

48/8/2021

3674/184/2021

XI/35/1/2021

BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA 1. sz. módosító okirat

amely létrejött egyrészről a **Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság** (székhely: 1054 Budapest, Akadémia u. 1., törzskönyvi azonosító szám: 493233, adószám:15493235-241, bankszámlaszám: OTP Bank 11784009-15493235.), képviseli: **Handl Tamás** igazgató, mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a

Fővárosi Kertészeti Zártkörűen Működő Nonprofit Részvénytársaság (a cég rövidített elnevezése: FÖKERT Nonprofit Zrt., székhely: 1073 Budapest, Dob u. 90., cégjegyzékszám: 01-10-042452, adószáma: 10903894-2-42, bankszámlaszám: K&H Bank Zrt. 10400205-00032717-00000000 .), képviseli: **Zakar András** vezérigazgató, mint Bérelő (a továbbiakban: Bérelő).

mindketten együtt Szerződő Felek (továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

Szerződő Felek 2019. július 11. napjától határozatlan időtartamú, XI/48/2/2019. számú bérleti szerződést (továbbiakban: Szerződés) kötöttek a 1054 Budapest Akadémia u. 1. földszintjén található 30/A. számú, 14,8 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló irodahelyiség használatára, mely Szerződést jelen szerződéssel (továbbiakban: Módosító Szerződés) az alábbiak szerint módosítják.

1. A Szerződés I.1. pontja a bérelt helyiségek vonatkozásában az alábbiakra módosul:

„A bérlet tárgya a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában és a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság használatában lévő, 1054 Budapest, Akadémia u. 1. szám alatti ingatlan földszintjén található 17. számú, 13,81 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló irodahelyiség (a továbbiakban: Bérlemény). A Bérlemény alaprajza, az egyes helyiségek elhelyezkedésével és megjelölésével a Szerződés 2. számú mellékletét képezi”.

2. A Szerződés IV. 1. pontja a bérleti díj, üzemeltetési díjak vonatkozásában az alábbiakra módosul:

„Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény bérléséért és üzemeltetéséért a Bérelő az alábbi díjakat fizeti meg a bérleti jogviszony időtartama alatt:

- **havi bérleti díj: 2.619,- Ft/m²/hó – az ÁFA adómentességre tekintettel – összesen 36.168,- Ft/hó, azaz Harminchatezer-százhatvannyolc forint.**
- **havi üzemeltetési díj (járulékos költség): 2031,- Ft/m²/hó – az ÁFA adómentességre tekintettel – összesen 28.048,- Ft/hó, azaz Huszonnyolcezer-negyvennyolc forint.”**



FKZ00203671

3. A Szerződés VIII.1. a.) és b.) pontjai a szerződést érintő jognyilatkozat tételre és képviseletre, továbbá a szerződéses jogviszony fennállása alatti ügyintézésre, nyilatkozat tételre jogosultak vonatkozásában az alábbiakra módosul:

„a.) Szerződést érintő jognyilatkozat tételre és képviseletre jogosult:

Bérbeadó képviselője:

Cím: 1054 Budapest, Akadémia u. 1.

Telefonszám:

E-mail cím:

Bérlő képviselője:

Cím: 1073 Budapest, Dob utca 90.

Telefonszám:

E-mail cím:

b.) A használati jogviszonyt érintő ügyintézésre:

Bérbeadó képviselője:

Cím: 1054 Budapest, Akadémia u. 1.

Telefonszám:

E-mail cím:

Bérlő képviselője:

Cím: 1073 Budapest, Dob utca 90.

Telefonszám:

E-mail cím:

4. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Szerződés 1-7. sz. mellékletei a Módosító Szerződés 1-7. sz. mellékletei szerinti tartalommal módosulnak.

5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a hivatkozott szerződés jelen Módosító Szerződéssel nem érintett rendelkezései változatlanok. Jelen Módosítás 2021. február 1-jén lép hatályba.

6. A jelen Módosító Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben foglaltak az irányadók.

7. Jelen Módosító Szerződés három (három) számozott oldalon 3 (három) egymással szó szerint megegyező példányban készült, melyből 2 példány a Bérbeadót, 1 példány a Bérlőt illeti meg.

Szerződő Felek jelen Módosító Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Mellékletek: 1. sz. melléklet: Nem hiteles tulajdoni lap
2. sz. melléklet: Bérlemény alaprajza
3. sz. melléklet: Bérlemény átadás-átvételi jegyzőkönyv

- 4. sz. melléklet: Házi rend
- 5. sz. melléklet: Tartozás mentességi nyilatkozat
- 6. sz. melléklet: Nyilatkozat szervezet átláthatóságáról
- 7. sz. melléklet: BFKV Zrt. által 2020. július 03-án kiállított ingatlan-vagyon értékelés

Budapest, 2021. év január hó. 25 nap

Budapest, 2021. év. január hó 25 nap
FŐVÁROSI KERTÉSZETI
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ NONPROFIT
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG


Handl Tamás
igazgató
Fővárosi Önkormányzati Rendszertani
Igazgatóság
Bérbeadó

Zakar András
vezérigazgató
Főkert Nonprofit Zrt.
Bérlő

Pénzügyi szempontból ellenjegyezte:
Budapest, 2021. év. 01 hó. 25 nap

Vargáné Gulicska Judit
gazdasági vezető

1. sz. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/13293/2021

2021.01.14

Sektor : 53

BUDAPEST V. KER.

Beltérület 24576 helyrajzi szám

1034 BUDAPEST V. KER. Akadémia utca 1.
1034 BUDAPEST V. KER. Akadémia utca 1-3.

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/ | min. o | terület ha m2 | kat. t. jöv. k. Eill. | alosztály adatai ter. kat. jöv. ha m2 k. Eill |
|--|--------|------------------|--------------------------|---|
| Kivett irodaház | 0 | 2239 | 0.00 | |

2. bejegyző határozat: 108674/1994/93.10.19
Műemlék

3. bejegyző határozat: 292342/2/2004/04.09.03
Műemléki jelentőségű terület

4. bejegyző határozat: 75623/1/2009/08.03.06
Műemléki környezet
7/2005. (III.1.) NKÖM rendelet.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 108674/1994/93.10.19
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 75622/1/2004/04.02.16
törzs határozat: 167232/3/2004/04.09.10

Tulajdonjog fenntartással történt eladás
jogosult:
név: CLIFFORD TANÁCSADÓ BT.
cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Október 6. utca 21. I. 5.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 167232/2/2004/04.05.12
törzs határozat: 167232/3/2004/04.09.10

Fellebbezés
jogosult:
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím : 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bozay tér 5, 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/13293/2021

2021.01.14

BUDAPEST V. KER.

Szektor : 53

Belterület 24576 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 84861/2/2012/12.05.21

Vezetékgjog

22 m2 területre, VdB-39/2012.

jogosult:

név: ELMŰ GÁLLÓGATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39117/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BÉRLEMÉNY ÁTADÁS-ÁTVÉTELI JEGYZŐKÖNYV

A Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság, mint Bérbeadó és a/a/z
 TÖKERT NONPROFIT KFT (székhely: 1073 BP, DOB U. 90.)
 cégjegyzékszám/nyilvántartási szám 01-10-012452, adószám: 10903894-2-42), mint
 Bérelő között

2021.02.21. napján kelt 11/25/1/2021 iktatószámú Bérleti Szerződés 1... számú módosítása
 értelmében,

a 1054 Budapest, Akadémia u. 1. szám alatti 24576 hrsz-ú ingatlan 7sz emeletén található 17
 számú, 13,81... m2 helyiséget a mai nappal Bérbeadó saját birtokából Bérelő saját birtokába adta, Bérelő
 a fenti ingatlant Bérbeadó birtokából saját birtokába átvette.

Ingóságok:

17 számú szoba:

| | | |
|-----------|------------------------------|------|
| INBASTAL | B1001277, B1001278 | 2 db |
| SZEKRENY | B1001280, B1001279 | 2 db |
| AKUMATÓRA | B1002837, B1002838 | 2 db |
| SZEK | B1002830, B1002831 | 2 db |
| SZEK | B1002832, B1002833 | 5 db |
| | B1002834, B1002835, B1002836 | |

Kelt: Budapest, 2021.02.....

.....
 Fővárosi Önkormányzati
 Rendészeti Igazgatóság
 képviselőjében:

.....
 Átadó

.....
 Átvevő

4. sz. melléklet

**A Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság
Akadémia Utcai Székházának Üzemeltetéséről Szóló Szabályzat kiadásáról
szóló**

46./2020. számú igazgatói utasítás

| | |
|--|---|
| Igazgatói utasítás száma: | 46/2020. |
| Iktatószám: | II/52/1.../2020. |
| Szabályzat száma: | XXIX...../2020. |
| Hatálybalépés dátuma | 2020. december 22. |
| Hatályosság | Határozatlan |
| Személyi hatály | M |
| Belső norma elkészültének oka | Új norma <input checked="" type="checkbox"/> x Egyszerű módosítás <input type="checkbox"/> Új módosítást is tartalmazó egységesítés <input type="checkbox"/> Deregulációs technikai jellegű szerkesztés <input type="checkbox"/> |
| Egyszerű módosítás esetén a módosított belső norma (továbbra is hatályos) neve és iktatószáma | - |
| Egységesítés / technikai szerkesztés esetén a hatálytalanná váló belső norma neve és iktatószáma | 12/2020., 21/2020. ig. utasítás/ 5/2019. számú szolgálati igazgatóhelyettesi utasítás |

| | |
|---|--|
| A belső normát jóváhagyja | |
| A belső normát készítő és felülvizsgálatért felelős szakterület | |
| A belső norma felelőse | |
| A belső norma készítője | |

Iktatószám: II / 52 / 1 / 2020

**A Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság
Igazgatójának 42./2020. számú Utasítása
a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság Akadémia Utcai Székházának
Üzemeltetéséről Szóló Szabályzatának kiadásáról**

1. A közszolgálati tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCV. törvény 78. § (1) bekezdésében és a Munka Törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. tv. 52. §-ában kapott felhatalmazás, valamint a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) 14/2020. számú Igazgatói utasítással kiadott Szervezeti és Működési Szabályzatának alapján, jelen utasítás mellékleteként kiadom a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság Akadémia Utcai Székházának Üzemeltetéséről Szóló Szabályzatot és annak alkalmazását rendelem el.
2. Jelen utasítás 2020. december 22. napján lép hatályba, mellyel egy időben a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság Igazgatójának a 12/2020. és a 21/2020. számú igazgatói utasítással kiadott szabályzatok, valamint az 5/2019. számú szolgálati igazgatóhelyettesi utasítás hatályukat veszítik.
3. Az utasítás kihirdetéséről és közzétételéről az Igazgatóság iratkezelésért felelős szervezeti egysége köteles gondoskodni.

Budapest, 2020. december „21”.



Handl Tamás
igazgató



Iktatószám: II | 52 | 1 | 2020

FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG

AKADÉMIA UTCAI SZÉKHÁZÁNAK
ÜZEMELTETÉSÉRŐL SZÓLÓ SZABÁLYZAT

- HÁZIREND -

Bevezető rész

A Fővárosi Önkormányzati Rendszertani Igazgatóság (a továbbiakban: **Igazgatóság**) 1054 Budapest, Akadémia u. 1. szám alatti épületének (a továbbiakban: **Székház**) tulajdonosa Budapest Főváros Önkormányzata, melynek 714/2006. (IV. 27.) Főv. Kgy. határozata alapján az egész épületre kiterjedően az üzemeltetési jogokat az Igazgatóság gyakorolja.

I. Fejezet **Általános rendelkezések**

A szabályzat hatálya és célja

1. Az Igazgatóság Székházának Üzemeltetéséről Szóló Szabályzat (a továbbiakban: **Házirend**) hatálya kiterjed:
 - a) a Székház teljes területére;
 - b) a Székház valamennyi dolgozójára, bérlőjére, illetve a Székházban tartózkodó személyekre, függetlenül a benntartózkodás jogcímétől.
2. A Házirend célja, az Igazgatóság Székházába történő be- és kiléptetésre, valamint a bent tartózkodásra vonatkozó szabályok megállapítása.

Felelőség a szabályzat betartásáért

3. A Házirendben meghatározottak betartását az Igazgatóság Létesítményüzemeltetési Csoportja (a továbbiakban: **Üzemeltetési Csoport**), valamint a Fővárosi Ügyeleti és Irányító Központ (a továbbiakban: **FÜIK**) előzetes bejelentés nélkül ellenőrizheti, a Házirend megsértése esetén köteles intézkedni a szabályellenes cselekmény haladéktalan megszüntetése iránt.
4. A Vezetői Támogató Osztály, az Igazgatósággal bérleti szerződéses jogviszonyban álló partnerekkel is ismertetni köteles a jelen Házirendben foglalt rendelkezéseket.
5. Az Igazgatóság szervezeti egységeinek vezetői, továbbá a bérlők képviselői kötelesek arról maradéktalanul gondoskodni, hogy a Házirend tartalmát az érintettek a szükséges mértékben megismerjék és betartsák azt.
6. A bérlők kötelesek megadni az Üzemeltetési Csoport részére dolgozóik nevét, épületen belüli elérhetőségüket (szobaszám, telefonszám), valamint a szervezet munkaidejét, ügyfélfogadási idejét (melynek alkalmazkodnia kell az épület hivatali nyitvatartásához), továbbá az ügyfélfogadásra kijelölt szoba számát, valamint a változásokról 5 munkanapon belül kötelesek tájékoztatást adni az Üzemeltetési Csoport részére.

II. Fejezet

Részletes rendelkezések

A Székház területére történő be- és kiléptetéssel kapcsolatos általános szabályok

7. A Székházba való belépéskor, valamint kilépéskor, kizárólag az elektronikus beléptető rendszerrel ellátott Akadémia utcai főbejáratot lehet igénybe venni. Az elektronikus beléptető rendszerre vonatkozó adatvédelmi tájékoztatót jelen Házirend 1. számú melléklete tartalmazza.
8. Az elektronikus beléptető rendszer rögzíti a kártyához rendelt vonalkód alapján a személyek be- és kilépését a Székházba.
9. A Vigyázó Ferenc utcai hátsó bejáraton keresztül történő be- és kilépés, a karbantartást végző munkatársak kivételével nem engedélyezett.
10. Állandó belépési engedélyre jogosultak:
 - a) az Igazgatóság által kiadott, fényképes munkáltatói igazolvánnyal rendelkezők;
 - b) a Székházban bérleti szerződéssel rendelkező szervezetek regisztrált képviselői.
11. A 10. a) pont szerinti, belépésre jogosult személynek, a szolgálati igazolványát, vagy munkáltatói igazolványát a Portaszolgálatot teljesítő munkatárs részére kötelesek bemutatni, valamint a munkáltatói igazolványukon található vonalkódot a leolvasónál érvényesíteni, a Székházba történő belépés csak ezt követően engedélyezett.
12. A 10. b) pont szerinti belépésre jogosult személy, kizárólag az egyedi, névhez rendelt belépési engedélyének, Portaszolgálatot teljesítő munkatárs részére történő felmutatásával léphet be a Székház területére.
13. Az 11. és 12. pont szerinti belépési engedélyeket, az arra jogosult személynek az ellenőrizhetőség érdekében magánál kell tartania a Székházban tartózkodásának teljes időtartama alatt.

A Székház területére történő be- és kiléptetéssel kapcsolatos különös szabályok

14. A Székházába érkező vendégek belépése előzetes regisztrációhoz kötött, amely érdekében a fogadó szervezeti egységnek, illetve személynek a Portaszolgálat felé a porta@fori.hu email címen vagy a +36-30/815-3208 telefonszámon előzetesen jeleznie kell a vendég érkezésének várható időpontját és nevét.
15. Előzetesen nem regisztrált vendég érkezése esetén, a belépésre kizárólag azt követően kerülhet sor, miután a vendég tájékoztatja a Portaszolgálatot teljesítő munkatársat arról, hogy kihez érkezett. A beléptetésre jogosult munkatárs ezt követően egyeztet a vendéget fogadó személlyel, akinek a beléptetéshez szükséges engedélyezéssel egyidejűleg, gondoskodnia kell a vendég fogadásáról, szükség szerint a Székházban történő kíséretéről.

16. Munkaidőben, a 14. pont szerinti, vendéget fogadó személy nyilatkozatának hiányában, a beléptetésre az igazgatóhelyettes külön engedélyével van lehetőség.
17. Munkaszüneti napon vendégek beléptetésére kizárólag a FÜIK vezető ügyeletesének külön engedélyével kerülhet sor, amelyet a Szolgálati Naplóban minden esetben rögzíteni szükséges az érkezés és távozás időpontjával együtt.
18. A Székház hivatali nyitvatartásától eltérő munkarend vagy ügyfélfogadási rend miatti többlet-üzemeltetési költségeket az Igazgatóság a bérlők felé jogosult felszámolni és kiszámlázni.

A Portaszolgálatra vonatkozó részletes szabályok

19. A Portaszolgálat munkaideje:
 - a) A Portaszolgálat dolgozói, hétfőtől-vasárnapig, váltásos munkarendben 06.00 - 21.00 óra közötti, hétvégén és ünnepnapokon 08.00 – 18.00 óra közötti időszakban látják el feladataikat;
 - b) Nyitva tartási időszakon kívüli időszakban a portaszolgálatot a FÜIK látja el.
20. A Portaszolgálat vezénylésében bekövetkezett változásokat előzetes egyeztetés alapján kizárólag a szolgálat közvetlen vezetője végezhet. A szolgálati vezénylésről egy példányt szolgálati helyiségben kell tárolni.
21. A Portaszolgálat öltözete, felszerelése:
 - a) A Portaszolgálat dolgozói a munkájuk végzése során kötelesek az előírt szolgálati öltözetet az előírt módon viselni. Attól eltérni, nem engedélyezett ruházatot viselni tilos (kifejezetten nem engedélyezett a kigombolt ing, rövidnadrág... stb. viselése);
 - b) A Portaszolgálat dolgozói munkavégzésük során köteles a fényképes azonosító kártyájukat az előírt módon, a felső ruházat bal mell részén állandóan kitűzve viselni.
22. Portaszolgálatra vonatkozó általános feladatok:
 - a) Az épületbe történő be- és kiléptetés;
 - b) Az érkező ügyfelek, vendégek beléptetése, belépési engedélyek (Vendég Kártya) előírtak szerinti kiadása, visszavétele, dokumentálása;
 - c) A belépőkártyák érkezéskor és távozáskor történő ellenőrzése. Amennyiben valaki nem tesz eleget a Házirendben foglaltaknak, miszerint a belépő kártyát érkezéskor és távozáskor is fel kell mutatni, érinteni az olvasóhoz úgy azt a személyt fel kell szólítani a Házirend betartására, valamint az esetleges következmények kilátásba helyezésére;
 - d) A Portaszolgálat részére kiadott nyilvántartó könyvek pontos, naprakész vezetése;
 - e) A Portaszolgálat helyiségében elhelyezett kulcsok kezelése, kiadása, visszavétele, e mozgások naponként és óra-percre történő dokumentálása;
 - f) Az épületbe érkező bérlők, ügyfelek, vendégek útbaigazítása, szükség esetén felkísérése a fogadó fél irodájába;
 - g) A vendégek érkezésekor az Igazgatóság alkalmazott telefonrendszerén keresztül tájékoztatni a fogadót;

- h) Az épület folyosói, emeletei, valamint az épület külső részének dokumentált ellenőrzése visszatérő jelleggel;
- i) Az épületbe behozni vagy onnan kivinni kívánt eszközök, tárgyak ellenőrzése, az eszközökről, tárgyokról készült kapujegy meglétének ellenőrzése;
- j) Az épület házirendjének, valamint a tűzriadó- és kiürítési tervének ismerete;
- k) A liftek, valamint az azzal közlekedők felügyelete. A fő lépcsőházban lévő liftben való teherszállítás szükségtelen, indokolatlan megakadályozása. Ezen felül, ha az épületben felújítási munkálatok zajlanak, személyesen ellenőrizze és felügyelje a gazdasági lift szakszerű használatát. Bármilyen üzemzavarról a lifttel kapcsolatban, haladéktalanul értesítse a FÜIK ügyleteseit és munkaidőben a karbantartó szolgálatot. A lift meghibásodása esetén, amennyiben a lift kezelésére való képzésben részt vett, úgy a liftből való mentés megkezdése;
- l) Naprakészen ismerje az épület áramtalanító kapcsolók, tűzcsapok, tűzoltó berendezések, tűzjelzők helyeit és rendelkezzen azok kezeléséhez szükséges információval és gyakorlattal;
- m) Minden rendkívüli eseményről szóbeli és írásbeli jelentési kötelezettsége van a közvetlen vezető felé;
- n) Tűz, bármilyen katasztrófa, bombafenyegetés, illetéktelen behatolás esetén a FÜIK, valamint a közvetlen vezető azonnali értesítése, ezt követően a FÜIK vagy a közvetlen vezető utasításainak betartása, betartatása. Az utasítások betartása mellett a keletkezett rendkívüli eset elhárítása, mentésben való segítség nyújtása.
23. A Portaszolgálatra vonatkozó egyéb feladatok:
- a) Ellátja azokat a feladatokat, amelyekre a felelős vezetőjétől munkakörével kapcsolatban utasítást kap, kivéve, ha azzal bűncselekményt valósítana meg, de ezt köteles dokumentáltan rögzíteni;
- b) FÜIK értesítése a szolgálat megkezdéséről az épület nyitásakor, valamint a szolgálat végén, amikor megtörtént a zárás;
- c) Amennyiben egyedül teljesít szolgálatot, a szolgálati helyét munkaidőben a közvetlen vezetője, munkaidőn kívül, hétvégén vagy ünnepnapokon a FÜIK engedélyével szabad elhagyni. Minden esetben jelezni kell a visszaérkezést;
- d) A Portaszolgálat dolgozói munkaidőben más tevékenységet a fentiekén túl nem végezhetnek;
- e) A szolgálati helyiségében található mobiltelefon magáncélú beszélgetésre nem használható;
24. A Portaszolgálat ellenőrzése:
- a) A szolgálat dolgozóit a nap 24 órájában az alábbi személyek jogosultak előzetes bejelentés nélkül ellenőrizni:
- Az Igazgatóság Igazgatója;
 - Az Igazgatóság Szervezési, valamint a Szolgálati Igazgatóhelyettese;
 - A Szakmai Ellenőrzési Szolgálat dolgozói.

Irodahelyiségek használatának szabályai és a kulcskezelés rendje

25. Az Igazgatóság dolgozóinak tevékenységével összefüggésben:
- Az Igazgatóság helyiségei kizárólag rendeltetésszerű használatra vehetők igénybe.
 - Az irodahelyiségekben tűzveszélyes munkát, tűzveszélyes anyagokat használni és tárolni TILOS! Tűzveszély forrásként nyilvántartott berendezést – hőszugárzó, rezsó, gáztűzhely, stb. – használni csak az Üzemeltetési Csoporttól kapott írásos engedély birtokában lehet.
 - Az irodahelyiségekben az étel fogyasztása engedélyezett, azzal a feltétellel, hogy az étkezés után keletkezett szemét, nem az irodahelyiség kukájába kerül, hanem valamelyik konyha helyiség szemétyűjtő edényébe.
 - A Székház dolgozói munkaidejük végeztével kötelesek intézkedni az irodájuk nyílászáróinak bezárásáról, klímák, elektromos fűtőtestek kikapcsolásáról, valamint a lámpatestek, armatúrák lekapcsolt állapotáról. A dolgozó távozásakor köteles leadni az irodája kulcsát (kivéve azokat amelyeket a FÜIK-en szükséges leadni) a portaszolgáltatnak tűzvédelmi és közbiztonsági szempontból.
 - Munkaidő végeztével a Székház teakonyháiban található elektromos eszközök áramtalanítását, kikapcsolását a dolgozók kötelesek elvégezni.
26. Az Igazgatóság bérlőinek tevékenységével összefüggésben:
- A Székház helyiségei kizárólag rendeltetésszerű használatra az igazgató előzetes írásbeli engedélye alapján vehetők igénybe.
 - Az irodahelyiségekben tűzveszélyes munkát, tűzveszélyes anyagokat használni és tárolni TILOS! Tűzveszély forrásként nyilvántartott berendezést – hőszugárzó, rezsó, gáztűzhely, stb. – használni csak az Üzemeltetési Csoporttól kapott írásos engedély birtokában lehet.
 - A bérlők munkaidejük végeztével kötelesek intézkedni az irodájuk nyílászáróinak bezárásáról, klímák, elektromos fűtőtestek kikapcsolásáról, valamint a lámpatestek, armatúrák lekapcsolt állapotáról. A bérlő távozásakor köteles leadni az irodája kulcsát a portaszolgáltatnak tűzvédelmi és közbiztonsági szempontból.
 - Aki a dohányzással, dohányzási korlátozással kapcsolatos rendelkezéseket nem tartja be, a helyszíni vizsgálat során egészségvédelmi bírsággal sújtható a dohánytermékek előállításáról, forgalomba hozataláról és ellenőrzéséről, a kombinált figyelmeztetésekről, valamint az egészségvédelmi bírság alkalmazásának részletes szabályairól szóló 39/2013. (II. 14.) számú Korm. rendelet 12. § alapján.

A vagyontárgyak be- és kiszállításának szabályai

27. A Székház dolgozói és bérlői csak olyan eszközt, vagyontárgyat hozhatnak be és használhatnak, melyek áramfelvétele összesen nem haladja meg az 500W-ot. Az üzemeltető vagyontárgyait a Székházból kiszállítani csak a leltár szerint birtokban tartó vezetője vagy az általa megbízott dolgozó által aláírt és lebélyegzett kapujegy 3 példányának (2. számú melléklet) kíséretében és az igazgató előzetes írásos engedélye alapján lehetséges.

A Székházban lebonyolítható rendezvények, a színházterem, valamint a tárgyalók igénylésének rendje

28. Az Igazgatóság dolgozóinak tevékenységével összefüggésben:

- a) A Székházban a dolgozók munkahelyi és közösségi célokra vehetik igénybe az alábbi helységeket:

| Megnevezés | Emelet | Szobaszám | Befogadóképesség |
|-----------------------------|--------|-----------|------------------|
| Színházterem | I. | 140 | 100 fő |
| Könyvtár | I. | előtér 3 | 40 fő |
| tárgyaló: Premier terem | I. | 139 | 22 fő |
| tárgyaló: Konferencia terem | III. | 345 | 10 fő |
| tárgyaló: Panoráma terem | IV. | 411 | 25 fő |

- b) A színházterem és a tárgyalók igénybevételére vonatkozó bejelentést az Üzemeltetési Csoport részére kell leadni és elektronikus úton megküldeni. A bejelentésnek tartalmaznia kell az igénybevétel napját, várható időtartamát, az esetleges berendezési igényt – bútorzatra és technikai eszközökre vonatkozóan is –, valamint a szervezéssel megbízott dolgozó nevét, az igazgató engedélyét. Amennyiben egy helyszínrre, ugyanazon időtartamra több igénybejelentés is érkezik, az igények kielégítése érdekében az igazgató által adott utasítás ad iránymutatást.
- c) Az I. a III. és IV. emeleti tárgyalókra történő igénybejelentés minden esetben az igazgatói titkársággal történt előzetes egyeztetést követően kerülhet kizárólag sor. Az Üzemeltetési Csoport felé az igénybejelentésen ezt már írásban közölni szükséges az igénybevétel előtt 5 munkanappal.

29. Az Igazgatóság bérlőinek tevékenységével összefüggésben:

- a) A bérlők részére szerződésben átadott helyiségeken felül minden egyéb helyiséget – tárgyalók, színházterem, folyosó rész, más kiszolgáló helyiség – az Üzemeltetési Csoporttól, az igazgató jóváhagyását követően, írásban az erre a célra rendszeresített nyomtatványon (3. számú melléklet) kell igényelni.
- b) A helyiségek bérleti díjai Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. hivatalos értébecslésén alapulnak. A rendezvényekkel kapcsolatos bérleti és szolgáltatási térítési díjak összegét a 4. számú melléklet tartalmazza és a Terembérleti szerződés részét képezik.
- c) A bérlők és a nemzetiségi önkormányzatok térítés ellenében vehetik igénybe a színháztermet és tárgyalókat az igazgató felé történő írásbeli kérelem jóváhagyását követően. A színházterem és a tárgyalók foglalásánál az Igazgatóság igényei elsőbbséget élveznek.
- d) A Székházban a rendezvényeket úgy kell megszervezni, hogy munkanapokon és hétvégeken, ünnepnapokon legkésőbb 21.00 óráig a rendezvény lebontásával és az összes résztvevő eltávozásával befejeződjenek.

- e) A rendezvények biztosításáért a bérbevevő és a szervező együttesen felelős. Ennek során köteles ügyeletes személyek alkalmazásával megakadályozni, hogy a rendezvény résztvevői eljussanak az épület rendezvényt nem érintett részeibe, kárt okozzanak az épületben és tartozékaiban, valamint olyan helyen dohányozzanak, ahol tiltva van. A szükséges ügyeleti létszámot a rendezvényen tartózkodók létszáma határozza meg: 40 főig 1 fő, 80 főig 2 fő, 80 fő fölött 3 fő ügyeletes személy biztosítása szükséges.
- f) Az Igazgatóság joga és kötelessége, hogy a bejelentett rendezvényt beszüntesse, ha a résztvevők magatartása az épület vagyonszükségét vagy az ott lévők személyi biztonságát veszélyezteti. Beszüntetheti akkor is, ha a rendezvényt vagy a Székházzal kapcsolatban olyan bejelentéssel rendelkezik, vagy információ birtokába jut, amely alapján az épület azonnali kiürítése szükséges – tűz, bombariadó, teljes áramszünet stb. – továbbá, ha a rendezvény bejelentett ideje letelt.
- g) A Székház területére pirotechnikai eszköz beszállítása TILOS!
- h) A szervező köteles írásbeli engedélyt kérni, ha a rendezvényt összefüggésben büfét, állófogadást, szeszes ital felszolgálást szeretne igénybe venni. Előzetes engedély nélkül nem vehető igénybe ilyen szolgáltatás.
- i) A szervező kötelessége a rendezvényt kapcsolatos tájékoztató, útmutató táblák, jelzések elkészítése és az Üzemeltetési Csoporttal egyeztetett kihelyezése.
- j) A rendezvényeket úgy kell megszervezni és lebonyolítani, hogy azzal a lehető legkisebb mértékben zavarják az épületben hivatali munkarendben dolgozók napi munkavégzését.
- k) A rendezvény szervezője a rendezvény bejelentésével egyoldalúan kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a rendezvény lebonyolítása során, azzal összefüggésben bármilyen kár keletkezik az épületben, illetve a közös helyiségek és berendezések állagában, köteles annak helyreállítási költségeit az Igazgatóság részére megtéríteni a kárfelvételi jegyzőkönyvben foglaltak szerint.
- l) A bérbevevő köteles a rendezvénye által igénybe vett helyiségek – irodák, tárgyalók, színházterem és kiszolgáló helyiségek – rendezvénye utáni saját költségén történő kitakarítására, illetve, ha erre nem képes, köteles megfizetni a rendezvénye kapcsán keletkező többlettakarítási költségeket a kiállított számla alapján.
- m) Amennyiben a kötelezően előírt ügyeleteseket a bérlő nem biztosítja a rendezvény megtartását az Igazgatóság kártérítés fizetése nélkül megakadályozhatja, megtilthatja.
30. Minden dolgozó és bérlő felelős a rábízott, az üzemeltető tulajdonát képező eszközök, felszerelési tárgyak megőrzéséért, rendeltetésszerű használatáért és az azokra vonatkozó kezelési utasításokban előírtak maradéktalan betartásáért, továbbá az eszközök tekintetében minden személyt kártérítési felelősség terhel. A műszaki hibákat a Székház dolgozói az Igazgatóság Webes Hibabejelentőn az Üzemeltetés kategória kiválasztásával, a bérlőknek elektronikus úton kell jelezni az Üzemeltetési Csoport felé.
31. A tűz- és balesetveszélyt, illetve az esemény bekövetkeztét – a hely pontos megnevezésével, az esemény rövid ismertetésével – azonnal jelenteni kell a FÜIK-en. A Székházban tartózkodók kötelesek betartani a munkavédelmi, tűzvédelmi szabályokat, normákat, illetve a Székházban tartózkodó társaikat segíteni, ha sérülés, baleset alanyaivá válnak és értesíteni a FÜIK-et a szükséges beavatkozás megtételére. Üzemi elsősegély doboz került elhelyezésre a Portaszolgáltatón, a sportközpontban, a FÜIK-en, illetve az Üzemeltetési Csoport irodahelyiségében. Továbbá a FÜIK-en defibrillátor került elhelyezésre.

A Székházban elhelyezett felvonók üzemeltetésével kapcsolatos feladat ellátása

32. Az Igazgatóság létesítményüzemeltetési feladatkörében köteles gondoskodni a Székházban elhelyezett felvonók üzemszerű működésének biztosításáról.
33. Üzemzavar (meghibásodás vagy áramszünet) esetén a portaszolgálat feladata értesíteni az Üzemeltetési Csoportot vezetőjét, koordinátorát, hétvégén és munkaszüneti napokon a FÜIK-et. Az értesített fél haladéktalanul köteles felvenni a kapcsolatot a lifteket karbantartó céggel.

A takarítás rendje

34. A Székházban a takarítást az Üzemeltetési Csoport arra kötelezett munkatársai folyamatosan végzik. A takarításhoz szükséges eszközök és anyagok beszerzése az Üzemeltetési Csoport feladata.
35. A takarítás hatékony elvégzése érdekében az Igazgatóság munkatársai kötelesek munkakörnyezetükből a felesleges dolgokat elpakolni.
36. A rendkívüli takarítással kapcsolatos problémákat a Székház dolgozói az Igazgatóság Webes Hibabejelentőn az Üzemeltetés kategória kiválasztásával, a bérlőknek elektronikus úton kell jelezni az Üzemeltetési Csoport felé. Ezen túl a 35. pontban foglaltak az irányadók.

III. FEJEZET Záró rendelkezések

37. A Házi rend mindenkire kötelező érvényű, aki a Székházban tartózkodik.
38. Jelen Házi rendet továbbá a Tűzvédelmi Szabályzatot a bérlőknek dokumentált formában a hatálybalépéssel egyidejűleg át kell adni, ha ez nem lehetséges, akkor postai könyvelt küldeményként, vagy elektronikus formában – az átvétel igazolásával – kell megküldeni. Az átadásról, illetve a postai feladásról az Üzemeltetési Csoport gondoskodik.

Budapest, 2020. december 26.

Jóváhagyó:



.....
Handl Tamás
igazgató

Felelős/Előkészítő:

.....
Ósz András

ADATVÉDELMI TÁJÉKOZTATÓ
A FŐRI SZÉKHÁZÁNAK BELÉPTETŐRENDSZERÉRE VONATKOZÓAN

Az adatkezelő megnevezése és elérhetőségei

Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság

Képviseli:

Székhely: 1054 Budapest, Akadémia u. 1.

Tel.: (1) 301-75-00

E-mail: fori@fori.hu

Honlap: www.fori.hu

Az adatvédelmi tisztviselő neve és elérhetőségei

Az adatkezelő adatvédelmi tisztviselőjének neve:

Tel.:

E-mail:

| | |
|---|---|
| Adatkezelés megnevezése | Beléptető rendszer működtetése |
| Adatkezelés célja | Az Akadémia utcai székház személy- tűz- és vagyónvédelme |
| Adatkezelés jogalapja | GDPR 6. cikk (1) bekezdés e) pontja az adatkezelés az adatkezelőre ruházott közhatalmi jogosítvány gyakorlásának keretében végzett feladat végrehajtásához szükséges |
| Érintettek kategóriái | Az Akadémia utcai székházba belépő személyek (munkatársak, bérlők, vendégek) |
| Személyes adatok kategóriái | Név, munkáltatói igazolványon lévő vonalkód, fénykép (munkáltatói igazolványon szereplő kép – kizárólag munkatársak esetében releváns) Belépés és távozás időpontja (vonalkód leolvasásakor előállított adat) Vendégek esetén továbbá: Név és igazolványszám – papíron, kézzel rögzítve |
| Személyes adatok különleges kategóriái, vagy a GDPR 10. cikke szerinti bűnügyi adatok kategóriái | Nincs |
| Címzettek | Nincs |
| Adatfeldolgozó neve, képviselője | Nincs |
| Harmadik országba, nemzetközi szervezet számára történő továbbítás | Nincs |
| Tárolás időtartama, törlési határidő | 30 nap |
| Adatbiztonsági intézkedések általános leírása | Titoktartási kötelezettség, adatvédelmi tisztviselő alkalmazása, kollégák oktatása, belső szabályozók megalkotása, csak meghatározott személyi kör hozzáférése, a programhoz felhasználónévvel és jelszóval való hozzáférés biztosítása (kizárólag meghatározott számítógépeken elérhető program) |

A FÖRI a GDPR 6. cikk (1) bekezdés e) pontja szerinti jogalapon kezel személyes adatokat a székházba történő beléptető rendszer alkalmazása során. A FÖRI-nek közfeladatai ellátásához biztosítania kell a működéséhez kapott vagyonelemek biztonságát, valamint a foglalkoztatottai, ügyfelei védelmét.

A beléptető rendszer alkalmazásának célja, hogy a székházban tartózkodó személyek számát ismerje az épület üzemeltetője, így egy esetleges tűz- vagy más, személyeket fenyegető esemény során pontos információval rendelkezzen az épületben tartózkodókról, mely alapján a szükséges intézkedéseket meg tudja tenni. Ezen felül kivételes esetben vagyonvédelmi célból is kezeli az adatokat (hasonlóan a vagyonvédelmi kamerák funkciójához): lopás vagy más házon belül történő vagyon elleni bűncselekmény esetén fontos lehet tudni, hogy adott személy mikor érkezett vagy hagyta el az épületet.)

A FÖRI az érintettek személyes adatait az adatlapon meghatározott céltól eltérő célra nem használja fel.

Az adatkezelés folyamata:

- a FÖRI munkatársai esetén a munkaviszony kezdetekor megadott adatok közül a neve és az igazolványképe kerül rögzítésre a beléptető programba
- a FÖRI munkatársai a munkáltatói igazolványukra vonalkódot kapnak, amelyet minden be- és kilépéskor le kell olvasatniuk a Portán található vonalkódleolvasóval
- a vonalkód leolvasásakor a belépés, valamint a kilépés időpontja rögzítésre kerül a rendszerben (A portás a nevet és a fényképet látja megjelenni a monitoron lehúzáskor, annak érdekében, hogy azonosíthassa a belépő személyt.)
- Bérlok esetén fénykép kezelése nem történik, névre szóló bérlo-kártyák kerülnek kiadásra, amelyet szintén minden be- és kilépéskor használni kell a vonalkód leolvasónál
- Egyéb külsős személyek, látogatók: vendégkártyát kapnak, amely szintén rendelkezik vonalkóddal, azt használni kell a vonalkód leolvasónál. A rendszerben ezen kártyánál kizárólag az jelenik meg, hogy mikor történt az adott sorszámú kártyával a ki- és a belépés. A vendégek esetén a portán kell érkezéskor megadniuk két adatot: név és személyi igazolvány szám. Ezek papír alapon kerülnek rögzítésre.

Az érintettek jogai

A személyes adatok kezelése közhatalmi jogosítvány gyakorlásának keretében végzett feladat végrehajtása érdekében történik, így az érintett hozzájárulásának visszavonása nem értelmezhető az adatkezelés kapcsán.

Az adatkezeléssel összefüggésben az alábbi jogok illetik meg az érintetteket a GDPR alapján:

- Tájékoztatáshoz való jog,
- Hozzáféréshez való jog,
- Helyesbítéshez való jog,
- Korlátozáshoz való jog,
- Törléshez való jog,

- Tiltakozáshoz való jog,
- Panasztételi jog,
- Jogorvoslati jog.

A tájékoztatáshoz való jog teljesülése jelen tájékoztató anyag honlapon történő közzétételével valósul meg.

A tájékoztatásnak (jelen dokumentumnak) ki kell térnie a következőkre:

- az adatkezelő neve, elérhetőségei;
- az adatvédelmi tisztviselő elérhetőségei;
- az adatkezelés célja, jogalapja;
- az érintett személyes adatok kategóriái;
- a személyes adatok címzettjei;
- harmadik országba, nemzetközi szervezet számára történő továbbítás;
- a személyes adatok tárolásának időtartama;
- az érintettek jogai;
- a felügyeleti hatósághoz címzett panasz benyújtásának joga;

A **hozzáférés joga alapján** az érintett megismerheti, hogy személyes adatainak kezelése folyamatban van-e a FÖRI-nél, és jogosult arra, hogy a rá vonatkozóan kezelt adatok kapcsán hozzáférést kapjon a tájékoztatási jognál felsorolt információkhoz.

Bizonyos esetekben – például bűncselekmények megelőzése érdekében – törvényi rendelkezések alapján a tájékoztatást a FÖRI megtagadhatja, ekkor a válaszban minden esetben megjelölésre kerül, hogy mely törvényi rendelkezés alapján kellett megtagadni a tájékoztatást, és az érintett milyen jogorvoslati lehetőséget vehet igénybe

Az adatkezelő az adatkezelés tárgyát képező személyes adatok másolatát a hozzáférés joga alapján az érintett rendelkezésére bocsátja. Az érintett által kért további másolatokért (pl. amennyiben informatikai adathordozón, egynél több példányban igényel) az adatkezelő az adminisztratív költségeken alapuló, észszerű mértékű díjat számíthat fel.

A másolat igénylésére vonatkozó jog nem érintheti hátrányosan mások jogait és szabadságait.

Az adatok helyesbítése (módosítása):

Kérésére a pontatlan (pl. születési dátuma nem helyes, email címe megváltozott, névváltozás következett be, stb.) személyes adatát helyesbítjük, kijavítjuk vagy kiegészítjük.

A korlátozáshoz való jog érvényesítéséhez az alábbiak valamelyikének kell teljesülnie:

- az érintett vitatja a kezelt személyes adatok pontosságát: a fennálló kétség tisztázásának időtartamára kérhető;
- az adatkezelés jogellenes, és az érintett ellenzi az adatok törlését, és ehelyett kéri azok felhasználásának korlátozását;
- az adatkezelőnek már nincs szüksége a személyes adatokra adatkezelés céljából, de az érintett igényli azokat jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez vagy védelméhez; vagy

- az érintett tiltakozott az adatkezelés ellen; ez esetben a korlátozás arra az időtartamra vonatkozik, amíg megállapításra nem kerül, hogy az adatkezelő jogos indokai elsőbbséget élveznek-e az érintett jogos indokaival szemben.

Az adatkezelés korlátozásának időtartama alatt a korlátozással érintett személyes adatokat a FÖRI a tároláson túl csak az érintett hozzájárulásával, vagy jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez vagy védelméhez, vagy más természetes vagy jogi személy jogainak védelme érdekében, vagy az Unió, illetve valamely tagállam fontos közérdekéből lehet kezelni.

Az adatok törlésének joga – a FÖRI az adatokat 30 nap elteltével törli.

Az érintett jogosult arra, hogy kérésére az adatkezelő indokolatlan késedelem nélkül törölje a rá vonatkozó személyes adatokat, ha az alábbi indokok valamelyike fennáll:

- a) a személyes adatokra már nincs szükség abból a célból, amelyből azokat gyűjtötték vagy más módon kezelték;
- b) az érintett tiltakozik az adatkezelés ellen, és nincs elsőbbséget élvező jogszerű ok az adatkezelésre;
- c) a személyes adatokat jogellenesen kezelték;
- d) a személyes adatokat az adatkezelőre alkalmazandó uniós vagy tagállami jogban előírt jogi kötelezettség teljesítéséhez törölni kell;

Olyan adatnak a törlését a FÖRI nem végezheti el, aminek a kezelésére közhatalom gyakorlása, jogi kötelezettsége teljesítése keretében van szükség, vagy jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez, illetve védelméhez kezel.

A tiltakozáshoz való jog alapján az érintett jogosult arra is, hogy a saját helyzetével kapcsolatos okokból bármikor tiltakozzon személyes adatainak kezelése ellen. Ebben az esetben az adatkezelő a személyes adatokat nem kezelheti tovább, kivéve, ha bizonyítja, hogy az adatkezelést olyan kényszerítő erejű jogos okok indokolják, amelyek elsőbbséget élveznek az érintett érdekeivel, jogaival és szabadságaival szemben, vagy amelyek jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez vagy védelméhez kapcsolódnak.

Az érintetti jogok érvényesítése

A vonatkozó érintetti jogok gyakorlásához kérjük postai vagy elektronikus úton forduljanak az adatkezelőhöz a következő elérhetőség valamelyikén:

Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság

Postai cím: 1054 Budapest, Akadémia utca 1.

Elektronikus levelezési cím: fori@fori.hu

Közvetlenül az adatvédelmi tisztviselőt is kereshetik az adatvedelem@fori.hu címen.

A megkeresés minél hatékonyabb, gyorsabb ügyintézése érdekében a tárgy mezőben kérjük feltüntetni: *személyes adatok kezelésével kapcsolatos jog érvényesítése.*

Amennyiben az érintett úgy ítéli meg, hogy az adatkezelés a GDPR rendelkezéseibe ütközik, illetve sérelmesnek véli azt, ahogy a FÖRI a személyes adatait kezeli, ebben az esetben kérjük, először a fenti elérhetőségeken jelezze panaszát. A panasz minden esetben kivizsgálásra kerül.

A FÖRI indokolatlan késedelem nélkül, de mindenféleképpen a kérelem beérkezésétől számított egy hónapon belül tájékoztatja Önt az előbbieken felsorolt jogaival kapcsolatos kérelem nyomán hozott intézkedésekről. Szükség esetén, figyelembe véve a kérelem összetettségét és a kérelmek számát, ez a határidő további két hónappal meghosszabbítható. A határidő meghosszabbításáról a FÖRI a késedelem okainak megjelölésével a kérelem kézhezvételétől számított egy hónapon belül tájékoztatja Önt.

Ha a panasz kivizsgálása ellenére továbbra is sérelmezi azt, ahogy a FÖRI kezeli az adatait, továbbá az érintetti jogosultságok érvényesítésével kapcsolatban jogorvoslással kíván élni, vagy közvetlenül hatósághoz szeretne fordulni, akkor bejelentéssel élhet a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóságnál (cím: 1055 Budapest, Falk Miksa utca 9-11, postacím: 1374 Budapest, Pf. 603. E-mail: ugyfelszolgalat@naih.hu, honlap: www.naih.hu).

Lehetőség van adatainak védelme érdekében bírósághoz fordulni, amely az ügyben soron kívül jár el. A pert az érintett - választása szerint - a lakóhelye vagy tartózkodási helye szerint illetékes törvényszék előtt is megindíthatja.

KAPUJEGY
 eszközök ki- és beszállításához
FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG
SZÉKHÁZA
 1054 Budapest, Akadémia u.1.

Kérem, engedélyezzék a következő eszközök, berendezések, anyagok
 kiszállítását/beszállítását:

Megnevezés:

Típus:

Egyéb azonosító jellegzetesség:

Kérelmező neve:

Szervezeti egységének megnevezése:

Szervezeti egység vezetőjének aláírása:.....

Biünetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti eszközök az Igazgatóság tulajdonát/saját tulajdonomat képezik!

Budapest, 20..... év hónap

.....
 kérelmező

A felsorolt eszközök, berendezések, anyagok beszállítását **engedélyezem/nem engedélyezem:**

Budapest, 20..... év hónap

.....
 engedélyező

A felsorolt eszközök beszállítása 20..... év hó nap óra
 perckor megtörtént.

Beszállításkor az ellenőrzést elvégeztem:

.....
 portaszolgálatot ellátó olvasható aláírása

Terembérleti szerződés (Helyiségigénylés)

**FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG
SZÉKHÁZA**

1054 Budapest, Akadémia u. 1.

Az igényelt terem megnevezése:

További helyiség igénylése:

Az igénylés időpontja:.....év hónap nap
.....órátólóráig

A rendezvény várható létszáma:

A rendezvény megnevezése:

Az igénylő megnevezése:

Az igénylő képviselőjének neve:

Az igénylő pontos címe:

Az igénylő számlaszáma:

A rendezvényhez kapcsolódó szolgáltatások igénylése:

a) **Terem berendezés**

KÉREM Ha igen, a berendezés módja:

MAGAM OLDOM MEG

b) **Egyéb helviség berendezése**

KÉREM Ha igen, a berendezés módja:

MAGAM OLDOM MEG

c) **A terem takarítását a rendezvény után**

- FIZETEM
 MAGAM ELVÉGZEM

d) **A rendezvényhez hangosítást**

- KÉREK
 NEM KÉREK (VAGY MAGAM OLDOM MEG),
 MAGAM OLDOM MEG, CSAK FELSZERELÉST KÉREK

Igényelt berendezés megnevezése:

.....

e) **A rendezvényen szeszesital felszolgálás**

- VAN
 NINCS

f) **A rendezvényhez az ügyeletet, a szükséges:..... főt**

(40 főig 1 ügyeletes, 80 főig 2 ügyeletes, 80 fő fölött 3 ügyeletes szükséges)

- MAGAM BIZTOSÍTOM
 NEM BIZTOSÍTOM (Amennyiben a kötelezően előírt ügyeleteseket a bérlő nem biztosítja a rendezvény megtartását az Igazgatóság kártérítés fizetése nélkül megakadályozhatja, megtilthatja.)

A rendezvény lebonyolításának igénylő által fizetendő költsége (ügyintéző tölti ki):

Terem bérleti díj: forint
 Egyéb helyiség bérleti díj: forint
 Terem berendezés díja: forint
 Terem takarítási díj: forint
 Egyéb helyiség takarítási díj: forint
 Hangosítási díj: forint
Összesen: forint,
 azaz: forint

Az igénylő ezúton tudomásul veszi:

- g) hogy a teremigénylést kizárólag írásban lehet felmondani, legkésőbb a teljesítést megelőző 3 munkanappal.
- h) amennyiben a lemondás annak határideje után érkezik meg, az igénylő köteles 2 óra terembérlési díjat megfizetni, amelyet a bérbeadó kiszámlázhat a részére.
- i) hogy a teremigényléssel összefüggő bérleti és szolgáltatási díjakat a bérbeadó – Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság – által kiállított számla alapján annak kézhezvételétől 8 napon belül köteles megfizetni.

Budapest, 20

Budapest, 20.....

.....

bérbeadó

.....

igénylő (bérbevevő)

Pénzügyi szempontból ellenjegyzni:

Budapest, 20

.....

bérbeadó gazdasági vezetője

Kötelező melléklet:

- 1 példány bérleti és szolgáltatási díj táblázat (4. számú melléklet)
- 1 példány Csoportos belépési engedély (5. számú melléklet)

A rendezvényekkel kapcsolatos bérleti és szolgáltatási térítési díjak
(a díjak az ÁFA-t tartalmazzák)

FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG
SZÉKHÁZA

1054 Budapest, Akadémia u. 1.

| Szolgáltatás megnevezése | Térítési díj |
|---|---|
| Színházterem bérlete: | belső bérlők: 10 000 Ft/óra (kisebbségi önkormányzatoknak évi kétszer ingyenes!) |
| | külső bérlők: 20 000 Ft/óra |
| Bármelyik tárgyaló bérlete: | belső bérlők: 5 000 Ft/óra (igazgatói engedélyhez kötött!) |
| | külső bérlők: 10 000 Ft/óra (igazgatói engedélyhez kötött!) |
| Terem berendezés: | 3 500 Ft/óra/fő |
| Hangosítás (stúdió és eszköz használattal): | 10 000 Ft/alkalom 3 óra alatti időtartamban, azon felül: 20 000 Ft/alkalom |
| Színházterem takarítás: | 10 000 Ft/alkalom |
| Tárgyaló takarítás: | 5 000 Ft/alkalom |
| Egyéb helyiség, folyosó takarítása: | 5 000 Ft/alkalom |

Csoportos belépési engedély
FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG
SZÉKHÁZA
1054 Budapest, Akadémia u. 1.

.....
 kérelmező szervezet megnevezése
 (fejbélyegző)

Benntartózkodás ideje és helye:

20..... év hó nap órától
 óráig..... helyiség megnevezése

Benntartózkodás indoka, célja (a rendezvény megnevezése):

.....

A rendezvényért felelős személy neve:

Elérhetősége a rendezvény ideje alatt:

Benntartózkodók neve/száma:

.....

Budapest, 20..... év hó nap

.....
kérelmező
 aláírása

.....
engedélyező
 aláírása

NYILATKOZAT

Alulírott **Zakar András**, mint a **Főkert Nonprofit Zrt.** (székhely: 1073 Budapest, Dob u. 90., adószám: 10903894-2-42) képviselője a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) Főv. Kgy. rendelet 17. §-a alapján – büntetőjogi felelősségem tudatában – kijelentem, hogy szervezetünknek a Fővárosi Önkormányzat felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása, egyben hozzájárulok ahhoz, hogy a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság (továbbiakban: Igazgatóság) a jelen nyilatkozat valóságtartalmának igazolását kérje.

Tudomásul veszem, hogy valótlan adatok közlése az általam képviselt szervezet és az Igazgatóság által kötött valamennyi jogügylet hatálytalanná válásának jogkövetkezményét vonja maga után.

Hozzájárulok ahhoz, hogy az Igazgatóság és az általam képviselt szervezet között létrejövő jogügyletben szereplő adatokat a Fővárosi Önkormányzat, az Igazgatóság és/vagy az általa megbízott szervezet nyilvántartsa, kezelje.

Egyben vállalom a 22/2012. (III. 14.) Főv. Kgy. rendelet 17. § (6) bekezdésében foglaltak betartását.

Budapest, 2021. január hó nap

FŐVÁROSI KERTÉSZETI
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ NONPROFIT
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

.....
Zakar András
vezérigazgató
Főkert Nonprofit Zrt.

Átláthatósági Nyilatkozat

Jogi személyek vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek részére

a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. b) pontjának való megfelelésről

1. Alulírott, **Zakar András**, mint a **Főkert Nonprofit Zrt.** (adószám: 10903894-2-42) törvényes képviselője nyilatkozom, hogy az általam képviselt szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, az alábbiak szerint:

1.1 az általam képviselt szervezet olyan belföldi vagy külföldi jogi személy [MEGFELELŐ ALÁHÚZANDÓ], vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

- a.) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető, amelyről a 2. pontban nyilatkozom, **ÉS**
- b.) **Magyarországon/** az Európai Unió tagállamában/ az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban/ a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában/ olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van [MEGFELELŐ ALÁHÚZANDÓ], és ez az ország: [ország megnevezése], **ÉS**
- c.) a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény 4.§. 11. pontja szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak minősül/nem minősül, [MEGFELELŐ ALÁHÚZANDÓ] **ÉS**
- d.) az általam képviselt szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az a.), b.) és c.) alpont szerinti feltételek fennállnak, amelyről a 3. pontban nyilatkozom.

2. Nyilatkozat tényleges tulajdonosról

Az általam képviselt szervezetnek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 3. § 38) pontja alapján a következő természetes személy(ek) a tényleges tulajdonosa(i)*:

| Sorsz. | Tényleges tulajdonos | Adószám/adóazonosító | Tulajdoni hányad |
|--------|----------------------|----------------------|------------------|
| | | | |
| | | | |

* tényleges tulajdonos:

a) az a természetes személy, aki jogi személyben vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetben közvetlenül vagy - a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:2. § (4) bekezdésében meghatározott módon - közvetve a szavazati jogok vagy a tulajdoni hányad legalább huszonöt százalékával rendelkezik, vagy egyéb módon tényleges irányítást, ellenőrzést gyakorol a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet felett, ha a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet nem a szabályozott piacon jegyzett társaság, amelyre a közösségi jogi szabályozással vagy azzal egyenértékű nemzetközi előírásokkal összhangban lévő közzétételi követelmények vonatkoznak,

b) az a természetes személy, aki jogi személyben vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetben - a Ptk. 8:2. § (2) bekezdésében meghatározott - meghatározó befolyással rendelkezik,

c) az a természetes személy, akinek megbízásából valamely ügyletet végrehajtanak, vagy aki egyéb módon tényleges irányítást, ellenőrzést gyakorol a természetes személy ügyfél tevékenysége felett,

3. Nyilatkozat a közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, szavazati joggal bíró államháztartáson kívüli jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet átláthatóságáról

3.1. A közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, szavazati joggal bíró jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet(ek) és adóilletőségük:

| Sorsz. | Gazdálkodó szervezet neve | Adószám | Részesedés mértéke %-ban | Adóilletősége |
|--------|---------------------------|---------|--------------------------|---------------|
| | | | | |
| | | | | |

3.2. A közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, szavazati joggal bíró jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tényleges tulajdonosa(i):

| Sorsz. | Gazdálkodó szervezet neve | Tényleges tulajdonos(ok) | Adószám/adóazonosító | Tulajdoni hányad |
|--------|---------------------------|--------------------------|----------------------|------------------|
| | | | | |
| | | | | |

3.3. A közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, szavazati joggal bíró jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 11. pontja szerinti ellenőrzött külföldi társaságnak minősül/nem minősül.
[MEGFELELŐ ALÁHÚZANDÓ]

4. Jelen nyilatkozat alapján tudomásul veszem, hogy

4.1. a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek [Nvtv. 11. § (12) bek.];

4.2. a valótlan tartalmú átláthatósági nyilatkozat alapján kötött visszerthes szerződést a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság felmondja vagy – ha a szerződés teljesítésére még nem került sor – a szerződéstől eláll. [Ávr. 50. § (1a) bek.]

4.3. a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság az átláthatósági feltételeknek való megfelelés céljából a szerződésből eredő követelés elévüléséig az Áht. 55. §-ban foglaltak szerint jogosult az általam képviselt szervezet átláthatóságával összefüggő, az Áht. 55. §-ban meghatározott adatokat kezelni.

Kijelentem, hogy amennyiben jelen nyilatkozatban közölt adatok tekintetében bármilyen változás áll be, akkor a módosult adatokkal kiállított átláthatósági nyilatkozatot a változás bekövetkeztétől számított 8 napon belül megküldöm a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság részére.

Kelt: Budapest, 2021. január 13.

FŐVÁROSI KEPTÉSZETI
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ NONPROFIT
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cégszerű aláírás

7. H. melléklet



Az értékelés azonosítója: K20Ú140

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1054 Budapest V. ker. Akadémia utca 1. sz. alatti, 24576 hrsz.-ú,
a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő,
kivett irodaház megnevezésű ingatlan bérleti díjának megállapításáról

Budapest, 2020. július 03.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 19 számozott oldalt tartalmaz, valamint a felsorolt mellékleteket.

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|---|----|
| ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ | 2 |
| 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK | 4 |
| 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja | 4 |
| 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk | 4 |
| 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE | 4 |
| 2.1 Az ingatlan környezete | 4 |
| 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok | 4 |
| 2.3 A földterület jellemzői | 5 |
| 2.4 A felépítmény(ek) jellemzői | 5 |
| 2.5. A helyiségek általános jellemzői | 5 |
| 2.6. Az épület területeinek hasznosítása | 7 |
| 2.7. SWOT analízis | 8 |
| 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK | 8 |
| 4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK | 12 |
| 4.1 Piaci összehasonlító módszer | 12 |
| 4.1. 1. Iroda bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel | 12 |
| 4.1. 2. Terembérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel | 17 |
| 5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK | 18 |
| MELLÉKLETEK | |
| TULAJDONI LAP | |
| AZ INGATLAN AZ FSZKT-N | |
| AZ INGATLAN A TSZT-N | |
| SZABÁLYOZÁSI TERVLAP | |
| FOTÓK | |

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: A **1054 Budapest V. ker. Akadémia utca 1. sz. alatti, 24576 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett irodaházban érvényesíthető bérleti díjak megállapítása.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan aktualizált bérleti díjának becslését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

| | |
|--------------------------------|--|
| Megbízó: | Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság |
| Az értékelő neve: | BFVK Zrt. |
| Az értékelés kiadásának napja: | 2020. 07. 03. |
| Az értékelés célja: | Az ingatlan aktuális bérleti díjának meghatározása |
| Helyszini szemle időpontja: | 2020. 06. 29. |
| Alkalmazott módszerek: | Piaci összehasonlító módszer |

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

| | | | | |
|---|---|------|----------------|-------------|
| Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése: | Kivett irodaház | | | |
| Az ingatlan nyilvántartási címe: | 1054 Budapest, V. ker. Akadémia u. 1-3. | | | |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 24576 | | | |
| Övezeti besorolás | FSZKT szerinti: | Vk | TSZT szerinti: | Vt-V |
| | KSZT szerinti: | Vk-V | KÉSZ szerinti: | nem készült |
| Telek területe: | Teljes: 2239 m ² | | | |
| Tulajdonos; tulajdoni hányad: | Fővárosi Önkormányzat 1/1 | | | |
| Értékelt ingatlanrész: | a bérbeadásra kijelölt irodaterületek | | | |

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Irodák megállapított nettó fajlagos bérleti díja (max. 50m² iroda méretig)

A megállapított fajlagos bérleti díjak:

| Egységár (Ft/m ² /hó) | Akadémia utca | | Vigyázó F. utca | |
|----------------------------------|---------------|--------|-----------------|--------|
| | utcai | udvari | utcai | udvari |
| földszint | 2 619 | 2 226 | 2 357 | 2 003 |
| emelet (1-4) | 3 081 | 2 619 | 2 773 | 2 357 |

Megállapított terem bérleti díj:

| | | |
|--|-----|------------------------|
| Terem bérleti díj (50 m ² -ig) | 190 | Ft/m ² /óra |
| Terem bérleti díj (50 m ² felett) | 130 | Ft/m ² /óra |

A szakvéleményben meghatározásra kerültek az irodaház bérbeadásra kijelölt területeire az érvényesíthető bérleti díjak az egyes irodaterületek adottságainak figyelembevétele mellett.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon

Az értékelést piaci összehasonlító adatok alapján végeztük el.

Budapest, 2020. július 03.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság *

Ellenőrizte:

.....

.....

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan aktuális bérleti díjának meghatározásával.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Az ingatlan tulajdoni lapját és a területre vonatkozó szabályozást. A szakvélemény készítése során a 2018 évben beszerezett térképmásolatot használtuk fel.

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Az aktuális bérleti szerződések adatait, a 2019-2020 évi rezszi költségek összesítőjét, a terembérleti bevételeket és a 2019-2020 évi felújítások listáját és bekerülési költségét.

Helyszíni szemle:

2020. 06. 29.-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Budapest V. kerületében fekszik, a Széchenyi István térnél, az Akadémia utca és a Vigyázó Ferenc utca sarkán, a Magyar Tudományos Akadémia épülete mögött. Környezetében kormányhivatalok, irodaházak, bankok, szállodák találhatók.



2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

| | |
|--|---|
| Ingatlan természetbeni címe: | 1054 Budapest, V. ker. Akadémia u. 1. |
| Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe: | 1054 Budapest, V. ker. Akadémia u. 1-3. |
| Helyrajzi száma: | 24576 |
| Bejegyzett tulajdonosok, tulajdoni hányad: | Fővárosi Önkormányzat 1/1 |
| Megnevezése: | Kivett irodaház |
| Telek alapterülete: | Teljes: 2239 m², Értékelt: 2239 m² |
| Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy: | Műemlék; Műemléki jelentőségű terület; Műemléki környezet; Vezetékjog 22 m² területre (ELMŰ Hálózati Kft.); Elővásárlási jog (Magyar Állam) |

2.3 A földterület jellemzői

Saroktelek az Akadémia utca és a Vigyázó Ferenc utca sarkán. Szabályos, téglalap alakú telek, telekhatárig beépített, két belső udvarral és három világítóudvarral.

Az ingatlan víz, villany, csatorna közművel ellátott, a fűtés a szomszédos EMMI épületéből történik.

| | |
|-------------------------|--|
| Telek alakja: | Téglalap |
| Domborzat: | Sík |
| Kert, növényzet: | Az első belső kert parkosított, a hátsó belső kert parkosítása folyamatban van |
| Kerítés: | Telekhatárokig beépített |
| Közművek: | Víz, csatorna, villany; fűtése a szomszédos épületből történik |

2.4 A felépítmény(ek) jellemzői

| | |
|-----------------------------------|--|
| A felépítmény építési éve: | 1835-1838 (ifj. Zitterbach Mátyás) |
| Szintszám: | Pince + fsz.+2emelet+2 emelet (későbbi bővítés) |
| Alapozás: | Sávalap |
| Felmenő falazat: | Nagyméretű téгла, kő |
| Födém: | Poroszsüveg födém |
| Tetőszerkezet: | Nyeregterő |
| Tető formája: | Magastető |
| Tetőhéjalás: | Cserép |
| Külső felületek: | Faragott, megmunkált kőburkolat, kőporos vakolattal |
| Épület állapota: | A külső és a belső homlokzat felújított; az épület belsőleg csak részleges felújításokon esett át. |

2.5. A helyiségek általános jellemzői

| | |
|--------------------------------|--|
| Bejárat: | Udvarról, belső körfolyosóról |
| Tájolás: | NY-i (Akadémia utcára), D-i (Vigyázó F. utcára), udvari, bevilágító-udvari (többi) |
| Nyílászáró szerkezetek: | Fa kapcsolt gerébtokos szerkezetek, szimpla üvegezéssel |
| Padlóburkolatok: | Pince kivételével vegyes hideg-meleg burkolatok |
| Fűtési rendszer: | A szomszédos EMMI épületből kapják a központi fűtést (teljes kiszolgáltatottság), hőleadók: öntöttvas radiátorok |
| Melegvíz ellátás: | Villany boiler, helyi elektromos vízmelegítő |
| Hírközlés, telefon: | Telefon, informatikai hálózat |
| Egyéb épületgépezet: | Cca. 50 db split és mobil klíma működik az épületben |
| Állapota: | Az épület külsőleg felújított, belsőleg azonban csak részleges felújítások történtek. Igényszintje alapján B kategóriás irodaháznak felel meg. Az elmúlt években az épületen az alábbi felújítások történtek: 2014: külső homlokzat felújítása 2015: - tető újracserépezés; - külső falak pinceszint mennyezetnél történő injektálása |

2017: - belső udvari homlokzatok felújítása; - udvari teherhordó falak mennyezetnél történő injektálása; - 3 légudvar homlokzat felújítása; - ablakok külső szárnyának mázolása; - első belső udvar kertrendezés; - 3 mosdó blokk felújítása; - Akadémia utcai lift felújítás, fülkecsere nélkül; - hátsó lift fülke csere (2018. 02.-ben lett kész); - hátsó lépcsőház festése; - 5 szoba parkettázása az emeleten; - 3 új klíma; - színházterem világítás korszerűsítése

2018-2019:-- új szükség-áramfejlesztő telepítése; - elektromos hálózat részleges korszerűsítése; - másik belső udvar felújítása; - fűtési rendszer kisebb korszerűsítése; bérleti területek kisebb felújítása átköltözés miatt.

2019-2020: fűtési rendszer felújítás 1. ütem: bruttó 1.839.976 Ft 115 db radiátor szelep- Heimer 1/2' standart termosztatikus radiátor szelep sarok kivitelben, nikkelezett, 6 db radiátor szelep - Heimer 3/4' standart termosztatikus radiátor szelep sarok kivitelben, nikkelezett, 121 db Heimer DX termosztát fej beszerzése és beépítése.

Vészhelyzeti informatika bruttó: 1.324.108 Ft (V/974/1/2019) - az Akadémia utca 1. sz. épületben a III. és a IV. emeleti szerverszobák, illetve a FÜIK 3db munkaállomás vészhelyzeti üzemből történő működtetéséhez további villanyszerelési munkálatok elvégzése.

Az épületben az elektromos hálózat, a vízhálózat csak kisebb része esett át felújításon, a többi rész nem felel meg a kor követelményeinek. A nyílászárók hőtechnikai szempontból elavultak. Az önálló fűtőrendszer kialakítása elengedhetetlen. Központi szellőző, légkondicionáló rendszer kiépítése nem megoldott (helyi megoldások találhatóak). A pince jelenlegi állapotában csak részben hasznosítható.

A belső kialakítás korszerűtlen, pazarló. Hatalmas kihasználatlan terek, közlekedők állnak rendelkezésre. Az irodák felosztása, elrendezése kedvezőtlen.

Jelenlegi hasznosítás: Irodaház

Általános leírás, hasznosítás:

Az ingatlan földszinti és emeleti területeinek összes hasznos szintterülete a Megbízó adatszolgáltatása szerint 6288 m², a pince területe 1154 m², összes szint nettó területe összesen 7443 m².

A földszint terepszint felett 0,5 m-en helyezkedik el. A belmagasság szintenként változó: 2,5; 4,0; 3,3; 3,3; 2,9; 2,9 m. 2 db lépcsőház, 2 db lift köti össze a szinteket.

A 2020-ban is érvényben lévő szerződések alapján 1516 m² terület ingyenes használatával illetve bérleti díjjal hasznosított, a többi területet a Fővárosi Önkormányzat Rendészeti Igazgatóság használta. Az üres, kiadható terület 95 m², így a kiadható területek közel 100 %-ban hasznosítottak. Az épületben a Rendészeti Igazgatóságon kívül nemzetiségi önkormányzatok, és egyéb szervezetek-pl. nyugdíjas szövetség – kaptak helyet.

A hasznosított illetve bérbe adott területek a földszinti-emeleti szinteken vannak. 2017-ig a pince egy részét bérelte a CEU, de jelenleg ezen a szinten nincs bérelt terület, de a SZIE tervez igénybe venni területet.

Az emeleti CEU által korábban bérelt terület szerződése 2019-ben lejárt, ezen a területen a Széchenyi I. Egyetem kapott helyet, költözése folyamatban van.

Az iroda bérbeadásból a bérleti díj bevétel a közüzemi költségbevéttel együtt az aktuális szerződések alapján 40,124 MFt volt, a pincei bérleménnyel együtt 41,401 MFt.

A pince területét, annak műszaki és esztétikai állapota csak részben teszi alkalmassá a tárolásra.

Az épület használatához kapcsolható dologi üzemeltetési kiadás 2019-ben összesen bruttó 25,006 MFT volt. Az üzemeltetést végző személyek száma az épülethez köthetően 20-22 fő, az alkalmazottak bére és járulécai a dologi költségekben nem szerepelnek.

Helyiségek leírása:

pince: téglafalazat, téglaboltozat, az épületgépészet elemei találhatóak itt.

irodák: földszinten és az emeleten helyezkednek el. Az ablakok az Akadémia utcára, a Vigyázó Ferenc utcára, az udvarra és a világítóudvarra nyílnak. A bejáratok belső lépcsőházi folyosóról vagy a belső gangról nyílnak. Az irodák egy része belsőleg kisebb esztétikai felújításon esett át. A központi légkondicionálás, szellőztetés nem megoldott. A világítás némelyik irodában csillárral, némelyikben álmennyezetbe épített spotlámpával, túlnyomórészt neon armatúrával megoldott, habár minden irodába jut természetes fény is. Telefon és internethálózat az egész épületben kiépített (pince kivételével). A fűtési rendszer elavult, a hőleadók öntöttvas radiátorok, cserére érettek. A szociális helyiségek közös használatban vannak.

szociális helyiségek: hideg burkolatúak, falai 1,5 m magasságig csempézettek. A konyhákban és a kézmosóknál a meleg vizet átfolyós vízmelegítő bojlerrel fűtik fel. A vizes blokkok egy része már felújított.

folyosók: hidegburkolattal ellátottak. Helyenként beépített szekrények találhatóak. Természetes megvilágítása szinte nincs.

tanácsterem: sötét, természetes fény a bevilágító udvarról jut be. Állapota megfelelő. Esztétikai állapota, kinézete a 80-as éveket idézi.

kultúrterem: szép állapotú, 300 fő befogadására, kisebb bál, előadás tartására alkalmas, igényesen felújított.

2. 6. Az épület területeinek hasznosítása (Megbízó adatszolgáltatása)

| Földszint terület összesen | FÖRI saját használatú terület | Bérlők által használt terület | Üres terület a sajátból |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 1187,42 | 899,23 | 282,71 | 0 |
| I. emelet terület összesen | FÖRI saját használatú terület | Bérlők által használt terület | Üres terület a sajátból |
| 1316,72 | 1083,67 | 222,69 | 56,52 |
| II. emelet terület összesen | FÖRI saját használatú terület | Bérlők által használt terület | Üres terület a sajátból |
| 1327,09 | 459,84 | 867,25 | 0 |
| III. emelet terület összesen | FÖRI saját használatú terület | Bérlők által használt terület | Üres terület a sajátból |
| 1240,23 | 1240,23 | 0,00 | 35,00 |

| IV. emelet terület összesen | FÖRI saját használatú terület | Bérlők által használt terület | Üres terület a sajátból |
|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| 1217,40 | 1055,79 | 143,85 | 60,23 |
| Fsz+ emeletek terület összesen | FÖRI saját használatú összes terület | Bérlők által használt összes terület | Üres terület összesen: |
| 6289 | 4738,76 | 1516,50 | 95,23 |
| Pince teljes | | | |
| 1154,16 | | | |
| Terület összesen: | | | |
| 7412,07 | | | |

2. 7. SWOT analízis

| | |
|--|--|
| erősségek | gyengeségek |
| <ul style="list-style-type: none"> • Kedvező elhelyezkedés | <ul style="list-style-type: none"> • B kategóriának megfelelő igényszint • Belsőleg felújítandó állapotú |
| lehetőségek | veszélyek |
| <ul style="list-style-type: none"> • Belső átépítéssel fejleszthető | <ul style="list-style-type: none"> • Műemléki védettség miatti korlátozások |

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

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

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

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

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK**Piaci forgalmi érték**

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

Speciális feltételezések miatti eltérésekLegmagasabb és legjobb használat szerinti érték

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

Alternatív hasznosítási érték

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

Kényszereladási érték

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

Nem piaci érték

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

Méltányos érték

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

Ugyanez számviteli célok esetén:

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

Speciális érték

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

Értékcsökkent pótlási költség

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

Előszereteti érték

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

Könyv szerinti érték

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a nettó értékéből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyoneértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

Használati érték

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

Legjobb hasznosítás szerinti érték

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

Feltételezett forgalmi érték

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

Kiválasztott érték

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

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

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

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

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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

Nettó pótlási költség számítás

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a bérleti díjat és a terembérleti díjat piaci összehasonlító adatok alapján közelítettük.

4.1 Piaci összehasonlító módszer

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

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

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmodosító hatásokat, és ezt követően végeztük el a bérleti díj, terembérleti díj és üzemeltetési díj meghatározását.

Az adatgyűjtés során adatokat gyűjtöttünk a térségben lévő, hasonló igény szintű iroda bérleményeket illetően.

A keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon bérbeadásra kínált ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához.

A korigált kínálati árakból kiszámítottuk a bérbe adandó alapterületre eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

A figyelembe vett korrekciós tényezők: kínálati ár, méret, igény szint és műszaki állapot, épületen belüli elhelyezkedés, kilátás, panoráma, központi klíma hiánya.

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

A rendezvény bérleti díjak esetében korrekciót alkalmazunk a kínálati ár és az ingatlan központi elhelyezkedése miatt.

A számítások között az **1. sz. táblázat** tartalmazza az iroda bérleti díj összehasonlító adatokat és korrekciókat, a **2. táblázat** a terembérleti adatokat és számításokat.

PIACI ÉRTÉKELÉS

Irodapiaci változások:

Jelen szakvélemény készítésére a gazdaság és az ingatlanpiac speciális helyzetében kerül sor.

A koronavírus miatt 2020. március 11.-én Magyarországon veszélyhelyzetet hirdettek.

A veszélyhelyzet miatt a gazdasági egyes szegmensei gyakorlatilag leálltak, a lakosság egy jelentős része izolálta magát és az otthoni munkavégzés vált jellemzővé azon szegmensekben, ahol ez megoldható volt. A veszélyhelyzet feloldására 2020. június 18.-val került sor, azonban a gazdaság hosszú leállása és az azt követő, a járvány második hullámával kapcsolatos bizonytalanság okozta korlátozások ma még nem látható gazdasági következményekkel járnak.

Az iroda szegmenssel kapcsolatos várakozásokat az Eston 2020. 05. 14.-i elemzése-egyebek mellett – így jellemzi:

„A jelenlegi járványhelyzet miatt várhatóan több tekintetben is trendforduló következik be a budapesti irodapiacra, az igazi kérdés az, hogy ezek a folyamatok mennyire és milyen időtávon lesznek visszafordíthatóak. A kijárási korlátozás miatt elmaradó ügyféltalálkozók jelentősen lelassították a korábban elindított tárgyalásokat. A piaci helyzet azonnali megváltozására reagálva a legtöbb cégvezető kizárólag saját tevékenységének fenntartására koncentrál, így az ingatlanos – pl. irodabérleti – kérdések megoldása nem a legmagasabb prioritású.”

Pázmány Balázs, az Erste Alapkezelő Zrt. igazgatóságának elnökének 2020. 05. 12-i jellemzésében:

„A hazai irodapiacra az üresedési ráta a járvány előtt 6.2 százalék közelében alakult. Nem várok jelentős és tartós emelkedést ebben a mutatóban, az új irodaházakra ugyanis változatosan lesz igény.”

Meglátásom szerint inkább a kiöregedett B és C kategóriás irodaházak válnak kevésbé versenyképessé, így ez a szegmens viszonylag jobban szenvedhet.”

Megítélésünk szerint ma nem látható, hogy a következő hónapokban milyen gazdasági és ingatlanpiaci változások következnek be.

Az aktuális iroda bérleti díjak szintjének értelmezésében jelentős tényező, hogy 2019 tavaszán az átlagos Eur árfolyam 323 Ft körül volt, jelen szakvélemény készítésének időpontjában pedig mindegy 9 %-kal magasabb, 352 Ft. Tehát azonos, Ft-ban meghatározott bérleti díj Eur-ban cca. 9 %-os csökkenést jelent.

Ezt fontosnak látjuk észrevételezni a jelen szakvéleményben megállapított díjakkal kapcsolatban.

Rendezvények:

Az értékelt irodaházban a rendezvények bevétele (az egyéb szolgáltatásokkal együtt) 2018-ban 1.54 MFt, 2019-ben 831 EFt volt.

A szakvélemény készítése időszakában folytatott adatgyűjtés során azt tapasztaltuk, hogy a rendezvény helyszínek kínálati árai az elmúlt évben nem változtak.

A rendezvény helyszínek iránti igényt alapvetően befolyásolja, hogy 2020 márciusában, a koronavírus miatti veszélyhelyzet meghirdetésekor az intézkedés először ugyan csak a 100 főnél nagyobb rendezvényeket érintette, március 16-án pedig egy újabb határozat értelmében a rendezvényeket általánosan is betiltották, függetlenül attól, hogy a hely befogadóképessége a 100 főt vagy sem.

A veszélyhelyzet júniusi feloldását követően egyes rendezvény helyszínek iránti kereslet jelentősen megnőtt az addig halasztott események - pl. esküvők - miatt, azonban a zárt téri rendezvények megtartása jelenleg még igen nagy óvatossággal történik.

Így - értelmezve a jelenlegi rendezvény helyszíni díjakat – a jelenlegi piaci helyzetben a kínálati árak azonos szinten történő tartása mellett jelentős kedvezmények adása indokolt vagy elvárt.

4.1.1 IRODA BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ MÓDSZERREL

Az értékelt ingatlan elhelyezkedése alapján A+ kategóriás, igény szintje azonban a B kategóriának felel meg. A területben egy B kategóriás irodaházban találtunk kiadó irodaterületet, ennek bérleti adatát a bérleti díj képzésénél felhasználjuk.

Bázis: emeleti, Akadémia utcai, utcára néző iroda terület

1. táblázat

| Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel | | | | |
|---|---|--|--|---|
| Megnevezés | | 1. | 2. | 3. |
| Ingatlan címek | Bp. V. Akadémia u. 1. | Bp. V. Széchenyi u. | Bp. V. Szent István tér | Bp. V. Március 15 tér |
| Adat jellege | Vizsgált ingatlan | kínálati adat | kínálati adat | kínálati adat |
| Adat dátuma | | 2020. július | 2020. július | 2020. július |
| Adat forrása | | ingatlan.com/20604960 | irodakiadobudapest/hu/...1354 | ingatlan.com/3046730 |
| Ingatlan típusa | Iroda terület irodaházban | Iroda terület portaszolgálatos épületben | Iroda terület irodaházban | Iroda terület irodaházban |
| Realizált/kínálati bérleti díj (Ft/hó) | | 2 286 000 Ft | 1 516 320 Ft | 555 000 Ft |
| Kínálat miatt bérleti díj (Ft) | kínálati korrekció mértéke: -10% | 2 057 400 Ft | 1 614 000 Ft | 499 500 Ft |
| Helyiség alapterülete (m ²) | Jellemzően 25-50 m ² | 589 | 360 | 158 |
| Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó) | | 3 493 Ft | 4 483 Ft | 3 161 Ft |
| Szöveges leírás | Műemlék irodaház, elhelyezkedése A+, igény szintje B kat.; részben bére adott, részben saját használat; külsőleg felújított, belsőleg közepes állapot | Utcai bejáratú kétszintes iroda, Dunai panoráma, fsz+emelet, kp. klíma | Szent István Tér Irodaház, B kategóriás irodaház, emeleti, 200 m ² -es iroda egység, 11-13 Eur/m ² /hó | Március 15. tér, 5 emeletes saroképületben 3. emeleti irodaterület, körpanoráma |
| Értékmódosító tényezők | | | | |
| Jogi jelleg | önálló tulajdon | önálló tulajdon | önálló tulajdon | önálló tulajdon |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Térségi elhelyezkedés | | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Méret (m ²) | jellemzően 25-50 m ² | nagyobb | nagyobb | nagyobb |
| Korrekció mértéke | | 15% | 10% | 5% |
| Parkolási lehetőség | közterületen, parkolóházban | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Igéyszint, állapot | közepes | felújított | felújított | felújított |
| Korrekció mértéke | | -15% | -15% | -10% |

| | | | | |
|--|--------------------------------------|----------------|--------------|--------------|
| Épületen belüli elhelyezkedés | emelet | kedvezőtlenebb | hasonló | hasonló |
| Korrekción mértéke | | 5% | 0% | 0% |
| Egyéb adottság-panoráma | csak egyes irodák panorámásak | kedvezőbb | hasonló | kedvezőbb |
| Korrekción mértéke | | -10% | -5% | -10% |
| Egyéb adottság-komfortszint, klíma | csak helyi klímák vannak | kedvezőbb | kedvezőbb | hasonló |
| Korrekción mértéke | | -10% | -10% | 0% |
| Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva | | -15% | -20% | -15% |
| Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²) | | 2 969 | 3 587 | 2 687 |
| Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó) | 3 081 | | | |

* részben földszinti, részben emeleti iroda egység, összességében 5 % korrekciót látnak indokoltnak

Korábbi adatgyűjtésünk alapján az udvari és az utcai iroda területek díja között 20 %-os eltérés van.

Differenciált bérleti díjak kialakítása

Bázis: emeleti, Akadémia utcai, utcára tájolt iroda terület

| Egységár (Ft/m ² /hó) | Akadémia utca | | Vigyázó F. utca | |
|----------------------------------|---------------|--------|-----------------|--------|
| | utcai | udvari | utcai | udvari |
| szorzó | -15% | -15% | -10% | -15% |
| földszint | 2 619 | 2 226 | 2 357 | 2 003 |
| szorzó | bázis | -15% | -10% | -15% |
| emelet (1-4) | 3 081 | 2 619 | 2 773 | 2 357 |

A megállapított fajlagos bérleti díjak:

| Egységár (Ft/m ² /hó) | Akadémia utca | | Vigyázó F. utca | |
|----------------------------------|---------------|--------|-----------------|--------|
| | utcai | udvari | utcai | udvari |
| földszint | 2 619 | 2 226 | 2 357 | 2 003 |
| emelet (1-4) | 3 081 | 2 619 | 2 773 | 2 357 |

4.1.2 TEREMBÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ MÓDSZERREL

2. táblázat

Az épületben két nagyobb méretű rendezvényterem található.

Összehasonlító adatok

| Megnevezés | Cím | leírás | méret (m ²) | | Ft/óra | Ft/m ² | 50 m ² -ig | 50 m ² felett |
|--------------------------|-------------------------|--|----------------------------|----------|--|-------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Eötvös 10. | V. Eötvös u. 10. | 115 m ² -es kiállítóterem 62 m ² -es előtérrel | 115 | 1 óra | 8 000 | 70 | | 70 |
| Eötvös 10. | V. Eötvös u. 10. | 120 m ² -es kiállítóterem 43 m ² -es előtérrel | 120 | 1 óra | 8 000 | 67 | | 67 |
| Eötvös 10. | V. Eötvös u. 10. | 78 m ² foglalkoztató | 78 | 1 óra | 8 000 | 103 | | 103 |
| Kossuth Klub | VIII. Múzeum u. 7. | Nagyterem | 110 | 1 óra | 30 000 | 273 | | 273 |
| | | Oktatóterem | 40 | 1 óra | 15 000 | 375 | 375 | |
| | | Földszinti klubterem | 60 | 1 óra | 25 000 | 417 | | |
| Bálint Ház | VI. Révai u. 26. | Nagyterem | 120 | 1 óra | 15 000 | 125 | | 125 |
| | | Konferenciaterem | 50 | 1 óra | 12 000 | 240 | 240 | |
| | | Macesz terem | 25 | 1 óra | 6 000 | 240 | 240 | |
| | | Salom klub | 40 | 1 óra | 5 000 | 125 | 125 | |
| MagNet Közösségi Ház | VI. Andrássy út 98. | Juhar terem | 108 | 1 óra | 11 300 | 105 | | 105 |
| | | Rekettye terem | 45 | 1 óra | 5 100 | 113 | 113 | |
| | | Boróka terem | 29 | 1 óra | 3 100 | 107 | 107 | |
| Stefánia Palota | XIV. Stefánia | Báró Atzél Béla terem | 225 | 1 óra | 20 000 | 89 | | 89 |
| Comer Rendezvényterem | V. Bajcsy Zs. út 52. | Rendezvényterem | 170 | 1 zve | alkalom , 4 órát feltétele 150 000 | 221 | | 221 |
| Óbudai Társaskör | III. Kiskorona u. 7. | Till Ottó terem | 218 | 1 óra | 60 000 | 69 | | 69 |
| | | Kisszalón | 33 | 1 óra | 10 000 | 76 | 76 | |
| Átlag | | | | | | | 182 | 124 |

Korrekciók

| | | |
|---|------------|------------------|
| Fajlagos bérleti díj (50 m2-ig) | 182 | Ft/m2/óra |
| Fajlagos bérleti díj (50 m2 felett) | 124 | Ft/m2/óra |
| Korrekció kínálati ár miatt | -5% | |
| Korrekció elhelyezkedés miatt | 10% | |
| Összes korrekció | 5% | |
| Terem bérleti díj (50 m2-ig) | 190 | Ft/m2/óra |
| Terem bérleti díj (50 m2 felett) | 130 | Ft/m2/óra |

Budapest, 2020. július 03.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

?

Ellenőrizte:

.....

.....

5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

5. 1. Felhasználás

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

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

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

5. 2. Jogi körülmények

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

5. 3. Kompetencia

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

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

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

5. 4. Megbízástól való függés

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

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenttartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

5. 5. Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

5. 6. Felhasznált adatok

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

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

5. 7. Felelősség kizárása

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

5. 8. Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

5. 9. Értékelői függetlenség, objektivitás

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

5. 10. Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított 6 hónapig használható fel.

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

MELÉKLET

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 896931/6/2020

2020.07.03

BUDAPEST V. KER.

Szektor : 53

Beltérület 24576 helyrajzi szám

1054 BUDAPEST V. KER. Akadémia utca 1.
1054 BUDAPEST V. KER. Akadémia utca 1-1.

I. RÉSZ

| 1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/ | m ² | terület ha m ² | kat.t. jöv. | | osztály adatak | |
|--|----------------|------------------------------|-------------|--------------|----------------|---------|
| | | | k.f.ill | ter. kat.jöv | ter. kat.jöv | k.f.ill |
| Kivett izodaház | 0 | 2239 | 0,00 | | | |

2. bejegyző határozat: 108674/1994/93.10.19
Műemlék

3. bejegyző határozat: 292342/2/2004/04.09.03
Műemlék: jelentőségű terület

4. bejegyző határozat: 75623/1/2009/09.03.06
Műemlék: környezet
7/2005. (III.1.) NKÖM rendelet.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 108674/1994/93.10.19
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 167232/1/2004/04.02.15
törölő határozat: 167232/3/2004/04.09.10

Tulajdonjog fenntartással történt eladás
jogosult:
név: CLIFFORD IANÁCSÁDÓ Rt.
cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Október 6. utca 21. I.5.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 167232/2/2004/04.05.12
törölő határozat: 167232/3/2004/04.09.10

Fellebbezés
jogosult:
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV. Bozaryák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 896931/6/2020

2020.07.03

Szektor : 50

BUDAPEST V. KER.
Beltérület 24576 helyrajzi szám

Polgármesteri Hivatal
H. R. É. S. Z.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 84861/2/2012/12.05.21
Vezetéki jog
22 m² területre, Vn. 39/2012.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39117/1/2018/10.01.15
Elővásárlási jog
jogosult:
név: MAGYAR ÁLLAM
cím : - - -

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TÉRKÉPMÁSOLAT

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

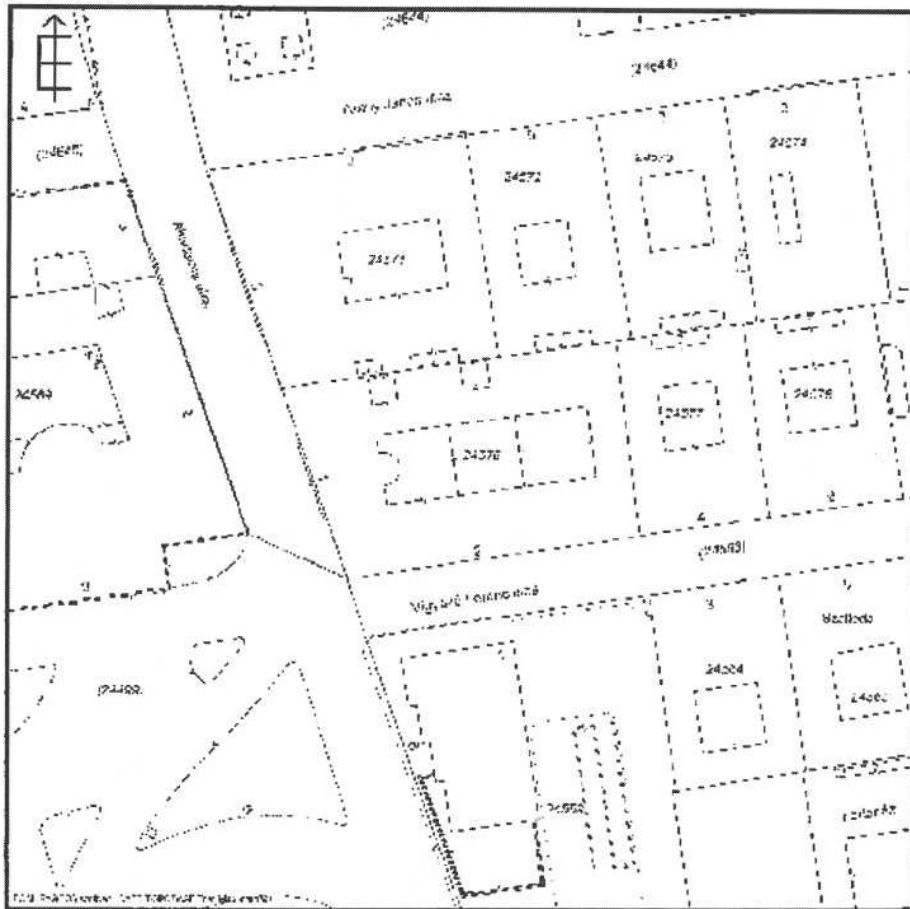
Nem hiteles térképmásolat

2018.02.20 11.10.24

Helyrajzi szám: BUDAPEST VKER. behatárolt 24576

Megrendelés szám: 170375/4 2018

Méretarány: 1 : 1000



AZ INGATLANRA VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁS

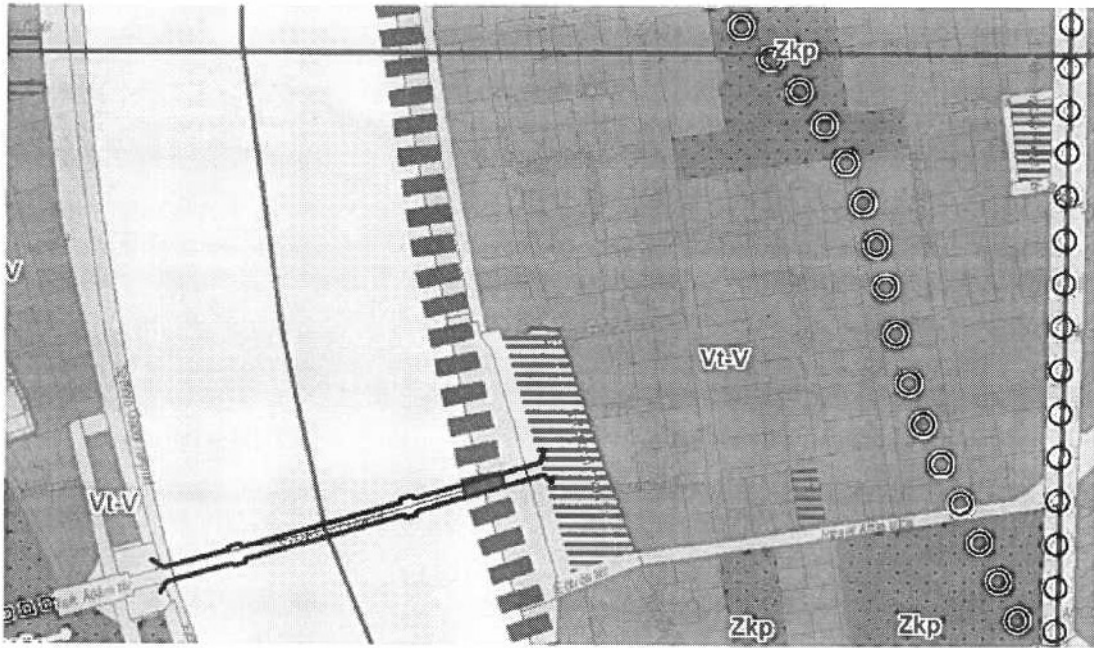
AZ INGATLAN AZ FSZKT-N



FSZKT VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK



AZ INGATLAN A TSZT-N



SZABÁLYOZÁSI TERVLAP



FOTÓK



Környezet és a vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan



Környezet-a Vigyázó Ferenc utca



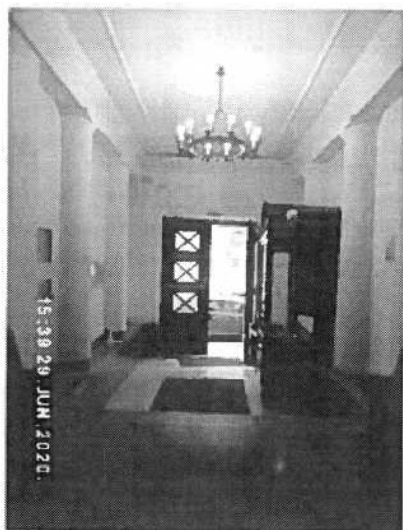
Környezet-az Akadémia utca



Környezet-a Magyar Tudományos Akadémia



Kilátás egy épIV. emeleti helyiségből



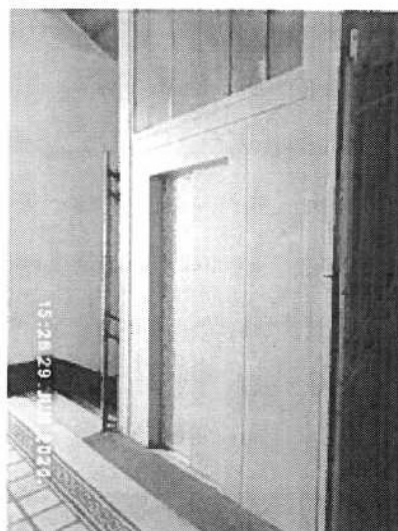
Kapualj



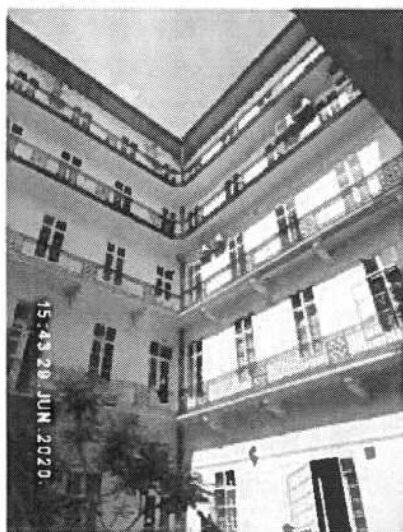
Akadémia utcai lift



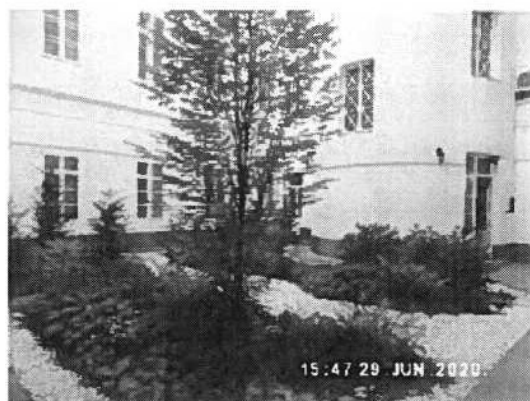
Lépcsőház



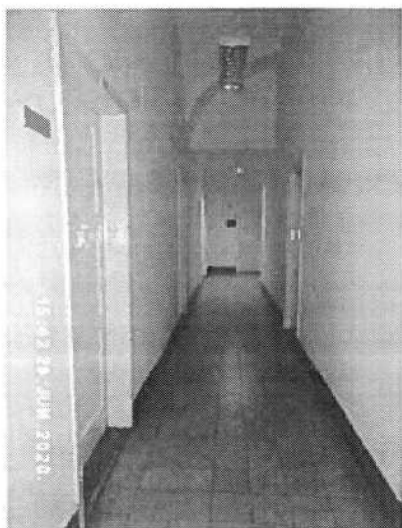
Hátsó lift



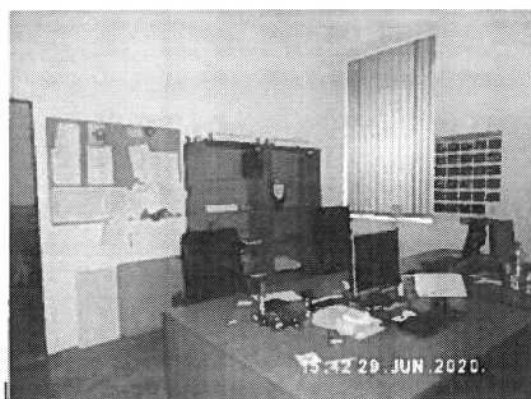
Belső udvar



Belső udvar



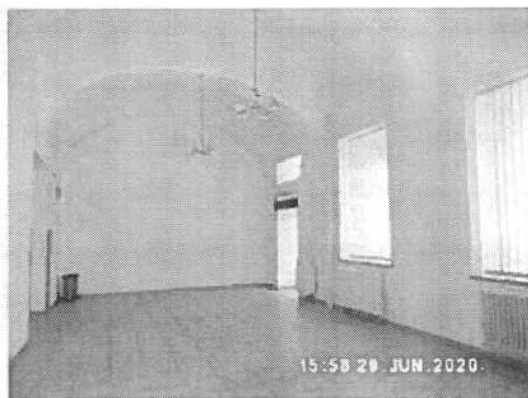
Közlekedő



Iroda



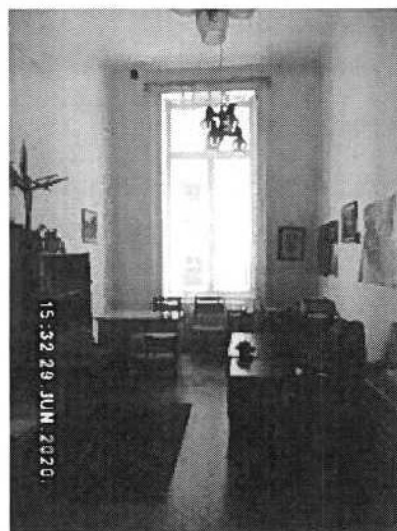
Eligazító



Bérbeadásra alkalmas földszinti terület



Fővárosi Örmény Önkormányzat iroda



Budapesti Nyugdíjasok Szövetsége iroda



Iroda



Színházterem



Tárgyaló



Színházterem előtér



Ruszin Kisebbségi Önkormányzat iroda



Fővárosi Német Önkormányzat iroda



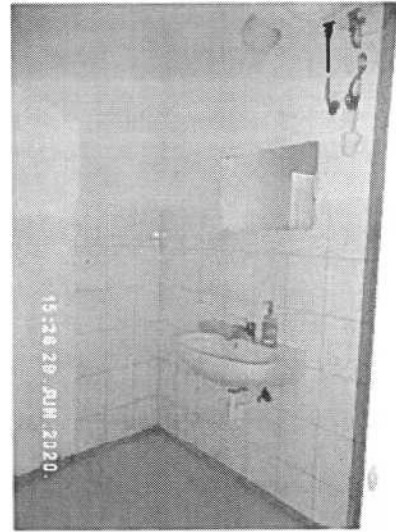
Széchenyi I. Egyetem előtér



SZIE oktató terem



Közlekedő



Vizes blokk



Előtér



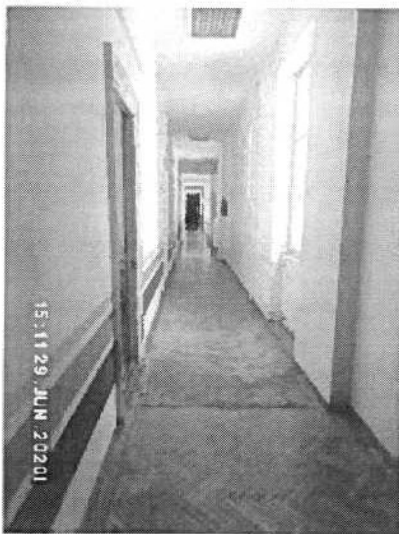
Vezetői iroda



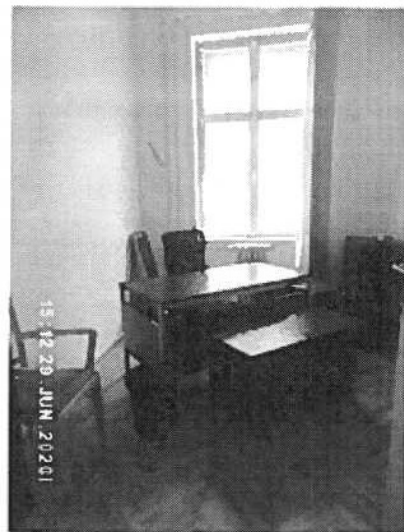
Konyha



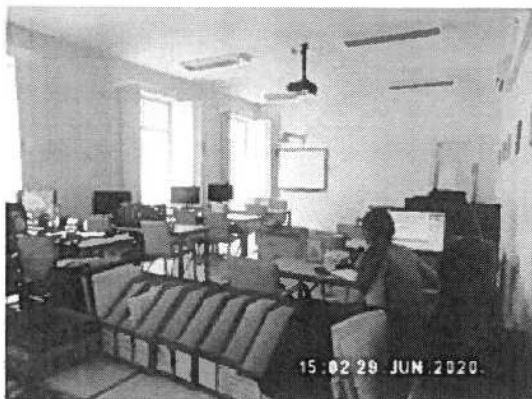
Diszpécser központ



Közlekedő



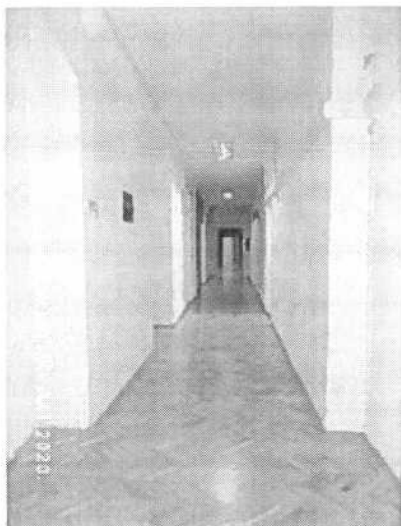
Iroda



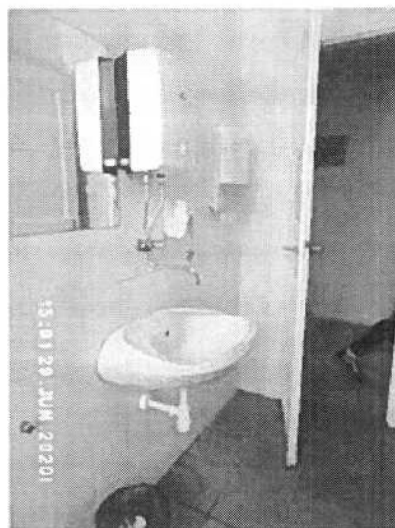
Oktató



Nemzetiségi önkormányzat iroda



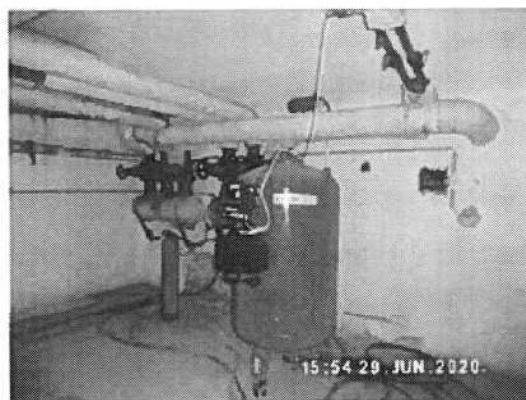
Közlekedő



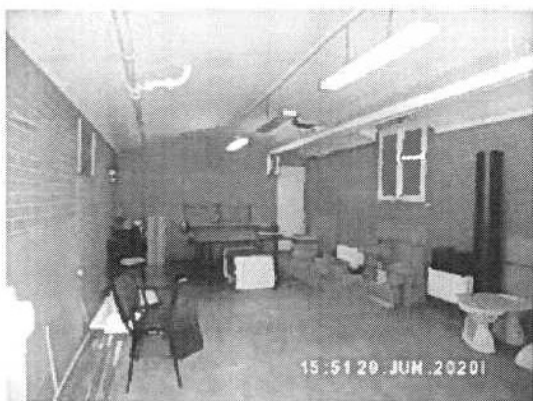
Vizes blokk



Pince



Pince, hőfogadó



Pince, klub



Szükségáramfejlesztő



FŐVÁROSI
ÖNKORMÁNYZATI
RENDESZETI
IGAZGATÓSÁG

Iktatószám: II / 52 / 1 / 2020

**A Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság
Igazgatójának 44./2020. számú Utasítása
a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság Akadémia Utcai Székházának
Üzemeltetéséről Szóló Szabályzatának kiadásáról**

1. A közszolgálati tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCV. törvény 78. § (1) bekezdésében és a Munka Törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. tv. 52. §-ában kapott felhatalmazás, valamint a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) 14/2020. számú Igazgatói utasítással kiadott Szervezeti és Működési Szabályzatának alapján, jelen utasítás mellékleteként kiadom a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság Akadémia Utcai Székházának Üzemeltetéséről Szóló Szabályzatot és annak alkalmazását rendelem el.
2. Jelen utasítás 2020. december 22. napján lép hatályba, mellyel egy időben a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság Igazgatójának a 12/2020. és a 21/2020. számú igazgatói utasítással kiadott szabályzatok, valamint az 5/2019. számú szolgálati igazgatóhelyettesi utasítás hatályukat veszítik.
3. Az utasítás kihirdetéséről és közzétételéről az Igazgatóság iratkezelésért felelős szervezeti egysége köteles gondoskodni.

Budapest, 2020. december „21.”.



Handl Tamás
igazgató



Iktatószám: II / 52 / 1 / 2020

FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG

AKADÉMIA UTCAI SZÉKHÁZÁNAK
ÜZEMELTETÉSÉRŐL SZÓLÓ SZABÁLYZAT

- HÁZIREND -

Bevezető rész

A Fővárosi Önkormányzati Rendszert Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) 1054 Budapest, Akadémia u. 1. szám alatti épületének (a továbbiakban: Székház) tulajdonosa Budapest Főváros Önkormányzata, melynek 714/2006. (IV. 27.) Főv. Kgy. határozata alapján az egész épületre kiterjedően az üzemeltetési jogokat az Igazgatóság gyakorolja.

I. Fejezet Általános rendelkezések

A szabályzat hatálya és célja

1. Az Igazgatóság Székházának Üzemeltetéséről Szóló Szabályzat (a továbbiakban: Házirend) hatálya kiterjed:
 - a) a Székház teljes területére;
 - b) a Székház valamennyi dolgozójára, bérlőjére, illetve a Székházban tartózkodó személyekre, függetlenül a benntartózkodás jogcímétől.
2. A Házirend célja, az Igazgatóság Székházába történő be- és kiléptetésre, valamint a bent tartózkodásra vonatkozó szabályok megállapítása.

Felelősség a szabályzat betartatásáért

3. A Házirendben meghatározottak betartását az Igazgatóság Létesítményüzemeltetési Csoportja (a továbbiakban: Üzemeltetési Csoport), valamint a Fővárosi Ügyeleti és Irányító Központ (a továbbiakban: FÜIK) előzetes bejelentés nélkül ellenőrizheti, a Házirend megsértése esetén köteles intézkedni a szabályellenes cselekmény haladéktalan megszüntetése iránt.
4. A Vezetői Támogató Osztály, az Igazgatósággal bérleti szerződéses jogviszonyban álló partnerekkel is ismertetni köteles a jelen Házirendben foglalt rendelkezéseket.
5. Az Igazgatóság szervezeti egységeinek vezetői, továbbá a bérlők képviselői kötelesek arról maradéktalanul gondoskodni, hogy a Házirend tartalmát az érintettek a szükséges mértékben megismerjék és betartsák azt.
6. A bérlők kötelesek megadni az Üzemeltetési Csoport részére dolgozóik nevét, épületen belüli elérhetőségüket (szobaszám, telefonszám), valamint a szervezet munkaidejét, ügyfélfogadási idejét (melynek alkalmazkodnia kell az épület hivatali nyitvatartásához), továbbá az ügyfélfogadásra kijelölt szoba számát, valamint a változásokról 5 munkanapon belül kötelesek tájékoztatást adni az Üzemeltetési Csoport részére.

II. Fejezet Részletes rendelkezések

A Székház területére történő be- és kiléptetéssel kapcsolatos általános szabályok

7. A Székházba való belépéskor, valamint kilépéskor, kizárólag az elektronikus beléptető rendszerrel ellátott Akadémia utcai főbejáratot lehet igénybe venni. Az elektronikus beléptető rendszerre vonatkozó adatvédelmi tájékoztatót jelen Házirend 1. számú melléklete tartalmazza.
8. Az elektronikus beléptető rendszer rögzíti a kártyához rendelt vonalkód alapján a személyek be- és kilépését a Székházba.
9. A Vigyázó Ferenc utcai hátsó bejáraton keresztül történő be- és kilépés, a karbantartást végző munkatársak kivételével nem engedélyezett.
10. Állandó belépési engedélyre jogosultak:
 - a) az Igazgatóság által kiadott, fényképes munkáltatói igazolvánnyal rendelkezők;
 - b) a Székházban bérleti szerződéssel rendelkező szervezetek regisztrált képviselői.
11. A 10. a) pont szerinti, belépésre jogosult személynek, a szolgálati igazolványát, vagy munkáltatói igazolványát a Portaszolgálatot teljesítő munkatárs részére kötelesek bemutatni, valamint a munkáltatói igazolványukon található vonalkódot a leolvasónál érvényesíteni, a Székházba történő belépés csak ezt követően engedélyezett.
12. A 10. b) pont szerinti belépésre jogosult személy, kizárólag az egyedi, névhez rendelt belépési engedélyének, Portaszolgálatot teljesítő munkatárs részére történő felmutatásával léphet be a Székház területére.
13. Az 11. és 12. pont szerinti belépési engedélyeket, az arra jogosult személynek az ellenőrizhetőség érdekében magánál kell tartania a Székházban tartózkodásának teljes időtartama alatt.

A Székház területére történő be- és kiléptetéssel kapcsolatos különös szabályok

14. A Székházába érkező vendégek belépése előzetes regisztrációhoz kötött, amely érdekében a fogadó szervezeti egységnek, illetve személynek a Portaszolgálat felé a porta@fori.hu email címen vagy a +36-30/815-3208 telefonszámon előzetesen jeleznie kell a vendég érkezésének várható időpontját és nevét.
15. Előzetesen nem regisztrált vendég érkezése esetén, a belépésre kizárólag azt követően kerülhet sor, miután a vendég tájékoztatja a Portaszolgálatot teljesítő munkatársat arról, hogy kihez érkezett. A beléptetésre jogosult munkatárs ezt követően egyeztet a vendéget fogadó személlyel, akinek a beléptetéshez szükséges engedélyezéssel egyidejűleg, gondoskodnia kell a vendég fogadásáról, szükség szerint a Székházban történő kíséretéről.

16. Munkaidőben, a 14. pont szerinti, vendéget fogadó személy nyilatkozatának hiányában, a beléptetésre az igazgatóhelyettes külön engedélyével van lehetőség.
17. Munkaszüneti napon vendégek beléptetésére kizárólag a FÜIK vezető ügyeletesének külön engedélyével kerülhet sor, amelyet a Szolgálati Naplóban minden esetben rögzíteni szükséges az érkezés és távozás időpontjával együtt.
18. A Székház hivatali nyitvatartásától eltérő munkarend vagy ügyfélfogadási rend miatti többlet-üzemeltetési költségeket az Igazgatóság a bérlők felé jogosult felszámolni és kiszámlázni.

A Portaszolgálatra vonatkozó részletes szabályok

19. A Portaszolgálat munkaideje:
 - a) A Portaszolgálat dolgozói, hétfőtől-vasárnapig, váltásos munkarendben 06.00 - 21.00 óra közötti, hétvégén és ünnepnapokon 08.00 – 18.00 óra közötti időszakban látják el feladataikat;
 - b) Nyitva tartási időszakon kívüli időszakban a portaszolgálatot a FÜIK látja el.
20. A Portaszolgálat vezényletében bekövetkezett változásokat előzetes egyeztetés alapján kizárólag a szolgálat közvetlen vezetője végezhet. A szolgálati vezényletről egy példányt szolgálati helyiségben kell tárolni.
21. A Portaszolgálat öltözete, felszerelése:
 - a) A Portaszolgálat dolgozói a munkájuk végzése során kötelesek az előírt szolgálati öltözetet az előírt módon viselni. Attól eltérni, nem engedélyezett ruházatot viselni tilos (kifejezetten nem engedélyezett a kigombolt ing, rövidnadrág... stb. viselése);
 - b) A Portaszolgálat dolgozói munkavégzésük során kötelesek a fényképes azonosító kártyájukat az előírt módon, a felső ruházat bal mell részén állandóan kitűzve viselni.
22. Portaszolgálatra vonatkozó általános feladatok:
 - a) Az épületbe történő be- és kiléptetés;
 - b) Az érkező ügyfelek, vendégek beléptetése, belépési engedélyek (Vendég Kártya) előírtak szerinti kiadása, visszavétele, dokumentálása;
 - c) A belépőkártyák érkezéskor és távozáskor történő ellenőrzése. Amennyiben valaki nem tesz eleget a Házirendben foglaltaknak, miszerint a belépő kártyát érkezéskor és távozáskor is fel kell mutatni, érinteni az olvasóhoz úgy azt a személyt fel kell szólítani a Házirend betartására, valamint az esetleges következmények kilátásba helyezésére;
 - d) A Portaszolgálat részére kiadott nyilvántartó könyvek pontos, naprakész vezetése;
 - e) A Portaszolgálat helyiségében elhelyezett kulcsok kezelése, kiadása, visszavétele, e mozgások naponként és óra-percre történő dokumentálása;
 - f) Az épületbe érkező bérlők, ügyfelek, vendégek útbaigazítása, szükség esetén felkísérése a fogadó fél irodájába;
 - g) A vendégek érkezésekor az Igazgatóság alkalmazott telefonrendszerén keresztül tájékoztatni a fogadót;

- h) Az épület folyosói, emeletei, valamint az épület külső részének dokumentált ellenőrzése visszatérő jelleggel;
- i) Az épületbe behozni vagy onnan kivinni kívánt eszközök, tárgyak ellenőrzése, az eszközökről, tárgyokról készült kapujegy meglétének ellenőrzése;
- j) Az épület házirendjének, valamint a tűzriadó- és kiürítési tervének ismerete;
- k) A liftek, valamint az azzal közlekedők felügyelete. A fő lépcsőházban lévő liftben való teherszállítás szükségtelen, indokolatlan megakadályozása. Ezen felül, ha az épületben felújítási munkálatok zajlanak, személyesen ellenőrizze és felügyelje a gazdasági lift szakszerű használatát. Bármilyen üzemzavarról a lifttel kapcsolatban, haladéktalanul értesítse a FÜIK ügyleteseit és munkaidőben a karbantartó szolgálatot. A lift meghibásodása esetén, amennyiben a lift kezelésére való képzésben részt vett, úgy a liftből való mentés megkezdése;
- l) Naprakészen ismerje az épület áramtalanító kapcsolók, tűzcsapok, tűzoltó berendezések, tűzjelzők helyeit és rendelkezzen azok kezeléséhez szükséges információval és gyakorlattal;
- m) Minden rendkívüli eseményről szóbeli és írásbeli jelentési kötelezettsége van a közvetlen vezető felé;
- n) Tűz, bármilyen katasztrófa, bombafenyegetés, illetéktelen behatolás esetén a FÜIK, valamint a közvetlen vezető azonnali értesítése, ezt követően a FÜIK vagy a közvetlen vezető utasításainak betartása, betartatása. Az utasítások betartása mellett a keletkezőt rendkívüli eset elhárítása, mentésben való segítség nyújtása.
23. A Portaszolgálatra vonatkozó egyéb feladatok:
- a) Ellátja azokat a feladatokat, amelyekre a felelős vezetőjétől munkakörével kapcsolatban utasítást kap, kivéve, ha azzal bűncselekményt valósítana meg, de ezt köteles dokumentáltan rögzíteni;
- b) FÜIK értesítése a szolgálat megkezdéséről az épület nyitásakor, valamint a szolgálat végén, amikor megtörtént a zárás;
- c) Amennyiben egyedül teljesít szolgálatot, a szolgálati helyét munkaidőben a közvetlen vezetője, munkaidőn kívül, hétvégén vagy ünnepnapokon a FÜIK engedélyével szabad elhagyni. Minden esetben jelezni kell a visszaérkezést;
- d) A Portaszolgálat dolgozói munkaidőben más tevékenységet a fentiekén túl nem végezhetnek;
- e) A szolgálati helyiségében található mobiltelefon magáncélú beszélgetésre nem használható;
24. A Portaszolgálat ellenőrzése:
- a) A szolgálat dolgozóit a nap 24 órájában az alábbi személyek jogosultak előzetes bejelentés nélkül ellenőrizni:
- Az Igazgatóság Igazgatója;
 - Az Igazgatóság Szervezési, valamint a Szolgálati Igazgatóhelyettese;
 - A Szakmai Ellenőrzési Szolgálat dolgozói.

Irodahelyiségek használatának szabályai és a kulcskezelés rendje

25. Az Igazgatóság dolgozóinak tevékenységével összefüggésben:
- Az Igazgatóság helyiségei kizárólag rendeltetésszerű használatra vehetők igénybe.
 - Az irodahelyiségekben tűzveszélyes munkát, tűzveszélyes anyagokat használni és tárolni TILOS! Tűzveszély forrásként nyilvántartott berendezést – hőszugárzó, rezsó, gáztűzhely, stb. – használni csak az Üzemeltetési Csoporttól kapott írásos engedély birtokában lehet.
 - Az irodahelyiségekben az étel fogyasztása engedélyezett, azzal a feltétellel, hogy az étkezés után keletkezett szemét, nem az irodahelyiség kukájába kerül, hanem valamelyik konyha helyiség szemétyűjtő edényébe.
 - A Székház dolgozói munkaidejük végeztével kötelesek intézkedni az irodájuk nyílászáróinak bezárásáról, klímák, elektromos fűtőtestek kikapcsolásáról, valamint a lámpatestek, armatúrák lekapcsolt állapotáról. A dolgozó távozásakor köteles leadni az irodája kulcsát (kivéve azokat amelyeket a FÜIK-en szükséges leadni) a portaszolgáltatnak tűzvédelmi és közbiztonsági szempontból.
 - Munkaidő végeztével a Székház teakonyháiban található elektromos eszközök áramtalanítását, kikapcsolását a dolgozók kötelesek elvégezni.
26. Az Igazgatóság bérlőinek tevékenységével összefüggésben:
- A Székház helyiségei kizárólag rendeltetésszerű használatra az igazgató előzetes írásbeli engedélye alapján vehetők igénybe.
 - Az irodahelyiségekben tűzveszélyes munkát, tűzveszélyes anyagokat használni és tárolni TILOS! Tűzveszély forrásként nyilvántartott berendezést – hőszugárzó, rezsó, gáztűzhely, stb. – használni csak az Üzemeltetési Csoporttól kapott írásos engedély birtokában lehet.
 - A bérlők munkaidejük végeztével kötelesek intézkedni az irodájuk nyílászáróinak bezárásáról, klímák, elektromos fűtőtestek kikapcsolásáról, valamint a lámpatestek, armatúrák lekapcsolt állapotáról. A bérlő távozásakor köteles leadni az irodája kulcsát a portaszolgáltatnak tűzvédelmi és közbiztonsági szempontból.
 - Aki a dohányzással, dohányzási korlátozással kapcsolatos rendelkezéseket nem tartja be, a helyszíni vizsgálat során egészségvédelmi bírsággal sújtható a dohánytermékek előállításáról, forgalomba hozataláról és ellenőrzéséről, a kombinált figyelmeztetésekről, valamint az egészségvédelmi bírság alkalmazásának részletes szabályairól szóló 39/2013. (II. 14.) számú Korm. rendelet 12. § alapján.

A vagyontárgyak be- és kiszállításának szabályai

27. A Székház dolgozói és bérlői csak olyan eszközt, vagyontárgyat hozhatnak be és használhatnak, melyek áramfelvétele összesen nem haladja meg az 500W-ot. Az üzemeltető vagyontárgyait a Székházból kiszállítani csak a leltár szerint birtokban tartó vezetője vagy az általa megbízott dolgozó által aláírt és lebélyegzett kapujegy 3 példányának (2. számú melléklet) kíséretében és az igazgató előzetes írásos engedélye alapján lehetséges.

A Székházban lebonyolítható rendezvények, a színházterem, valamint a tárgyalók igénylésének rendje

28. Az Igazgatóság dolgozóinak tevékenységével összefüggésben:

a) A Székházban a dolgozók munkahelyi és közösségi célokra vehetik igénybe az alábbi helyiségeket:

| Megnevezés | Emelet | Szobaszám | Befogadóképesség |
|-----------------------------|--------|-----------|------------------|
| Színházterem | I. | 140 | 100 fő |
| Könyvtár | I. | előtér 3 | 40 fő |
| tárgyaló: Premier terem | I. | 139 | 22 fő |
| tárgyaló: Konferencia terem | III. | 345 | 10 fő |
| tárgyaló: Panoráma terem | IV. | 411 | 25 fő |

b) A színházterem és a tárgyalók igénybevételére vonatkozó bejelentést az Üzemeltetési Csoport részére kell leadni és elektronikus úton megküldeni. A bejelentésnek tartalmaznia kell az igénybevétel napját, várható időtartamát, az esetleges berendezési igényt – bútorzatra és technikai eszközökre vonatkozóan is –, valamint a szervezéssel megbízott dolgozó nevét, az igazgató engedélyét. Amennyiben egy helyszínrre, ugyanazon időtartamra több igénybejelentés is érkezik, az igények kielégítése érdekében az igazgató által adott utasítás ad iránymutatást.

c) Az I. a III. és IV. emeleti tárgyalókra történő igénybejelentés minden esetben az igazgatói titkársággal történt előzetes egyeztetést követően kerülhet kizárólag sor. Az Üzemeltetési Csoport felé az igénybejelentésen ezt már írásban közölni szükséges az igénybevétel előtt 5 munkanappal.

29. Az Igazgatóság bérlőinek tevékenységével összefüggésben:

a) A bérlők részére szerződésben átadott helyiségeken felül minden egyéb helyiséget – tárgyalók, színházterem, folyosó rész, más kiszolgáló helyiség – az Üzemeltetési Csoporttól, az igazgató jóváhagyását követően, írásban az erre a célra rendszeresített nyomtatványon (3. számú melléklet) kell igényelni.

b) A helyiségek bérleti díjai Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. hivatalos értékbecslésén alapulnak. A rendezvényekkel kapcsolatos bérleti és szolgáltatási térítési díjak összegét a 4. számú melléklet tartalmazza és a Terembérleti szerződés részét képezik.

c) A bérlők és a nemzetiségi önkormányzatok térítés ellenében vehetik igénybe a színháztermet és tárgyalókat az igazgató felé történő írásbeli kérelem jóváhagyását követően. A színházterem és a tárgyalók foglalásánál az Igazgatóság igényei elsőbbséget élveznek.

d) A Székházban a rendezvényeket úgy kell megszervezni, hogy munkanapokon és hétvégeken, ünnepnapokon legkésőbb 21.00 óráig a rendezvény lebontásával és az összes résztvevő eltávozásával befejeződjenek.

- e) A rendezvények biztosításáért a bérebevevő és a szervező együttesen felelős. Ennek során köteles ügyeletes személyek alkalmazásával megakadályozni, hogy a rendezvény résztvevői eljussanak az épület rendezvényt nem érintett részeibe, kárt okozzanak az épületben és tartozékaiban, valamint olyan helyen dohányozzanak, ahol tiltva van. A szükséges ügyeleti létszámot a rendezvényen tartózkodók létszáma határozza meg: 40 főig 1 fő, 80 főig 2 fő, 80 fő fölött 3 fő ügyeletes személy biztosítása szükséges.
- f) Az Igazgatóság joga és kötelessége, hogy a bejelentett rendezvényt beszüntesse, ha a résztvevők magatartása az épület vagyonszükségét vagy az ott lévők személyi biztonságát veszélyezteti. Beszüntetheti akkor is, ha a rendezvényt vagy a Székházzal kapcsolatban olyan bejelentéssel rendelkezik, vagy információ birtokába jut, amely alapján az épület azonnali kiürítése szükséges – tűz, bombariadó, teljes áramszünet stb. – továbbá, ha a rendezvény bejelentett ideje letelt.
- g) A Székház területére pirotechnikai eszköz beszállítása TILOS!
- h) A szervező köteles írásbeli engedélyt kérni, ha a rendezvényt összefüggésben büfét, állófogadást, szeszes ital felszolgálást szeretne igénybe venni. Előzetes engedély nélkül nem vehető igénybe ilyen szolgáltatás.
- i) A szervező kötelessége a rendezvényt kapcsolatos tájékoztató, útmutató táblák, jelzések elkészítése és az Üzemeltetési Csoporttal egyeztetett kihelyezése.
- j) A rendezvényeket úgy kell megszervezni és lebonyolítani, hogy azzal a lehető legkisebb mértékben zavarják az épületben hivatali munkarendben dolgozók napi munkavégzését.
- k) A rendezvény szervezője a rendezvény bejelentésével egyoldalúan kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a rendezvény lebonyolítása során, azzal összefüggésben bármilyen kár keletkezik az épületben, illetve a közös helyiségek és berendezések állagában, köteles annak helyreállítási költségeit az Igazgatóság részére megtéríteni a kárfelvételi jegyzőkönyvben foglaltak szerint.
- l) A bérebevevő köteles a rendezvénye által igénybe vett helyiségek – irodák, tárgyalók, színházterem és kiszolgáló helyiségek – rendezvénye utáni saját költségén történő kitakarítására, illetve, ha erre nem képes, köteles megfizetni a rendezvénye kapcsán keletkező többlettakarítási költségeket a kiállított számla alapján.
- m) Amennyiben a kötelezően előírt ügyeleteseket a bérlő nem biztosítja a rendezvény megtartását az Igazgatóság kártérítés fizetése nélkül megakadályozhatja, megtilthatja.
30. Minden dolgozó és bérlő felelős a rábízott, az üzemeltető tulajdonát képező eszközök, felszerelési tárgyak megőrzéséért, rendeltetésszerű használatáért és az azokra vonatkozó kezelési utasításokban előírtak maradéktalan betartásáért, továbbá az eszközök tekintetében minden személyt kártérítési felelősség terhel. A műszaki hibákat a Székház dolgozói az Igazgatóság Webes Hibabejelentőn az Üzemeltetés kategória kiválasztásával, a bérlőknek elektronikus úton kell jelezni az Üzemeltetési Csoport felé.
31. A tűz- és balesetveszélyt, illetve az esemény bekövetkeztét – a hely pontos megnevezésével, az esemény rövid ismertetésével – azonnal jelenteni kell a FÜIK-en. A Székházban tartózkodók kötelesek betartani a munkavédelmi, tűzvédelmi szabályokat, normákat, illetve a Székházban tartózkodó társaikat segíteni, ha sérülés, baleset alanyaivá válnak és értesíteni a FÜIK-et a szükséges beavatkozás megtételére. Üzemi elsősegély doboz került elhelyezésre a Portaszolgáltatón, a sportközpontban, a FÜIK-en, illetve az Üzemeltetési Csoport irodahelyiségében. Továbbá a FÜIK-en defibrillátor került elhelyezésre.

A Székházban elhelyezett felvonók üzemeltetésével kapcsolatos feladat ellátása

32. Az Igazgatóság létesítményüzemeltetési feladatkörében köteles gondoskodni a Székházban elhelyezett felvonók üzemszerű működésének biztosításáról.
33. Üzemzavar (meghibásodás vagy áramszünet) esetén a portaszolgálat feladata értesíteni az Üzemeltetési Csoportot vezetőjét, koordinátorát, hétvégén és munkaszüneti napokon a FÜIK-et. Az értesített fél haladéktalanul köteles felvenni a kapcsolatot a lifteket karbantartó céggel.

A takarítás rendje

34. A Székházban a takarítást az Üzemeltetési Csoport arra kötelezett munkatársai folyamatosan végzik. A takarításhoz szükséges eszközök és anyagok beszerzése az Üzemeltetési Csoport feladata.
35. A takarítás hatékony elvégzése érdekében az Igazgatóság munkatársai kötelesek munkakörnyezetükből a felesleges dolgokat elpakolni.
36. A rendkívüli takarítással kapcsolatos problémákat a Székház dolgozói az Igazgatóság Webes Hibabejelentőn az Üzemeltetés kategória kiválasztásával, a bérlőknek elektronikus úton kell jelezni az Üzemeltetési Csoport felé. Ezen túl a 35. pontban foglaltak az irányadók.

III. FEJEZET

Záró rendelkezések

37. A Házi rend mindenkire kötelező érvényű, aki a Székházban tartózkodik.
38. Jelen Házi rendet továbbá a Tűzvédelmi Szabályzatot a bérlőknek dokumentált formában a hatálybalépéssel egyidejűleg át kell adni, ha ez nem lehetséges, akkor postai könyvelt küldeményként, vagy elektronikus formában – az átvétel igazolásával – kell megküldeni. Az átadásról, illetve a postai feladásról az Üzemeltetési Csoport gondoskodik.

Budapest, 2020. december 21.

Jóváhagyó:



.....
Handl Tamás
igazgató

Felelős/Előkészítő:

.....
Ósz András

ADATVÉDELMI TÁJÉKOZTATÓ
A FŐRI SZÉKHÁZÁNAK BELÉPTETŐRENDSZERÉRE VONATKOZÓAN

Az adatkezelő megnevezése és elérhetőségei

Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság

Képviseli:

Székhely: 1054 Budapest, Akadémia u. 1.

Tel.: (1) 301-75-00

E-mail: fori@fori.hu

Honlap: www.fori.hu

Az adatvédelmi tisztviselő neve és elérhetőségei

Az adatkezelő adatvédelmi tisztviselőjének neve:

Tel.: +36-1/301-7634

E-mail: adatvedelem@fori.hu

| Adatkezelés megnevezése | Beléptető rendszer működtetése |
|---|---|
| Adatkezelés célja | Az Akadémia utcai székház személy- lűz- és vagyonvédelme |
| Adatkezelés jogalapja | GDPR 6. cikk (1) bekezdés e) pontja az adatkezelés az adatkezelőre ruházott közhatalmi jogosítvány gyakorlásának keretében végzett feladat végrehajtásához szükséges |
| Érintettek kategóriái | Az Akadémia utcai székházba belépő személyek (munkatársak, bérlők, vendégek) |
| Személyes adatok kategóriái | Név, munkáltatói igazolványon lévő vonalkód, fénykép (munkáltatói igazolványon szereplő kép – kizárólag munkatársak esetében releváns) Belépés és távozás időpontja (vonalkód leolvasásakor előállított adat) Vendégek esetén továbbá: Név és igazolványszám – papíron, kézzel rögzítve |
| Személyes adatok különleges kategóriái, vagy a GDPR 10. cikke szerinti bűnügyi adatok kategóriái | Nincs |
| Címzettek | Nincs |
| Adatfeldolgozó neve, képviselője | Nincs |
| Harmadik országba, nemzetközi szervezet számára történő továbbítás | Nincs |
| Tárolás időtartama, törlési határidő | 30 nap |
| Adatbiztonsági intézkedések általános leírása | Titoktartási kötelezettség, adatvédelmi tisztviselő alkalmazása, kollégák oktatása, belső szabályozók megalkotása, csak meghatározott személyi kör hozzáférése, a programhoz felhasználónévvel és jelszóval való hozzáférés biztosítása (kizárólag meghatározott számítógépeken elérhető program) |

A FÖRI a GDPR 6. cikk (1) bekezdés e) pontja szerinti jogalapon kezel személyes adatokat a székházba történő beléptető rendszer alkalmazása során. A FÖRI-nek közfeladatai ellátásához biztosítani kell a működéséhez kapott vagyonelemek biztonságát, valamint a foglalkoztatottai, ügyfelei védelmét.

A beléptető rendszer alkalmazásának célja, hogy a székházban tartózkodó személyek számát ismerje az épület üzemeltetője, így egy esetleges tűz- vagy más, személyeket fenyegető csemény során pontos információval rendelkezzen az épületben tartózkodókról, mely alapján a szükséges intézkedéseket meg tudja tenni. Ezen felül kivételes esetben vagyonevédelmi célból is kezeli az adatokat (hasonlóan a vagyonevédelmi kamerák funkciójához): lopás vagy más házon belül történő vagyon elleni bűncselekmény esetén fontos lehet tudni, hogy adott személy mikor érkezett vagy hagyta el az épületet.)

A FÖRI az érintettek személyes adatait az adatlapon meghatározott céltól eltérő célra nem használja fel.

Az adatkezelés folyamata:

- a FÖRI munkatársai esetén a munkaviszony kezdetekor megadott adatok közül a neve és az igazolványképe kerül rögzítésre a beléptető programba
- a FÖRI munkatársai a munkáltatói igazolványukra vonalkódot kapnak, amelyet minden be- és kilépéskor le kell olvasniuk a Portán található vonalkódleolvasóval
- a vonalkód leolvasásakor a belépés, valamint a kilépés időpontja rögzítésre kerül a rendszerben (A portás a nevet és a fényképet látja megjelenni a monitoron lehúzáskor, annak érdekében, hogy azonosíthassa a belépő személyt.)
- Bérlők esetén fénykép kezelése nem történik, névre szóló bérlő-kártyák kerülnek kiadásra, amelyet szintén minden be- és kilépéskor használni kell a vonalkód leolvasónál
- Egyéb külsős személyek, látogatók: vendégkártyát kapnak, amely szintén rendelkezik vonalkóddal, azt használni kell a vonalkód leolvasónál. A rendszerben ezen kártyáknál kizárólag az jelenik meg, hogy mikor történt az adott sorszámú kártyával a ki- és a belépés. A vendégek esetén a portán kell érkezéskor megadniuk két adatot: név és személyi igazolvány szám. Ezek papír alapon kerülnek rögzítésre.

Az érintettek jogai

A személyes adatok kezelése közhatalmi jogosítvány gyakorlásának keretében végzett feladat végrehajtása érdekében történik, így az érintett hozzájárulásának visszavonása nem értelmezhető az adatkezelés kapcsán.

Az adatkezeléssel összefüggésben az alábbi jogok illetik meg az érintetteket a GDPR alapján:

- Tájékoztatáshoz való jog,
- Hozzáféréshez való jog,
- Helyesbítéshez való jog,
- Korlátozáshoz való jog,
- Törléshez való jog,

- Tiltakozáshoz való jog,
- Panasztételi jog,
- Jogorvoslati jog.

A tájékoztatáshoz való jog teljesülése jelen tájékoztató anyag honlapon történő közzétételével valósul meg.

A tájékoztatásnak (jelen dokumentumnak) ki kell térnie a következőkre:

- az adatkezelő neve, elérhetőségei;
- az adatvédelmi tisztviselő elérhetőségei;
- az adatkezelés célja, jogalapja;
- az érintett személyes adatok kategóriái;
- a személyes adatok címettjei;
- harmadik országba, nemzetközi szervezet számára történő továbbítás;
- a személyes adatok tárolásának időtartama;
- az érintettek jogai;
- a felügyeleti hatósághoz címzett panasz benyújtásának joga;

A hozzáférés joga alapján az érintett megismerheti, hogy személyes adatainak kezelése folyamatban van-e a FÖRI-nél, és jogosult arra, hogy a rá vonatkozóan kezelt adatok kapcsán hozzáférést kapjon a tájékoztatási jognál felsorolt információkhoz.

Bizonyos esetekben – például bűncselekmények megelőzése érdekében – törvényi rendelkezések alapján a tájékoztatást a FÖRI megtagadhatja, ekkor a válaszban minden esetben megjelölésre kerül, hogy mely törvényi rendelkezés alapján kellett megtagadni a tájékoztatást, és az érintett milyen jogorvoslati lehetőséget vehet igénybe

Az adatkezelő az adatkezelés tárgyát képező személyes adatok másolatát a hozzáférés joga alapján az érintett rendelkezésére bocsátja. Az érintett által kért további másolatokért (pl. amennyiben informatikai adathordozón, egynél több példányban igényel) az adatkezelő az adminisztratív költségeken alapuló, észszerű mértékű díjat számíthat fel.

A másolat igénylésére vonatkozó jog nem érintheti hátrányosan mások jogait és szabadságait.

Az adatok helyesbítése (módosítása):

Kérésére a pontatlan (pl. születési dátuma nem helyes, email címe megváltozott, névváltozás következett be, stb.) személyes adatát helyesbítjük, kijavítjuk vagy kiegészítjük.

A korlátozáshoz való jog érvényesítéséhez az alábbiak valamelyikének kell teljesülnie:

- az érintett vitatja a kezelt személyes adatok pontosságát: a fennálló kétség tisztázásának időtartamára kérhető;
 - az adatkezelés jogellenes, és az érintett ellenzi az adatok törlését, és ehelyett kéri azok felhasználásának korlátozását;
 - az adatkezelőnek már nincs szüksége a személyes adatokra adatkezelés céljából, de az érintett igényli azokat jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez vagy védelméhez;
- vagy

- az érintett tiltakozott az adatkezelés ellen; ez esetben a korlátozás arra az időtartamra vonatkozik, amíg megállapításra nem kerül, hogy az adatkezelő jogos indokai elsőbbséget élveznek-e az érintett jogos indokaival szemben.

Az adatkezelés korlátozásának időtartama alatt a korlátozással érintett személyes adatokat a FÖRI a tároláson túl csak az érintett hozzájárulásával, vagy jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez vagy védelméhez, vagy más természetes vagy jogi személy jogainak védelme érdekében, vagy az Unió, illetve valamely tagállam fontos közérdekéből lehet kezelni.

Az adatok törlésének joga – a FÖRI az adatokat 30 nap elteltével törli.

Az érintett jogosult arra, hogy kérésére az adatkezelő indokolatlan késedelem nélkül törölje a rá vonatkozó személyes adatokat, ha az alábbi indokok valamelyike fennáll:

- a) a személyes adatokra már nincs szükség abból a célból, amelyből azokat gyűjtötték vagy más módon kezelték;
- b) az érintett tiltakozik az adatkezelés ellen, és nincs elsőbbséget élvező jogszerű ok az adatkezelésre;
- c) a személyes adatokat jogellenesen kezelték;
- d) a személyes adatokat az adatkezelőre alkalmazandó uniós vagy tagállami jogban előírt jogi kötelezettség teljesítéséhez törölni kell;

Olyan adatnak a törlését a FÖRI nem végezheti el, aminek a kezelésére közhatalom gyakorlása, jogi kötelezettsége teljesítése keretében van szükség, vagy jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez, illetve védelméhez kezel.

A tiltakozáshoz való jog alapján az érintett jogosult arra is, hogy a saját helyzetével kapcsolatos okokból bármikor tiltakozzon személyes adatainak kezelése ellen. Ebben az esetben az adatkezelő a személyes adatokat nem kezelheti tovább, kivéve, ha bizonyítja, hogy az adatkezelést olyan kényszerítő erejű jogos okok indokolják, amelyek elsőbbséget élveznek az érintett érdekeivel, jogaival és szabadságaival szemben, vagy amelyek jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez vagy védelméhez kapcsolódnak.

Az érintetti jogok érvényesítése

A vonatkozó érintetti jogok gyakorlásához kérjük postai vagy elektronikus úton forduljanak az adatkezelőhöz a következő elérhetőség valamelyikén:

Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság

Postai cím: 1054 Budapest, Akadémia utca 1.

Elektronikus levelezési cím: fori@fori.hu

Közvetlenül az adatvédelmi tisztviselőt is kereshetik az adatvedelem@fori.hu címen.

A megkeresés minél hatékonyabb, gyorsabb ügyintézése érdekében a tárgy mezőben kérjük feltüntetni: *személyes adatok kezelésével kapcsolatos jog érvényesítése.*

Amennyiben az érintett úgy ítéli meg, hogy az adatkezelés a GDPR rendelkezéseibe ütközik, illetve sérelmesnek véli azt, ahogy a FÖRI a személyes adatait kezeli, ebben az esetben kérjük, először a fenti elérhetőségeken jelezze panaszát. A panasz minden esetben kivizsgálásra kerül.

A FÖRI indokolatlan késedelem nélkül, de mindenféleképpen a kérelem beérkezésétől számított egy hónapon belül tájékoztatja Önt az előbbieken felsorolt jogaival kapcsolatos kérelem nyomán hozott intézkedésekről. Szükség esetén, figyelembe véve a kérelem összetettségét és a kérelmek számát, ez a határidő további két hónappal meghosszabbítható. A határidő meghosszabbításáról a FÖRI a késedelem okainak megjelölésével a kérelem kézhezvételétől számított egy hónapon belül tájékoztatja Önt.

Ha a panasz kivizsgálása ellenére továbbra is sérelmezi azt, ahogy a FÖRI kezeli az adatait, továbbá az érintetti jogosultságok érvényesítésével kapcsolatban jogorvoslattal kíván élni, vagy közvetlenül hatósághoz szeretne fordulni, akkor bejelentéssel élhet a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóságnál (cím: 1055 Budapest, Falk Miksa utca 9-11, postacím: 1374 Budapest, Pf. 603. E-mail: ugyfelszolgalat@naih.hu, honlap: www.naih.hu).

Lehetőség van adatainak védelme érdekében bírósághoz fordulni, amely az ügyben soron kívül jár el. A pert az érintett - választása szerint - a lakóhelye vagy tartózkodási helye szerint illetékes törvényszék előtt is megindíthatja.

KAPUJEGY
 eszközök ki- és beszállításához
FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG
SZÉKHÁZA
 1054 Budapest, Akadémia u.1.

Kérem, engedélyezzék a következő eszközök, berendezések, anyagok
 kiszállítását/beszállítását:

Megnevezés:

Típus:

Egyéb azonosító jellegzetesség:

Kérelmező neve:

Szervezeti egységének megnevezése:

Szervezeti egység vezetőjének aláírása:

Bíntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti eszközök az Igazgatóság tulajdonát/saját tulajdonomat képezik!

Budapest, 20..... év hónap

.....
 kérelmező

A felsorolt eszközök, berendezések, anyagok beszállítását **engedélyezem/nem engedélyezem:**

Budapest, 20..... év hónap

.....
 engedélyező

A felsorolt eszközök beszállítása 20..... év hó nap óra
 perckor megtörtént.

Beszállításkor az ellenőrzést elvégeztem:

.....
 portaszolgálatot ellátó olvasható aláírása

Terembérleti szerződés (Helyiségigénylés)

FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG
SZÉKHÁZA

1054 Budapest, Akadémia u. 1.

Az igényelt terem megnevezése:

További helyiség igénylése:

Az igénylés időpontja: év hónap nap

.....órátólóraig

A rendezvény várható létszáma:

A rendezvény megnevezése:

Az igénylő megnevezése:

Az igénylő képviselőjének neve:

Az igénylő pontos címe:

Az igénylő számlaszáma:

A rendezvényhez kapcsolódó szolgáltatások igénylése:

a) Terem berendezés KÉREM Ha igen, a berendezés módja: MAGAM OLDOM MEGb) Egyéb helyiség berendezése KÉREM Ha igen, a berendezés módja: MAGAM OLDOM MEG

c) A terem takarítását a rendezvény után

- FIZETEM
 MAGAM ELVÉGZEM

d) A rendezvényhez hangosítást

- KÉREK
 NEM KÉREK (VAGY MAGAM OLDOM MEG),
 MAGAM OLDOM MEG, CSAK FELSZERELÉST KÉREK

Igényelt berendezés megnevezése:

e) A rendezvényen szeszital felszolgálat

- VAN
 NINCS

f) A rendezvényhez az ügyeletet, a szükséges:..... főt

(40 főig 1 ügyeletes, 80 főig 2 ügyeletes, 80 fő fölött 3 ügyeletes szükséges)

MAGAM BIZTOSÍTOM

NEM BIZTOSÍTOM (Amennyiben a kötelezően előírt ügyeleteseket a bérlő nem biztosítja a rendezvény megtartását az Igazgatóság kártérítés fizetése nélkül megakadályozhatja, megtilthatja.)

A rendezvény lebonyolításának igénylő által fizetendő költsége (ügyintéző tölti ki):

| | | |
|--------------------------------|-------|---------|
| Terem bérleti díj: | | forint |
| Egyéb helyiség bérleti díj: | | forint |
| Terem berendezés díja: | | forint |
| Terem takarítási díj: | | forint |
| Egyéb helyiség takarítási díj: | | forint |
| Hangosítási díj: | | forint |
| Összesen: | | forint, |
| azaz: | | forint |

Az igénylő ezúton tudomásul veszi:

- g) hogy a teremigénylést kizárólag írásban lehet felmondani, legkésőbb a teljesítést megelőző 3 munkanappal.
- h) amennyiben a lemondás annak határideje után érkezik meg, az igénylő köteles 2 óra terembérleti díjat megfizetni, amelyet a bérbeadó kiszámlázhat a részére.
- i) hogy a teremigényléssel összefüggő bérleti és szolgáltatási díjakat a bérbeadó – Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság – által kiállított számla alapján annak kézhezvételétől 8 napon belül köteles megfizetni.

Budapest, 20

Budapest, 20.....

.....
bérbeadó.....
igénylő (bérbevevő)

Pénzügyi szempontból ellenjegyzí:

Budapest, 20

.....
bérbeadó gazdasági vezetője**Kötelező melléklet:**

- 1 példány bérleti és szolgáltatási díj táblázat (4. számú melléklet)
- 1 példány Csoportos belépési engedély (5. számú melléklet)

A rendezvényekkel kapcsolatos bérleti és szolgáltatási térítési díjak
(a díjak az ÁFÁ-t tartalmazzák)

FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG
SZÉKHÁZA

1054 Budapest, Akadémia u. 1.

| Szolgáltatás megnevezése | Térítési díj |
|--|---|
| Színházterem bérlete: | belső bérlők: 10 000 Ft/óra (kisebbségi önkormányzatoknak évi kétszer ingyenes!) |
| | külső bérlők: 20 000 Ft/óra |
| Bármelyik tárgyaló bérlete: | belső bérlők: 5 000 Ft/óra (igazgatói engedélyhez kötött!) |
| | külső bérlők: 10 000 Ft/óra (igazgatói engedélyhez kötött!) |
| Terem berendezés: | 3 500 Ft/óra/fő |
| Hangosítás (stúdió és eszköz használat): | 10 000 Ft/alkalom 3 óra alatti időtartamban, azon felül: 20 000 Ft/alkalom |
| Színházterem takarítás: | 10 000 Ft/alkalom |
| Tárgyaló takarítás: | 5 000 Ft/alkalom |
| Egyéb helyiség, folyosó takarítása: | 5 000 Ft/alkalom |

Csoportos belépési engedély
FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG
SZÉKHÁZA
1054 Budapest, Akadémia u. 1.

.....
 kérelmező szervezet megnevezése
 (fejbélyegző)

Benntartózkodás ideje és helye:

20..... év hó nap órától
 óráig helyiség megnevezése

Benntartózkodás indoka, célja (a rendezvény megnevezése):

.....

A rendezvényért felelős személy neve:

Elérhetősége a rendezvény ideje alatt:

Benntartózkodók neve/száma:

.....

Budapest, 20..... év hó nap

.....
 kérelmező
 aláírása

.....
 engedélyező
 aláírása

NYILATKOZAT

Alulírott **Zakar András**, mint a **Főkert Nonprofit Zrt.** (székhely: 1073 Budapest, Dob u. 90., adószám: 10903894-2-42) képviselője a Budapest Főváros Önkormányzata vagyongáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) Főv. Kgy. rendelet 17. §-a alapján – büntetőjogi felelősségem tudatában – kijelentem, hogy szervezetünknek a Fővárosi Önkormányzat felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása, egyben hozzájárulok ahhoz, hogy a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság (továbbiakban: Igazgatóság) a jelen nyilatkozat valóságtartalmának igazolását kérje.

Tudomásul veszem, hogy valótlan adatok közlése az általam képviselt szervezet és az Igazgatóság által kötött valamennyi jogügylet hatálytalanná válásának jogkövetkezményét vonja maga után.

Hozzájárulok ahhoz, hogy az Igazgatóság és az általam képviselt szervezet között létrejövő jogügyletben szereplő adatokat a Fővárosi Önkormányzat, az Igazgatóság és/vagy az általa megbízott szervezet nyilvántartsa, kezelje.

Egyben vállalom a 22/2012. (III. 14.) Főv. Kgy. rendelet 17. § (6) bekezdésében foglaltak betartását.

Budapest, 202hó.....nap

.....
Zakar András
vezérigazgató
Főkert Nonprofit Zrt.

Átláthatósági Nyilatkozat

Jogi személyek vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek részére

a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. b) pontjának való megfelelésről

1. Alulírott, **Zakar András**, mint a **Főkert Nonprofit Zrt.** (adószám: 10903894-2-42) törvényes képviselője nyilatkozom, hogy az általam képviselt szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, az alábbiak szerint:
- 1.1 az általam képviselt szervezet olyan belföldi vagy külföldi jogi személy [MEGFELELŐ ALÁHÚZANDÓ], vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
- a.) tulajdonosi szerkezete, a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető, amelyről a 2. pontban nyilatkozom, **ÉS**
 - b.) **Magyarországon/** az Európai Unió tagállamában/ az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban/ a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában/ olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van [MEGFELELŐ ALÁHÚZANDÓ], és ez az ország: [ország megnevezése], **ÉS**
 - c.) a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény 4.§. 11. pontja szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak minősül/nem minősül, [MEGFELELŐ ALÁHÚZANDÓ] **ÉS**
 - d.) az általam képviselt szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az a.), b.) és c.) alpont szerinti feltételek fennállnak, amelyről a 3. pontban nyilatkozom.

2. Nyilatkozat tényleges tulajdonosról

Az általam képviselt szervezetnek a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 3. § 38) pontja alapján a következő természetes személy(ek) a tényleges tulajdonosa(i)*:

| Sorsz. | Tényleges tulajdonos | Adószám/adóazonosító | Tulajdoni hányad |
|--------|----------------------|----------------------|------------------|
| | | | |

* tényleges tulajdonos:

a) az a természetes személy, aki jogi személyben vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetben közvetlenül vagy - a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:2. § (4) bekezdésében meghatározott módon - közvetve a szavazati jogok vagy a tulajdoni hányad legalább huszonöt százalékával rendelkezik, vagy egyéb módon tényleges irányítást, ellenőrzést gyakorol a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet felett, ha a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet nem a szabályozott piacon jegyzett társaság, amelyre a közösségi jogi szabályozással vagy azzal egyenértékű nemzetközi előírásokkal összhangban lévő közzétételi követelmények vonatkoznak,

b) az a természetes személy, aki jogi személyben vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetben - a Ptk. 8:2. § (2) bekezdésében meghatározott - meghatározó befolyással rendelkezik,

c) az a természetes személy, akinek megbízásából valamely ügyletet végrehajtanak, vagy aki egyéb módon tényleges irányítást, ellenőrzést gyakorol a természetes személy ügyfél tevékenysége felett,

3. Nyilatkozat a közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, szavazati joggal bíró államháztartáson kívüli jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet átláthatóságáról

3.1. A közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, szavazati joggal bíró jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet(ek) és adóilletőségük:

| Sorsz. | Gazdálkodó szervezet neve | Adószám | Részesedés mértéke %-ban | Adóilletősége |
|--------|---------------------------|---------|--------------------------|---------------|
| | | | | |
| | | | | |

3.2. A közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, szavazati joggal bíró jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tényleges tulajdonosa(i):

| Sorsz. | Gazdálkodó szervezet neve | Tényleges tulajdonos(ok) | Adószám/adóazonosító | Tulajdoni hányad |
|--------|---------------------------|--------------------------|----------------------|------------------|
| | | | | |
| | | | | |

3.3. A közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, szavazati joggal bíró jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 11. pontja szerinti ellenőrzött külföldi társaságnak minősül/nem minősül.
[MEGFELELŐ ALÁHÚZANDÓ]

4. Jelen nyilatkozat alapján tudomásul veszem, hogy

- 4.1. a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek [Nvtv. 11. § (12) bek.];
- 4.2. a valótlan tartalmú átláthatósági nyilatkozat alapján kötött visszterhes szerződést a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság felmondja vagy – ha a szerződés teljesítésére még nem került sor – a szerződéstől eláll. [Ávr. 50. § (1a) bek.]
- 4.3. a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság az átláthatósági feltételeknek való megfelelés céljából a szerződésből eredő követelés elévüléséig az Áht. 55. §-ban foglaltak szerint jogosult az általam képviselt szervezet átláthatóságával összefüggő, az Áht. 55. §-ban meghatározott adatokat kezelni.

Kijelentem, hogy amennyiben jelen nyilatkozatban közölt adatok tekintetében bármilyen változás áll be, akkor a módosult adatokkal kiállított átláthatósági nyilatkozatot a változás bekövetkeztétől számított 8 napon belül megküldöm a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság részére.

Kelt:.....

.....
cégszerű aláírás

7. sz. melléklet

BUDA PEST



Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt.

Az értékelés azonosítója: K20Ú140

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1054 Budapest V. ker. Akadémia utca 1. sz. alatti, 24576 hrsz.-ú,
a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő,
kivett irodaház megnevezésű ingatlan bérleti díjának megállapításáról

Budapest, 2020. július 03.

Az értékelés három eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 19 számozott oldalt tartalmaz, valamint a felsorolt mellékleteket.

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|--|----|
| ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ | 2 |
| 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK | 4 |
| 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja | 4 |
| 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk | 4 |
| 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE | 4 |
| 2.1 Az ingatlan környezete | 4 |
| 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok | 4 |
| 2.3 A földterület jellemzői | 5 |
| 2.4 A felépítmény(ek) jellemzői | 5 |
| 2.5. A helyiségek általános jellemzői | 5 |
| 2.6. Az épület területeinek hasznosítása | 7 |
| 2.7. SWOT analízis | 8 |
| 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK | 8 |
| 4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK | 12 |
| 4.1 Piaci összehasonlító módszer | 12 |
| 4.1.1. Iroda bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel | 12 |
| 4.1.2. Terembérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel | 17 |
| 5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK | 18 |
| MELLÉKLETEK | |
| TULAJDONI LAP | |
| AZ INGATLAN AZ FSZKT-N | |
| AZ INGATLAN A TSZT-N | |
| SZABÁLYOZÁSI TERVLAP | |
| FOTÓK | |

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: A 1054 Budapest V. ker. Akadémia utca 1. sz. alatti, 24576 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett irodaházban érvényesíthető bérleti díjak megállapítása.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan aktualizált bérleti díjának becslését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

| | |
|--------------------------------|--|
| Megbízó: | Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság |
| Az értékelő neve: | BFVK Zrt. |
| Az értékelés kiadásának napja: | 2020. 07. 03. |
| Az értékelés célja: | Az ingatlan aktuális bérleti díjának meghatározása |
| Helyszíni szemle időpontja: | 2020. 06. 29. |
| Alkalmazott módszerek: | Piaci összehasonlító módszer |

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

| | | | | |
|---|---|------|----------------|-------------|
| Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése: | Kivett irodaház | | | |
| Az ingatlan nyilvántartási címe: | 1054 Budapest, V. ker. Akadémia u. 1-3. | | | |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 24576 | | | |
| Övezeti besorolás | FSZKT szerinti: | Vk | TSZT szerinti: | Vt-V |
| | KSZT szerinti: | Vk-V | KÉSZ szerinti: | nem készült |
| Telek területe: | Teljes: 2239 m ² | | | |
| Tulajdonos; tulajdoni hányad: | Fővárosi Önkormányzat 1/1 | | | |
| Értékelt ingatlanrész: | a bérbeadásra kijelölt irodaterületek | | | |

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Irodák megállapított nettó fajlagos bérleti díja (max. 50m² iroda méretig)

A megállapított fajlagos bérleti díjak:

| Egységár (Ft/m ² /hó) | Akadémia utca | | Vigyázó F. utca | |
|----------------------------------|---------------|--------|-----------------|--------|
| | utcai | udvari | utcai | udvari |
| földszint | 2 619 | 2 226 | 2 357 | 2 003 |
| emelet (1-4) | 3 081 | 2 619 | 2 773 | 2 357 |

Megállapított terem bérleti díj:

| | | |
|--|-----|------------------------|
| Terem bérleti díj (50 m ² -ig) | 190 | Ft/m ² /óra |
| Terem bérleti díj (50 m ² felett) | 130 | Ft/m ² /óra |

A szakvéleményben meghatározásra kerültek az irodaház bérbeadásra kijelölt területeire az érvényesíthető bérleti díjak az egyes irodaterületek adottságainak figyelembevétele mellett.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon

Az értékelést piaci összehasonlító adatok alapján végeztük el.

Budapest, 2020. július 03.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság *

Ellenőrizte:

.....

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan aktuális bérleti díjának meghatározásával.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Az ingatlan tulajdoni lapját és a területre vonatkozó szabályozást. A szakvélemény készítése során a 2018 évben beszerezett térképmásolatot használtuk fel.

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Az aktuális bérleti szerződések adatait, a 2019-2020 évi rezszi költségek összesítőjét, a terembérleti bevételeket és a 2019-2020 évi felújítások listáját és bekerülési költségét.

Helyszíni szemle:

2020. 06. 29.-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Budapest V. kerületében fekszik, a Széchenyi István térnél, az Akadémia utca és a Vigyázó Ferenc utca sarkán, a Magyar Tudományos Akadémia épülete mögött. Környezetében kormányhivatalok, irodaházak, bankok, szállodák találhatók.



2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

| | |
|---|---|
| Ingatlan természetbeni címe: | 1054 Budapest, V. ker. Akadémia u. 1. |
| Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe: | 1054 Budapest, V. ker. Akadémia u. 1-3. |
| Helyrajzi száma: | 24576 |
| Bejegyzett tulajdonosok, tulajdoni hányad: | Fővárosi Önkormányzat 1/1 |
| Megnevezése: | Kivett irodaház |
| Telek alapterülete: | Teljes: 2239 m ² , Értékelt: 2239 m ² |
| Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy: | Műemlék; Műemléki jelentőségű terület; Műemléki környezet; Vezetékjog 22 m ² területre (ELMŰ Hálózati Kft.); Elővásárlási jog (Magyar Állam) |

2.3 A földterület jellemzői.

Saroktelek az Akadémia utca és a Vigyázó Ferenc utca sarkán. Szabályos, téglalap alakú telek, telekhatárig beépített, két belső udvarral és három világítóudvarral.

Az ingatlan víz, villany, csatorna közművel ellátott, a fűtés a szomszédos EMMI épületéből történik.

| | |
|------------------|--|
| Telek alakja: | Téglalap |
| Domborzat: | Sík |
| Kert, növényzet: | Az első belső kert parkosított, a hátsó belső kert parkosítása folyamatban van |
| Kerítés: | Telekhatárokig beépített |
| Közművek: | Víz, csatorna, villany; fűtése a szomszédos épületből történik |

2.4 A felépítmény(ek) jellemzői

| | |
|----------------------------|--|
| A felépítmény építési éve: | 1835-1838 (ifj. Zitterbach Mátyás) |
| Szintszám: | Pince + fsz.+2emelet+2 emelet (későbbi bővítés) |
| Alapozás: | Sávalap |
| Felmenő falazat: | Nagyméretű téгла, kő |
| Födém: | Poroszsüveg födém |
| Tetőszerkezet: | Nyeregtető |
| Tető formája: | Magastető |
| Tetőhéjalás: | Cserép |
| Külső felületek: | Faragott, megmunkált kőburkolat, kőporos vakolattal |
| Épület állapota: | A külső és a belső homlokzat felújított; az épület belsőleg csak részleges felújításokon esett át. |

2.5. A helyiségek általános jellemzői

| | |
|-------------------------|--|
| Bejárat: | Udvarról, belső körfolyosóról |
| Tájolás: | NY-i (Akadémia utcára), D-i (Vigyázó F. utcára), udvari, bevilágító-udvari (többi) |
| Nyílászáró szerkezetek: | Fa kapcsolt gerébtokos szerkezetek, szimpla üvegezéssel |
| Padlóburkolatok: | Pince kivételével vegyes hideg-meleg burkolatok |
| Fűtési rendszer: | A szomszédos EMMI épületből kapják a központi fűtést (teljes kiszolgáltatottság), hőleadók: öntöttvas radiátorok |
| Melegvíz ellátás: | Villany bojler, helyi elektromos vízmelegítő |
| Hírközlés, telefon: | Telefon, informatikai hálózat |
| Egyéb épületgépészet: | Cca. 50 db split és mobil klíma működik az épületben |
| Állapota: | Az épület külsőleg felújított, belsőleg azonban csak részleges felújítások történtek. Igényszintje alapján B kategóriás irodaháznak felel meg. |

Az elmúlt években az épületen az alábbi felújítások történtek:

2014: külső homlokzat felújítása

2015: - tető újracserpezés; - külső falak pinceszint mennyezetnél történő injektálása

2017: - belső udvari homlokzatok felújítása; - udvari teherhordó falak mennyezetnél történő injektálása; - 3 légudvar homlokzat felújítása; - ablakok külső szárnyának mázolása; - első belső udvar kertrendezés; - 3 mosdó blokk felújítása; - Akadémia utcai lift felújítás, fülkecsere nélkül; - hátsó lift fülke csere (2018. 02.-ben lett kész); - hátsó lépcsőház festése; - 5 szoba parkettázása az emeleten; - 3 új klíma; - színházterem világítás korszerűsítése

2018-2019:-- új szükség-áramfejlesztő telepítése; - elektromos hálózat részleges korszerűsítése; - másik belső udvar felújítása; - fűtési rendszer kisebb korszerűsítése; bérői területek kisebb felújítása átköltözés miatt.

2019-2020: fűtési rendszer felújítás 1. ütem: bruttó 1.839.976 Ft 115 db radiátor szelep- Heimer 1/2' standart termosztatikus radiátor szelep sarok kivitelben, nikkelezett, 6 db radiátor szelep - Heimer 3/4' standart termosztatikus radiátor szelep sarok kivitelben, nikkelezett, 121 db Heimer DX termosztát fej beszerzése és beépítése.

Vészhelyzeti informatika bruttó: 1.324.108 Ft (V/974/1/2019) - az Akadémia utca 1. sz. épületben a III. és a IV. emeleti szerverszobák, illetve a FÜIK 3db munkaállomás vészhelyzeti üzemben történő működtetéséhez további villanyszerelési munkálatok elvégzése.

Az épületben az elektromos hálózat, a vízhálózat csak kisebb része esett át felújításon, a többi rész nem felel meg a kor követelményeinek. A nyílászárók hőtechnikai szempontból elavultak. Az önálló fűtőrendszer kialakítása elengedhetetlen. Központi szellőző, légkondicionáló rendszer kiépítése nem megoldott (helyi megoldások találhatóak). A pince jelenlegi állapotában csak részben hasznosítható.

A belső kialakítás korszerűtlen, pazarló. Hatalmas kihasználatlan terek, közlekedők állnak rendelkezésre. Az irodák felosztása, elrendezése kedvezőtlen.

Jelenlegi hasznosítás: Irodaház

Általános leírás, hasznosítás:

Az ingatlan földszinti és emeleti területeinek összes hasznos szintterülete a Megbízó adatszolgáltatása szerint 6288 m², a pince területe 1154 m², összes szint nettó területe összesen 7443 m².

A földszint terepszint felett 0,5 m-en helyezkedik el. A belmagasság szintenként változó: 2,5; 4,0; 3,3; 3,3; 2,9; 2,9 m. 2 db lépcsőház, 2 db lift köti össze a szinteket.

A 2020-ban is érvényben lévő szerződések alapján 1516 m² terület ingyenes használattal illetve bérleti díjjal hasznosított, a többi területet a Fővárosi Önkormányzat Rendészeti Igazgatóság használta. Az üres, kiadható terület 95 m², így a kiadható területek közel 100 %-ban hasznosítottak. Az épületben a Rendészeti Igazgatóságon kívül nemzetiségi önkormányzatok, és egyéb szervezetek-pl. nyugdíjas szövetség – kaptak helyet.

A hasznosított illetve bérbe adott területek a földszinti-emeleti szinteken vannak. 2017-ig a pince egy részét bérelte a CEU, de jelenleg ezen a szinten nincs bérelt terület, de a SZIE tervez igénybe venni területet.

Az emeleti CEU által korábban bérelt terület szerződése 2019-ben lejárt, ezen a területen a Széchenyi I. Egyetem kapott helyet, költözése folyamatban van.

Az iroda bérbeadásból a bérleti díj bevétel a közüzemi költségbevétellel együtt az aktuális szerződések alapján 40,124 MFt volt, a pincei bérleménnyel együtt 41,401 MFt.

A pince területét, annak műszaki és esztétikai állapota csak részben teszi alkalmassá a tárolásra.

Az épület használatához kapcsolható dologi üzemeltetési kiadás 2019-ben összesen bruttó 25,006 MFT volt. Az üzemeltetést végző személyek száma az épülethez köthetően 20-22 fő, az alkalmazottak bére és járuléka a dologi költségekben nem szerepelnek.

Helyiségek leírása:

pince: téglafalazat, téglaboltozat, az épületgépészet elemei találhatóak itt.

irodák: földszinten és az emeleten helyezkednek el. Az ablakok az Akadémia utcára, a Vigyázó Ferenc utcára, az udvarra és a világítóudvarra nyílnak. A bejáratok belső lépcsőházi folyosóról vagy a belső gangról nyílnak. Az irodák egy része belsőleg kisebb esztétikai felújításon esett át. A központi légkondicionálás, szellőztetés nem megoldott. A világítás némelyik irodában csillárral, némelyikben álmennyezetbe épített spotlámpával, túlnyomórészt neon armatúrával megoldott, habár minden irodába jut természetes fény is. Telefon és internethálózat az egész épületben kiépített (pince kivételével). A fűtési rendszer elavult, a hőleadók öntöttvas radiátorok, cserére éretek. A szociális helyiségek közös használatban vannak.

szociális helyiségek: hideg burkolatúak, falai 1,5 m magasságig csempézettek. A konyhákban és a kézmosóknál a meleg vizet átfolyós vízmelegítő bojlerrel fűtik fel. A vizes blokkok egy része már felújított.

folyosók: hidegburkolattal ellátottak. Helyenként beépített szekrények találhatóak. Természetes megvilágítása szinte nincs.

tanácsterem: sötét, természetes fény a bevilágító udvarról jut be. Állapota megfelelő. Esztétikai állapota, kinézete a 80-as éveket idézi.

kultúrterem: szép állapotú, 300 fő befogadására, kisebb bál, előadás tartására alkalmas, igényesen felújított.

2.6. Az épület területének hasznosítása (M megbízó adatszolgáltatása)

| Földszint terület összesen | FŐRI saját használatú terület | Bérlők által használt terület | Üres terület a sajátból |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 1187,42 | 899,23 | 282,71 | 0 |
| I. emelet terület összesen | FŐRI saját használatú terület | Bérlők által használt terület | Üres terület a sajátból |
| 1316,72 | 1083,67 | 222,69 | 56,52 |
| II. emelet terület összesen | FŐRI saját használatú terület | Bérlők által használt terület | Üres terület a sajátból |
| 1327,09 | 459,84 | 867,25 | 0 |
| III. emelet terület összesen | FŐRI saját használatú terület | Bérlők által használt terület | Üres terület a sajátból |
| 1240,23 | 1240,23 | 0,00 | 35,00 |

| IV. emelet terület összesen | FŐRI saját használatú terület | Bérlők által használt terület | Üres terület a sajátból |
|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| 1217,40 | 1055,79 | 143,85 | 60,23 |
| Fsz+emeletek terület összesen | FŐRI saját használatú összes terület | Bérlők által használt összes terület | Üres terület összesen: |
| 6289 | 4738,76 | 1516,50 | 95,23 |
| Pince teljes | | | |
| 1154,16 | | | |
| Terület összesen: | | | |
| 7412,07 | | | |

2. 7. SWOT analízis

| erőségek | gyengeségek |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Kedvező elhelyezkedés | <ul style="list-style-type: none"> • B kategóriának megfelelő igényszint • Belsőleg felújítandó állapotú |
| lehetőségek | veszélyek |
| <ul style="list-style-type: none"> • Belső átépítéssel fejleszthető | <ul style="list-style-type: none"> • Műemléki védetség miatti korlátozások |

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

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

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

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

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

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

Speciális feltételezések miatti eltérésekLegmagasabb és legjobb használat szerinti érték

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

Alternatív hasznosítási érték

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

Kényszereladási érték

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

Nem piaci érték

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

Méltányos érték

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

Ugyanez számviteli célok esetén:

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

Speciális érték

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

Értékcsökkentett pótlási költség

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

Előszereteti érték

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

Könyv szerinti érték

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyonértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

Használati érték

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

Legjobb hasznosítás szerinti érték

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

Feltételezett forgalmi érték

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

Kiválasztott érték

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

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

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

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

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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

Nettó pótlási költség számítás

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a bérleti díjat és a terembérleti díjat piaci összehasonlító adatok alapján közelítettük.

4.1 Piaci összehasonlító módszer

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

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

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, és ezt követően végeztük el a bérleti díj, terembérleti díj és üzemeltetési díj meghatározását.

Az adatgyűjtés során adatokat gyűjtöttünk a térségben lévő, hasonló igényszintű iroda bérleményeket illetően.

A keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon bérbeadásra kínált ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához.

A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a bérbe adandó alapterületre eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

A figyelembe vett korrekciós tényezők: kínálati ár, méret, igényszint és műszaki állapot, épületen belüli elhelyezkedés, kilátás, panoráma, központi klíma hiánya.

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

A rendezvény bérleti díjak esetében korrekciót alkalmazunk a kínálati ár és az ingatlan központi elhelyezkedése miatt.

A számítások között az **1. sz. táblázat** tartalmazza az iroda bérleti díj összehasonlító adatokat és korrekciókat, a **2. táblázat** a terembérleti adatokat és számításokat.

PIACI ÉRTÉKELÉS

Irodapiaci változások:

Jelen szakvélemény készítésére a gazdaság és az ingatlanpiac speciális helyzetében kerül sor.

A koronavírus miatt 2020. március 11.-én Magyarországon veszélyhelyzetet hirdettek.

A veszélyhelyzet miatt a gazdasági egyes szegmensei gyakorlatilag leálltak, a lakosság egy jelentős része izolálta magát és az otthoni munkavégzés vált jellemzővé azon szegmensekben, ahol ez megoldható volt. A vészhelyzet feloldására 2020. június 18.-val került sor, azonban a gazdaság hosszú leállása és az azt követő, a járvány második hullámával kapcsolatos bizonytalanság okozta korlátozások ma még nem látható gazdasági következményekkel járnak.

Az iroda szegmenssel kapcsolatos várakozásokat az Eston 2020. 05. 14.-i elemzése-egyebek mellett – így jellemzi:

„A jelenlegi járványhelyzet miatt várhatóan több tekintetben is trendforduló következik be a budapesti irodapiacra, az igazi kérdés az, hogy ezek a folyamatok mennyire és milyen időtávon lesznek visszafordíthatóak. A kijárási korlátozás miatt elmaradó ügyfélalálkozók jelentősen lelassították a korábban elindított tárgyalásokat. A piaci helyzet azonnali megváltozására reagálva a legtöbb cégvezető kizárólag saját tevékenységének fenntartására koncentrált, így az ingatlanos – pl. irodabérleti – kérdések megoldása nem a legmagasabb prioritású.”

Pázmány Balázs, az Erste Alapkezelő Zrt. igazgatóságának elnökének 2020. 05. 12-i jellemzésében:

„A hazai irodapiacra az üresedési ráta a járvány előtt 6.2 százalék közelében alakult. Nem várok jelentős és tartós emelkedést ebben a mutatóban, az új irodaházakra ugyanis változatlanul lesz igény.”

Meglátásom szerint inkább a kiöregedett B és C kategóriás irodaházak válnak kevésbé versenyképessé, így ez a szegmens viszonylag jobban szenvedhet.”

Megítélésünk szerint ma nem látható, hogy a következő hónapokban milyen gazdasági és ingatlanpiaci változások következnek be.

Az aktuális iroda bérleti díjak szintjének értelmezésében jelentős tényező, hogy 2019 tavaszán az átlagos Eur árfolyam 323 Ft körül volt, jelen szakvélemény készítésének időpontjában pedig mindegy 9 %-kal magasabb, 352 Ft. Tehát azonos, Ft-ban meghatározott bérleti díj Eur-ban cca. 9 %-os csökkenést jelent.

Ezt fontosnak látjuk észrevételezni a jelen szakvéleményben megállapított díjakkal kapcsolatban.

Rendezvények:

Az értékelt irodaházban a rendezvények bevétele (az egyéb szolgáltatásokkal együtt) 2018-ban 1.54 MFt, 2019-ben 831 Eft volt.

A szakvélemény készítése időszakában folytatott adatgyűjtés során azt tapasztaltuk, hogy a rendezvény helyszínek kínálati árai az elmúlt évben nem változtak.

A rendezvény helyszínek iránti igényt alapvetően befolyásolja, hogy 2020 márciusában, a koronavírus miatti veszélyhelyzet meghirdetésekor az intézkedés először ugyan csak a 100 főnél nagyobb rendezvényeket érintette, március 16-án pedig egy újabb határozat értelmében a rendezvényeket általánosan is betiltották, függetlenül attól, hogy a hely befogadóképessége a 100 főt vagy sem.

A veszélyhelyzet júniusi feloldását követően egyes rendezvény helyszínek iránti kereslet jelentősen megnőtt az addig halasztott események - pl. esküvők - miatt, azonban a zárt téri rendezvények megtartása jelenleg még igen nagy óvatossággal történik.

Így - értelmezve a jelenlegi rendezvény helyszín díjakat – a jelenlegi piaci helyzetben a kínálati árak azonos szinten történő tartása mellett jelentős kedvezmények adása indokolt vagy elvárt.

4.1.1 IRODA BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Az értékelt ingatlan elhelyezkedése alapján A+ kategóriás, igény szintje azonban a B kategóriának felel meg. A kerületben egy B kategóriás irodaházban találtunk kiadó irodaterületet, ennek bérleti adatát a bérleti díj képzésénél felhasználjuk.

Bázis: emeleti, Akadémia utcai, utcára néző Iroda terület

1. táblázat

| Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel | | | | |
|---|---|--|--|---|
| Megnevezés | | 1. | 2. | 3. |
| Ingatlan címe | Bp. V. Akadémia u. 1. | Bp. V. Széchenyi u. | Bp. V. Szent István tér | Bp. V. Március 15 tér |
| Adat jellege | Vizsgált ingatlan | kínálati adat | kínálati adat | kínálati adat |
| Adat dátuma | | 2020. július | 2020. július | 2020. július |
| Adat forrása | | ingatlan.com/20604960 | irodakiadobudapest.hu/...1354 | ingatlan.com/3046730 |
| Ingatlan típusa | Iroda terület irodaházban | Iroda terület portaszolgálatos épületben | Iroda terület irodaházban | Iroda terület irodaházban |
| Realizált/kínálati bérleti díj (Ft/hó) | | 2 286 000 Ft | 1 516 320 Ft | 555 000 Ft |
| Kínálat miatt bérleti díj (Ft) | kínálati korrekció mértéke: -10% | 2 057 400 Ft | 1 614 000 Ft | 499 500 Ft |
| Helyiség alapterülete (m ²) | Jellemzően 25-50 m ² | 589 | 360 | 158 |
| Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó) | | 3 493 Ft | 4 483 Ft | 3 161 Ft |
| Szöveges leírás | Műemlék irodaház, elhelyezkedése A+, igény szintje B kat.; részben bérbbe adott, részben saját használat; külsőleg felújított, belsőleg közepes állapot | Utcai bejáratú kétszintes iroda, Dunai panoráma, fsz+emelet, kp. klíma | Szent István Tér Irodaház, B kategóriás irodaház, emeleti, 200 m ² -es iroda egység, 11-13 Eur/m ² /hó | Március 15. tér, 5 emeletes saroképületben 3. emeleti irodaterület, körpanoráma |
| Értékmódosító tényezők | | | | |
| Jogi jelleg | önálló tulajdon | önálló tulajdon | önálló tulajdon | önálló tulajdon |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Térségi elhelyezkedés | | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Méret (m ²) | Jellemzően 25-50 m ² | nagyobb | nagyobb | nagyobb |
| Korrekció mértéke | | 15% | 10% | 5% |
| Parkolási lehetőség | közterületen, parkolóházban | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Igény szint, állapot | közepes | felújított | felújított | felújított |
| Korrekció mértéke | | -15% | -15% | -10% |

VAGYONÉRTÉKELÉS

1054 Budapest, Akadémia utca 1. hrsz: 2457

| | | | | |
|--|-------------------------------|---------------|-----------|-----------|
| Épületen belüli elhelyezkedés | emelet | kedvezőlenebb | hasonló | hasonló |
| Korrekción mértéke | | 5% | 0% | 0% |
| Egyéb adottság-panoráma | csak egyes irodák panorámásak | kedvezőbb | hasonló | kedvezőbb |
| Korrekción mértéke | | -10% | -5% | -10% |
| Egyéb adottság-komfortszint, klíma | csak helyi klímák vannak | kedvezőbb | kedvezőbb | hasonló |
| Korrekción mértéke | | -10% | -10% | 0% |
| Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva | | -15% | -20% | -15% |
| Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²) | | 2 969 | 3 587 | 2 687 |
| Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó) | 3 081 | | | |

* részben földszinti, részben emeleti iroda egység, összességében 5 % korrekciót látunk indokoltnak

Korábbi adatgyűjtésünk alapján az udvari és az utcai iroda területek díja között 20 %-os eltérés van.

Differenciált bérleti díjak kialakítása

Bázis: emeleti, Akadémia utcai, utcára tájolt iroda terület

| Egységár (Ft/m ² /hó) | Akadémia utca | | Vigyázó F. utca | |
|----------------------------------|---------------|--------|-----------------|--------|
| | utcai | udvari | utcai | udvari |
| szorzó | -15% | -15% | -10% | -15% |
| földszint | 2 619 | 2 226 | 2 357 | 2 003 |
| szorzó | bázis | -15% | -10% | -15% |
| emelet (1-4) | 3 081 | 2 619 | 2 773 | 2 357 |

A megállapított fajlagos bérleti díjak:

| Egységár (Ft/m ² /hó) | Akadémia utca | | Vigyázó F. utca | |
|----------------------------------|---------------|--------|-----------------|--------|
| | utcai | udvari | utcai | udvari |
| földszint | 2 619 | 2 226 | 2 357 | 2 003 |
| emelet (1-4) | 3 081 | 2 619 | 2 773 | 2 357 |

4.1.2 TEREMBÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ MÓDSZERREL

2. táblázat

Az épületben két nagyobb méretű rendezvényterem található.

Összehasonlító adatok

| Megnevezés | Cím | leírás | méret (m ²) | | Ft/óra | Ft/m ² | 50 m ² -ig | 50 m ² felett |
|-----------------------|----------------------|--|-------------------------|-------------------------------|---------|-------------------|-----------------------|--------------------------|
| Eötvös 10. | V. Eötvös u. 10. | 115 m ² -es kiállítóterem 62 m ² -es előtérrel | 115 | 1 óra | 8 000 | 70 | | 70 |
| Eötvös 10. | V. Eötvös u. 10. | 120 m ² -es kiállítóterem 43 m ² -es előtérrel | 120 | 1 óra | 8 000 | 67 | | 67 |
| Eötvös 10. | V. Eötvös u. 10. | 78 m ² foglalkoztató | 78 | 1 óra | 8 000 | 103 | | 103 |
| Kossuth Klub | VIII. Múzeum u. 7. | Nagyterem | 110 | 1 óra | 30 000 | 273 | | 273 |
| | | Oktatóterem | 40 | 1 óra | 15 000 | 375 | 375 | |
| | | Földszinti klubterem | 60 | 1 óra | 25 000 | 417 | | |
| Bálint Ház | VI. Révai u. 26. | Nagyterem | 120 | 1 óra | 15 000 | 125 | | 125 |
| | | Konferenciaterem | 50 | 1 óra | 12 000 | 240 | 240 | |
| | | Macesz terem | 25 | 1 óra | 6 000 | 240 | 240 | |
| | | Salom klub | 40 | 1 óra | 5 000 | 125 | 125 | |
| MagNet Községi Ház | VI. Andrássy út 98. | Juhar terem | 108 | 1 óra | 11 300 | 105 | | 105 |
| | | Reketye terem | 45 | 1 óra | 5 100 | 113 | 113 | |
| | | Boróka terem | 29 | 1 óra | 3 100 | 107 | 107 | |
| Stefánia Palota | XIV. Stefánia | Baró Atzél Béla terem | 225 | 1 óra | 20 000 | 89 | | 89 |
| Comer Rendezvényterem | V. Bajcsy Zs. út 52. | Rendezvényterem | 170 | 1 alkalom, 4 órát feltehetően | 150 000 | 221 | | 221 |
| Óbudai Társaskör | III. Kiskorona u. 7. | Till Ottó terem | 218 | 1 óra | 60 000 | 69 | | 69 |
| | | Kisszalón | 33 | 1 óra | 10 000 | 76 | 76 | |
| Átlag | | | | | | | 182 | 124 |

Korrekciók

| | | |
|---|------------|------------------|
| Fajlagos bérleti díj (50 m2-ig) | 182 | Ft/m2/óra |
| Fajlagos bérleti díj (50 m2 felett) | 124 | Ft/m2/óra |
| Korrekció kínálati ár miatt | -5% | |
| Korrekció elhelyezkedés miatt | 10% | |
| Összes korrekció | 5% | |
| Terem bérleti díj (50 m2-ig) | 190 | Ft/m2/óra |
| Terem bérleti díj (50 m2 felett) | 130 | Ft/m2/óra |

Budapest, 2020. július 03.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
?

Ellenőrizte:

.....

.....

5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

5. 1. Felhasználás

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

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

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

5. 2. Jogi körülmények

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

5. 3. Kompetencia

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

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

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

5. 4. Megbízástól való függés

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

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

5. 5. Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

5. 6. Felhasznált adatok

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

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

5. 7. Felelősség kizárása

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

5. 8. Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

5. 9. Értékelői függetlenség, objektivitás

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

5. 10. Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított 6 hónapig használható fel.

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

MELEKLEK

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhatalma Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5 1550 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 996931/6/2020

2020.07.03

Szektor : 51

BUDAPEST V. KER.

Beltérület 24576 helyrajzi szám

1054 BUDAPEST V. KER. Akadémia utca 1.
1054 BUDAPEST V. KER. Akadémia utca 1-3.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
Alcímzet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat. t. jöv.
k. Ellát.

osztály adatok
ter. kat. jöv.
ha m2 k. Ell.

Kivett irodaház

0

2239

0.00

2. bejegyző határozat: 109674/1994/93.10.19
Műemlék

3. bejegyző határozat: 292342/2/2004/04.09.03
Műemléki jelentőségű terület

4. bejegyző határozat: 75623/1/2009/04.03.06
Műemléki környezet
7/2005. (VII.1.1) NKÖH rendelet.

IRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 108674/1994/91.10.19
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Városház

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 167232/1/2004/04.02.16

törölő határozat: 167232/3/2004/04.09.10

Tulajdonjog fenntartással történt eladás
jogosult:

név: CLIFFORD TANÁCSADÓ
cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Október 6. utca 21. 1.5.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 167232/2/2004/04.05.12

törölő határozat: 167232/3/2004/04.09.10

Fellebbezés

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím : 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

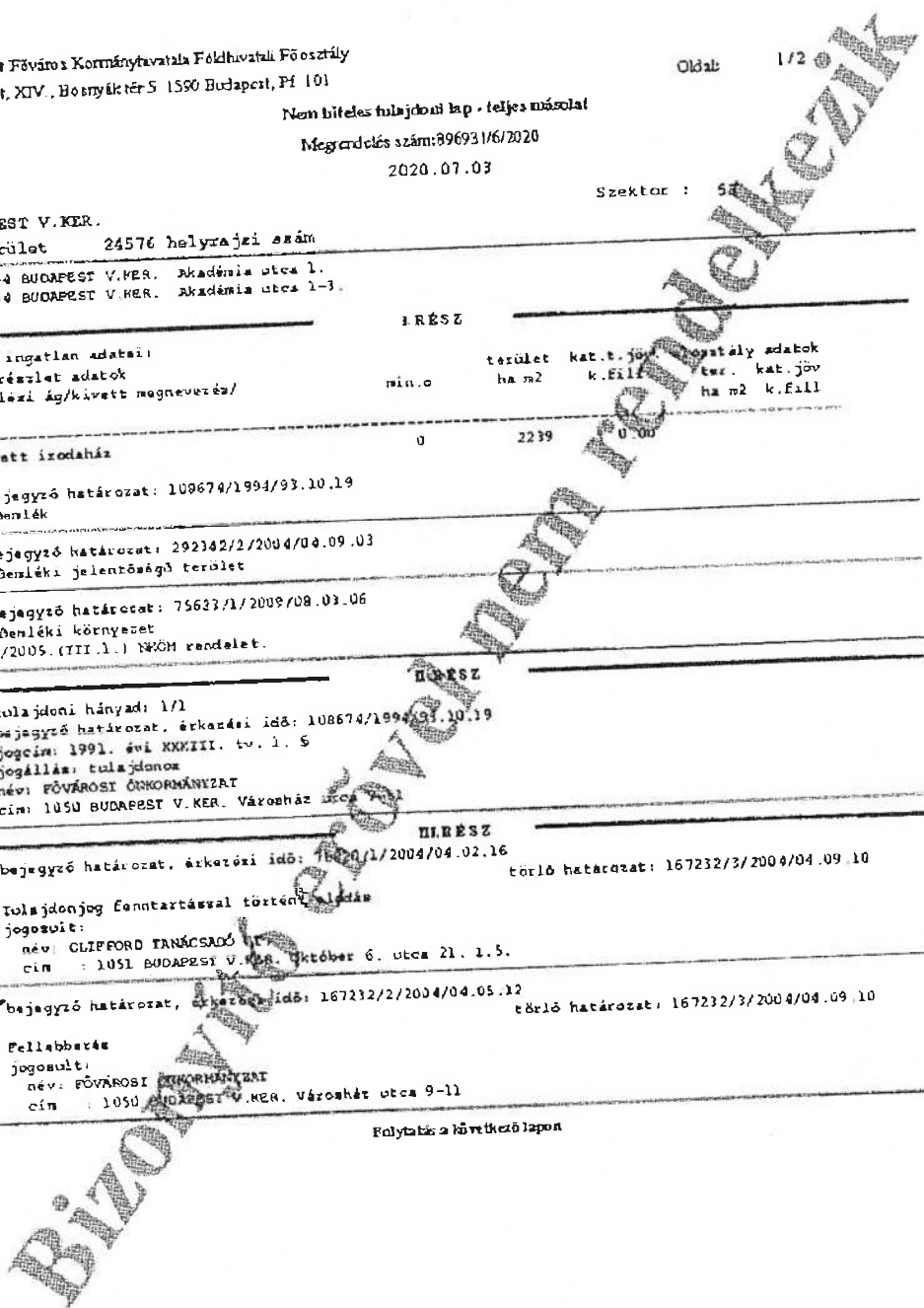
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyíték érővel nem rendelkezik

Budapest Fővárosi Közművelődési és Sportbiztosítási Főosztály
Budapest, XIV. Bonyár tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 969316/2020

2020.07.03

Oldal: 2/2

Sektor: 42

BUDAPEST V. KER.
Boltériület 24576 helyrejel szám

Pótlékai az érvényességig

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 84661/2/2012/12.05.21

Vezetéknév
22 m2 területű, VNB-39/2012.

Jogtulaj: ELVÁRVA MÁVZARTI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39117/1/2018/18.01.16

Jogtulaj: ELVÁRVA MÁVZARTI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMÁSOLAT

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

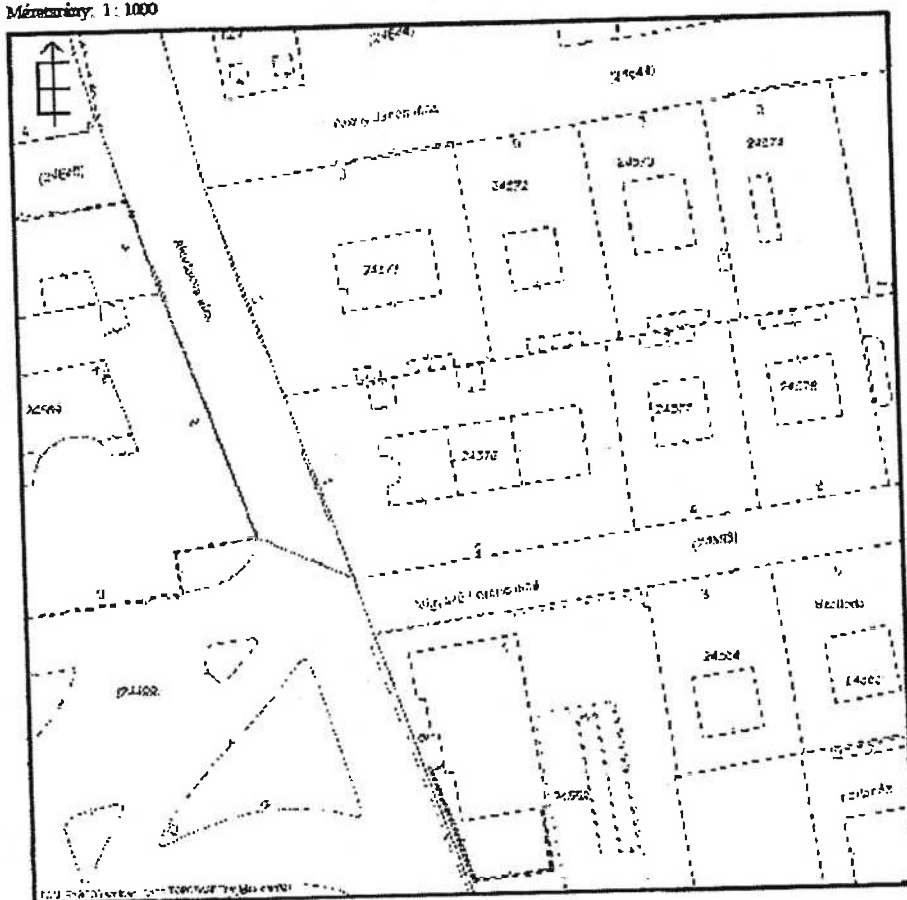
Nem hiteles térképmásolat

2018.02.20 11:10:24

Megrendelés szám: 170375/4/2018

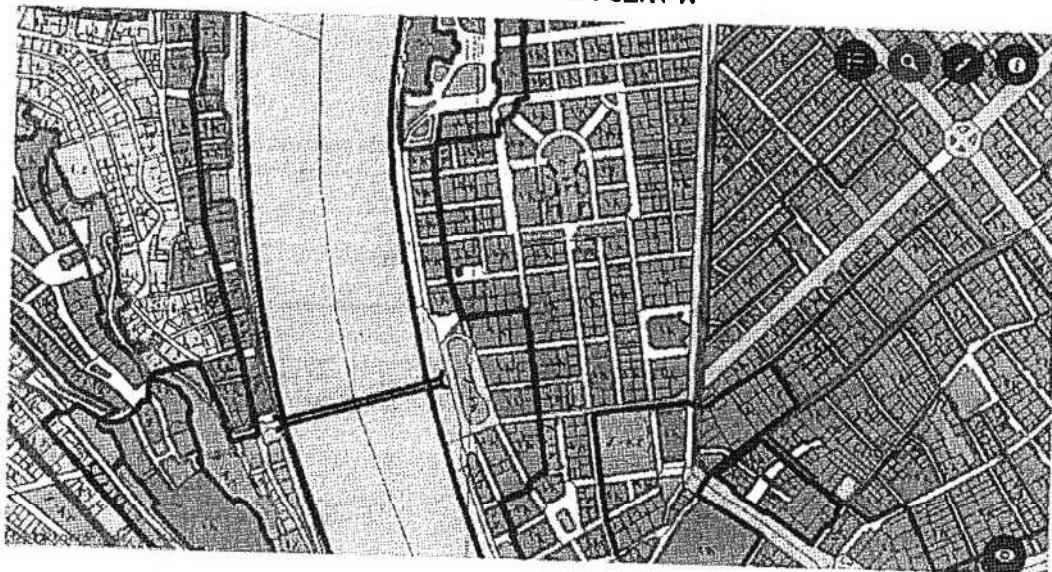
Helyrajzi szám: BUDAPEST VKER, beépítés 24576

Méretarány: 1 : 1000

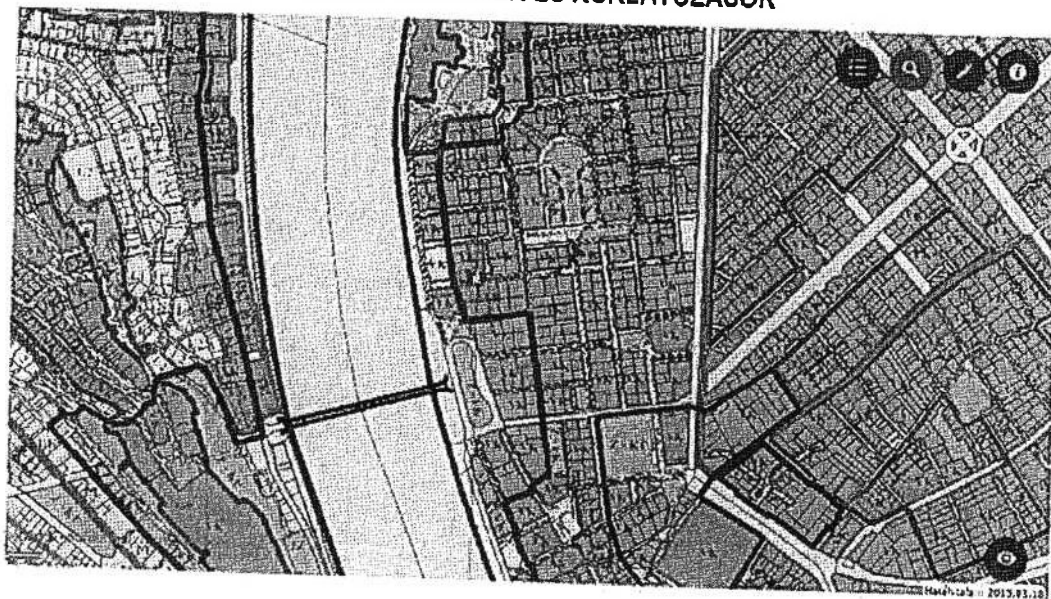


AZ INGATLANRA VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁS

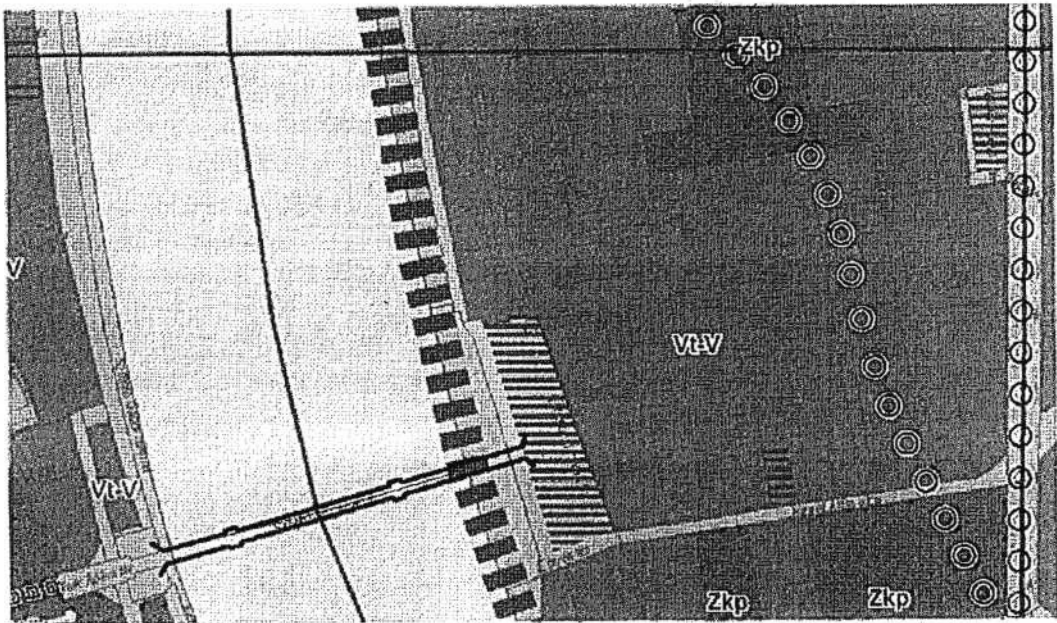
AZ INGATLAN AZ FSZKT-N



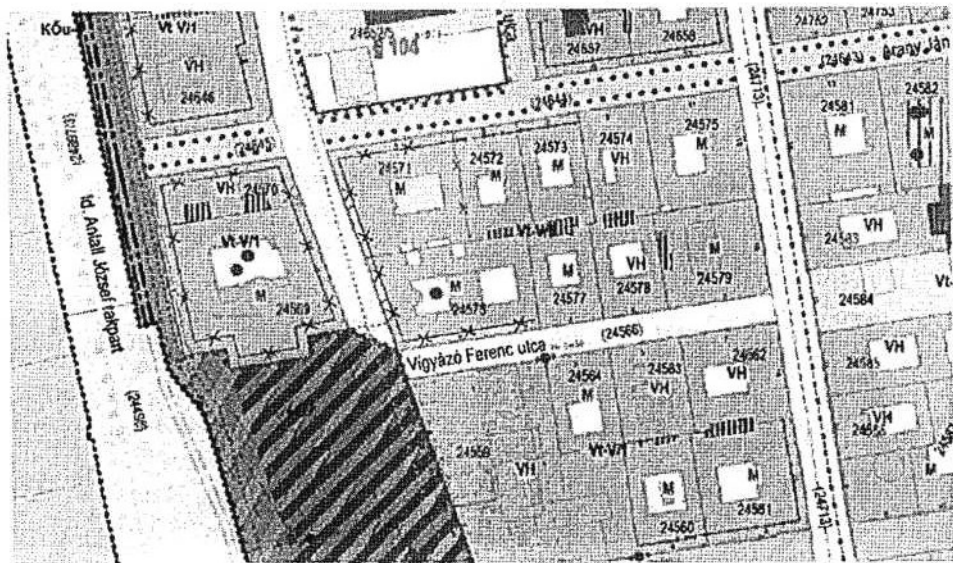
FSZKT VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK



AZ INGATLAN A TSZT-N



SZABÁLYOZÁSI TERVLAP



FOTÓK



Környezet és a vizsgált ingatlan



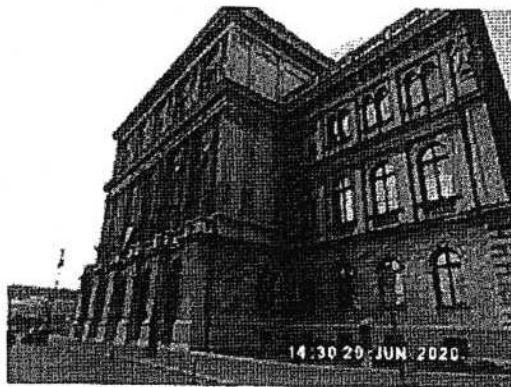
A vizsgált ingatlan



Környezet-a Vigyázó Ferenc utca



Környezet-az Akadémia utca



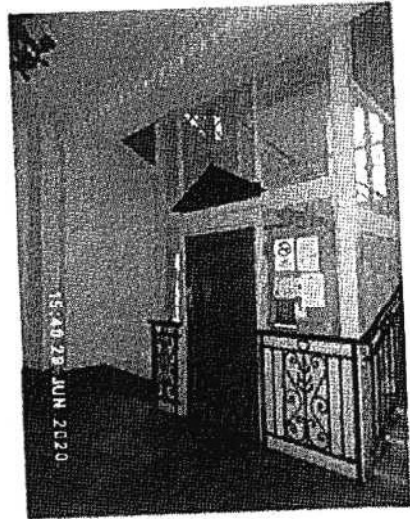
Környezet-a Magyar Tudományos Akadémia



Kilátás egy épIV. emeleti helyiségből



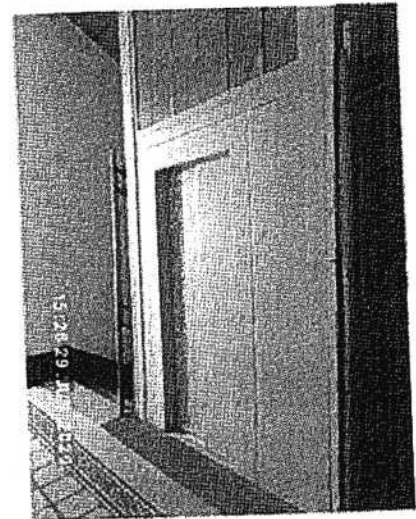
Kapualj



Akadémia utcai lift



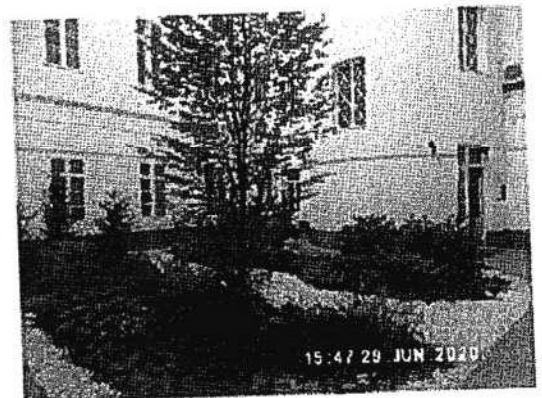
Lépcsőház



Hátsó lift



Belső udvar



Belső udvar



Közlekedő



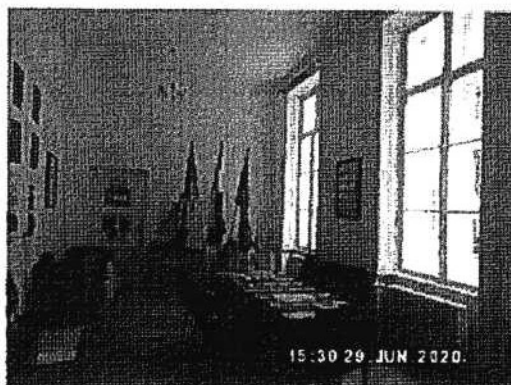
Iroda



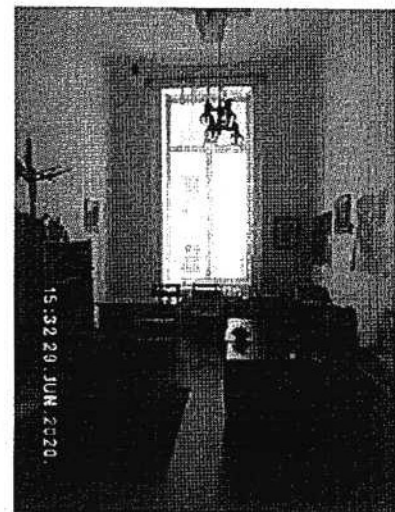
Eligazító



Bérbeadásra alkalmas földszinti terület



Fővárosi Örmény Önkormányzat iroda



Budapesti Nyugdíjasok Szövetsége iroda



Iroda



Színházterem



Tárgyaló



Színházterem előtér



Ruszin Kisebbségi Önkormányzat iroda



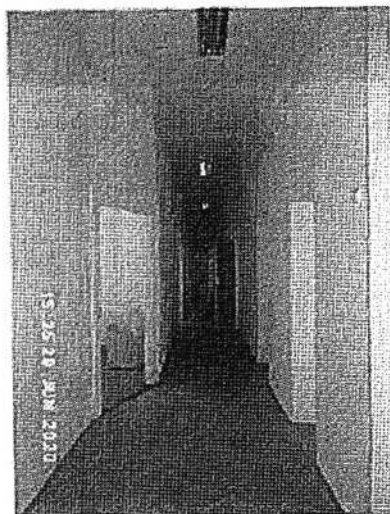
Fővárosi Német Önkormányzat iroda



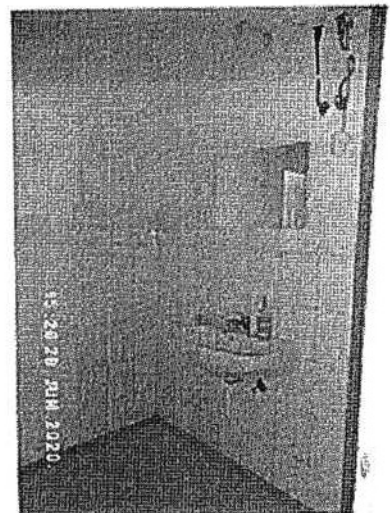
Széchenyi I. Egyetem előtér



SZIE oktató terem



Közlekedő



Vizes blokk



Előtér



Vezetői iroda



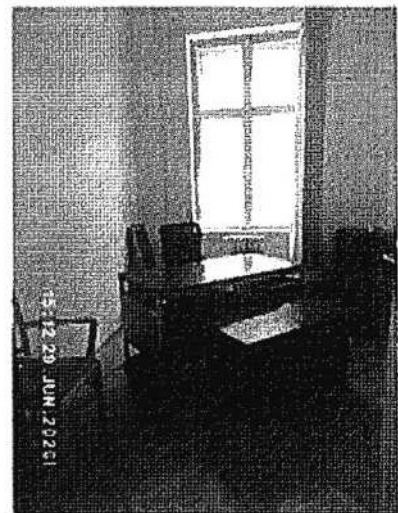
Konyha



Diszpécser központ



Közlekedő



Iroda



Oktató



Nemzetiségi önkormányzat iroda



Közlekedő



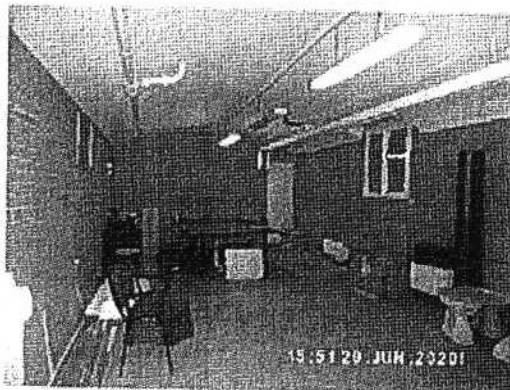
Vizes blokk



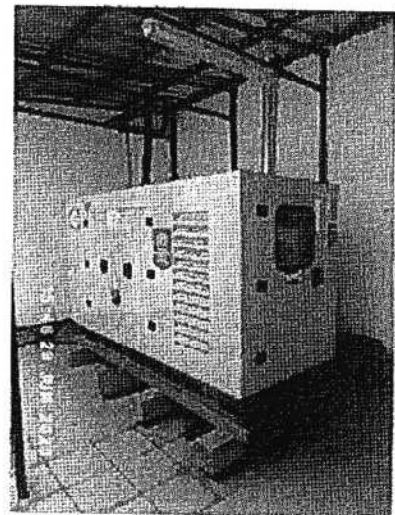
Pince



Pince, hőfogadó



Pince, klub



Szükségáramfejlesztő