer 6.1.2 lit. m) Teil B und der Zwischenablesungen gemäß Ziffer 6.1.2 lit. n) Teil B werden entsprechend der Verursachung umgelegt.

6.4.3 Soweit eine direkte, eine ver-

hatás aránya, vagy a fogyasztás mértéke szerinti elszámolásra nem kerül sor, a mellék-, és fűtési költségek az alábbiak szerint kerülnek arányosan elosztásra:

a) Egy bevásárlóközpontban található iroda- és rendelőterületek esetében a bérlők számára egy külön elszámolási kör kerül kialakításra. Ezen elszámolási körön belül az egyes bérlőkre vonatkozó mellékköltségek a Bérlő által bérelt béreleménynek (az "A" rész 1.2 pont szerinti közösen használt bérelt területeket is beleértve) az ilyen elszámolású teljes bérelt területhez viszonyított aránya szerint kerülnek áterhelésre. Elszámolásra kerülnek még azon költségek, melyek kizárólag az iroda- és rendelőterületekre vonatkoznak, valamint arányosan az épületre eső azon költségfajták (v.ö. „B” rész 6.1.1 pont), amelyek mind a bevásárlóközpontot, mind pedig az iroda- és rendelőterületeket szolgálják.

b) Amennyiben az épületben az irodahasználat a meghatározó, a mellékköltségeket a Bérlők olyan arányban viselik, ahogy az „A” rész 1.1 pont szerinti béreleményük, ideértve az „A” rész 1.2.1 pontja szerinti, a szinten található közösen használt bérelt területeket is, az objektum megfelelő összes bérelt területéhez aránylik.

c) A béreleményi területekre eső a bérleti szerződés „A” rész 1.1 és 1.2.1 pontjai szerinti fűtési költségek a mindenkori Bérlő béreleménye fűthető területének az objektumösszes fűthető területéhez viszonyított arányában kerülnek felosztásra. A Bérbeadó jogosult különálló hőfelhasználásméréssel ellátott egyedi elszámolási szektorokat kialakítani; ezeken az elszámolási szektorokon belül a költségek a fűthető bérelt területek arányában kerülnek felosztásra.

ursachungsbezogene oder eine verbrauchsabhängige Abrechnung nicht erfolgt, werden die Neben- und Heizkosten wie folgt anteilig aufgeteilt:

a) Bei Büro- und Praxisflächen in einem Einkaufszentrum wird für die Mieter ein eigener Abrechnungsbereich gebildet. Innerhalb dieses Abrechnungsbereiches werden die Nebenkosten auf den einzelnen Mieter im Verhältnis seiner Mietfläche (inkl. der gemeinschaftlich genutzten Mietflächen gemäß Ziffer 1.2 Teil A) zur Gesamtmietfläche dieses Abrechnungsbereiches umgelegt. Zur Abrechnung kommen neben denjenigen Kosten, die allein den Büro- und Praxisbereich betreffen, anteilig diejenigen Kostenarten des Objektes (vgl. 6.1.1 Teil B), die sowohl dem Einkaufszentrum als auch dem Büro- und Praxisbereich dienen.

b) Bei einem Objekt mit überwiegender Büronutzung werden die Nebenkosten von allen Mietern gleichmäßig im Verhältnis ihrer Mietfläche gemäß Ziffer 1.1 Teil A zzgl. der gemeinschaftlich genutzten Mietflächen im Etagenbereich gemäß Ziffer 1.2.1 Teil A zur entsprechenden Gesamtmietfläche des Objektes getragen.

c) Die auf die Mietbereiche gemäß den Ziffern 1.1 und 1.2.1 Teil A des Vertrages entfallenden Kosten der Beheizung werden nach dem Verhältnis der beheizbaren Mietfläche des jeweiligen Mieters zur gesamten beheizbaren Mietfläche des Objektes verteilt. Der Vermieter kann einzelne Abrechnungsbereiche mit gesonderter Wärmeverbrauchsmesung einrichten; innerhalb dieser Abrechnungsbereiche werden die Kosten nach den beheizbaren

der eine ver-  
Abrechnung  
Neben- und  
anteilig aufge-

flächen in ei-  
für die Mie-  
ungsbereich  
ses Abrech-  
die Neben-  
Mieter im  
fläche (inkl.  
genutzten  
er 1.2 Teil A)  
dieses Ab-  
gelegt. Zur  
eben denje-  
den Büro-  
ffen, anteilig  
des Objek-  
die sowohl  
s auch dem  
dienen.

mit überwie-  
werden die  
den Mietern  
hältnis ihrer  
er 1.1 Teil A  
ch genutzten  
bereich ge-  
zur entspre-  
che des Ob-

che gemäß  
1 Teil A des  
Kosten der  
ch dem Ver-  
n Mietfläche  
ur gesamten  
des Objek-  
ter kann ein-  
che mit ge-  
brauchsmes-  
halb dieser  
werden die  
beheizbaren

d) Az objektum a bérleti szerződés „A” rész 1.1 és 1.2. pontjai szerinti közös létesítményeire és berendezéseire eső fűtési költségeket valamennyi Bérlet egyformán a mindenkori Bérlet által bérelt bérleménynek a bevásárlóközpont teljes üzletterületéhez viszonyított arányában viseli. Amennyiben a fogyasztás nem mérés útján kerül meghatározásra, úgy ezen költségek számítása a fűthető közös területeknek az objektum összes fűthető területéhez viszonyított arányában történik.

e) A hűtő-, szellőztető-, és elszívó berendezésekre a „B” rész 6.4.3 c) és d) pontjaiban foglalt megállapodások megfelelően alkalmazandóak.

6.4.4 A Bérbeadó jogosult – akár több alkalommal is – a mindenkori következő elszámolási időszakra vonatkozó hatállyal a mellék-költségek felosztási mértékét (teljes egészében, vagy egyes költségnemekre vonatkozóan) módosítani – mindkét fél érdekeit figyelembe véve és tekintettel a változtatás jogának gyakorlásakor a hasonló esetekben szokásos eljárásra –, amennyiben ez szakmailag indokolt és a kötelező érvényű jogszabályi előírásokkal nem áll ellentétben. Fenti rendelkezések megfelelően irányadóak arra az esetre is, ha az elosztási mérték újbóli meghatározására az elszámolási időszakon belül kerül sor.

6.4.5 A Bérbeadó ugyancsak jogosult az egyes felhasználási módokra vagy felhasználási csoportokra, vagy egyes épületrészekre elszámolási köröket kialakítani és azokat – akár több alkalommal is – megváltoztatni, amennyiben a változtatás során mindkét fél

Mietflächen umgelegt.

d) Die auf die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Objektes entfallenden Kosten der Beheizung werden von allen Mietern gleichmäßig im Verhältnis der Mietfläche des jeweiligen Mieters gemäß den Ziffern 1.1 und 1.2 Teil A des Vertrages zu dem gesamten Büro und ggfls. Ladenfläche des Objektes getragen. Soweit der Verbrauch hierfür nicht durch Messung ermittelt wird, erfolgt die Errechnung dieser Kosten nach dem Verhältnis der beheizbaren Allgemeinflächen zu den gesamten beheizbaren Flächen des Objektes.

e) Für Kühlanlagen bzw. Be- und Entlüftungsanlagen gelten die in Ziffer 6.4.3 lit. c) und d) Teil B getroffenen Festlegungen entsprechend.

6.4.4 Der Vermieter ist - und zwar auch wiederholt - mit Wirkung für die jeweils nächste Abrechnungsperiode berechtigt, nach billigem Ermessen (d.h. unter Berücksichtigung der Interessen beider Vertragsparteien und unter Berücksichtigung des in vergleichbaren Fällen Üblichen im Zeitpunkt der Ausübung des Bestimmungsrechts) für die Nebenkosten (im Ganzen oder für einzelne Kostenarten) den Umlageschlüssel zu ändern, soweit dies sachgerecht ist und zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Entsprechendes gilt in Bezug auf eine Neufestlegung innerhalb der Abrechnungsperiode.

6.4.5 Der Vermieter ist ebenfalls berechtigt, Abrechnungskreise in Bezug auf einzelne Nutzungsarten oder Nutzergruppen oder einzelne Gebäudeteile zu bilden und - auch wiederholt - zu ändern, wenn dies aus sachlichen Gründen billigem Ermessen ent-

érdekeit figyelembe veszi és tekintettel van a változtatás jogának gyakorlása-kor a hasonló esetekben szokásos eljárásra. Ugyanezen feltételek mellett több épületre és szomszédos ingatlanokra vonatkozóan a Bérbeadó elszámolási egységeket hozhat létre és módosíthat.

spricht (d.h. unter Berücksichtigung der Interessen beider Vertragsparteien und unter Berücksichtigung des in vergleichbaren Fällen Üblichen im Zeitpunkt der Ausübung des Bestimmungsrechts). Unter den gleichen Voraussetzungen kann der Vermieter Abrechnungseinheiten auch für mehrere Gebäude und benachbarte Grundstücke bilden und diese ändern.

e) **6.5 Fűtési időszak és „Contracting”**

e) **6.5 Heizperiode und Contracting**

6.5.1 A fűtési időszak minden év szeptember 15-től a következő év május 15-ig tart. A Bérbeadó fenntartja magának a változtatás jogát. Amennyiben rendkívüli időjárási körülmények miatt ezen a fűtési időszakon kívül is szükség van fűtésre, úgy a Bérbeadó, amennyiben ez műszakilag lehetséges, gondoskodik a megfelelő fűtésről.

6.5.1 Die Heizperiode läuft vom 15. September eines Jahres bis zum 15. Mai des folgenden Jahres. Der Vermieter behält sich Änderungen vor. Sollten außergewöhnliche Witterungsverhältnisse außerhalb der Heizperiode eine Beheizung erfordern, wird der Vermieter, soweit dies technisch möglich ist, für die erforderliche Beheizung sorgen.

6.5.2 A Bérbeadó jogosult a fűtés, a szellőztetés és elszívás, a hűtés és a világítás biztosításának módját szabadon megválasztani és választhatja az egy szolgáltató általi egyedi kereskedelmi ellátást („Contracting”). Az ellátási mód megválasztásának jogából, az egyéb megállapodások lehetőségét fenntartva, nem keletkezik a Bérbeadó számára hűtésre vagy légkondicionálásra való kötelezettség.

6.5.2 Der Vermieter ist berechtigt, die Art der Versorgung mit Wärme, Be- und Entlüftung, Kühlung und Licht frei zu wählen und kann insbesondere auch eine eigenständige gewerbliche Belieferung durch einen Lieferanten wählen („Contracting”). Aus der Befugnis der Wahl der Versorgungsart folgt vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen keine Pflicht des Vermieters zur Kühlung oder Klimatisierung.

6.5.3 A Bérbeadó arra is jogosult, hogy egy már kiválasztott önellátó fűtési- és melegvíz-ellátásról egy „Contracting” típusú ellátásra térjen át. A Bérbeadó és a Bérlő a bérlemény, valamint az objektumközös használatú területeinek, berendezéseinek és létesítményeinek szellőztetéséről és hűtéséről ennek megfelelően állapodnak meg. A Bérbeadó és a Bérlő megállapodnak továbbá abban, hogy a Bérbeadó a közös használatú területek világítással való ellátása vonat-

6.5.3 Der Vermieter ist auch berechtigt, eine bereits gewählte Art der Versorgung mit Wärme und Warmwasser von der Eigenversorgung auf Contracting umzustellen. Entsprechendes vereinbaren Vermieter und Mieter für die Be- und Entlüftung sowie die Kühlung des Mietgegenstands und der gemeinschaftlich genutzten Flächen, Anlagen und Einrichtungen des Objektes. Weiterhin vereinbaren Vermieter und Mieter, dass der Vermieter auch die Versorgung der ge-

Bérbeadó/Vermieter: Miteigentümergeinschaft Einkaufszentrum Örs vezér tér  
vertreten durch ECE Projektmanagement Budapest Kft.

Bérlő/Mieter: BKM Nonprofit Zrt.

Bevásárlóközpont/Objekt: Einkaufszentrum ÁRKÁD Örs vezér tere

kozásában is áttérhet egy szolgáltató általi egyedi kereskedelmi ellátásra.

6.5.4 Amennyiben hőellátás és/vagy a hűtés, illetve a szellőztetés vagy a világítás egyedi kereskedelmi ellátáson keresztül történik, úgy az ennek következtében felmerülő költségek részarányosan kerülnek felosztásra. Az egyedi kereskedelmi ellátás költségei az alábbiak:

a) a hőellátás egyedi kereskedelmi ellátás útján történő biztosítása esetében: a hőellátás biztosításának díja és a hő előállításához szükséges, az épületben elhelyezkedő berendezések üzemeltetésének költségei;

b) a hűtőhőmérséklet, illetve szellőztető légáram áramoltatás egyedi kereskedelmi ellátás útján történő biztosítása esetében: az ellátásért fizetett díj és a hűtőhő-mérséklet előállításához és a szellőztető légáram áramoltatáshoz szükséges berendezések üzemeltetésének költségei.

c) a világítás egyedi kereskedelmi ellátás útján történő biztosítása esetén: a fényel való ellátás díja és a világítás biztosítására szolgáló berendezések üzemeltetésének költségei.

a hőellátás, hűtőhőmérséklet, illetve szellőztető légáram és világítás egyedi kereskedelmi ellátás útján történő biztosítása történhet helyi ellátás formájában a bevásárlóközpont saját berendezéseivel történő előállítással, mint például egy központi fűtőberendezés, hűtő-, és szellőztető berendezés által és távellátás formájában is, a bevásárlóközpont területén kívül található elő-állító berendezések segítségével.

meinschaftlich genutzten Flächen mit Licht auf eine eigenständige gewerbliche Belieferung durch einen Lieferanten umstellen kann.

6.5.4 Erfolgt eine eigenständige gewerbliche Belieferung mit Wärme und/oder Kühlungskälte bzw. Be- und Entlüftungsströmung oder Licht, so werden die hierdurch entstehenden Kosten auf den Mieter anteilig umgelegt. Zu den Kosten der eigenständigen gewerblichen Belieferung gehören:

a) bei der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme: das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der Hausanlagen zur Wärmeerzeugung;

b) bei der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Kühlungskälte bzw. Be- und Entlüftungsströmung: die Entgelte für die Lieferungen und die Kosten des Betriebs der Anlagen zur Erzeugung von Kühlungskälte, Be- und Entlüftungsströmung;

c) bei der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Licht: das Entgelt für die Lichtlieferung und die Kosten des Betriebs der Hausanlagen zur Lichterzeugung.

Die eigenständige gewerbliche Belieferung mit Wärme, Kühlungskälte bzw. Be- und Entlüftungsströmung sowie Licht kann sowohl in Form der Nahversorgung aus Hausanlagen zu deren Erzeugung wie z.B. einer zentralen Heizungsanlage, Kühlungsanlage, Be- und Entlüftungsanlage als auch in Form der Fernversorgung aus außerhalb des Einkaufszentrums liegenden Anlagen zur Erzeugung erfolgen.

6.5.5 A hőellátásra, melegvízellátásra, hűtés-, és szellőztetésre vonatkozó eddigi üzemeltetési költségeket mindenkor meghaladó „Contracting”-költségek áterhelése kizárt. A világítással történő ellátásra ugyanez vonatkozik.

6.5.6 A Bérbeadó a Contractingra történő átállásra csak akkor jogosult, ha a hőellátás, szellőztetés és hűtés, vagy ezen energia-termékek szállítója által létesített új berendezéseken keresztül vagy valamely hőellátó hálózaton keresztül történik, avagy egy meglévő berendezés esetében az átállást megelőzően az éves kihasználtsági fok legalább 80 %-os, ez utóbbi esetben (a meglévő berendezés továbbhasználatára esetén) azon-ban a szállító az üzemeltetés javítására szorítkozhat.

6.5.7 A Bérbeadó köteles a Bérlőnek az átállást legalább három hó-nappal korábban írásban bejelenteni.

f) **6.6 Mellékköltség-összeg és elszámolás**

6.6.1 A „B” rész 6. pontban megnevezett mellékköltségeket a Bérlő havonta előre, a bérleti alapidjával együtt fizeti meg, **jelenleg 1.500,00 HUF/m<sup>2</sup> irodaterület +Áfa és 490,00 HUF/m<sup>2</sup> fűthető irodaterület +Áfa** összegekben. A „B rész 5.5.1 és 5.5.2 pontjai a bérleti szerződés „C” rész 7.3 és 7.4-7.5 pontjaiban foglalt módosításokkal megfelelően alkalmazandók.

Az egyértelműség kedvéért rögzítésre kerül, hogy a jelen pontjaiban megnevezett költségösszegek az irodabérlők által a jelen szerződésmódosítás megkötésének időpontjában a bevásárlóközpontban az irodaterületekre

6.5.5 Eine Umlage von Contracting-Kosten, die die bisherigen Betriebskosten für die Belieferung mit Wärme, Warmwasser, Kühlung, Be- und Entlüftung jeweils übersteigen, ist ausgeschlossen. Entsprechendes gilt für die Belieferung mit Licht.

6.5.6 Der Vermieter ist nur zur Umstellung auf Contracting berechtigt, wenn die Wärme, Lüftung und Kühlung entweder aus einer vom Lieferanten dieser Energieerzeugnisse errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird oder bei einer bestehenden Anlage der Jahresnutzungsgrad vor der Umstellung mindestens 80 % beträgt; letzterenfalls (d.h. bei Nutzung der bestehenden Anlage) kann sich der Lieferant auf die Verbesserung der Betriebsführung beschränken.

6.5.7 Der Vermieter hat dem Mieter die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen.

f) **6.6 Nebenkostenbeträge und Abrechnung**

6.6.1 Auf die in Ziffer 6 Teil B genannten Kosten werden vom Mieter monatliche Nebenkostenbeträge zusammen mit der Mindestmiete geleistet, **zurzeit in Höhe von HUF 1.500,00/m<sup>2</sup> Bürofläche zzgl. Umsatzsteuer und HUF 490,00/m<sup>2</sup> beheizbare Bürofläche zzgl. Umsatzsteuer.** Ziffern 5.5.1 und 5.5.2 Teil B mit den in den Ziffern 7.3 und 7.4-7.5 Teil C des Mietvertrages vereinbarten Modifizierungen finden entsprechende Anwendung.

Klarstellend wird hiermit festgehalten, dass die in dieser Ziffer genannten Beträge entsprechen denen, die im Center für die Büroflächen beim Abschluss dieses Nachtrages von den Büro-Mietern zu zahlen sind.

21. Oldal/Seite 21. Nachtrag Nr. 3 zum Mietvertrag

Bérbeadó/Vermieter: Miteigentümergeinschaft Einkaufszentrum Örs vezér tér  
vertreten durch ECE Projektmanagement Budapest Kft.

Bérlő/Mieter: BKM Nonprofit Zrt.

Bevásárlóközpont/Objekt: Einkaufszentrum ÁRKÁD Örs vezér tere

fizetendő költségösszegeknek felelnek meg.

2025.01.01.-jén a Bérlő által fizetendő költségösszegeket a felek a bevásárlóközpont többi irodabérlője által abban az időpontban fizetendő költségösszegekhez igazítják.

6.6.2 Kifejezetten eltérő megállapodás hiányában a mellékköltségek Bérlővel történő elszámolására – a Bérbeadó választása szerint – félévente vagy évente kerül sor. Amennyiben a bevásárlóközpont valamely naptári év második félévében válik beköltözhetővé, úgy a Bérlő egyetért azzal, hogy a töredékévre vonatkozó mellék-költség-elszámolásra csak az első teljes elszámolási időszakra vonatkozó elszámolással együtt kerüljön sor. A végleges elszámolási összeg és a mellékköltségek összege közötti esetleges különbözet az elszámolás kézhezvételét követő négy héten belül a Bérlő által megfizetésre, vagy a Bérbeadó által vissza-térítésre kerül.

6.6.3 A Bérbeadó a Bérlő kérésére az időpont előzetes egyeztetését követően a fenti négy héten belül a Bérbeadó/Üzemeltető ügyviteli központjában lehetővé teszi a Bérlőnek, hogy betekintsen az elszámolás alapját képező iratok-ba.

6.6.4 Az elszámolás elfogadottnak minősül, ha annak a Bérlő további négy hetes határidőn belül, az okok megjelölésével írásban nem mondott ellent. A határidő kezdetekor Bérbeadó nyomatékosan felhívja Bérlő figyelmét a határidő jogvesztő jellegére.

6.6.5 A Bérbeadó a bérlet kezdetén és az elszámolási időszak folyamán is egyaránt jogosult a mellék- és fűtési

Bei 01.01.2025 werden die Beträge des Mieters auf dieselben Beträge angepasst, wie sie für die anderen Büro-Mieter des Centers zum relevanten Zeitpunkt festgelegt wurden.

6.6.2 Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, wird über die Nebenkostenbeträge – nach Wahl des Vermieters – entweder halbjährlich oder jährlich mit dem Mieter abgerechnet. Sofern das Objekt im zweiten Halbjahr eines Kalenderjahres bezugsfertig wird, erklärt sich der Mieter damit einverstanden, dass die Nebenkostenabrechnung für das Rumpfmietjahr erst im Zusammenhang mit der Abrechnung für den ersten vollen Abrechnungszeitraum erfolgt. Etwaige Differenzen zwischen dem endgültigen Abrechnungsbetrag und der Summe der Nebenkostenbeträge werden innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Abrechnung vom Mieter nachgezahlt bzw. vom Vermieter erstattet.

6.6.3 Der Vermieter wird dem Mieter auf dessen Wunsch nach vorheriger terminlicher Abstimmung innerhalb der genannten vier Wochen in der Verwaltungszentrale des Vermieters/Verwalters Einsicht in die Abrechnungsunterlagen geben.

6.6.4 Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn der Mieter dieser nicht innerhalb einer weiteren Frist von vier Wochen unter Angabe von Gründen schriftlich widersprochen hat. Der Vermieter muss den Mieter bei Beginn der Frist auf die Ausschlussfrist besonders hinweisen.

6.6.5 Eine Neufestsetzung der Nebenkostenbeträge kann der Vermieter vornehmen, wenn zu erkennen ist,

*költségösszegek újbóli meghatározására, ha felismerhető, hogy azok a várható költségeket nem fedezik.*

*6.6.6 A mellékköltség elszámolás keretében minden olyan költség elszámolásra kerül, amely a Bérbeadó részére a mindenkori el-számolási időszakra nézve (ld. „B” rész 6.6.2 pontot) kiszámlázásra került. Az elszámolási időszakra vonatkozóan a mellékköltség elszámolás lezárását követően beérkező számlákat az azt követő elszámolási időszakban veszik figyelembe. Ha a bérleti jogviszony egy elszámolási időszakon belül kezdődik, vagy szűnik meg, a Bérlő a költségeket időarányosan, a használat idejének az el-számolási időszak teljes idejéhez viszonyítva viseli. A közbenső elszámolás készítésére vonatkozó igény kizárt.*

*g) A jelen szerződésmódosítás 6./A és azt követő pontjaira történő utalások minden esetben a jelen módosítás pontjaira vonatkoznak.*

*8.1 A „B” rész új 6/A 6.3.1 pont 1. mondatától eltérően a Bérbeadó a „B” rész 6.1.2 pont g), i), j és k) pontjai szerinti szolgáltatásokat jelenleg még maga teljesíti.*

*A Bérbeadó jogosult ezen szolgáltatásokat a „B” rész új 6/A 6.3.2 pontjának megfelelően mentesítő hatállyal egy általa megnevezett megfelelő és a szolgáltatások teljesítésére kész vállalkozásra átruházni. A „B” rész új 6/A 6.3.2 pont 2. és 3. mondatai megfelelően alkalmazandók.*

*b) A Bérbeadó a bérleti szerződés „B” rész új 6/A 6.4.4 pontjában rögzített jogának gyakorlása során a területi elosztási kulcsot az alábbiak szerint határozta meg*

*dass die Nebenkostenbeträge die zu erwartenden Kosten nicht decken, und zwar auch während einer Abrechnungsperiode oder bei Mietbeginn.*

*6.6.6 Im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen werden sämtliche Kosten abgerechnet, die dem Vermieter für den jeweiligen Abrechnungszeitraum (siehe Ziffer 6.6.2 Teil B) in Rechnung gestellt worden sind. Danach eingehende Rechnungen für abgelaufene Abrechnungszeiträume werden bei der darauffolgenden Abrechnung berücksichtigt. Beginnt oder endet ein Mietverhältnis innerhalb eines Abrechnungszeitraumes, so trägt der Mieter die Kosten zeitanteilig im Verhältnis des Zeitraums der Nutzung zur Gesamtdauer der Abrechnungsperiode. Es besteht kein Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung.*

*g) Verweise auf Ziffern 6./A ff innerhalb dieses Nachtrages beziehen sich jeweils auf die in diesem Nachtrag enthaltenen Ziffern.*

*8.1 Abweichend von neuer Ziffern 6/A 6.3.1 Satz 1 Teil B erbringt der Vermieter die Leistungen gemäß neuer Ziffer 6/A 6.1.2 g), i), j und k) Teil B derzeit noch selbst.*

*Der Vermieter ist berechtigt, diese Leistungen gemäß neuer Ziffer 6/A 6.3.2 Teil B mit für sich befreiender Wirkung auf ein von ihm benanntes geeignetes und leistungsbereites Unternehmen zu übertragen. Neuer Ziffer 6/A 6.3.2 Sätze 2 und 3 Teil B gelten entsprechend.*

*b) In Ausübung seines Rechts gemäß neuer Ziffer 6/A 6.4.4 Teil B hat der Vermieter den Flächenschlüssel wie folgt festgelegt:*

ba)

bb)

8.2

9.

23. Oldal/Seite 23. Nachtrag Nr. 3 zum Mietvertrag

Bérbeadó/Vermieter: Miteigentümergeinschaft Einkaufszentrum Örs vezér tér  
vertreten durch ECE Projektmanagement Budapest Kft.

Bérlő/Mieter: BKM Nonprofit Zrt.

Bevásárlóközpont/Objekt: Einkaufszentrum ÁRKÁD Örs vezér tere

- ba) A mellékköltség-elszámolás során a bevásárlóutcán található standterületek a területi elosztás szerinti átterhelés során nem számítanak bele az össz-üzletterületbe.
- bb) A bevásárlóközpont látogatói számára kialakított szolgáltatási infrastruktúra területei (mint például látogatói WC-k, pénzkiadó automaták, ruhatárak, gyermek-játszósarkok, gyermekmegőrző, járműtárolók), továbbá a bevásárlóközpont igazgatóságának iroda-területei a mellékköltségek átterhelése során nem számítanak bele az össz-bérleményi területbe, akkor sem, ha ezek harmadik személyek részére bérbeadásra vagy egyéb módon átengedésre kerültek.
- 8.2 A bevásárlóközpont mellékköltségei azon összegekkel, melyeket Bérbeadó az új 6/A 6.3.1 a) és b) pontjai szerinti berendezések és területek üzemeltetőitől és használatól mellékköltség megfizetése címén kap, csökkennek.
9. A Bérbeadó a bérleti szerződés „B” rész új 6/A 6.4.5 pontjában rögzített jogának gyakorlása során jogosult egyes területeket a bevásárlóközpont kívüli elhelyezkedésük miatt, illetve egyes területeket a bevásárló utcával való összeköttetés hiánya miatt egy külön elszámolási körben elszámolni. (mint például benzinkutak, gyorsétermek stb.) Ezek a területek nem tartoznak a bérleti szerződés „B” rész új 6/A 6.4.3, 6.1.1 és 6.1.2 szerinti elszámolási területéhez.
- ba) Bei der Nebenkostenabrechnung fließen die Standflächen in der Shopping-Mall bei der Umlage nach dem Flächenschlüssel nicht in die Gesamtladenfläche ein.
- bb) Die Flächen von Serviceeinrichtungen für Kunden des Einkaufszentrums (z.B. Kunden- WCs, Geldautomaten, Garderoben, Kinderspielflächen, Kinderhort, Stellplatzanlagen) sowie die Flächen des Büros des Centermanagements sind nicht Bestandteil der Gesamtmietfläche im Rahmen der Umlage der Nebenkosten, auch wenn diese an einen Dritten vermietet oder sonst wie überlassen sind.
- 8.2 Die Nebenkosten des Einkaufszentrums vermindern sich um die Beträge, die der Vermieter von Betreibern und Nutzern der in neuer Ziffer 6/A 6.3.1 a) und b) aufgeführten Einrichtungen und Flächen als Zahlungen auf Nebenkosten erhält.
9. In Ausübung seines Rechtes gemäß neuer Ziffer 6/A 6.4.5 Teil B ist der Vermieter berechtigt, Flächen aufgrund ihrer Lage außerhalb des Einkaufszentrums bzw. Flächen ohne Anbindung an die Ladenstraße über gesonderte Abrechnungskreise abzurechnen (z.B. Tankstellen, Fastfood-Restaurants, etc.). Diese Flächen gehören nicht zu der Umlagefläche gemäß neuer Ziffern 6/A 6.4.3, 6.1.1 und 6.1.2 Teil B.

Az olyan szolgáltatások költségei, mint például a bevásárlóutca takarítása, őrzése és biztosítása, helyi működtetés, egészségügyi létesítmények, mozgólépcsők, felvonók, betöréssel ellenző készülék, áramellátási-, vízel-

Kosten für Leistungen, wie z.B., Reinigung, Bewachung und Sicherung der Ladenstraße, örtliche Betreuung, Sanitäreinrichtungen, Fahrtreppen, Aufzüge, Einbruchmeldeanlage, Strom- und Wasserver- und entsorgungsanlagen

24. Oldal/Seite 24. Nachtrag Nr. 3 zum Mietvertrag

Bérbeadó/Vermieter: Miteigentümergeinschaft Einkaufszentrum Örs vezér tér  
vertreten durch ECE Projektmanagement Budapest Kft.

Bérlő/Mieter: BKM Nonprofit Zrt.

Bevásárlóközpont/Objekt: Einkaufszentrum ÁRKÁD Örs vezér tere

látási és csatorna berendezések, illetve a bérleti szerződés „B” rész új 6/A 6.4.3 pontja szerinti egyéb költségek csak azokban az elszámolási körökben kerülnek elszámolásra, amelyekben a szolgáltatás felmerült, és amelyek javára a szolgáltatásokat elvégezték.

sowie sonstige Kosten gemäß *neuer Ziffer 6/A 6.4.3 Teil B*, werden nur in den Abrechnungskreisen berechnet, die die Leistung verursacht haben und denen die Leistungen zugutekommen.

10. A bérleti szerződés „B” rész 5.5.5, valamint „C” rész 7.6 pontok helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*Fizetési késedelem esetén a Bérbeadót megilletik a törvényes igények. A késedelmi kamat mértéke a magyar Polgári Törvénykönyvben meghatározott. A késedelmi kamatok az esedékesség időpontjától a fizetésnek a Bérbeadó bankszámláján történő jóváírása napjáig fizetendőek.*

10. Abs. 2 Ziffer 5.5.5 Teil B und Ziffer 7.6 Teil C des Mietvertrages werden durch folgende Regelung ersetzt:

*Bei Zahlungsverzug hat der Vermieter die gesetzlichen Ansprüche. Die Höhe der Verzugszinsen folgt aus dem ungarischen Bürgerlichen Gesetzbuch. Die Verzugszinsen sind ab Fälligkeit bis zum Tag des Zahlungseinganges auf dem Bankkonto des Vermieters zu zahlen.*

11. Felek megállapodnak, hogy a bérleti szerződés „B” rész 14.5, valamint „C” rész 7.8 pontjaiban található „a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvény” szövegrész helyébe „a magyar Polgári törvénykönyv, valamint az egyes jogi személyek átalakulásáról, egyesüléséről, szétválásáról szóló 2013. évi CLXXVI. törvény” szöveg-rész kerül.

11. Die Parteien vereinbaren hiermit, dass der Textteil „Gesetz Nr. CXLIV aus dem Jahre 1997 über die Wirtschaftsgesellschaften“ in Ziffer 14.5 Teil B und in Ziffer 7.8 Teil C des Mietvertrages wird mit dem Textteil „dem ungarischen Bürgerlichen Gesetzbuch und nach dem Gesetz Nr. CLXXVI aus dem Jahre 2013 über die Umwandlung, Vereinigung, Spaltung der einzelnen juristischen Personen“ ersetzt.

12. A bérleti szerződéshez tartozó 2. számú módosítás 8. pontjában a „2007. évi CXXXVI. törvény” helyébe a „2017. évi LIII. törvény” szöveg kerül.

12. In Ziffer 8 des Nachtrags Nr. 2 zum Mietvertrag wird „Gesetz Nr. CXXXVI. aus dem Jahre 2007“ durch „Gesetz Nr. LIII. aus dem Jahre 2017“ ersetzt.

13. A „B” rész 20.3 pontja helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

13. Die Regelung in Ziffer 20.3 Teil B des Mietvertrages wird durch folgende Regelung ersetzt:

25. Oldal/Seite 25. Nachtrag Nr. 3 zum Mietvertrag

Bérbeadó/Vermieter: Miteigentümergeinschaft Einkaufszentrum Örs vezér tér  
vertreten durch ECE Projektmanagement Budapest Kft.

Bérlő/Mieter: BKM Nonprofit Zrt.

Bevásárlóközpont/Objekt: Einkaufszentrum ÁRKÁD Örs vezér tere

*A bérleti szerződésből eredő, a szerződéssel, vagy annak érvényességével, megszűnésével kapcsolatban felmerülő valamennyi vita kizárólagosan a Budai Központi Kerületi Bíróság, ill. a Székesfehérvári Törvényszék elé tartozik.*

*Alle Streitigkeiten, die sich aus und im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag oder über seine Gültigkeit ergeben, werden ausschließlich vor dem Zentralen Bezirksgericht Buda sowie dem Gerichtshof von Székesfehérvár verhandelt.*

14. A Bérlőnek a 176/2008 (VI.30) sz. Kormányrendelet 3. § 3. bekezdése alapján átadott és a Bérlő által átvett energetikai tanúsítvány másolata jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi. Az energetikai tanúsítvány adatai ugyanakkor nem jelentenek a bérlemény vonatkozásában kötelezően elvárható állapotot és nem jelentik a bérlemény valamely tulajdonságának a biztosítását. A tényleges energiafogyasztás a Bérbeadó által nem befolyásolható tényezők miatt, mint pl. a konkrét fogyasztói magatartás, a kimutatott értékektől jelentősen eltérhet.
14. Die dem Mieter gemäß Abs. 3 § 3 des Regierungserlasses Nr. 176/2008 (VI.30) übergebene, und von dem Mieter übernommene Kopie von dem Energieausweis ist Vertragsbestandteil. Die Angaben im Energieausweis stellen jedoch keine Soll-Beschaffenheit des Mietgegenstandes oder die Zusicherung einer Eigenschaft des Mietgegenstandes dar. Der tatsächliche Energieverbrauch kann aufgrund von durch den Vermieter nicht beeinflussbarer Faktoren, wie z.B. das konkrete Nutzerverhalten, erheblich von den ausgewiesenen Werten abweichen.
15. A Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés teljesítésével kapcsolatos adatkezelésekről az ECE Projektmanagement Budapest Kft., a Bérbeadó képviselője az EU 2016/679 Általános Adatvédelmi Rendeletének (2016. április 27.) 13. cikkében foglaltak szerint külön adatkezelési tájékoztatóban tájékoztatta a Bérlőt.
15. Die Parteien halten fest, dass der Vertreter des Vermieters, die ECE Projektmanagement Budapest Kft., dem Mieter über die Datenverarbeitung zum Zwecke der Mietvertragsdurchführung entsprechend den Vorgaben des Art. 13 der EU-Datenschutzgrundverordnung (2016/679) eine Information zur Datenverarbeitung zur Verfügung gestellt hat.
16. Az **EKZ Örs vezér tér Bevásárlóközpont Tulajdonközösség** tagjait a fejrészben megjelölt bérleti szerződésből és a hozzá tartozó módosításokból eredő jogok és kötelezettségek egyetemlegesen illetik, ill. terhelik.
16. Die Rechte und Pflichten, die sich aus dem in dem Rubrum genannten Mietvertrag und aus den dazugehörigen Nachträgen ergeben, stehen zu den Mitgliedern der **Miteigentümergeinschaft Einkaufszentrum Örs vezér tér** gesamtschuldnerisch zu, bzw. werden von denen gesamtschuldnerisch getragen.

26. Oldal/Seite 26. Nachtrag Nr. 3 zum Mietvertrag

Bérbeadó/Vermieter: Miteigentümergeinschaft Einkaufszentrum Örs vezér tér  
vertreten durch ECE Projektmanagement Budapest Kft.

Bérlő/Mieter: BKM Nonprofit Zrt.

Bevásárlóközpont/Objekt: Einkaufszentrum ÁRKÁD Örs vezér tere

17. A Felek egyetértőleg megállapodnak abban, hogy a fejrészben megjelölt bérleti jogviszonyukat a jelen szerződés módosítás aláírásával az új Ptk. (2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről) hatálya alá helyezik.

17. Die Parteien vereinbaren einvernehmlich, dass sie ihr im Rubrum genannten Mietverhältnis mit der Unterzeichnung dieses Nachtrags unter das neue BGB (Gesetz Nr. V aus dem Jahre 2013 über das Bürgerlichen Gesetzbuches) stellen.

18. Egyebekben a bérleti szerződés és a hozzátartozó 1-2. sz. módosítások rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

18. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Mietvertrages und der dazugehörigen Nachträge Nr. 1-2 unverändert fort.

Budapest, 2024.09.03.  
Helyszín / Dátum

2024 -09- 11  
Budapest, den .....  
Ort, Datum

BKM Nonprofit Zrt.  
Bérlő / Mieter

DR. ISZÁKI MIHÁLY  
VEZÉRIGAZGATÓ - HELYETTES  
ÉS  
MÉSZÁROS SÁNDOR  
VEZÉRIGAZGATÓ - HELYETTES



jogtanácsos

Kommanditgesellschaft EKZ Budapest 1 Beteiligung  
Magyarország Fióktelep  
/ Zweigniederlassung Ungarn  
Bérbeadó / Vermieter  
képviselésében / vertreten durch  
ECE Projektmanagement  
Budapest Kft.

Vezér Center Kft.  
Bérbeadó / Vermieter  
képviselésében / vertreten durch  
ECE Projektmanagement  
Budapest Kft.

**Mellékletek:**

1. Jegyzőkönyvek az elvégzett munkálatokról (2024.03.01-jei és 2024.05.29-i jegyzőkönyvek)
2. Tervrajz az új ajtó beépítésének helyéről
3. Energetikai tanúsítvány

**Bérbeadási jogok Bérbeadási le  
Anlagen:**

1. Protokolle über die durchgeführten Arbeiten (Protokolle vom 01.03.2024 und 29.05.2024)
2. Plan über des Einbauortes der neuen Tür
3. Energieausweis



## ÁLLAPOTFELMÉRÉSI JEGYZŐKÖNYV

Létesítmény:	ÁRKÁD Örs vezér tere Bevásárlóközpont
Bérbeadó:	EKZ Örs vezér tér Bevásárlóközpont Tulajdonközösség
	képviselőiben:
	<b>ECE Projektmanagement Budapest Kft.</b>
	Stedra Tamás bérlői koordinátor
Bérlő:	BKM Nonprofit Zrt. (1116 Budapest Kalotaszeg utca 31.)
	<b>a Bérlő képviselőiben Palágyi Péter részvételével</b>
Kapja	<b>eredeti: Bérbeadó (FI-AC), Bérlő</b>

2024.03.01-én, a 02.OF.003 sz. bérleményben tartott bejárás során az alábbi állapotfelmérést készítettük.

A bérlemény teljes műszaki és esztétikai felújításon fog átesni:

- hűtés, fűtés rendszer modernizálása
- elektromos teljesítmény bővítése
- ügyfél tér bővítése, átalakítása
- új bejárati ajtó a parkoló felől (tulajdonosi hozzájárulással, ami vagy a bérlemény visszaadásakor a bérlő saját költségén eredeti állapotra állít vissza, vagy ha meg tud állapodni az utódbérlővel akkor a visszaépítést nem kell elvégeznie, a kibontott ablakokat a Center management eltárolja), a régi ajtó (lépcsőházból) dolgozói bejáratá átminősül
- komplett bútorzat és design csere

A bérlő a terveket és dokumentációkat korábban megküldte, amelyet a Center management elfogadott és jóváhagyott, a bérlő az ajánlott szakcégekkel felvette a kapcsolatot.

Melléklet: Fotódokumentáció,

Dátum: 2024.03.01.

**BKM Nonprofit Zrt.**  
(Bérlő)

**BKM Nonprofit Zrt.**  
1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.  
Adószám: 10941362-2-44\  
23.

**EKZ Örs vezér tér Bevásárlóközpont**  
Tulajdonközösség  
(Bérbeadó – képviselőiben az  
ECE Projektmanagement Budapest Kft.)



## ÁLLAPOTFELMÉRÉSI JEGYZŐKÖNYV

**Létesítmény:** ÁRKÁD Örs vezér tere Bevásárlóközpont

**Bérbeadó:** EKZ Örs vezér tér Bevásárlóközpont Tulajdonközösség

képviselőtében:  
**ECE Projektmanagement Budapest Kft.**  
Stedra Tamás bérlői koordinátor

**Bérlő:** BKM Nonprofit Zrt. (1116 Budapest Kalotaszeg utca 31.)  
**a Bérlő képviselőtében Palágyi Péter részvételével**

**Kapja** eredeti: Bérbeadó (FI-AC), Bérlő

2024.05.22-én, a 02.OF.003 sz. bérleményben tartott bejárás során az alábbi állapotfelmérést készítettük.

A bérlemény teljes műszaki és esztétikai felújításon átesett:

- hűtés, fűtés rendszer modernizálása
- elektromos teljesítmény bővítése (folyamatban, szolgáltatóra várva)
- ügyfél tér bővítése, átalakítása
- új bejárati ajtó a parkoló felől (tulajdonosi hozzájárulással, ami vagy a bérlemény visszaadásakor a bérlő saját költségén eredeti állapotra állít vissza, vagy ha meg tud állapodni az utódbérlővel akkor a visszaépítést nem kell elvégeznie, a kibontott ablakokat a Center management eltávolítja, a régi ajtó (lépcsőházból) dolgozói bejáratá átminősül
- komplett bútorzat és design csere

A bérlő a terveket és dokumentációkat korábban megküldte, amelyet a Center management elfogadott és jóváhagyott, a bérlő az ajánlott szakcégekkel felvette a kapcsolatot.

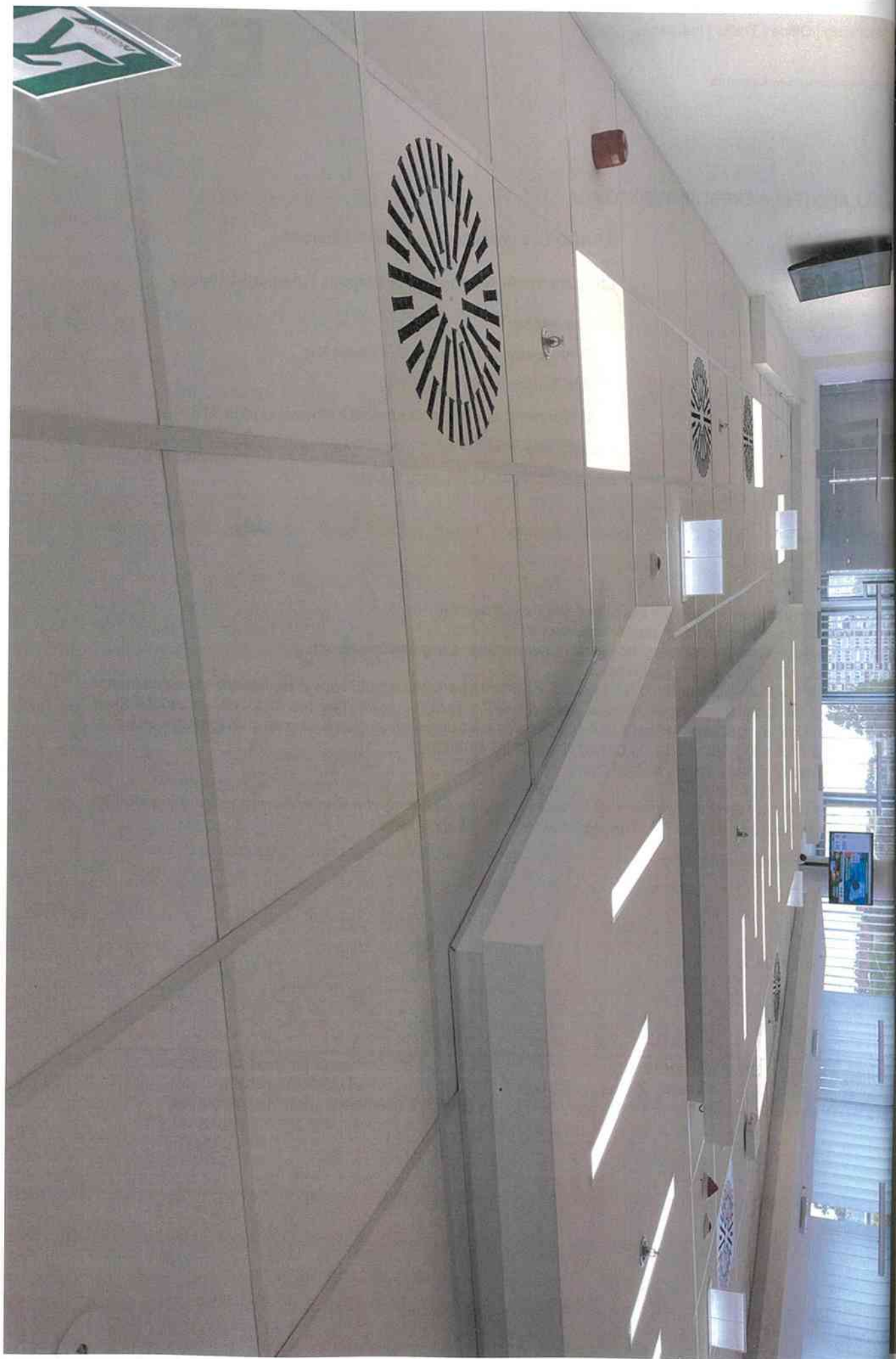
Melléklet: Fotódokumentáció,

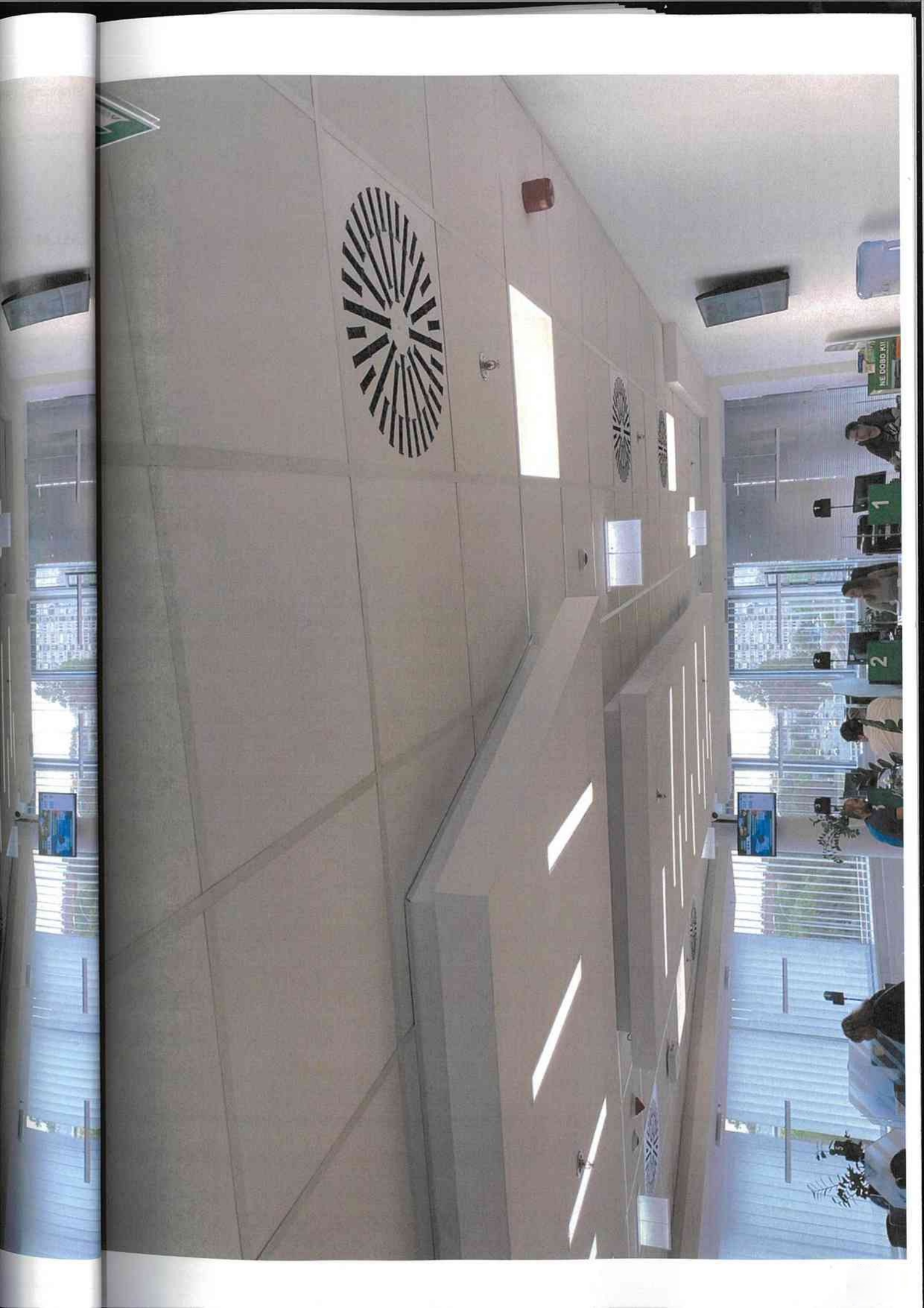
Dátum: 2024.05.22.

---

<b>BKM Nonprofit Zrt.</b> (Bérlő) Fejlesztési és Belsőüzemi Igazgatóság vb. belső főosztályvez.	<b>EKZ Örs vezér tér Bevásárlóközpont</b> Tulajdonközösség (Bérbeadó – képviselőtében az ECE Projektmanagement Budapest Kft.)
--	--

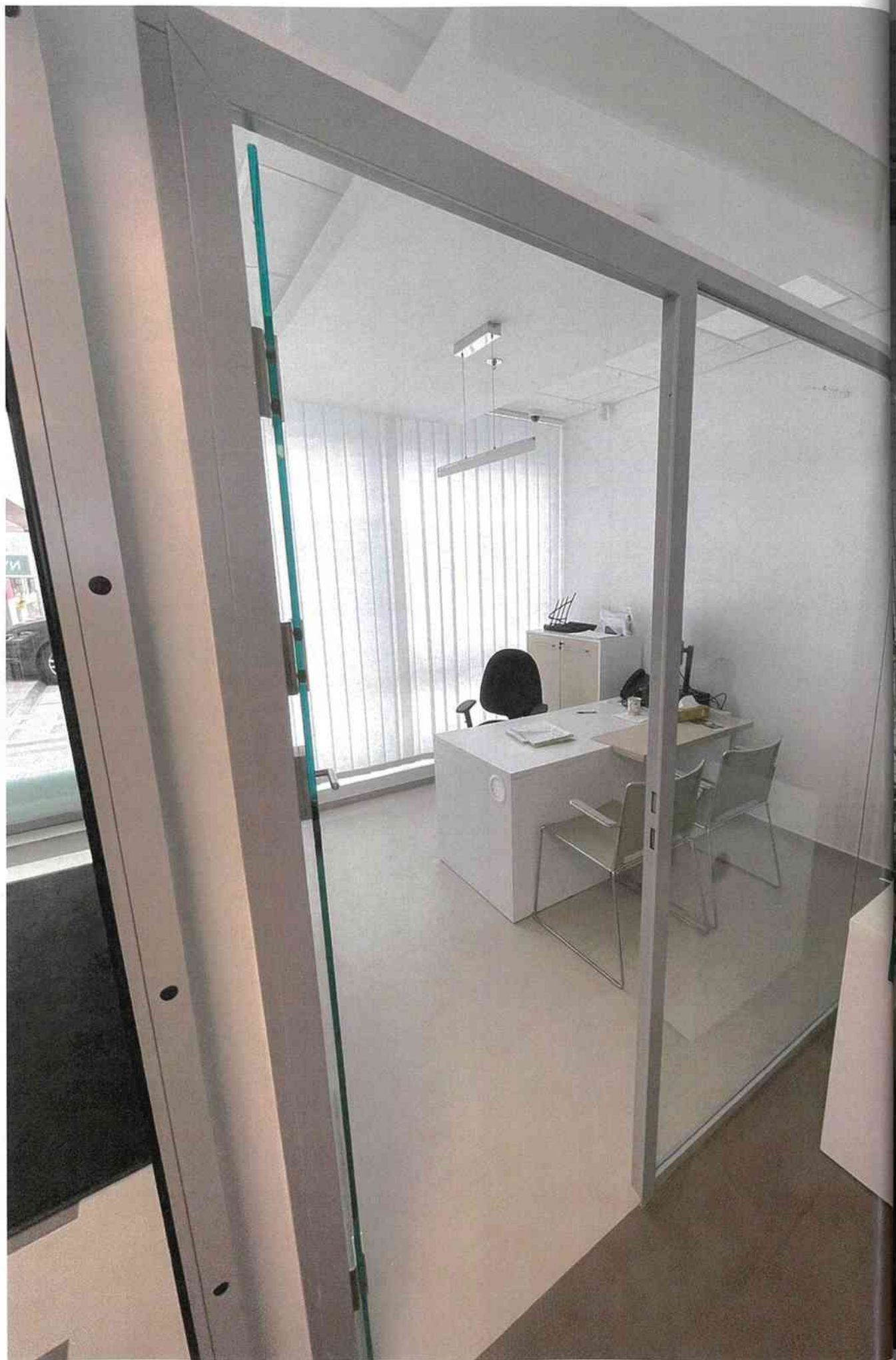
---





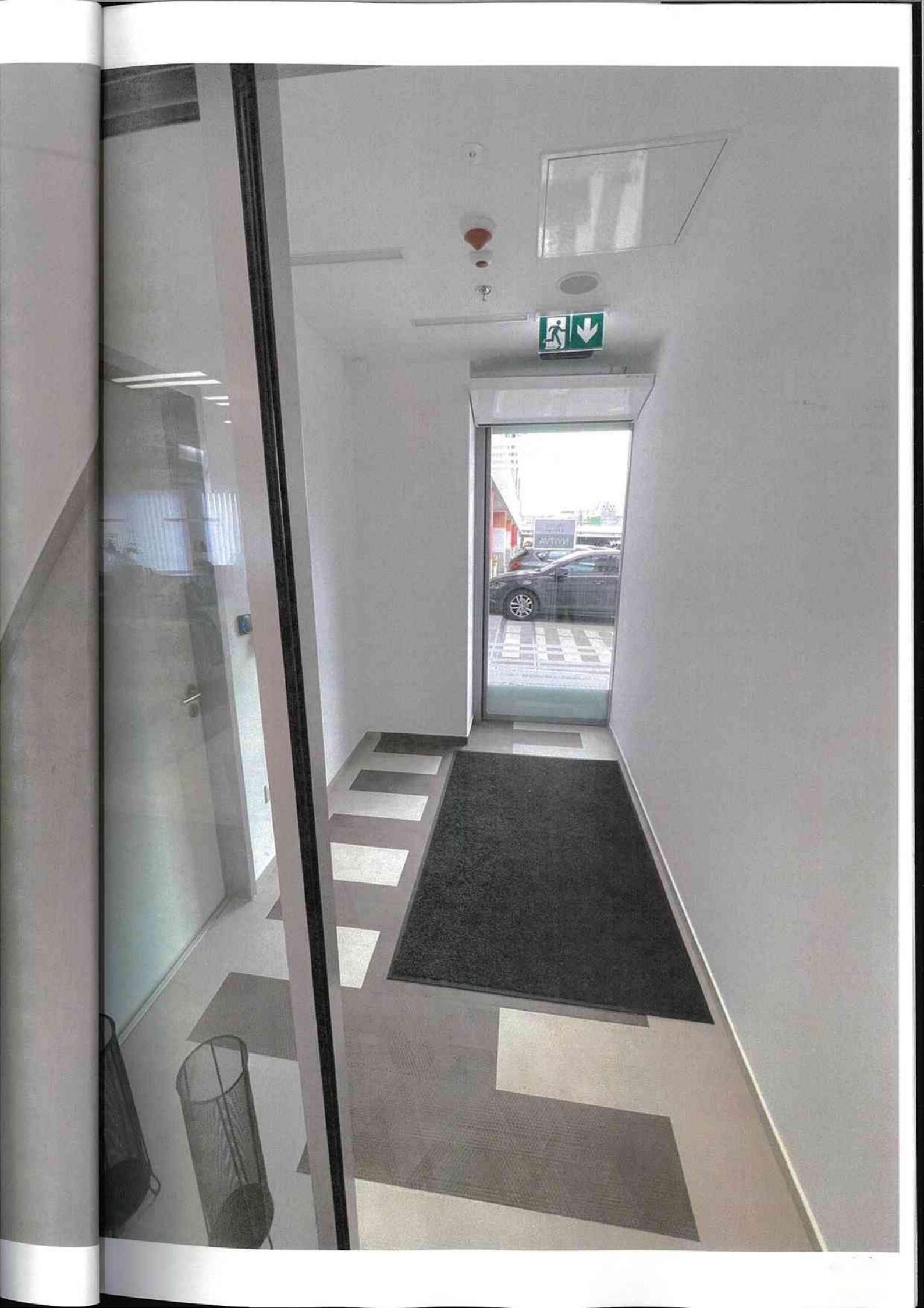




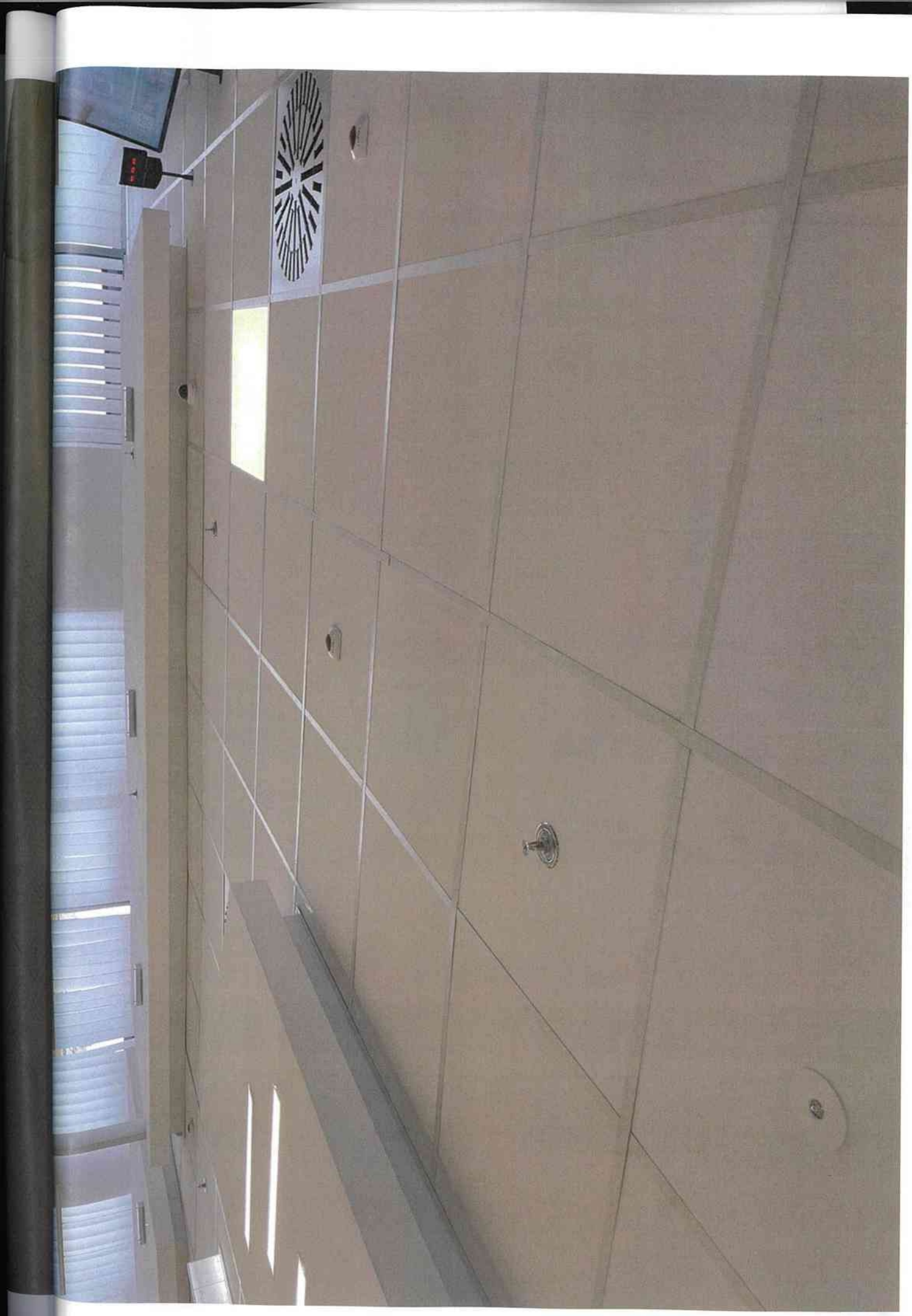


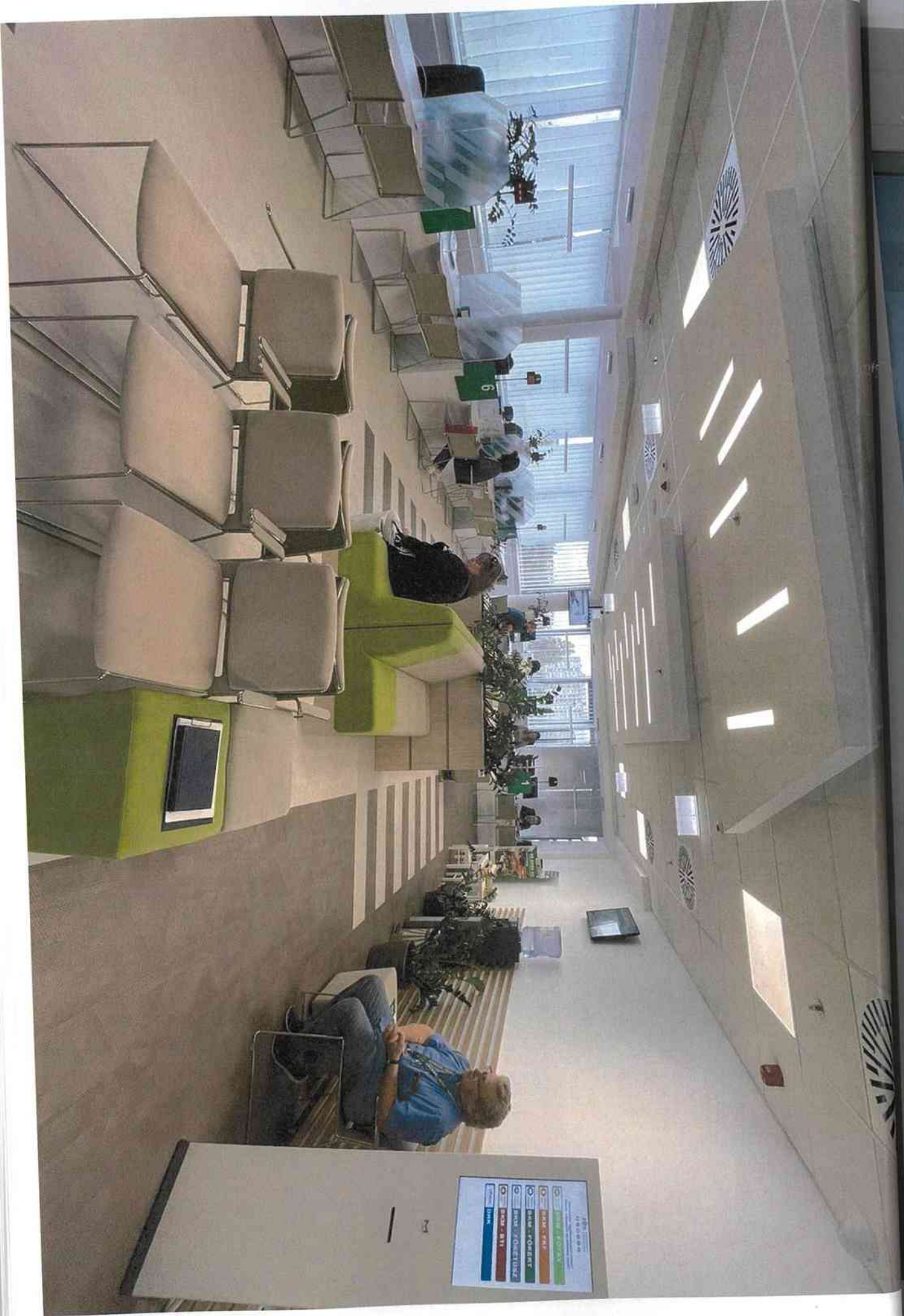










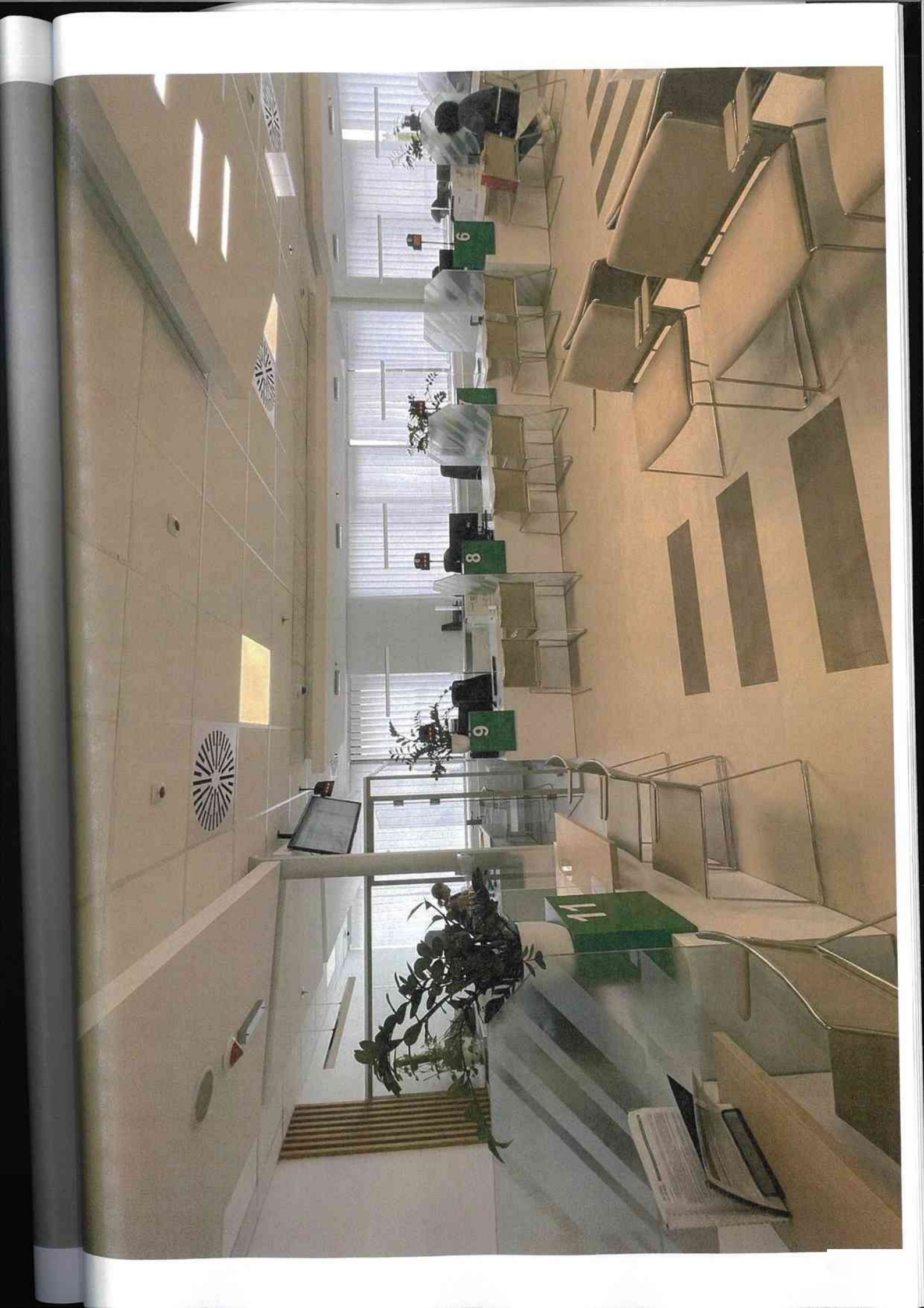


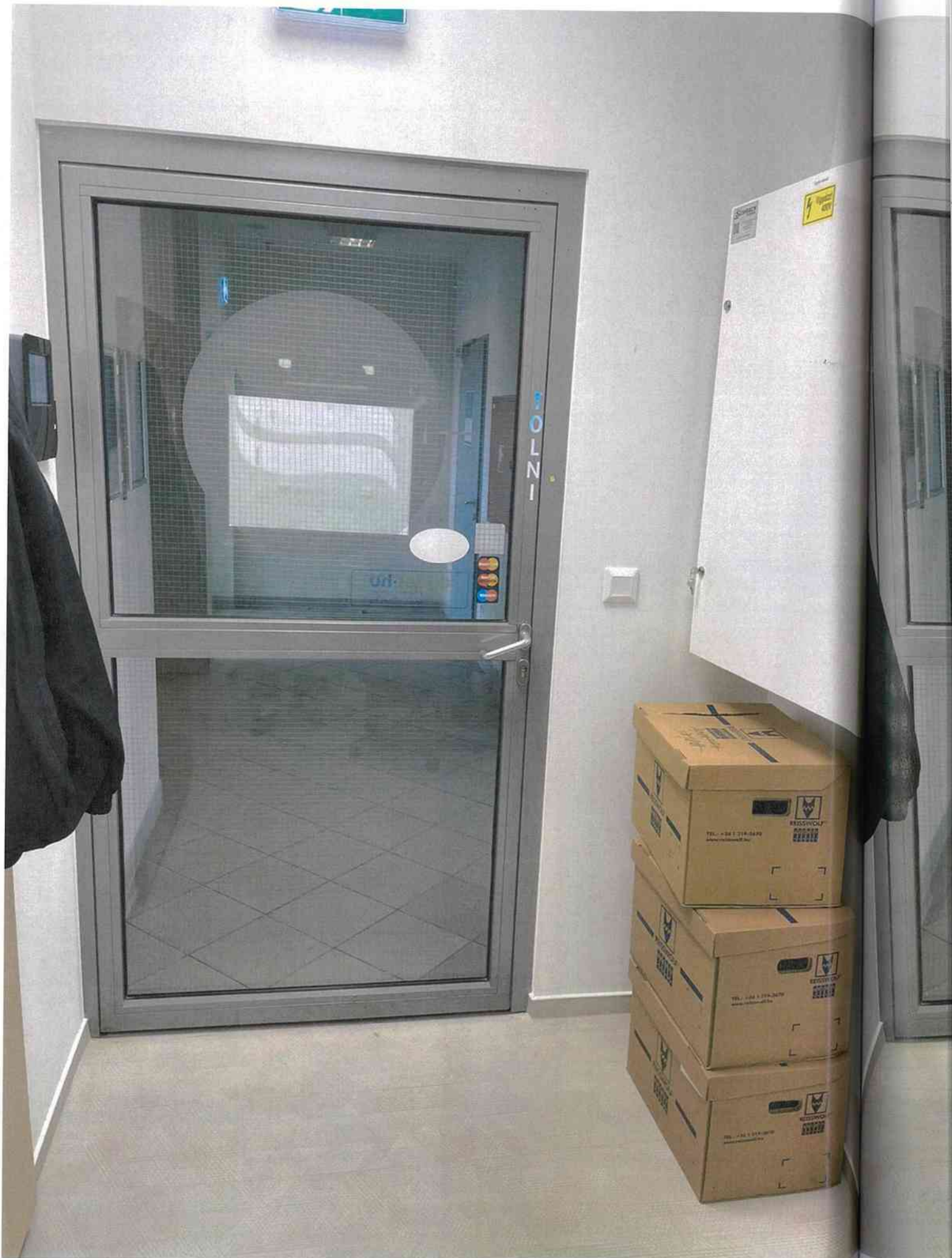


FÉRFI WC

Doboc Nyelv- Áll.  
✓ fordítás  
✓ tantervezés  
✓ digitális  
✓ tananyag





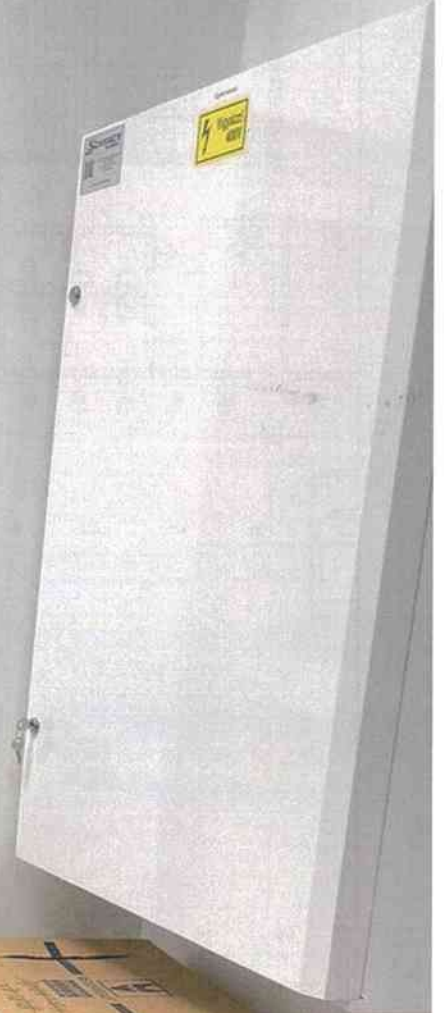


EXIT

OLN-1

Electrical cabinet with a yellow warning label.

Stack of four cardboard boxes with the following text on the side:  
KESSELWOLF  
TEL: +34 91 314 0470  
www.kesselwolf.es





## HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. [www.e-epites.hu/e-tanustas](http://www.e-epites.hu/e-tanustas)

Energetikai besorolás:	CO <sub>2</sub> kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
<b>B</b>	<b>B</b>	<b>HET-1010-1253</b>	<b>2029.06.18.</b>

## ÖSSZEFOGLALÓ LAP

## A RENDELTETÉSI EGYSÉG ADATAI



Megrendelő neve	ECE Projektmanagement Budapest Kft.
Cím	1106 Budapest, Örs vezér tere 25. 02/OF.003.
Helyrajzi szám	39210/152
Tanúsítvány kiállításának oka	bérbeadás
Rend. egys. rendeltetése	Kereskedelmi épületek
Építési év	2002
Jelentős felújítás éve	
Műemléki vagy helyi védettség	Nem áll védettség alatt
Hasznos alapterület	244.62 m <sup>2</sup>
Kondicionált térfogat	856.17 m <sup>3</sup>
Rend. egys. szintjeinek száma	1
Épület felület-térfogat aránya	m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>

## HATÉKONYSÁGI KATEGÓRIÁK

	%	Összesített energetikai jellemző	CO <sub>2</sub> kibocsátás
A+++	≤ 0		
A++	0 <...≤ 50		
A+	50 <...≤ 90		
A	90 <...≤ 100		
B	100 <...≤ 130	121% (76.95 kWh/m <sup>2</sup> év)	121% (18.35 kg/m <sup>2</sup> év)
C	130 <...≤ 160		
D	160 <...≤ 200		
E	200 <...≤ 250		
F	250 <...≤ 310		
G	310 <...≤ 390		
H	390 <...≤ 500		
I	500 <		

	Összesített energetikai jellemző	CO <sub>2</sub> kibocsátás	Fajlagos hőveszteség-tényező
Jelenlegi érték	76.95 kWh/m <sup>2</sup> év	18.35 kg/m <sup>2</sup> év	0.10 W/m <sup>3</sup> K
Jelentős felújítás követelményszintje	110.00 kWh/m <sup>2</sup> év		0.18 W/m <sup>3</sup> K
Közel nulla energiaigényű épületek követelményszintje	63.61 kWh/m <sup>2</sup> év	15.16 kg/m <sup>2</sup> év	0.14 W/m <sup>3</sup> K



Teljesül a jelentős felújítás követelményszintje?	igen
Teljesül a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintje?	nem
Nyári hővédelmi követelményeknek megfelel?	igen
Hasznosított megújuló energia mennyisége	4.47 kWh/m <sup>2</sup> év

## TANÚSÍTÓ ADATAI

Név	Rózsa Sára
Cím	1145 Budapest, Jávor utca 3..
Telefon	+36202063249
E-mail	rsaara@gmail.com
Logosultsági szám	TÉ 13-1165
Softver és verzió	WinWatt 9.10 (2024. 1. 15.)

## ÉRVÉNYESSÉG

Helyszíni szemle dátuma: 2024.06.18.  
 Kiállítás dátuma: 2024.06.18.  
 Érvényesség dátuma: 2029.06.18.

Aláírás P.H.

# HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. [www.e-epites.hu/e-tanusitas](http://www.e-epites.hu/e-tanusitas)

Energetikai besorolás:	CO <sub>2</sub> kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
<b>B</b>	<b>B</b>	<b>HET-1010-1253</b>	<b>2029.06.18.</b>

## JELENLÉGI ÁLLAPOT

SZERKEZET TÍPUSA	ENERGETIKAI MINŐSÉG U-érték*: W/m <sup>2</sup> K				
	rossz	gyenge	közepes	jó	kiváló
HOMLOKZATI FAL		0.82 17.6 m <sup>2</sup>	0.389 104.1 m <sup>2</sup>		
LAPOSTETŐ					
FÜTÖTT TETŐTERET HATÁROLÓ SZERKEZETEK					
PADLÁS ÉS BÚVÓTÉR ALATTI FÖDÉM					
ÁRKÁD ÉS ÁTHAJTÓ FELETTI FÖDÉM					
ALSÓ ZÁRÓFÖDÉM FÜTETLEN TEREK FELETT					
ÜVEGEZÉS					
KÜLÖNLÉGES ÜVEGEZÉS (MAGAS AKUSZTIKAI VAGY BIZTONSÁGI KÖVETELMÉNYŰ ÜVEGEZÉS)					
FA VAGY PVC KERETSZERKEZETŰ HOMLOKZATI ÜVEGEZETT NYÍLÁSZÁRÓ					
FÉM KERETSZERKEZETŰ HOMLOKZATI ÜVEGEZETT NYÍLÁSZÁRÓ				1.4 50.6 m <sup>2</sup>	
HOMLOKZATI ÜVEGFAL, FÜGGÖNYFAL					
ÜVEGTETŐ					
TETŐFELÜLVILÁGÍTÓ, FÜSTELVEZETŐ KUPOLA					
TETŐSÍK ABLAK					
IPARI ÉS TŰZGÁTLÓ AJTÓ ÉS KAPU					
HOMLOKZATI VAGY FÜTÖTT ÉS FÜTETLEN TEREK KÖZÖTTI AJTÓ			1.5 2.7 m <sup>2</sup>		
HOMLOKZATI VAGY FÜTÖTT ÉS FÜTETLEN TEREK KÖZÖTTI KAPU					
FÜTÖTT ÉS FÜTETLEN TEREK KÖZÖTTI FAL					
SZOMSZÉDOS FÜTÖTT ÉPÜLETEK ÉS ÉPÜLETRÉSZEK KÖZÖTTI SZERKEZET					
LÁBAZATI FAL					
TALAJJAL ÉRINTKEZŐ FAL (ÚJ ÉPÜLETEKNÉL)					
TALAJON FEKVŐ PADLÓ (ÚJ ÉPÜLETEKNÉL)					
HAGYOMÁNYOS ENERGIAGYŰJTŐ FALAK					

\*felülettel súlyozott átlagos hőátbocsátási tényező

# HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. [www.e-epites.hu/e-tanusitas](http://www.e-epites.hu/e-tanusitas)



dátuma:	Energetikai besorolás:	CO <sub>2</sub> kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
6.18.	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>HET-1010-1253</b>	<b>2029.06.18.</b>

## JELENLÉGI ÁLLAPOT

### ÉPÜLETTECHNIKAI RENDSZEREK

RENDSZER TÍPUSA	ENERGETIKAI MINŐSÉG				
	rossz	gyenge	közepes	jó	kiváló
FŰTÉSI RENDSZER					
FŰTÉSI ÉS LÉGTECHNIKAI RENDSZER		X			
HASZNÁLATI MELEGVÍZ ELLÁTÓ RENDSZER					
HŰTÉSI RENDSZER					
BEÉPÍTETT VILÁGÍTÁS				X	

szett épülettechnikai rendszer esetén a feltüntetett besorolás az épületre (vagy önálló rendeltetési egységre) vonatkozó átlagos érték, melytől a rész rendszerek

# HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. [www.e-epites.hu/e-tanúsitas](http://www.e-epites.hu/e-tanúsitas)

Energetikai besorolás:	CO <sub>2</sub> kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
<b>B</b>	<b>B</b>	<b>HET-1010-1253</b>	<b>2029.06.18.</b>

## JELENLÉGI ENERGIAFELHASZNÁLÁS

### ENERGIAFELHASZNÁLÁS ENERGIHORDOZÓK SZERINT

A táblázat az épület energiahordozónkénti energiafogyasztását tartalmazza, alapterület egységre vonatkoztatva (végső energia) szabványos használat mellett. A táblázat ismerteti a várható energiamegtakarítás értékét is, amennyiben a "Korszerűsítési javaslatok" lapokon feltüntetett "jó" szintű vagy "kiváló" szintű korszerűsítés megvalósításra kerül. (Nem tartalmazza a főzés, háztartási- és irodagépek, lift és a technológiai energiaigényét, lakóépületek esetén a világítás energiaigényét.)

Energiahordozók		SZÁMÍTOTT ENERGIAFOGYASZTÁS				
		jelenlegi állapot	felújítás "jó" szint		felújítás "kiváló" szint	
			kWh/m <sup>2</sup> év	kWh/m <sup>2</sup> év	változás	kWh/m <sup>2</sup> év
Fosszilis	szilárd					
	folyékony					
	gáz					
Biomassza	szilárd					
	folyékony					
	gáz					
Hálózati villamos energia		14.90	18.50	3.61		
Távhőellátás		30.93	4.20	-26.74		
Hulladékhő						
Nap	villamos (PV)		4.42	4.42		
	termikus					
Szél						
Környezeti hő (geo-, aero-, hidrotermikus)						
Megújuló primer energia						
└ passzív megújuló primer energia		29.79	29.15	-0.64		
└ aktív megújuló primer energia		4.47	8.64	4.17		
└ ebből távolban termelt		4.47	5.55	1.08		
└ ebből közelben termelt						
└ ebből helyben termelt			3.09	3.09		
└ ebből exportált						
Nem megújuló primer energia		76.95	38.19	-38.76		
Széndioxid kibocsátás kg/m <sup>2</sup> év		18.35	8.31	-10.04		
Éves fűtési energiaigény		28.26	22.47	-5.79		

### ALTERNATÍV ENERGIÁK HASZNÁLATA

### MEGJEGYZÉS

--

# HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. [www.e-epites.hu/e-tanusitas](http://www.e-epites.hu/e-tanusitas)



dátuma:	Energetikai besorolás:	CO <sub>2</sub> kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
2029.06.18.	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>HET-1010-1253</b>	<b>2029.06.18.</b>

## JELENLÉGI ENERGIAFELHASZNÁLÁS

### ENERGIAFELHASZNÁLÁS FELHASZNÁLÁSI CÉLONKÉNT

A táblázat az épület energiahordozókénti és felhasználási célkénti energiafogyasztását tartalmazza, alapterület egységre vonatkoztatva (végső energia) szabványos használat mellett, melyek fedezésére szolgálhat az exportált energia is. (Nem tartalmazza a főzés, háztartási- és iparigépek, lift és a technológiák, lakóépületek esetén a világítás energiaigényét.)

Energiahordozók		Felhasználási célok							
		Fűtés	Hűtés	Melegvíz	Szellőzés	Világítás	Exportált energia		
		kWh/m <sup>2</sup> év	kWh/m <sup>2</sup> év	kWh/m <sup>2</sup> év	kWh/m <sup>2</sup> év	kWh/m <sup>2</sup> év	kWh/m <sup>2</sup> év	kWh/m <sup>2</sup> év	kWh/m <sup>2</sup> év
Fosszilis	szilárd								
	folyékony								
	gáz								
Biomassza	szilárd								
	folyékony								
	gáz								
Hálózati villamos energia		1.57			0.93	12.40			
Távhőellátás		28.40			2.54				
Hulladékhő									
Nap	villamos (PV)								
	termikus								
Szél									
Környezeti hő (geo-, aero-, hidrotermikus)									
Megújuló primer energia									
└ passzív megújuló primer energia		19.26			10.53				
└ aktív megújuló primer energia		0.47			0.28	3.72			
└ ebből helyben termelt									
└ ebből közelben termelt									
└ ebből távolban termelt		0.47			0.28	3.72			
Nem megújuló primer energia		42.80			5.64	28.51			
Széndioxid kibocsátás (kg/m <sup>2</sup> év)		11.33			1.37	5.64			

# HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. [www.e-epites.hu/e-tanustitas](http://www.e-epites.hu/e-tanustitas)



Energetikai besorolás:	CO <sub>2</sub> kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
<b>B</b>	<b>B</b>	<b>HET-1010-1253</b>	<b>2029.06.18.</b>

## KORSZERŰSÍTÉSI JAVASLATOK

Homlokzati fal		Külső fal (fémburk.)   83.85 m <sup>2</sup>				
	SZERKEZET ENERGETIKAI MINŐSÉGE (U-érték*, W/m <sup>2</sup> K)				MEGJEGYZÉS	
	rossz 0,9 <	gyenge 0,45 < ... ≤ 0,9	közepes 0,24 < ... ≤ 0,45	jó 0,16 < ... ≤ 0,24		kiváló ≤ 0,16
	JELENLEGI ÁLLAPOT					
	0.356					
JAVASOLT U-ÉRTÉK ÉS AZ UTÓLAGOS HŐSZIGETELÉS VASTAGSÁGA*						
				0.24 (5.4 cm)	0.16 (13.8 cm)	

Homlokzati fal		Külső fal (vakolt)   20.30 m <sup>2</sup>				
	SZERKEZET ENERGETIKAI MINŐSÉGE (U-érték*, W/m <sup>2</sup> K)				MEGJEGYZÉS	
	rossz 0,9 <	gyenge 0,45 < ... ≤ 0,9	közepes 0,24 < ... ≤ 0,45	jó 0,16 < ... ≤ 0,24		kiváló ≤ 0,16
	JELENLEGI ÁLLAPOT					
	0.264					
JAVASOLT U-ÉRTÉK ÉS AZ UTÓLAGOS HŐSZIGETELÉS VASTAGSÁGA*						
				0.24 (1.5 cm)	0.16 (9.9 cm)	

Homlokzati fal		Külső fal (vakolt) I   17.60 m <sup>2</sup>				
	SZERKEZET ENERGETIKAI MINŐSÉGE (U-érték*, W/m <sup>2</sup> K)				MEGJEGYZÉS	
	rossz 0,9 <	gyenge 0,45 < ... ≤ 0,9	közepes 0,24 < ... ≤ 0,45	jó 0,16 < ... ≤ 0,24		kiváló ≤ 0,16
	JELENLEGI ÁLLAPOT					
	0.713					
JAVASOLT U-ÉRTÉK ÉS AZ UTÓLAGOS HŐSZIGETELÉS VASTAGSÁGA*						
				0.24 (11.1 cm)	0.16 (19.4 cm)	

\* A jelzett felületek belső oldalon mért értékek, a kivitelezési felületek jellemzően nagyobbak. A javasolt hőszigetelési vastagság csak irányadó, a számítási módszertan az összehasonlíthatóság miatt egyszerűsített, egységes hővezetési tényezővel (0,04 W/mK) számol. Tájékoztató jellegű, standardizált adat, nem helyettesíti a gondos tervezést, eltérő anyagválasztás, építéstechnológiai sajátosságok mentén eltérhet.

# HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

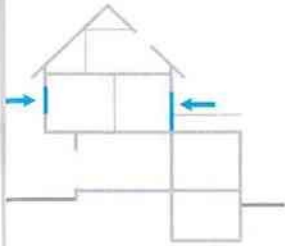
A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. [www.e-epites.hu/e-tanusitas](http://www.e-epites.hu/e-tanusitas)

dátuma:	Energetikai besorolás:	CO <sub>2</sub> kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
6.18.	B	B	HET-1010-1253	2029.06.18.

## KORSZERŰSÍTÉSI JAVASLATOK

83.85 m<sup>2</sup> Fém keretszerkezetű homlokzati üvegezett nyílászáró Külső ablak | 50.63 m<sup>2</sup>

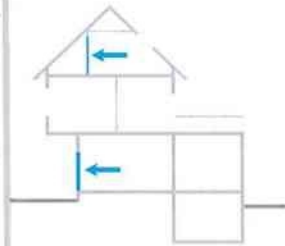
MEGJEGYZÉS



SZERKEZET ENERGETIKAI MINŐSÉGE					MEGJEGYZÉS
LÉGTÖMÖRSÉG	gyenge	közepes	jó	magas	
	X				
JELENLEGI ÁLLAPOT (U-érték*, W/m <sup>2</sup> K)					
rossz	gyenge	közepes	jó	kiváló	
3,2 <	2 < ... ≤ 3,2	1,4 < ... ≤ 2	1 < ... ≤ 1,4	≤ 1	
			1.4		
NYÍLÁSZÁRÓ CSERE JAVASLAT					
			1.4	1	

20.30 m<sup>2</sup> Homlokzati vagy fűtött és fűtetlen terek közötti ajtó Külső ajtó | 2.70 m<sup>2</sup>

MEGJEGYZÉS



SZERKEZET ENERGETIKAI MINŐSÉGE					MEGJEGYZÉS
LÉGTÖMÖRSÉG	gyenge	közepes	jó	magas	
	X				
JELENLEGI ÁLLAPOT (U-érték*, W/m <sup>2</sup> K)					
rossz	gyenge	közepes	jó	kiváló	
3,5 <	1,8 < ... ≤ 3,5	1,4 < ... ≤ 1,8	1 < ... ≤ 1,4	≤ 1	
		1.5			
NYÍLÁSZÁRÓ CSERE JAVASLAT					
			1.4	1	

17.60 m<sup>2</sup> jelzett felületek belső oldalon mért értékek, a kivitelezési felületek jellemzően nagyobbak. A javasolt hőszigetelési vastagság csak nyadó, a számítási módszertan az összehasonlíthatóság miatt egyszerűsített, egységes hővezetési tényezővel (0,04 W/mK) számol. Jékoztató jellegű, standardizált adat, nem helyettesíti a gondos tervezést, eltérő anyagválasztás, építéstechnológiai sajátosságok mentén érhető.

csak  
mol.  
ok mentén

# HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. [www.e-epites.hu/e-tanusitas](http://www.e-epites.hu/e-tanusitas)

Energetikai besorolás:	CO <sub>2</sub> kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
<b>B</b>	<b>B</b>	<b>HET-1010-1253</b>	<b>2029.06.18.</b>

## KORSZERŰSÍTÉSI JAVASLATOK

A tanúsító nem adott meg korszerűsítési javaslatot az épülettechnikai rendszerekhez.

Energeti

KORSZER

A határoló s  
feltüntetett  
együttes me

A határoló s  
feltüntetett  
együttes me

\* A tetősík a

\*\* az épület  
energiaszol

FELÚJÍTÁ

A felújítási  
A tanúsító n

Korszerűsít

Mivel a bér  
nem indokol  
alkalmazás

A korszerűs

A korszerűs

Kockázatok

-

# HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. [www.e-epites.hu/e-tanustitas](http://www.e-epites.hu/e-tanustitas)



dátuma:

Energetikai besorolás:

CO<sub>2</sub> kibocsátás:

Azonosító:

Érvényesség dátuma:

6.18.

B

B

HET-1010-1253

2029.06.18.

## KORSZERŰSÍTÉSI JAVASLATOK

### KORSZERŰSÍTÉSI JAVASLATOK MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN ELÉRHETŐ KATEGÓRIÁK\*

	E <sub>nren</sub> - Összesített energetikai jellemző	CO <sub>2</sub> kibocsátás	Végző energia megtakarítás** [GJ]
A határoló szerkezeteknél és az épülettechnikai rendszereknél feltüntetett, "jó" szinthez tartozó korszerűsítési javaslatok együttes megvalósításának hatása.	A+	A+	20.37
A határoló szerkezeteknél és az épülettechnikai rendszereknél feltüntetett, "kiváló" szinthez tartozó korszerűsítési javaslatok együttes megvalósításának hatása.			

\* A tetősík ablakok elhagyása esetén nem változnak a várható elérhető kategóriák.

\*\* az épületburokra vonatkoztatott végző energia megtakarítás forintosítható és a megvalósult fejlesztés nyomán az energiaszolgáltatótól pénzben visszaigényelhető.

### FELÚJÍTÁSI ÚTLEVÉL

A Felújítási útlevél az épület energiateljesítmény igényének több lépésben történő csökkentéséhez ad egy fejlesztési útitervet. A tanúsító megfogalmazhatja a korszerűsítésektől várható további kedvező hatásokat, ajánlásokat tehet.

#### Korszerűsítési intézkedések sorrendisége

Mivel a bérlemény nagyrészt belső, fűtött térrel határos határolószerkezetekkel rendelkezik, a határolószerkezetek cseréje vagy korszerűsítése nem indokolt. Ezzel jelentős energetikai javulás nem érhető el. Az épület gépészeti rendszereinek korszerűsítése, megújuló energiaforrás (napelem) alkalmazása, és a jelenleg távhővel üzemelő fűtési rendszer hőszivattyús rendszerre való cseréje javasolt.

#### A korszerűsítések további kedvező hatásai

A korszerűsítés következtében a rendeltetési egység energetikai osztálya előbbre sorolódik, a CO<sub>2</sub> kibocsátása pedig csökkeni fog.

#### Kockázatok elkerülése

-

# HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. [www.e-epites.hu/e-tanustas](http://www.e-epites.hu/e-tanustas)

Energetikai besorolás:	CO <sub>2</sub> kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:	Energie
<b>B</b>	<b>B</b>	<b>HET-1010-1253</b>	<b>2029.06.18.</b>	

## FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

### HOMLOKZAT



Megjegyzés:

### JELLEMZŐ HŐLEADÓ ÉS ANNAK SZABÁLYOZÁSA



Megjegyzés:

### JELLEMZŐ NYÍLÁSZÁRÓ



Megjegyzés:

### HŐTERMELŐ ÉS A HŐTÁROLÓ HELYZETE



Megjegyzés:

### HŐTERMELŐ ÉS A HŐTÁROLÓ HELYZETE



Megjegyzés:

ALKALM

176/2008  
9/2023. (I)  
2018/844  
2012/27/

INFORM

Az Építés  
továbbá  
Ingyenes

TANÚSÍ

A megre  
elvégzés  
A leggor  
nélkül, m  
Az energ  
további  
az épüle  
úgy, hog  
A tanúsi  
ismételt  
kiállítás  
A tanúsi  
A tanúsi  
energet

# HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. [www.e-epites.hu/e-tanustitas](http://www.e-epites.hu/e-tanustitas)

Energetikai besorolás:	CO <sub>2</sub> kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
<b>B</b>	<b>B</b>	<b>HET-1010-1253</b>	<b>2029.06.18.</b>

## NYILATKOZATOK

### ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, SZABVÁNYOK ÉS RENDELETEK

176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról  
9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról  
2018/844 irányelv (2018. május 30.) az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010/31/EU irányelv és az energiahatékonyságról szóló 2012/27/EU irányelv módosításáról

### INFORMÁCIÓK ÉS TOVÁBBI SZAKTANÁCSADÁS

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ a tanúsítással kapcsolatos általános információkat és szolgáltatásokat biztosít, továbbá tájékoztató és műszaki segédleteket tesz elérhetővé [www.e-epites.hu](http://www.e-epites.hu) honlapon.  
Ingyenes energetikai tanácsadást a Magyar Mérnöki Kamarától kaphat: [www.mmk.hu/tanacsadas](http://www.mmk.hu/tanacsadas)

### TANÚSÍTÓI NYILATKOZATOK

A megrendelő biztosította a tanúsítás elvégzéséhez szükséges tervdokumentációt, számlákat, a szükség szerinti mérések, ellenőrzések elvégzésének helyszíni feltételeit és a szükséges mértékű közreműködést.  
A leg gondosabb felmérés során is előfordulhat, hogy bizonyos paraméterek nem állapíthatók meg roncsolásos vizsgálat és feltárás nélkül, melyre a megbízó nem köteles engedélyt adni. Ilyen esetben a tanúsító jogosult a fellelhető információk alapján becsléssel élni. Az energiahatékonyság javítását célzó javaslatok csak előzetes ajánlások és nem helyettesítik a gondos tervezést, melynek során további szempontokat is figyelembe kell venni (pl. biztonsági, műemlékvédelmi, állagvédelmi, akusztikai, tűzvédelmi szempontok). Ha az épület műemléki vagy helyi védelem alatt áll, akkor korszerűsítést csak a műemléki értékleltár figyelembe vételével lehet végezni úgy, hogy a műemléki érték ne sérüljön.  
A tanúsítvány érvényessége 5 év, tanúsítvány tartalma ez alatt az idő alatt módosulhat (pl.: jogszabályváltozás, tanúsítói javítás miatt), ismételt eladás vagy értékesítés esetén, ellenőrizze a tanúsítvány érvényességét az online felületen. Amennyiben a tanúsítvány kiállítása óta az épület műszaki állapotában vagy rendeltetésében változás állt be, akkor a tanúsítvány megújítása szükséges.  
A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában hitelesítésre került.  
A tanúsító kijelenti, hogy a tanúsítványban szereplő összes adat és információ megfelel a Magyarországon hatályos, az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet előírásainak.

# HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. [www.e-epites.hu/e-tanustitas](http://www.e-epites.hu/e-tanustitas)

**Értékelési szint:**

**B**

**CO<sub>2</sub> kibocsátás:**

**B**

**Azonosító:**

**HET-1010-1253**

**Érvényesség dátuma:**

**2029.06.18.**

## NYILATKOZATOK

### MMAGYARÁZAT

**Értékelési egység szintjeinek száma:** a kondicionált szintek száma (fűtetlen pince és fűtetlen padlás nélkül).

**Hővesztégtényező:** az épület határoló szerkezeteinek átlagos energetikai minőségét (szerkezetek és nyílászárók hőszigetelése, energia hasznosító képessége) kifejező tényező.

**Általános alapterület:** azon helyiségek összesített alapterülete, amelyek belső hőmérsékletét fűtési vagy légkondicionáló rendszer biztosítja.

**Értékelési egység jellemzői:** az épület vagy rendeltetési egység egy négyzetméterre jutó éves nem megújuló primer energia felhasználása. Magja az épületben elfogyasztott energián túl azt a mennyiséget is, mely ahhoz szükséges, hogy az energia az épülethez eljusson, azaz szállítási, átalakítási, energiaigényét. Ha az épület megújuló energiát használ, az az összesített energetikai jellemző értékét. Ezért értéke nem hasonlítható össze az épület mért fogyasztásával. Nem tartalmazza a fűtés, a háztartási- és irodagépek, a liftek és lépcsők, valamint lakóépületek esetén a világítás energiaigényeit, ezért értéke nem hasonlítható össze az épület mért fogyasztásával.

**Értékelési szint:** az épület vagy rendeltetési egység energiafelhasználásához köthető egy négyzetméterre jutó éves széndioxid kibocsátás, az összesített energetikai jellemzőnél ismeretett kivételekkel. Magában foglalja az épület kibocsátásán túl azokat a kibocsátásokat is, energiahordozó kitermelési, szállítási, átalakítási folyamataikhoz kötődnek.