

INGATLAN-ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

(továbbiakban: „**Előszerződés**”)

mely létrejött egyrészről

Martonvásár Város Önkormányzata (székhely: 2462 Martonvásár, Budai út 13., statisztikai számjele: 15727433-8411-321-07, adószáma: 15727433-2-07, törzkönyvi azonosító szám: 727431, képviselőre jogosult: Dr. Szabó Tibor polgármester) mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrészről a

FUTURE FOOD IMMO Ingatlanhasznosító Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 13-09-134154, székhely: 2030 Érd, Fő utca 31., adószám: 11716929-2-13, statisztikai számjele: 11716929-6810-113-13, képviseli: Martonosi Tamás ügyvezető), mint vevő (a továbbiakban: Vevő) Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „**Felek**” vagy bármelyikük „**Fél**”–

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

Előzmények

Eladó a Képviselő-testületének 197/2021. (VIII. 31.) határozatában foglaltak alapján 2021.09.23 napján pályázati felhívást tett közzé (továbbiakban: *Pályázat*), melynek célja „*Martonvásár Város Önkormányzata tulajdonában lévő Martonvásár, 182/2 helyrajzi számú ingatlan értékesítése, az ingatlanon drogéria és kereskedelmi funkciójú egységek vevő általi építése, valamint Martonvásár 182/1 hrsz.-ú ingatlanon épült Térségi Szolgáltatóház meghatározott 200,9 négyzetméter alapterületű helyiségeinek bérbeadása és a Szolgáltatóház továbbépítéséhez kapcsolódóan szükséges földhasználati jog biztosítása*”.

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 228/2021. (X.27.) határozata alapján (a továbbiakban: Határozat, jelen előszerződés 1. számú melléklete) Képviselő-testület a Pályázat nyerteseként Vevő ajánlatát (továbbiakban: *Ajánlat, jelen szerződés 1. számú mellékletének részét képezi*) fogadta el az ajánlatban és a Határozatban rögzített vállalásokkal és feltételekkel.

1. Jelen Szerződés tárgya

1.1 Felek megállapítják, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a 2462 Martonvásár 182/2 helyrajzi számú ingatlan, melynek 3802,08 m² térmértékű részét a telekalakítás lefolytatását követően a jelen Előszerződés elválaszthatatlan 2. számú mellékletét képező xxx munkaszámú változási vázrajznak megfelelően 182/4 helyrajzi számú, m² területű, kivett beépítetlen területre, Martonvásár belterület 182/5 helyrajzi számú, közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű ingatlanra, valamint Martonvásár belterület 182/6 helyrajzi számú, kivett beépítetlen területre (a továbbiakban: „Ingatlanok”) oszt meg. Eladó tulajdonjogát a napján az Ügyfélkapu rendszeréből lekért nem hiteles tulajdonilap-másolattal igazolja, amelyet a Felek elfogadnak.

1.2 Felek az Ingatlanokra vonatkozóan közösen áttanulmányozták a napján lekért tulajdoni lapokat, mely szerint Eladó tulajdonjogát az illetékes földhivatal határozatszámokon jegyezte be.

1.3 A tulajdoni lap III. része Ingatlanok tekintetében bejegyző határozatot nem tartalmaz. Eladó teljeskörűen szavatol az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért. Eladó vállalja, hogy a Martonvásár belterület 182/4 helyrajzi számú ingatlan javára átjárási szolgalmi jogot alapít a tulajdonában lévő Martonvásár belterület 182/3 helyrajzi számú ingatlan terhére.

1.4 Eladó kijelenti, hogy az 1.1-1.3 pont szerinti nem hiteles tulajdoni lap másolati példányán szereplő adatok a valóságnak megfelelnek, sem a lekérdezés időpontját megelőzően, sem azt követően a Földhivatalhoz semmilyen, a Vevő jelen szerződés szerinti tulajdon, illetve jogszerzését akadályozó, vagy korlátozó beadványt nem tett, illetve tesz, továbbá erre vonatkozó jogot harmadik személynek sem biztosított, illetve biztosít. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlant, jelen adásvételi előszerződés hatálya alatt semmilyen módon nem terheli meg, illetve nem idegeníti el.

- 1.5** Eladó el kívánja adni, Vevő pedig 1/1 arányban meg kívánja venni az Ingatlanokat.
- 1.6** Vevő vállalja, hogy Eladó TOP-2.1.2-15-FE1-2016-00007 azonosító számú pályázatának fenntartási ideje alatt a kialakuló 182/5 helyrajzi számú közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű ingatlanon megépített út felépítményt, valamint a kialakuló 182/4 helyrajzi számú ingatlanon megépített 14 darab parkoló felépítményt fenntartja. A fenntartási időszak tartamáról és a fenntartási kötelezettség részleteiről Eladó írásban tájékoztatja Vevőt az Ingatlan Adásvételi Végszerződés aláírását követően haladéktalanul.
- 1.7** Vevő az 1.6.pontban foglaltakra is figyelemmel vállalja, hogy a Pályázatban és az Ajánlatban foglaltaknak megfelelően előkészített engedélyezésre alkalmas tervek alapján, az Ingatlanon drogéria/kereskedelmi tevékenység folytatására alkalmas felépítményeket épít meg, melyekre legkésőbb az Ingatlan Adásvételi Végszerződés aláírását követő 2 évig használatba vételi és működési engedélyt szerez, és ilyen célokra használja, működteti a létesítményeket. Vevő az e pontban rögzített vállalásai teljesítéséhez közreműködőket vehet igénybe.

2. Az Ingatlan Vételára és megfizetése

2.1 Vételár összege, megfizetése

Ingatlanok vételára **78 350 000 (hetvennyolcmillió-háromszázötvenezer) Forint („Vételár”)**. Felek rögzítik, hogy jelen jogügylet mentes az általános forgalmi adó fizetése alól.

A Felek az Ingatlanok vételárát azok értékével minden tekintetben arányban állónak tartják és kijelentik, hogy a jelen adásvételi előszerződést nem fogják megtámadni feltűnő értékaránytalanság miatt, figyelemmel az Eladó által napján készített értékbecslésben foglaltakra.

Felek megállapodnak, hogy Vevő vételár összegét az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

- a) **500 000,- (ötszázezer) Forint** összeg pályázati biztosíték jogcímén megfizetésre került a Pályázat során, melyet Felek vételárelőlegnek tekintenek.
- b)
- c) **10 000 000,- (tízmillió) Forint** összeg teljesítési biztosíték jogcímén megfizetésre került, melyre vonatkozóan Felek a pályázatban foglaltaktól és a beadott ajánlattól eltérően, közös megegyezéssel vételárelőlegnek tekintenek.
- d) **67 850 000 (hatvanhétmillió-nyolcszázötvenezer) Forint** összeget legkésőbb Ingatlan Adásvételi Végszerződés aláírását követő 60 napon belül, feltéve, hogy a Magyar Állam a megadott határidőn belül nem élt elővásárlási jogával. Vevő tájékoztatja Eladót, hogy jelen pont szerinti vételárrész egy része bank általi finanszírozással kerül megfizetésre.

3. Ingatlan Adásvételi Végszerződés aláírása

- 3.1** Felek ezennel megállapodnak, hogy azt követő 15 (tizenöt) napon belül, az Ingatlanokra vonatkozó ingatlan adásvételi végszerződést („Ingatlan Adásvételi Végszerződés”) Eladó és Vevő aláírják, ha a Pályázat szerint Eladó
- a) Martonvásár belterület 182/2 helyrajzi számú ingatlanon található meglévő épületek épületbontását elvégezte (továbbiakban: „Épületbontás”) és az ahhoz kapcsolódó átminősítési eljárás megtörtént,
 - b) az Épületbontást követően a Martonvásár belterület 182/2 helyrajzi számú ingatlan Pályázatban és az 1.1. pontban rögzítettek szerinti megosztását, az ahhoz kapcsolódó telekalakítást elvégezte,
 - c) a Martonvásár belterület 182/1 helyrajzi számú ingatlanon és Martonvásár belterület 182/2 helyrajzi számú ingatlan megosztását követően létrejövő ingatlanokon építendő drogéria/kereskedelmi tevékenységek folytatására alkalmas felépítmények építésére vonatkozó jogerős építési engedély rendelkezésre áll,
 - d) tulajdonában lévő Ingatlan per-, teher- és igénymentes, az Ingatlan Adásvételi Végszerződés megkötésében Eladót nem korlátozza, vagy akadályozza semmi, és az ezt igazoló tulajdoni lap rendelkezésre áll.

(Jelen pontban meghatározott feltételek a továbbiakban: „**Feltételek**”)

- 3.2** Amennyiben a Feltételek 2022. szeptember 30. napjáig nem teljesülnek, vagy Eladó a Feltételek teljesülése ellenére sem köti meg Vevővel a Szerződést 2022. szeptember 30. napjáig, a Vevő jogosult a jelen Előszerződéstől egyoldalú írásos jognyilatkozattal elállni.

- 3.3** Eladó jogosult elállni a jelen Előszerződéstől, ha a Feltételek teljesülnek, de Vevő nem köt Szerződést Eladóval 2022. szeptember 30. napjáig, annak ellenére, hogy Eladó Vevőt a Feltételek teljesüléséről írásban tájékoztatta, és a Szerződés megkötésére felhívta. Az elállás jogát Eladó a felhívás Vevő általi kézhezvételét követő 15 (tizenöt) nap eredménytelen elteltétől gyakorolhatja.
- 3.4** A 3.2. és 3.3. pontban meghatározott elállás esetén Felek a Pályázat, az Ajánlat és a jelen előszerződés alapján keletkező költségeik viseléséről külön megállapodást kötnek.
- 3.5** Felek vállalják, hogy a belterület 182/3 helyrajzi számú ingatlant megillető és a 182/2 helyrajzi számú ingatlan megosztását követően létrejövő 182/3 és 182/4 helyrajzi számú ingatlanokat terhelő átjárási szolgalmat alapítanak Ingatlan Adásvételi Végszerződés aláírásával egyidejűleg.

4. Birtokbaadás (birtokátruházás)

Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok birtokbaadására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor. Felek rögzítik, hogy Ingatlanok birtokbaadását követően Vevő szedi az Ingatlanok hasznait, viseli azok terheit és a kárveszélyt. A birtokbaadás (birtokátruházás) tényéről Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi mérőórák állását és elszámolják az Ingattal kapcsolatos egyéb költségeket. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlant semminemű köz-, illetve adók módjára behajtható tartozás, vagy egyéb tartozás nem terheli, melyre vonatkozóan a birtokbaadással egyidejűleg Vevő részére átadja az erre vonatkozó igazolásokat. A Vevő vállalja, hogy a birtokbaadást követően 15 (tizenöt) napon belül a közművek (villany, ivóvíz, csatorna, stb.) felhasználó változását a közmű szolgáltatóknak bejelenti. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az illetékes közműszolgáltatók felé megteszi azokat a nyilatkozatokat, melyek a közüzemi felhasználó változás bejelentéséhez szükségesek. Felek rögzítik, hogy a birtokbaadást megelőzően keletkezett, az Ingatlant terhelő bármi nemű tartozás Eladót terheli. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen fennálló ilyen tartozásokat a felmerülést, illetve tudomásszerzést követő 5 (öt) napon belül kiegyenlíti.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlant semminemű köz-, illetve adók módjára behajtható tartozás, vagy egyéb tartozás nem terheli. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra közmű nincs bevezetve.

5. Jogképesség

A szerződő felek kijelentik, hogy Eladó jogi személy önkormányzat, a Vevő pedig Magyarországon bejegyzett jogi személy gazdasági társaság; a tulajdonjog átruházását, illetve megszerzését részükre jogszabályi rendelkezések nem zárják ki, és nem korlátozzák.

6. Visszavásárlási jog

Felek megállapodnak, Vevő Ingatlan Adásvételi Végszerződés aláírását követő 3 (három) évig visszavásárlási jogot enged Eladónak - Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg - Ingatlanokra vonatkozóan, amennyiben Vevő a Pályázatban foglalt kötelezettségeit nem teljesíti, mely alapján Eladó a Vevőhöz intézett nyilatkozatával megveheti az Ingatlanokat a jelen Szerződés szerinti vételáron azzal, hogy Vevőnek elszámolási és megtérítési igénye keletkezik Eladóval szemben Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől a visszavásárlási jog gyakorlásáig ráfordított költségek tekintetében. A ráfordított költségek tekintetében a feleket megillető elszámolási és megtérítési igény során valamennyi, a projekt végrehajtása érdekében, azzal közvetlen kapcsolatban lévő költség megtérítése figyelembe veendő, a létesítmény tervezésének költségei abban az esetben, amennyiben az önkormányzat a visszavásárlást követően az ezekkel kapcsolatosan elkészült terveket felhasználja. Felek kérik illetékes földhivatalt, hogy a visszavásárlási jogot jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

7. Vegyes rendelkezések

- 7.1** Jelen Előszerződés kizárólag írásban, szerződésmódosításra irányuló kifejezett akarattal módosítható.
- 7.2** Jelen Előszerződés Felek általi aláírásával lép hatályba.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és más hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Felek jelen Előszerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették és ezek ismeretében írják alá a jelen Előszerződést. Felek kijelentik, hogy jelen Előszerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak, ezért azt saját kezűleg jóváhagyólag aláírták. Felek jelen Előszerződést aláírás előtt körültekintően átolvasták, megértették és helybenhagyólag aláírták.

Kelt:

Martonvásár Város Önkormányzata

képviseli: Dr. Szabó Tibor polgármester

Eladó

FUTURE FOOD IMMO Ingatlanhasznosító Kereskedelmi

Korlátolt Felelősségű Társaság

képviseli: Martonosi Tamás ügyvezető

Vevő

HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

Martonvásár belterület 182/3/0/A/1 helyrajzi számú, természetben

.....szám alatti ingatlan osztott használatáról

amely létrejött egyrészről **Martonvásár Város Önkormányzata** (székhely: 2462 Martonvásár, Budai út 13., statisztikai számjele: 15727433-8411-321-07, adószáma: 15727433-2-07, törzskönyvi azonosító szám: 727431, képviselőre jogosult: Dr. Szabó Tibor polgármester) mint tulajdonos (a továbbiakban: *Tulajdonos*),

másrészről a

FUTURE FOOD IMMO Ingatlanhasznosító Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 13-09-134154, székhely: 2030 Érd, Fő utca 31., adószám: 11716929-2-13, statisztikai számjele: 11716929-6810-113-13, képviseli: Martonosi Tamás ügyvezető), mint tulajdonosi várományos (a továbbiakban: *Tulajdonosi Várományos*) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

között a mai napon az alábbi feltételek szerint.

1.) A jelen megállapodás tárgya szerinti Ingatlan

Felek rögzítik, hogy jelenleg Tulajdonos 1/1 arányú tulajdonában áll a Martonvásár belterület 182/3 helyrajzi számú, természetben szám alatt található ingatlan, melyen való társasház alapítást követően 182/3/0/A/1 helyrajzi szám alatt üzlethelyiség megnevezésű albetét fog létrejönni (továbbiakban: „Ingatlan”). Jelen Megállapodás aláírásával egyidejűleg Felek ráépítési előszerződést kötöttek, mely alapján Tulajdonosi Várományos ráépítés jogcímén megszerzi Ingatlan arányú tulajdoni hányadát, ezáltal Ingatlannak Tulajdonos arányú és Tulajdonosi Várományos ... arányú tulajdonosa lesz.

2.) Az Ingatlan használatának megosztása

A Felek kijelentik, hogy az Ingatlan természetbeni megosztását és használatát jelen szerződéssel egymás között rendezni kívánják. Jelen megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képezi a 1. számú mellékletként csatolt alaprajz.

A Felek az 1. sz. mellékletben kijelölt ingatlanrészeket kizárólagosan jogosultak használni az alábbiak szerint:

1. számú ingatlan:

Az 1. számmal jelölt ingatlanon nm alapterületű épület található. Az 1. számmal megjelölt ingatlanrészhezm² terület nagyságú telekrész tartozik.

Az 1. számú ingatlanrészt Martonvásár Város Önkormányzata és Future Food Immo Kft. ténylegesen és kizárólagosan használja.

2. számú ingatlan:

A 2. számmal jelölt ingatlanon nm alapterületű épületrész kerül felépítésre. Az 2. számmal megjelölt ingatlanrészhez 351,29 m² terület nagyságú telekrész tartozik.

Az 2. számú ingatlanrészt Future Food Immo Kft. ténylegesen és kizárólagosan használja.

Martonvásár Város Önkormányzata vállalja, hogy biztosítja 2. számú ingatlanrész tulajdonosának az 1. számú ingatlanrészen keresztül történő mindenkori bejutást a kizárólagos használatában lévő ingatlanrészre, valamint a létrejövő 182/3/0/A/1 hrsz-ú üzlethelyiség megnevezésű albetétre.

Felek, mint az Ingatlan tulajdonosai és/vagy használói a jelen Megállapodás aláírásával kölcsönösen és jogutódjaira is kiható hatállyal kötelezettséget vállalnak arra, hogy Ingatlannak a fentiekben részletezett használati megosztását tiszteletben tartják és a jelen Szerződésben megjelöltek szerint kialakított fizikailag elkülönült ingatlanrészek tekintetében a kizárólagos használatot, sem ők sem velük kapcsolatban álló harmadik személyek nem akadályozzák, továbbá kijelentik, hogy jelen használati megosztás megfelel tulajdonosok érdekeinek, illetve tulajdoni arányaiknak.

A kizárólagos használatú ingatlanrészekhez tartozó tulajdoni hányadok nincsenek arányban a kizárólagosan használt önálló rendeltetési egységek területének az ingatlan egész területéhez viszonyított arányával, mely tulajdoni hányad tartalmazza az önálló rendeltetési egységű ingatlanrészek tulajdonjogát és kizárólagos használatának jogát, valamint a hozzátartozó földrészlet tulajdonjogát.

Felek rögzítik, hogy egymással jó viszonyt kívánnak fenntartani és ők, továbbá a velük kapcsolatban álló személyek tartózkodnak minden olyan magatartástól, mely a másik felet szükségtelenül zavarná, jogaiban korlátozná. Felek ugyanakkor kölcsönösen kijelentik, hogy az osztatlan közös tulajdonból eredő ügyekben mindenkor egymás érdekeit messzemenően szem előtt tartva járnak el. Az ingatlanrészek mindekori tulajdonosai a használat során kötelesek kölcsönösen tiszteletben tartani egymás jogait és érdekeit.

3.) Költségek viselése, értéknövelő beruházások

Mindegyik Fél maga viseli a kizárólagos használatában álló ingatlanrészrel kapcsolatos valamennyi költséget, így az ingatlanrészre eső, arányosítottan megállapított bármely fajta adót, járulékot, továbbá az ingatlanrész fenntartásával, állagmegóvásával, átalakításával kapcsolatos költségeket.

Az Ingatlanra bekötött közművek elkülönített mérésére megoldott, Felek az elkülönített mérőórák szerint keletkező fogyasztás után viselik a keletkező közműdíjakat. A szerződő felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy az ingatlanrészükkel kapcsolatosan felmerülő mindennemű – szokásos és rendkívüli -javítás, karbantartás és átalakítás költségeit a kizárólagos használók viselik. Amennyiben nem az ingatlanrészük vonatkozásában, hanem az Ingatlan egészével kapcsolatban merülnek fel költségek, azt az Ingatlanrészek tulajdonosai egymás között tulajdoni hányaduk arányban viselik.

Felek megállapodnak, hogy a bármelyikük által a saját használatban lévő ingatlanrészen megvalósított értéknövelő beruházás kizárólag saját osztatlan közös tulajdoni hányadának értékét növeli.

4.) Jogutódok, elővásárlási jog

Felek rögzítik, hogy az osztatlan közös tulajdoni hányad jövőbeni elidegenítése, elajándékozása vagy bármilyen jogutódlása esetén a vevő/vevők (megajándékozott/megajándékozottak), továbbá jogutód(ok) köteles/kötelesek a megkötendő szerződés aláírásával vagy külön jognyilatkozattal kijelenteni, hogy jelen megállapodás rendelkezéseit magára/magukra nézve kötelezőnek ismeri/ismerik el.

Jogutódlás esetén a jogutódot ugyanazok a jogok illetik meg és ugyanazon kötelezettségek terhelik, mint a jogelőd tulajdonostársakat. A jogelődök az ingatlan elidegenítése esetén a használati megosztási szerződés létezéséről és annak részletszabályairól a jogutód tulajdonosokat köteles teljeskörűen tájékoztatni és az elidegenítés alapjául szolgáló szerződésben kikötni kötelesek, hogy a használati megosztási szerződésben foglaltakat az új tulajdonosok is elfogadják oly módon, hogy határozottan nyilatkoznak arról, hogy jelen

Megállapodásban foglalt valamennyi feltétellel egyetértenek és a rendelkezések megtartására kifejezetten kötelezettséget vállalnak. Ennek megfelelően a jelen Megállapodás a tulajdonosok jogutódaira is kiterjed.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy saját tulajdoni hányadával mindenki szabadon rendelkezik a közös tulajdonnal kapcsolatos korlátozásokkal. A tulajdoni illetőségük értékesítése esetén a Ptk. 6:222-223§-ában foglaltak alapján a vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosultakkal (társtulajdonosok) teljes terjedelemben írásban közölni kötelesek. Az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés hatálytalan.

5.) Hatálybalépés

Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás hatályba lépésének feltétele a Future Food Immo Kft., mint tulajdonosi várományos tulajdonjogának bejegyzése a Ráépítési Megállapodás alapján.

6.) Záró rendelkezések

Felek kijelentik, hogy a jelen használati megállapodás által szabályozott kérdéseket a későbbiekben létrejövő Társasházi Alapító Okiratban is rögzíteni fogják fentieknek megfelelően!

A szerződő felek kijelentik, hogy a Tulajdonos jogi személy önkormányzat, a Tulajdonosi Várományos pedig Magyarországon bejegyzett jogi személy gazdasági társaság; a jelen Megállapodás megkötését részükre jogszabályi rendelkezések nem zárják ki, és nem korlátozzák.

Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény közös tulajdonra vonatkozó (5:73-84§) rendelkezései az irányadóak. Jelen megállapodást a Felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, helybenhagyólag írták alá.

Kelt napján

Martonvásár Város Önkormányzata
képviseli: Dr. Szabó Tibor polgármester
Tulajdonos

**FUTURE FOOD IMMO Ingatlanhasznosító
Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű
Társaság**
képviseli: Martonosi Tamás ügyvezető
Tulajdonosi Várományos

BÉRLETI ÉS VÉTELI JOGOT ALAPÍTÓ ELŐSZERZŐDÉS (továbbiakban: Előszerződés)

amely létrejött egyrészről **Martonvásár Város Önkormányzata** (székhely: 2462 Martonvásár, Budai út 13., statisztikai számjele: 15727433-8411-321-07, adószáma: 15727433-2-07, törzskönyvi azonosító szám: 727431, képviselőjére jogosult: Dr. Szabó Tibor polgármester) mint bérbeadó/tulajdonos (a továbbiakban: *Bérbeadó/Kötelezett*),

másrészről a

FUTURE FOOD IMMO Ingatlanhasznosító Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 13-09-134154, székhely: 2030 Érd, Fő utca 31., adószám: 11716929-2-13, statisztikai számjele: 11716929-6810-113-13, képviseli: Martonosi Tamás ügyvezető), mint bérlő és vételi jogot szerző (a továbbiakban: *Bérlő/Jogosult*) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

Előzmények

Bérbeadó/Kötelezett a Képviselő-testületének 197/2021. (VIII. 31.) határozatában foglaltak alapján 2021.09.23 napján pályázati felhívást tett közzé (továbbiakban: *Pályázat*), melynek célja „**Martonvásár Város Önkormányzata tulajdonában lévő Martonvásár, 182/2 helyrajzi számú ingatlan értékesítése, az ingatlanon drogéria és kereskedelmi funkciójú egységek vevő általi építése, valamint Martonvásár 182/1 hrsz.-ú ingatlanon épült Térségi Szolgáltatóház meghatározott 200,9 négyzetméter alapterületű helyiségeinek bérbeadása és a Szolgáltatóház továbbépítéséhez kapcsolódóan szükséges földhasználati jog biztosítása**”.

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 228/2021. (X.27.) határozata alapján (a továbbiakban: Határozat, jelen előszerződés 1. számú melléklete) Képviselő-testület a Pályázat nyerteseként Bérlő/Jogosult ajánlatát (továbbiakban: *Ajánlat, jelen szerződés 1. számú mellékletének részét képezi*) fogadta el az ajánlatban és a Határozatban rögzített vállalásokkal és feltételekkel.

1. Jelen Előszerződés tárgya

1. Felek megállapítják, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a 2462 Martonvásár 182/1 helyrajzi számú ingatlan, melynek telekalakítás lefolytatását követően a jelen Előszerződés elválaszthatatlan 2. számú mellékletét képező xxx munkaszámú változási vázrajznak Martonvásár belterület 182/3 helyrajzi számú (a továbbiakban: Telek), kivett szolgáltatóház, udvar megnevezésű ingatlan alakul át, melyen való társasház alapítást követően 182/3/0/A/1 helyrajzi számon üzlethelyiség megnevezésű ingatlan kerül nyilvántartásra (továbbiakban: *Ingatlan*) a Bérbeadó/Kötelezett kizárólagos tulajdonát képezi. Az Ingatlant terheli:

.....
Az Ingatlan ezt meghaladóan per-, igény- és tehermentes, amelyért a Bérbeadó/Kötelezett szavatosságot vállal.

Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg ráépítési előszerződést és használati megállapodást kötnek tekintettel arra, hogy Ingatlanon lévő épület mellé Bérlő egy épületet kíván létesíteni oly módon, hogy az Ingatlanon jelenleg fennálló és felépülő épület összenyitásra kerül. Mindezekre tekintettel az összenyitás eredményeként létrejövő épületek használatára csak együttesen van lehetőség, így Bérlő, illetve Bérlő helyébe lépő harmadik személy jogosult használni az Ingatlanon lévő és felépülő épületeket a Felek közötti ráépítési előszerződés és jelen bérleti előszerződésben foglaltak alapján.

2. Bérbeadó a jelen Előszerződésben foglaltak szerint bérbe kívánja adni Bérlőnek, és Bérlő bérbe kívánja venni Bérbeadótól az **Ingatlanon lévő épület nettó 200,9 m² alapterületű üzlet és raktár helyiségeit** (továbbiakban: *Bérlemény*). Bérlő a Bérleményt kizárólag **kereskedelmi tevékenység és raktározási célra** fogja bérelni és használni.

Felek megállapodnak, hogy jelen Előszerződésben foglalt feltételekkel vételi jogot alapítanak Jogosult, mint vételi jogot szerző javára Bérleményre vonatkozóan. (továbbiakban: *Vételi jogot alapító szerződés*)

A szerződő felek a fenti előzmények alapján az alábbi Bérleti- és Vételi jogot alapító szerződést (Bérleti és Vételi jogot alapító szerződés továbbiakban: *Szerződések*) fogják megkötni egymással az alábbi feltételek (továbbiakban: *Feltételek*) teljesülését követő 15 (tizenöt) napon belül:

A Pályázat szerint Bérbeadó/Kötelezett

- a Martonvásár belterület 182/2 helyrajzi számú ingatlanon található meglévő épületek épületbontását elvégezte (továbbiakban: „Épületbontás”) és az ahhoz kapcsolódó átminősítési eljárás megtörtént,
- az Épületbontást követően a Martonvásár belterület 182/2 helyrajzi számú ingatlan Pályázatban foglaltak szerinti megosztását, az ahhoz kapcsolódó telekalakítást elvégezte,
- a Martonvásár belterület 182/1 helyrajzi számú ingatlanon és Martonvásár belterület 182/2 helyrajzi számú ingatlan megosztását követően létrejövő ingatlanokon építendő drogéria/kereskedelmi tevékenységek folytatására alkalmas felépítmények építésére vonatkozó jogerős építési engedély rendelkezésre áll,
- az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, Szerződések megkötésében Bérbeadót nem korlátozza, vagy akadályozza semmi, és az ezt igazoló tulajdoni lap rendelkezésükre áll

Amennyiben a Feltételek 2022. szeptember 30. napjáig nem teljesülnek, vagy Bérbeadó/Kötelezett a Feltételek teljesülése ellenére sem köti meg Bérlővel/Jogosulttal a Szerződéseket 2022. szeptember 30. napjáig, úgy Bérlő/Jogosult jogosult a jelen Előszerveződéstől egyoldalú írásos jognyilatkozattal elállni.

Bérbeadó/Kötelezett jogosult elállni a jelen Előszerveződéstől, ha a Feltételek teljesülnek, de Bérlő/Jogosult nem köt Szerződést Bérbeadóval/Kötelezettel 2022. szeptember 30. napjáig, annak ellenére, hogy Bérbeadó/Kötelezett Bérlőt/Jogosultat a Feltételek teljesüléséről írásban tájékoztatta, és a Szerződés megkötésére felhívta. Az elállás jogát Bérbeadó/Kötelezett a felhívás Bérlő/Jogosult általi kézhezvételét követő 15 (tizenöt) nap eredménytelen elteltétől gyakorolhatja.

Elállás esetén Felek a Pályázat, az Ajánlat és a jelen előszerveződés alapján keletkező költségeik viseléséről külön megállapodást kötnek.

2. Bérleti szerződés

2.1 Bérleti szerződés tárgya

2.1.1 Felek rögzítik, hogy a Bérlemény üzemeltetéséhez és rendeltetésszerű használatához a 1. sz. mellékletben felsorolt közlekedési kapcsolatok tartoznak.

Bérlő áruszállító teherautói az 1.sz. mellékletben meghatározott rakodóhelyen jogosultak megállni és a Társasházi közös területen, illetve a rakodóhely és a telekhatár közötti közterületen keresztül árut szállítani, amely nélkül a Bérlemény rendeltetésszerű használata nem biztosított. A Bérlemény beszállítása a bérleti futamidő alatt 26 tonnás tehergépjárművel a jelen Előszerveződés 1. sz. mellékletét képező helyszínrajzon meghatározott rakodóhely és szállítási útvonalon keresztül megközelíthető, melyet Bérbeadó az Ingatlannal szomszédos ingatlanról biztosít.

A közlekedési útvonalak bármely módosítása csak a Bérlővel történt egyeztetést követően lehetséges. Bérbeadó vállalja, hogy Bérlemény társasházi alapító okiratát oly módon módosítja, hogy a Bérleményhez kapcsolódó közlekedési útvonalak módosításához valamennyi társasházi tulajdonos hozzájárulása szükséges.

A közterületen és az érintett Társasházi közös területen az 1. sz. melléklet szerinti áruszállító, vásárlói útvonalak és a rakodóhely kiépítése, engedélyezése a Bérlő feladata és költsége, illetve azok használhatóságának biztosítása a bérleti idő teljes időtartama alatt Bérlő felelőssége.

2.1.2 A közlekedési útvonalak bármely módosítása csak a Bérlővel történt egyeztetést követően lehetséges.

2.1.3 A közterületen és az érintett Társasházi közös területen áruszállító, vásárlói útvonalak és a koncentrált rakodóhely kiépítése, engedélyezése a Bérlő feladata és költsége, illetve azok használhatóságának biztosítása a bérleti idő teljes időtartama alatt Bérlő felelőssége.

2.1.4 A Társasházba betérő látogatók által – így a Bérlő ügyfelei által is __ db szabadon használható parkoló (a továbbiakban: „Parkoló”) fog rendelkezésre az Ingatlannal szomszédos területeken, melyeket Bérlő építi ki Ajánlata szerint. Bérbeadó vállalja, hogy 22 db parkolóhelyet közterületen

biztosít Bérló részére Bérlemény rendeltetésszerű használatához a parkolóhely használatért Bérlőtől díjat nem követelhet, ezzel ellentétes határozatot nem hozhat Bérleti szerződés fennállásának időtartama alatt.

2.1.5 Bérbeadó a Szerződések teljes tartama alatt biztosítja a Parkoló fentiek szerinti használatát, és szavatolja a parkolókra vonatkozó mindenkori jogszabályi előírások betartását.

2.1.6 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérleményben a Bérló által végezni kívánt kereskedelmi tevékenység működési engedély kiadásához kötött, melynek beszerzése Bérló kötelezettsége. A Bérbeadó vállalja, hogy a Bérló működési engedélyének kiadására irányuló hatósági eljárásban a Bérlóval vagy Bérló albérlőjével együttműködik.

2.1.7 Bérló a Bérbeadó által rendelkezésére bocsátott végleges használatbavételi engedély alapján köteles a tevékenységéhez szükséges működési engedélyt és minden egyéb engedélyt beszerezni. Működési engedély alatt felek azt az engedélyt értik, amely ahhoz szükséges, hogy a Bérló élelmiszerüzletben folytatandó kereskedelmi tevékenységét végezhesse.

2.1.8 Amennyiben a hatóság a működési engedélyt Bérlónek nem felróható okból Bérlemény Bérló kialakításra és berendezésre való átvételét követő 150 napon belül nem adja ki, de a Bérleményre vonatkozó végleges használatbavételi engedély kiadásra került, akkor Bérló a jogerős döntést követő 30 (harminc) napon belül jogosult a Szerződések azonnali hatállyal felmondani. Amennyiben a hatóság a működési engedélyt a Bérlónek felróható, vagy a Bérló érdekkörébe tartozó okból nem adja meg, annak ellenére, hogy a Bérleményre vonatkozó végleges használatbavételi engedély kiadásra került és a Bérbeadó a Bérló részére a parkolómérleg szerinti igazolást kiadta, a Bérló 60 napon belül köteles az eredeti, átadáskori állapotot az állagsérelem nélkül vagy csekély (esztétikai) állagsérelemmel elbontható beépítések, felszerelések elbontásával helyreállítani; a súlyos állagsérelemmel járó bontási munkálatokra Bérló nem köteles Felek rögzítik, hogy amennyiben a hatóság a működési engedélyt a Bérlónek felróható, vagy a Bérló érdekkörébe tartozó okból nem adja meg, Bérló nem jogosult felmondani Szerződések.

2.1.9 Amennyiben a hatóság a működési engedélyt a Bérbeadónak felróható, vagy a Bérbeadó érdekkörébe tartozó okból nem adja meg, úgy a Bérló nem köteles a Bérló általi beépítések elbontására, és a Bérló beépítések értéknövelő beruházásnak minősülnek.

2.1.10 Bérbeadó szavatolja a Bérlemény rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt.

2.2 A Bérlemény átadása

2.2.1 Felek rögzítik, hogy a Szerződések aláírásával egyidejűleg Bérlemény birtokát Bérló részére ruhazza át, azzal, hogy Bérló vállalja a Bérlemény 2. sz. mellékleteként csatolt leírásban meghatározott kialakítását.

2.2.2 Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlemény birtokbaadásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a Bérlemény jelenlegi műszaki állapotát, a közüzemi fogyasztásmérők állását, továbbá bármely fél által lényegesnek minősített kérdéseket.

2.2.3 Bérló jogosult és köteles a közüzemi fogyasztásmérő készülékeket a birtokbaadás napjától a Bérleti Időtartam teljes idejére a közszolgáltatóknál a saját vagy albérlője nevére átíratni, melyhez Bérbeadó már Szerződések aláírásával hozzájárulását adja.

2.2.4 A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Szerződések alapján a Társasház közös területeinek az igénybevétele vagy használata szükséges a jelen Bérleti Szerződés teljesítésével vagy a Bérlemény Szerződések szerinti használatához, akkor az ehhez szükséges társasházi hozzájárulások beszerzése és fenntartása a Bérbeadó kötelezettsége és költsége a bérleti jogviszony fennállásának a teljes időtartama alatt. Bérbeadó vállalja, hogy jelen pontban foglaltakra tekintettel társasházi alapító okiratot módosítja, mely tárgyában az alapító okirat jövőbeni módosítására kizárólag valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

2.2.5 Bérbeadó vállalja, hogy megteszi a szükséges intézkedéseket annak érdekében, hogy a Társasház közgyűlése a Bérlemény mindenkori tulajdonosának a hozzájárulása nélkül nem hozhat olyan határozatot, amely a Bérlemény árubeszállítást, megközelítését, reklámfelületeinek az elhelyezését, és vagy a Bérlemény rendeltetésszerű üzemeltetésére, karbantartására, felújítására vonatkozóan hátrányos rendelkezést tartalmaz.

2.3 A bérleti jogviszony kezdete és időtartama

2.3.1 Felek Szerződéseket **az aláírás napjától kezdődően 10 (tíz) év** határozott időtartamra kötik (továbbiakban: „Bérleti Időtartam”). Bérelő kezdeményezheti a Bérlemény tekintetében a bérleti szerződést **két alkalommal** a lejáratú időtartamot legalább 2 (két) hónappal megelőzően a Bérleti Időtartam 10 évvel való meghosszabbítását, melyhez a Bérbeadó képviselő-testületének előzetes hozzájárulása szükséges. A Bérleti Időtartam meghosszabbítása a jelen szerződés további rendelkezéseit nem érinti, azaz a bérleti jogviszony egyebekben változatlan feltételekkel hosszabbodik meg. Bérbeadó vállalja, hogy amennyiben képviselő-testület Bérleti Időtartam jelen pont szerinti meghosszabbításához nem járul hozzá, köteles Bérlőt kártalanítani.

2.4 Bérleti díj, költségek, fizetési feltételek

2.4.1 Bérlemény szerződő felek által kölcsönösen megállapított **havi bérleti díja 1800 Ft/nm/hó forint**, mely a Bérlemény 200,9 négyzetméterére tekintettel 361 620 (háromszázhatvanegyezer-hatszázhusz) Forint(továbbiakban: „**Bérleti Díj**”). Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy jelen Szerződés szerinti Bérleti Díj mentes az általános forgalmiadó fizetése alól. Felek megállapodnak, hogy Bérelő a Bérlemény helyeül szolgáló üzlet nyitásától köteles Bérleti Díjat fizetni, melyről Bérelő köteles Bérbeadót írásban tájékoztatni. Felek megállapodnak, hogy a Bérelő ezen összegeket nem köteles megfizetni azon időszakok vonatkozásában, amikor a Bérelő a Bérleményt olyan okból nem tudja használni, amely a Bérbeadónak felróhatóan következett be és a Bérbeadó nem tett meg minden, az adott helyzetben általában elvárható intézkedést a Bérlemény használhatósága érdekében.

2.4.2 Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérbeadó a Bérleti Díjat minden naptári év január 1. napjától a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett, forint inflációs rátának („Inflációs ráta”) megfelelő mértékben módosíthatja (indexálható). Az így kiszámított díjat az adott évre a Bérbeadó a Bérelő felé külön értesítés mellett jogosult felszámolni és kiszámlázni. A Bérleti Díj emelésére (indexálására) első alkalommal a 2.4.1 pont szerinti nyitást követő 2. év elteltével nyílik lehetősége a Bérbeadónak. Abban az esetben, ha a Bérbeadó a Bérleti Díjat az előző évi Inflációs rátának megfelelő mértékben az adott gazdasági évre vonatkozóan június hó 30. napjáig nem emeli meg, akkor az adott naptári év vonatkozásában ezen joga megszűnik. Amennyiben a Bérbeadó az adott feltételek mellett határidőben él a Bérleti Díj jelen pont szerinti indexálásának lehetőségével, akkor jognyilatkozata a Bérleti Díj összegét az adott naptári év első napjára visszaható hatállyal módosítja. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az első indexálás alkalmával a Bérbeadó az indexálásra vonatkozó jogát az érintett naptári év végéig jogosult gyakorolni az adott naptári év első napjára visszaható hatállyal.

2.4.3 A Bérleti Díj nem tartalmazza a Bérleménnyel kapcsolatos közüzemi költségeket, azaz a vízdíjat, fűtési alapdíjat és fűtési fogyasztási díjat, áram alapdíjat és fogyasztási díjat, valamint a víz, fűtés és áramszolgáltatás fogyasztással kapcsolatban felmerülő költségek ellenértékét. Felek megállapodnak, hogy Bérelő közüzemi költségeket közvetlenül közmű szolgáltatóknak fizeti a közműszolgáltatókkal kötött közüzemi szolgáltatási szerződés alapján.

2.4.4 A Bérleti Díj összegét Bérelő havonta előre fizeti legkésőbb a tárgy hónapot megelőző hónap utolsó napjáig. A Bérbeadó a tárgy hónapot megelőző hónap 15-ig nyújtja be a Bérlőnek a tárgyhavi számláját. A Bérleti Díj fizetése a Bérbeadó számláján megjelölt magyarországi bankszámlára történő átutalás útján történik azzal, hogy a Bérelő az átutalási megbízást úgy köteles bankjának megadni, hogy az esedékes díjak legkésőbb a tárgyhavi számlán megjelölt fizetési határidőig jóváírásra kerüljenek a Bérbeadó bankszámláján. A Bérbeadó a Bérelő részére úgy köteles a

jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő számlát kézbesíteni, hogy a Bérlőnek legalább 15 naptári napja legyen az átutalásra.

2.4.5 A Bérló nem jogosult a Bérbeadóval szemben felmerülő pénzköveteléseinek, vagy bármely egyéb követeléseinek a Bérleti Díjba vagy a jelen szerződés alapján a Bérbeadó részére teljesítendő bármely egyéb kifizetésbe való beszámítására. Szerződő felek a Ptk. 6:49. § – 6:52. §-ai (beszámítás) alkalmazását a jelen szerződés vonatkozásában kizárják. Jelen pont nem jelent lemondást arról, hogy a Bérló a Ptk. 6:332 § -ban foglalt jogairól lemond.

2.4.6 **Bérló** a birtokátruházás előtt a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kiállított óvadékbekérő kézhezvételét követően **köteles óvadék** jogcímén **3 havi** nettó Bérleti Díjnak megfelelő, összeget Bérbeadónak az óvadékbekérőben meghatározott bankszámlájára átutalni (továbbiakban: „Kaució”). A Bérbeadó az óvadékbekérőt úgy köteles kiállítani, hogy a Bérlőnek legalább 15 napja legyen a Kaució fizetési kötelezettség teljesítésére.

A Szerződések megszűnését követő 15 (tizenöt) naptári napon belül, amennyiben Bérlőnek tartozása nem áll fenn szerződés szerűen kiszámlázott tartozása a Bérbeadóval szemben, illetve a Bérbeadó jelen Szerződésben meghatározott más jogcímen nem jogosult a Kaució összegéből levonásra, abban az esetben a Kaució összege Bérló részére visszajár.

2.5 A Bérlemény használatának feltételei

2.5.1 Bérló a Bérleményt az Előszerződésben és Szerződésben meghatározott tevékenység ellátására jogosult használni, e használatot nem változtathatja meg, Bérlemény használatát jogosult – Bérbeadó előzetes hozzájárulásával - harmadik személy részére egészben, vagy részben átengedni. Bérbeadó már jelen Előszerződés aláírásával hozzájárul Bérlemény GROCERY-PENT Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (2400 Dunaujváros, Esze T. utca 13. cégjegyzékszám: 07-09-024513 adószám: 24787758-2-07.), illetve SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 07-09-009192, székhely: 2060 Bicske, SPAR út 0326/1.hrsz., adószám: 10485824-2-07) részére való albérletbe adásához. Bérbeadó nem tagadhatja meg Bérlemény használatának harmadik személy részére való átengedését, amennyiben harmadik személy is kereskedelmi és raktározási tevékenységéhez kívánja használni Bérleményt.

2.5.2 A bérleti jogviszony tartama alatt Bérló Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül jogosult – a Bérlemény főszerkezetét, külső homlokzatát, főgépészetét nem érintő - építészeti, vagy épületgépészeti átalakítást végezni a Bérleményben. Az ilyen munkák költségeit megtérítési igény nélkül Bérló köteles viselni, kivéve, ha a felek írásban ettől eltérően állapodnak meg. Amennyiben az átalakításhoz építési engedély szükséges, ezt Bérló saját költségén maga köteles beszerezni.

2.6 A Bérlemény állagmegóvása, karbantartása, javítása

2.6.1 A Bérleménnyel kapcsolatosan állagmegőrzési, karbantartási munkák elvégzése és a rendeltetésszerű használat mellett keletkező hibák kijavítása Bérbeadó feladata, ideértve a Bérlemény műszaki berendezéseire vonatkozó karbantartási és javítási munkák elvégzését. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérló által a Bérleménybe bevitt műszaki berendezésekre vonatkozóan Bérbeadó jelen pont szerinti karbantartási és javítási kötelezettsége nem terjed ki. A Bérbeadó a Bérleményt őt terhelő karbantartási munkálatait a Bérlóval egyeztetett időben végzi el.

2.6.2 Bérló által történt nem rendeltetésszerű használat következtében keletkező hibák kijavítása Bérlőt terheli. Bérló az általa végzendő javítási munkákat Bérbeadó előzetes hozzájárulása birtokában, szakemberekkel köteles elvégeztetni. Amennyiben Bérló kijavítási kötelezettségét nem teljesíti a Bérbeadó által meghatározott határidőn belül, Bérbeadó jogosult a szükséges javítási munkákat Bérló költségére maga elvégeztetni és Bérbeadó jogosult az így felmerült költségeket a Kaució összegéből levonni. Fenyegető veszély esetén Bérbeadó nem köteles határidőt tűzni a Bérló

részére, hanem a szükséges munkákat haladéktalanul elvégeztetheti. Felek megállapodnak, hogy Bérló viseli a rendeltetésszerű használatból eredő természetes elhasználódásból fakadó költségeket.

- 2.6.3 Bérló köteles Bérbeadót haladéktalanul értesíteni az épület, vagy a Bérlemény bármely olyan általa észlelt megrongálódásáról, amelynek helyrehozása Bérbeadó feladatát képezi. Bérló felelős minden olyan kárért, amely az értesítés elmulasztásából származik.

2.7 Bérbeadó által végzett helyreállítási és építési munkák

- 2.7.1 Bérbeadó jogosult az épület, vagy a Bérlemény megfelelő működtetéséhez, károk megelőzéséhez vagy károk helyreállításához szükséges helyreállítási és építési munkákat Bérló hozzájárulása nélkül elvégeztetni, a Bérló működésének lehetőség szerinti zavarása nélkül az alábbiak figyelembevételével: a Bérleményben kizárólag a Bérló előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet ilyen munkát, az épületben pedig nem végezhet olyan változtatást, amely a Szerződésekkel és annak mellékleteivel ellentétes vagy a Bérlemény szerződésszerű használhatóságát vagy megközelítését, láthatóságát, árubeszállítását befolyásolja.
- 2.7.2 Bérbeadó az épülettel kapcsolatos azon munkákat, amelyek elvégzése nem feltétlenül szükséges, azonban hasznos, a Bérló hozzájárulása nélkül a 2.7.1 pontban foglalt korlátozásokkal abban az esetben jogosult elvégeztetni, amennyiben a munkák elvégzésével Bérlónek okozott kellemetlenségek minimálisak és Bérló működését nem zavarják.
- 2.7.3 A Bérbeadó az épülettel vagy a Bérleménnyel kapcsolatos azon munkák elvégzése tekintetében, amelyek elvégzése feltétlenül szükséges, köteles a Bérló felszólítására haladéktalanul intézkedni, a munkát elvégeztetni.

2.8 Bérló által végzett építési munkák

- 2.8.1 A Bérleménynek a Bérló által történő építési változtatásaihoz, így különösen a belső építési módosításokhoz, felszerelések, tartozékok, szerelvények módosításához Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása nem szükséges. Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény főszerkezetét, külső homlokzatát, főgépészetét érintő munkálatokhoz Bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.
- 2.8.2 Bérló felelős minden olyan kárért, amely az általa kivitelezett építési munkákkal kapcsolatban merült fel.
- 2.8.3 Bérló a bérleti időtartam lejártával jogosult az általa végrehajtott beépítéseket és behozott berendezéseket - ha azok jellege lehetővé teszi a Bérlemény sérelme nélkül - a bérleti jogviszony megszűnésekor elvinni. Bérló az általa elvégzett építészeti változtatásokkal kapcsolatban nem köteles az eredeti állapot helyreállítására, kivéve, ha a Felek ettől eltérően állapodtak meg írásban. Felek rögzítik, hogy a – Bérbeadó hozzájárulása nélkül elvégzett – változtatásokkal kapcsolatban Bérló köteles az eredeti állapot helyreállítására.

2.9 Hirdető eszközök

- 2.9.1 A Bérbeadó jelen Szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Bérló kérésére az épület homlokzatán és az épületen belül a Bérló, vagy Bérló albérlője reklámtábláját, zászlótartóját stb. kihelyezze a 2. számú mellékletként csatolt műszaki leírás szerint, azzal hogy Bérló tudomásul veszi, hogy a reklámtábla kihelyezése településképi véleményezési eljáráshoz kötött, ezáltal a

reklámtábla csak a szükséges engedély alapján helyezhető ki. A reklámtáblákkal kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség a Bérlőt terheli. Bérbeadó vállalja, hogy jelen pontban foglaltakra tekintettel társasházi alapító okiratot módosítja, mely tárgyában az alapító okirat jövőbeni módosítására kizárólag valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

2.10 Felmondás, a Szerződés megszűnése

2.10.1 Szerződő felek megállapodnak, hogy a közöttük létrejött határozott idejű Szerződéseket egyik fél sem jogosult rendes felmondással megszüntetni, szerződő felek a Ptk. 6:339. § (2) bekezdésének alkalmazását kizárják.

2.10.2 Bérbeadó jogosult a Szerződéseket azonnali hatállyal írásban, indoklással ellátva felmondani (rendkívüli felmondás), amennyiben

a) a Bérlő a legalább kettő havi bérelti díjnak megfelelő szerződésszerűen kiszámlázott Bérelti Díj és/vagy egyéb, a jelen szerződésből származó bármely fizetési kötelezettsége teljesítésével részben vagy egészben több mint 15 napos késedelembe kerül, és a fizetést a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére az általa kitűzött, legalább 15 napos póthatáridő alatt sem teljesíti;

b) Bérbeadó írásbeli felszólításában meghatározott 30 (harminc) napos póthatáridő eredménytelen eltelté után

– a Bérlő a Bérleményt szerződésellenesen használja,

– a Bérlemény helyiségeit vagy felszerelési tárgyait jelen Szerződésbe ütköző módon használja, vagy más módon lényegesen veszélyezteti,

– Szerződéses kötelezettségeit egyéb módon olyan mértékben megsérti, hogy Bérbeadótól a bérelti jogviszony fenntartása már nem várható el,

c) Bérlő a bírósághoz csődeljárás lefolytatása iránti kérelmet nyújt be, vagy ellene felszámolási eljárást indítottak és a Bérlő fizetésképtelenségét a bíróság jogerős végzésével megállapította. Rendkívüli felmondás esetén a Szerződés a felmondás közlését követő 30 (harminc) napon belül szűnik meg.

2.10.3 A Bérlő a Szerződéseket rendkívüli felmondással, valamint a 30 napos felmondási idő betartásával, az alábbiak miatt mondhatja fel:

a) ha a Bérlemény működési engedélyét a jogviszony időtartama alatt nem a Bérlőnek felróható okból bármikor visszavonják;

b) továbbá a Bérlemény rendeltetésszerű használata Bérbeadónak felróható okból 30 napon túl korlátozásra kerül részben vagy egészben, vagy a Bérlő általi üzemeltetés Bérbeadónak felróható okból 30 napon túl lehetetlenné válik.

c) Amennyiben a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 9/A. § alapján a Bérlő a továbbiakban nem folytathat napi fogyasztási cikk kiskereskedelmi értékesítésére vonatkozó tevékenységet.

d) Az 1993. évi LXXVIII. törvényben (Lakástörvény) a fentiekén kívül meghatározott esetekben.

Ezen okokból történt felmondás esetén a Bérbeadó sem kártérítési, sem bármilyen más jogcímen előterjeszhető igényt nem érvényesíthet a Bérlővel szemben.

2.10.4 Felmondás esetén Bérlő köteles a Bérleményt Bérbeadó által megjelölt határidőn belül a Felek közötti megállapodás szerint Bérbeadó birtokába adni.

2.10.5 Felek jogosultak a jelen szerződést írásba foglalt közös megegyezéssel megszüntetni.

2.10.6 Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vételi jogot alapító szerződés szerint Jogosult gyakorolja vételi jogát, és a Vételi jogot alapító szerződés szerint a vételárat megfizeti Kötelezett részére, Bérelti szerződés megszűnik a vételár megfizetésének napjával.

2.10.7 Felek rögzítik, hogy Szerződések aláírásával egyidejűleg Felek között az alábbi szerződések jönnek létre:

- a) a kialakuló Martonvásár belterület 182/3/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan tárgyában vételi jogot alapító szerződés,
- b) a kialakuló Martonvásár belterület 182/4, 182/5 és 182/6 helyrajzi számú ingatlanok tárgyában ingatlan adásvételi szerződés
- c) a kialakuló Martonvásár belterület 182/3 helyrajzi számú ingatlan tárgyában ráépítési szerződés,
- d) Martonvásár belterület 182/3/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan tárgyában használati megállapodás.
- e) a kialakuló Martonvásár belterület 182/3 helyrajzi számú ingatlan használata tárgyában használati megállapodás és átjárási szolgálmi jogot biztosító megállapodás

Felek rögzítik, hogy amennyiben bármely okból a Szerződések vagy az a) pontban rögzített végszerződés teljesítése meghiúsul, a c) pont szerinti ráépítési szerződésben foglaltak szerint Bérlő jogosult c) pont szerinti ráépítési szerződés szerint keletkező tulajdoni hányada tekintetében eladási jogával élni, addig, amíg az a) pontban rögzített végszerződés szerint vételi jogával nem élt, mely alapján Bérbeadó köteles megvásárolni Bérlő tulajdoni hányadát. A vételárát Felek az általuk közösen kiválasztott értékbecslő által készített értékbecslésben meghatározott összeg szerint határozzák meg azzal, hogy tekintettel a Bérlő által Bérbeadó tulajdonában lévő ingatlanrészre fordított költségekre, az értékbecslő által a Martonvásár belterület 182/3/0/A/1 helyrajzi számú ingatlanra megállapított összeg 65 %-a lesz a vételár. (Beruházási költségátalány meghatározására vonatkozó táblázat jelen Szerződés ... számú melléklete).

- 2.10.8 Bármilyen okból szűnik meg a jelen szerződés, Bérbeadót Bérlővel szembeni elhelyezési kötelezettség nem terheli.
- 2.10.9 A Bérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül Bérlő köteles minden kulcsot Bérbeadó részére visszaszolgáltatni és a Bérleményt elhagyni, saját ingóságait onnan elszállíttatni, illetve azok elhelyezéséről gondoskodni.
- 2.10.10 Jelen határozott időre kötött szerződés nem alakul át határozatlan időtartamú szerződéssé, amennyiben a jelen szerződésben meghatározott időtartam eltelte után a Bérlő a Bérleményt tovább használja és ez ellen a Bérbeadó nem tiltakozik. Szerződő felek a Ptk. 6:338 § (1) bekezdésének alkalmazását kizárják.
- 2.10.11 Szerződések megszűnése, illetve megszüntetése esetén a Bérlő köteles a Bérleményt annak állapotát rögzítő jegyzőkönyv felvétele mellett, természetes kopás és elhasználódás figyelembevételével a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani. A Felek rögzítik, hogy a fenti rendelkezés alapján a Bérlőnek nincs a bérleti jogviszony végén a Bérlemény vonatkozásában semmilyen felújítási kötelezettsége.
A Bérlő jogosult az általa beépített berendezési és felszerelési tárgyakat állagsérelem nélkül a Bérleményből elvinni.
- 2.10.12 Felek megállapodnak, hogy a Szerződések bármely okból való megszűnése esetén Bérbeadó jogutódként lép be a Bérlő és a 2.5.1 pont szerinti személy közötti bérleti szerződésbe.

2.11 Egyéb kikötések

- 2.11.1 Bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg Bérbeadó feltétel és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Bérlő bérleti joga a Bérlemény tárgyában (Ingatlan arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 2.11.2 Bérbeadó Bérlővel történt előzetes egyeztetés után jogosult a Bérlemény szerződésszerű állapotát ellenőrizni anélkül, hogy Bérlőt a Bérlemény rendeltetésszerű használatában zavarná. Bérlő mindenkor köteles Bérbeadó számára lehetővé tenni, hogy Bérbeadó kötelezettségét képező karbantartási, javítási, stb. munkákat Bérbeadó el tudja végezni.
- 2.11.3 Bérlő köteles a szükséges intézkedéseket megtenni annak érdekében, hogy sürgős vészhelyzet esetén is biztosított legyen a Bérleménybe való bejutás. Amennyiben ezen kötelezettségének nem tesz eleget, felelős minden olyan kárért, amely emiatt keletkezett.
- 2.11.4 Ha jelen szerződés bármely része érvénytelen lenne, ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A szerződés valamelyik részének érvénytelensége esetén felek kötelesek az

érvénytelen részt olyan érvényes megállapodással pótolni, amely az adott rész lényeges tartalmát és célját megőrzi.

- 2.11.5 Jelen szerződés módosítása és kiegészítése csak írásban érvényes. Felek a Ptk. 6:7 § (3)alkalmazását kizárják. Felek a jelen szerződésen alapuló, egymás felé tett nyilatkozataikat a jelen szerződésben feltüntetett székhelycímekre kötelesek ajánlott tértivevényes levél útján megküldeni. Az ekként megküldött nyilatkozat abban az esetben is kézbesítettnek minősül, amennyiben az a másik féltől „nem kereste”, vagy egyéb jelzéssel érkezik vissza. A felek kötelesek egymás felé az adataikban bekövetkező változásokat közölni, ennek elmaradásának kockázata a mulasztó felet terheli.
- 2.11.6 Bérelő jogosult – Bérbeadó előzetes hozzájárulása esetén - Szerződések szerinti bérleti jogát harmadik személy részére átruházni, Bérelő jogosult jelen Szerződések szerinti jogait és kötelezettségeit harmadik személy részére engedményezni. Szerződések szerinti bérleti jog kizárólag a Felek közötti vételi jogot alapító Szerződések szerinti vételi joggal együtt ruházható át. Bérleti jog és vételi jog átruházása esetén Bérelő tájékoztatja Bérbeadót a Bérleti jog átruházásáról, Bérbeadó köteles megtenni a szükséges jognyilatkozatokat Bérleti jogot megszerző harmadik személy bérleti és vételi jogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez.
- 2.11.7 Felek, mint adatkezelők jelen Szerződésben a Felek képviselő(i), valamint a Felek által megjelölt kapcsolattartók személyes adatainak kezelésével összefüggésben az alábbi tájékoztatást nyújtják, melyről Felek köteles a képviselő(ke)t, valamint a kapcsolattartót tájékoztatni:
Az adatkezelés célja: a képviselők adatai tekintetében: annak ellenőrzése és rögzítése, hogy a cég képviseletében eljáró, aláíró valóban jogosult a cég törvényes képviseletére, kapcsolattartók adatai esetében pedig a szerződésekből eredő jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során eljáró személy kijelölése
A kezelt személyes adatok köre: a Felek a képviseletükre jogosult személy neve és pozíciója, esetleg telefonszáma, e-mailcíme, aláírása, a kapcsolattartó neve, telefonszáma, e-mail címe, esetleg munkaköre
Az adatok forrása: a nem természetes személy szerződő partner képviselőjének adatai a cégkivonat adatai alapján kerülnek rögzítésre, kapcsolattartójának adatait a szerződő partner közli
Az adatkezelés jogalapja: az adatkezelés az adatkezelő jogos érdekeinek érvényesítéséhez szükséges (GDPR 6. cikk (1) bekezdésének f) pontja)
Az adatkezelés időtartama: a felekkel kötött szerződés megszűnésétől számított 5 év (a Ptk. 6:22.§ alapján), kifizetés alapjául szolgáló szerződés esetében 8 év (Számv. tv. 169. § (2) bek.)

3. Vételi jogot alapító szerződés

- 3.1 Felek megállapodnak, hogy Eladó a Pályázat 11.b) pontja szerinti a fenntartási időszak lejártát követő naptól a bérleti jogviszony fennállásáig, azaz napjától napjáig tartó határozott időtartamra vételi jogot alapítanak Vevő, mint vételi jogot szerző javára a Martonvásár belterület 182/3/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan Eladó tulajdonában lévő tulajdoni hányadra.
- 3.2 Vételi jog alapján Vevő az Ingatlanarányú tulajdonjogát egyoldalú – a vételi jogot alapító szerződésben meghatározott feltételek szerinti -, az Eladónak címzett írásbeli nyilatkozattal és a 3.3 pont szerinti vételár megfizetésével jogosult megvásárolni.
- 3.3 Az Ingatlan vételárát Pályázat szerint a Felek által közösen kiválasztott értékbecslő által meghatározott összegben állapítják meg azzal, hogy tekintettel a Vevő által Eladó tulajdonában lévő ingatlanrészre fordított költségekre, az értékbecslő által a Martonvásár belterület 182/3/0/A/1 helyrajzi számú ingatlanra megállapított összeg 35 %-a lesz a vételár. (Beruházási költségátalány meghatározására vonatkozó táblázat jelen Szerződés ... számú melléklete).
Amennyiben Vevő vételi jogával él, a Vételár összegét az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:
- 3.4 A vételi jog jogosultja köteles a vételi jog bejegyzésére vonatkozó, és a vételi jog gyakorlása esetén a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó kérelmét az illetékes földhivatal előtt az Inyvtv. szerinti határidőben előterjeszteni.
- 3.5 Jogosult tudomással bír arról, hogy amennyiben vételi jogával élni kíván, úgy azt csak a 3.1 pont szerint nyitva álló határidőben, a Kötelezethez címzett írásbeli nyilatkozattal tudja gyakorolni oly

módon, hogy a határidő az utolsó napon lejár, vagyis a nyilatkozat határidőben történő megtételének postára adás esetén a megérkezés napja számít.

- 3.6 Amennyiben Jogosult a vételi jog gyakorlására nyitva álló határidő alatt vételi jogát nem gyakorolja, a Vételi jogot alapító Szerződésben foglalt jogairól történő lemondást is jelenti.
- 3.7 A Jogosult a Vételi jogot harmadik személy részére abban az esetben ruházhatja át, annak gyakorlására harmadik személyt abban az esetben jelölhet meg, ha ez a harmadik személy megvásárolja Jogosult tulajdoni hányadát, és a Bérleti Szerződésbe Bérelő/Jogosult jogutódjaként lép be. Vételi jog átruházása esetén Jogosult tájékoztatja Kötelezettet a Vételi jog és a Felek közötti bérleti szerződés szerinti bérleti jog átruházásáról, Kötelezett köteles megtenni a szükséges jognyilatkozatokat Vételi jogot és bérleti jogot megszerző harmadik személy vételi és bérleti jogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez.
- 3.8 Kötelezett vállalja, hogy Jogosult vételi jogának gyakorlása és a teljes vételár megfizetése esetén feltétel nélkül és a visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan tekintetében Jogosult arányú tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 3.9 Kötelezett szavatolja az Ingatlan per- teher- és igénymentességét.

Kötelezett kijelenti és szavatolja, hogy más személynek az Ingatlannal kapcsolatban követelésük vagy igényük nincs. Kötelezett kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az Ingatlanon fennálló tulajdonjog átruházásában nem korlátozott, az Ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná az Ingatlan tulajdonjogának Jogosult általi teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy akadályozná a tulajdonjog szabad gyakorlását, az Ingatlant nem terheli köztartozás, valamint az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincs. Kötelezett tudomásul veszi, hogy a vételi jog fennállása alatt az Ingatlant el nem idegenítheti, nem terhelheti meg és azon más harmadik félnek elővásárlási jogot nem enged.

- 3.10 Felek szavatolják, hogy a Vételi jogot alapító szerződés megkötésének, teljesítésének sem jogszabályban, sem szerződésen alapuló akadályja nincs.
- 3.11 Kötelezett vállalja, hogy a Szerződések szerinti bérelti időtartam végéig az Ingatlant harmadik személy részére nem adja el, az Ingatlan használatát Jogosult hozzájárulása nélkül harmadik személy részére nem engedi át.
- 3.12 Jogosult hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben Jogosult vételi jogával Bérelti Szerződés szerinti bérelti időtartam végéig nem él, a határidő leteltét követően a kötelezett a bejegyzett vételi jogot az ingatlan-nyilvántartásból töröltesse.
- 3.13 Felek rögzítik, hogy Szerződés aláírásával egyidejűleg Felek között az alábbi szerződések jönnek létre:
- a) a kialakuló Martonvásár belterület 182/3/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan tárgyában bérelti előszerződés,
 - b) a kialakuló Martonvásár belterület 182/4, 182/5 és 182/6 helyrajzi számú ingatlanok tárgyában ingatlan adásvételi szerződés
 - c) a kialakuló Martonvásár belterület 182/3 helyrajzi számú ingatlan tárgyában ráépítési szerződés
 - d) Martonvásár belterület 182/3/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan tárgyában használati megállapodás
 - e) a kialakuló Martonvásár belterület 182/3 helyrajzi számú ingatlan használata tárgyában használati megállapodás és átjárási szolgalmi jogot biztosító megállapodás
- Felek rögzítik, hogy amennyiben bármely okból a Szerződés vagy az a) pontban rögzített végszerződés teljesítése megghiúsul, a c) pont szerinti ráépítési szerződésben foglaltak szerint Jogosult jogosult c) pont szerinti ráépítési szerződés szerint keletkező tulajdoni hányada tekintetében eladási jogával élni, addig, amíg az a) pontban rögzített végszerződés szerint vételi jogával nem élt, mely alapján Kötelezett köteles megvásárolni Jogosult tulajdoni hányadát. A vételárat Felek az általuk közösen kiválasztott értékbecslő által készített értékbecslésben meghatározott összeg szerint határozzák meg azzal, hogy tekintettel a Jogosult által Kötelezett tulajdonában lévő ingatlanrészre fordított költségekre, az értékbecslő által a Martonvásár belterület 182/3/0/A/1 helyrajzi számú ingatlanra megállapított összeg 65 %-a lesz a vételár. (Beruházási költségátalány meghatározására vonatkozó táblázat jelen Szerződés ... számú melléklete).
- 3.14 A szerződő felek kijelentik, hogy a Bérbeadó/Kötelezett jogi személy önkormányzat, a Bérlő/Jogosult pedig Magyarországon bejegyzett jogi személy gazdasági társaság; a jelen Szerződések megkötését, vételi jog és bérelti jog megszerzését részükre jogszabályi rendelkezések nem zárják ki, és nem korlátozzák.
- 3.15 A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Előszerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. ide vonatkozó rendelkezései az irányadók.

A jelen Előszerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt:.....

Martonvásár Város Önkormányzata
 képviseli: Dr. Szabó Tibor polgármester
 Bérbeadó/Kötelezett

**FUTURE FOOD IMMO Ingatlanhasznosító Kereskedelmi
 Korlátolt Felelősségű Társaság**
 képviseli: Martonosi Tamás ügyvezető
 Bérlő/Jogosult

B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .



Szakvélemény

a

**2462 Martonvásár, Dózsa Györgyút 10. szám alatti, 182/1 helyrajzi számú ingatlanon
a meglévő földszinti üzlethelyiség bővítésével kialakítani tervezett társasházi albetét,
természetben**

SPAR ÜZLETHELYISÉG

tulajdoni arányainak terület- és költségarányos meghatározásához

Budapest, 2022. február 7.

TARTALOMJEGYZÉK

- 1. FELADATMEGHATÁROZÁS**
 - 1.1. Megbízó
 - 1.2. Megbízás tárgya
 - 1.3. Megbízás célja
 - 1.4. Szakvélemény időpontjai, hatálya
- 2. A VIZSGÁLAT TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI**
 - 2.1. Adatszolgáltatás
 - 2.2. Szakértői módszer
 - 2.3. Korlátozó feltételek
- 3. ELŐZMÉNYEK, HÁTTÉR**
- 4. ALAPTERÜLETI ADATOK**
- 5. MŰSZAKI TARTALOM**
- 6. BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK, KÖLTSÉGARÁNYOK**
- 7. JAVASOLT ELSZÁMOLÁSI ARÁNY**

MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet Alaprajzok
2. sz. melléklet Fotómelléklet

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó / hitelfelvevő

FUTURE FOOD IMMO Ingatlanhasznosító Kft (2030 Érd, Fő utca 31.)

1.2. A megbízás tárgya

Megbízó Martonvásár központjában, a Dózsa György és a Fehérvári út kereszteződésében 3 épületben („A-B-C”) 1-1 (összesen 3) önálló, egyenként bruttó 400 m² alapterületű üzlethelyiséget, valamint a „B” és „C” épület emeleti szintjén 4 és 6 (összesen 10 db), egyenként 40-60 m² alapterületű lakást kíván létesíteni, (összesen 470 m² lakás és 200 m² terasz). A „B” és „C” épületeket saját tulajdonú beépítetlen telken építik fel (182/2 hrsz.), míg az „A” épület önkormányzati tulajdonú ingatlanon (182/1 hrsz.) létesül, egy meglévő, cca. 200 m²-es földszinti üzlethelyiség átalakításával és további cca. 200 m² új épületrész kialakításával.

1.3. A vizsgálat célja

Értékmegosztási tanulmány készítése a tárgyi beruházásról, tulajdoni viszonyok későbbi rendezéséhez.

1.4. A vizsgálat időpontjai

- vizsgálat zárása: 2022. február 07.

2. A VIZSGÁLAT TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlanokkal kapcsolatban írásos dokumentációkat nem bocsátott a rendelkezésünkre. Az alábbi dokumentumokat társaságunk szerezte be:

- bérleti szerződés
- engedélyezési terv alaprajzok

2.3. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentációk tanulmányozását követően az ingatlanokat helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt. A helyszíni szemlén állapotrögzítő fényképfelvételeket készítettünk.

A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával határoztuk meg az ingatlanok és az eszközök értékét.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést.

Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012; RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- forgalmi értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú értékelés.

A **forgalmi értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újra-előállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszökhöz és célhoz leginkább megfelelő érték meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal. Az értékelés során Megbízott méret-adatokat szemrevételezéssel és néhány jellemző méret mérésével ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet. A tanulmány vagy annak részei (cégcsoporton kívüli) harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

Kifejezett megbízás hiányában nem végeztünk környezetvédelmi vizsgálatot, illetve elemzést és nem tekintettünk át múltira vonatkozó dokumentumokat a terület szennyezettségével kapcsolatban. Ellenkező tájékoztatást hiányában, a jelentésben abból a vélelemből indulunk ki, hogy az ingatlan nem szennyezett. Ettől függetlenül azonban, ha a helyszíni szemle során, vagy más, az értékbecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál az látszik, hogy a terület feltételezhetően szennyezett, akkor erről Megbízót tájékoztatjuk.

Kijelentjük, hogy a vizsgált ingatlant illetően az elmúlt 3 évben a Bering Stúdió Kft. gazdasági társaságnak, illetve tulajdonosainak, alkalmazottainak tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

3. ELŐZMÉNYEK, HÁTTER

Megbízó Martonvásár központjában egy komplex ingatlanfejlesztést tervez végrehajtani, melynek kapcsán 3 épületben („A, B, C”) 3 üzlethelyiség és 10 lakás épül. Az „A” egység egy már meglévő szolgáltatóház földszinti területén (A1) és annak új építésű bővítésével (A2) jön létre, e két üzletterület egybenyitásával Megbízó egy élelmiszeráruházat alakít ki, melyet kulcsrakész állapotban bocsát az egységet hosszútávú bérleti szerződés alapján hasznosító SPAR üzletlánc részére. A két üzletterület a tulajdoni viszonyok és a beruházási igények alapján is jól elkülöníthető:

- A1 üzletterület - önkormányzati tulajdonú, Megbízó által bérbe vett, szerkezetkész állapotban átadott cca. 200,9 m² nagyságú üzletterület, ahol Megbízó valósítja meg a szakipari, épületgépészeti és elektromos munkákat, biztosítva a bérlő számára szükséges kulcsrakész átadást;
- A” üzletterület - önkormányzati tulajdonú földterületen, földhasználati jog alapján megvalósuló, Megbízó tulajdonát képező, az előző üzletrésszel egybenyitandó üzletterület, ahol a kulcsrakész kialakítást Megbízó valósítja meg zöldmezős beruházásként;

Az egybenyitott, egyben hasznosított üzletterületek a társasházi formában kialakítandó befoglaló épület egy albetétjét alkotják majd, mely az Önkormányzat és Megbízó osztatlan közös tulajdonába kerül. A tulajdoni hányadok a hazai gyakorlat szerint az alapterületek arányában kerülnek meghatározásra. Mivel Megbízó az önkormányzati területeken is jelentős beruházást hajt végre, pusztán az alapterületi arányok nem tükrözik a két fél eltérő mértékű beruházási költségeit.

Mivel Megbízó szándékában áll a bérlemény későbbi megvásárlása, amire - a pályázatban foglaltak szerint - az Önkormányzat lehetőséget is biztosít számára, ezért Megbízó szükségesnek tartja a későbbi vételár meghatározása kapcsán a költségviselési arányok figyelembevételét is. Megbízásunk tárgya ezen arányok rögzítése, abból a célból, hogy a felépítmény jövőbeli értékének megosztása a fentiek figyelembevételével történjen.

4. ALAPTERÜLETI ADATOK

Az épület alapterületi adatait az engedélyezési tervdokumentáció alapján rögzítettük.

Tervfajta	Tervező:	Dátum:
Építési engedélyezési terv (módosítás) „A” épület	2462 Martonvásár, Dózsa György út 6-10. (182 hrsz.) alatti ingatlanon Térségi szolgáltató épület építése 3 ütemben, 1 db személyfelvonóval Építész tervező: Somogyi Gábor, okl. építészmérnök, É1 01-6336	2021.01.11
Módosított engedélyezési terv „A-B-C” épület	2462 Martonvásár, Dózsa György út 6-10. (182/1 és 182/2 hrsz.) alatti ingatlanon bevásárlóudvar és 10 db lakás építése Tervező: Raszter Építésziroda Kft. Építész tervező: Safarcsik Tibor okl. építészmérnök, É1 05-0108	2021.08.24

A fenti területi adatok alapján az alapterületi adatok az alábbiak.

E	Jel	Épület, szint, helyiség	Bruttó keresk. m2	Bruttó terület m2		Nettó terület m2	Üzlet 1 m2	Üzlet 2 m2	Közös m2	Lakás m2	Terasz m2
0	11	Üzlettér	302,20	302,20	0,89	269,65	269,65				
0	12	Közlekedő	21,02	21,02	0,89	18,76		18,76			
0	13	Tejcsemege	10,78	10,78	0,89	9,62		9,62			
0	14	Iroda	7,72	7,72	0,89	6,89		6,89			
0	15	Ált. előkészítő	7,80	7,80	0,89	6,96		6,96			
0	16	Hús hűtő	4,68	4,68	0,89	4,18		4,18			
0	17	Raktár	21,29	21,29	0,89	19,00		19			
0	18	Raktár	2,45	2,45	0,89	2,19		2,19			
0	19	Ált. mirelit hűtő	9,40	9,40	0,89	8,39		8,39			
0	20	Szociális egység	4,98	4,98	0,89	4,44					
0	21	Szociális egység	5,24	5,24	0,89	4,68		4,68			
A épület			397,59	397,59	0,89	354,76	269,65	80,67	0,00	0,00	0,00
0	0	A1 ebből meglévő		229,94	0,89	205,17					
0	0	A2 ebből bővítmény		167,65	0,89	149,59					

A továbbiakban a helyiséglista nettó területi adatait tekintjük mérvadónak:

	Terület m2	Arány
A1 Meglévő szárny	205,17	57,83%
A2 Új szárny	149,59	42,17%
Összesen	354,76	100,00%

5. MŰSZAKI TARTALOM

A1 Meglévő szárny - Térségi Szolgáltató Központ földszinti üzlethelyiség

Bruttó földszinti terület	349,0 m ² (32,46x10,76 m)
Nettó szintterület	528,0 m ² (231,5+296,5 m ²) – az emelettel együtt
Szintszám	2 (F+1)

A kétszintes, utcafrontra telepített épület földszintjén egy vagy több üzlethelyiség számára alkalmas egyterű helyiség található, utcafront felől portálokkal, kirakattal, illetve az udvar felől fedett bejárati előtérrel. A földszint északi végében az üzlethelyiségtől függetlenül, közvetlenül az utcáról megközelíthetően nyílik az emeletre vezető lépcsőház, a kapcsolódó gépészeti és szociális helyiségekkel. Az emeleten egészségügyi szolgáltató egységeket, 2 rendelőt alakítottak ki, váróval, sószózával, öltözőkkel, mosdókkal, fertőtlenítővel, takarítószer tárolóval.

Az épület szerkezeti jellemzői kapcsán a vizsgált földszinti üzlethelyiség aktuális állapotára jellemző műszaki tartalmat foglaljuk össze,

Teherhordó szerkezetek	
Alapozás:	Monolit vasbeton lemezalap, szélein megerősítve. Alapozási sík: a rendezett tereptől számított -0,62 m, illetve peremeknél -1,07 m.
Függőleges th. szerk.:	Vegyes falas-vázás szerkezete: vasbeton pillérváz, illetve 30 cm vtg. PTH 30 Profi falazat. A nyílások kiváltása 1,0m falköz távolságig A-10, illetve A-12 típusú Porotherm előfeszített kerámia kéregelemes nyílásáthidalókkal, ezen fesztávok felett, de 3,0m falköz távolságig pedig Porotherm elemmagas áthidalókkal
Födém szerkezet:	Monolit vasbeton síkfödém
Tető szerkezet:	Kétállószerű faszervezetű magastető (3 részre tagolt nyeregtető)
Kiegészítő szerkezetek	
Lépcsők:	Kétkarú, monolit vasbeton lépcső
Belső térelh. falak:	Kisméretű téglaválaszfalak
Szigetelések	
Talajnedvesség:	Talajnedvesség elleni szigetelés - 1 réteg 4 mm vastag poliészter fátyol hordozórétegű modifikált bitumenes vastaglemez - vasbeton aljzatra fektetve, járda szintjéhez képest 30 cm magasságig felhajtva
Hőszigetelés:	Lábazat: 12 cm extrudált polisztirol hab Külső falak: 12 cm expandált polisztirol hab Magastető: 30 cm kőzetgyapot lemez Lapostető: 22+ cm expandált polisztirol hab
Tetőfedés:	Betoncserép
Nyílászárók	
Külső ajtók:	Alumínium szerkezetű portálok, ablakok 3 rétegű üvegezéssel
Belső ajtók:	Egyszárnyú nyíló, furatolt faforgács betétes, HPL fóliázott beltéri ajtó
Ablakok:	Alumínium szerkezetű portálok, ablakok 3 rétegű üvegezéssel
Felületképzések	
Belső falfelületek:	-
Padlóburkolatok:	-
Homlokzatok:	A földszinten ragasztott téglalapka burkolat, az emeleten és a földszinti hátsó épületrészen vakolt homlokzatképzés

Álmennyezet:	-
Épületgépészet	
Hőellátás, melegvíz	-
Szaniterek	-
Légtechnika:	-
Elektromosság	
Világítás, erőátvitel:	-
Gyengeáram	-
Egyéb	
Beépített bútorok	-

A 2020-ban átadott épület szerkezete stabil, a felhasznált anyagok és az építés technológia korszerű. Az épület homlokzata és emeleti része kulcsrakész, a földszinti üzlethelyiség szerkezetkész állapotú, ami a tartószerkezet, a homlokzat teljes készülttségét és a külső nyílászárók beépítettségét, a belső szerkezeti falak és a szigetelt aljzat elkészültét jelenti. Hiányzik a belső válaszfalak, a burkolatok, az álmennyezetek kialakítása, a teljes gépészeti és elektromos szerelés, szerelvényezés. A létesítmény műszaki készülttsége cca. 60-65%-os.

A2 - Új szárny

Bontások

- (1) Földszinti üzlethelyiség DNy-i határolófalának kibontása (PTH 30 fal bontása 45 m² felületen)

Új építés

Az üzlethelyiség kialakítását, az adott hálózat (SPAR) üzlethelyiségek megjelenési formájának megfelelően, az érvényben lévő Műszaki, Építési, ÁNTSZ, Katasztrófavédelmi, és egyéb szakhatósági eljárásoknak, rendelkezéseknek és jogszabályoknak megfelelően kell kialakítani. Amennyiben a birtokbaadási állapot kialakítása építési engedély köteles, úgy mind az építési engedély mind a használatbavételi engedély megszerzése Bérbeadó feladata.

A bérlemény kulcsrakész kialakítása a mobil boltberendezési elemeket leszámítva komplett működőképes, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú, valamint kiskereskedelmi drogéria üzlet működési engedély megszerzésére alkalmas állapotra értendő.

Teherhordó szerkezetek	
Alapozás:	Monolit vasbeton lemezalap, szélein megerősítve. Alapozási sík: a rendezett tereptől számított -0,62 m, illetve peremeknél -1,07 m.
Függőleges th. szerk.:	Vegyes falas-vázás szerkezete: vasbeton pillérváz, illetve 30 cm vtg. PTH 30 Profi falazat. A nyílások kiváltása 1,0m falköz távolságig A-10, illetve A-12 típusú Porotherm előfeszített kerámia kéregelemes nyílásáthidalókkal, ezen fesztávok felett, de 3,0m falköz távolságig pedig Porotherm elemmagas áthidalókkal
Födém szerkezet:	Monolit vasbeton síkfödém
Tető szerkezet:	Kétállószerű faszerkezetű magastető (3 részre tagolt nyeregű)
Kiegészítő szerkezetek	

Lépcsők:	Kétkarú, monolit vasbeton lépcső
Belső térelh. falak:	Kisméretű téglaválaszfalak
Szigetelések	
Talajnedvesség:	Talajnedvesség elleni szigetelés - 1 réteg 4 mm vastag poliészter fátyol hordozórétegű modifikált bitumenes vastaglemez - vasbeton aljzatra fektetve, járda szintjéhez képest 30 cm magasságig felhajtva
Hőszigetelés:	Lábazat: 12 cm extrudált polisztirol hab Külső falak: 12 cm expandált polisztirol hab Magastető: 30 cm kőzetgyapot lemez Lapostető: 22+ cm expandált polisztirol hab
Tetőfedés:	Betoncserép
Nyílászárók	
Portálok	Alumínium szerkezetű portálok, ablakok 3 rétegű üvegezéssel Homlokzati portálszerkezet kialakítása Bérbeadó kiviteli és engedélyes tervei szerint minimum $k = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ értékű hőszigetelő üvegezéssel. Az üzlet bejárati ajtó minimum 145/2100 cm nyílásméretű automata ajtó hőszigetelő és biztonsági üvegezéssel, vészgombbal, electromechanikus zárszerkezettel, mechanikus padlózárral, tűzjelző rendszerbe való bekötéssel kompletten. (Record, Geze, Besam, Tormax)
Gazdasági bejárat	Az árubeszállítási útvonalnak 12T-s tehergépjárművek számára és kézi árumozgató eszközök számára is végig akadálymentes kialakításúnak kell lennie. Ennek kialakítása és folyamatos fenntartása Bérbeadó feladata. A gazdasági bejárati ajtónak küszöb nélküli, hőhidmentes kialakítású, fém szerkezetűnek kell lennie, minimum 1,2 m-es nyílásmagassággal, és 2,0 m-es nyílásmagassággal.
Belső ajtók:	Egyszárnyú nyíló, furatolt faforgács betétes, HPL fóliázott beltéri ajtó
Ablakok:	Alumínium szerkezetű portálok, ablakok 3 rétegű üvegezéssel
Felületképzések	
Belső falfelületek:	Valamennyi bérleményhatároló fal és belső térelválasztó fal létesítése megfelelő tűzvédelemmel, felületkezeléssel kompletten Bérbeadó feladata látszó tartószerkezetek felületkezelése 2 rtg. glett plusz 2-3 rtg. diszperziós falfestés fehér színben minimum álmennyezeti sík plusz 10 cm magasságig
Padlóburkolatok:	Az eladótérben 60x60cm-es 9mm vtg. retifikált és polírozott felületű gress burkolólapokból létesített vékony ágyazással fektetett, vízszintes, sík, kötött D1 használati osztályú MSZ EN1991 (1,2,3)(EC1)burkolat létesül 4 KN/m ² terhelhetőséggel, maximum 25-30 m ² táblákban dilatálva. A bejáratnál 2,0m x 1,2m-es Jaguar típusú burkolatba épített szennyfogó szőnyeget kell elhelyezni, gyári rendszer alumínium keret közé. Szociális és raktár területen 30x30cm-es 8mm vtg. normál gress burkolólapokból létesített vékony ágyazással fektetett, vízszintes, sík, kötött D1 használati osztályú MSZ EN1991 (1,2,3)(EC1)burkolat létesül 4 KN/m ² terhelhetőséggel.

Homlokzatok:	A földszinten ragasztott téglalapka burkolat, az emeleten és a földszinti hátsó épületrészen vakolt homlokzatképzés Bérbeadó építési engedélyes tervek alapján építi és biztosítja Bérő számára. Bérbeadó hozzájárul, hogy Bérő településképi engedély birtokában, abban szereplő műszaki tartalommal és mérettel Homlokzati világító reklámfeliratot helyezzen ki
Álmennyezet:	Az álmennyezet függesztett alumínium tartószerkezetben, 60x60cm –es tömörített ásványgyapot lapokkal, fehér színben. Extra hang vagy hőszigetelési értékeket egyéb előírás hiányában nem kell teljesítsen. Álmennyezeti sík 3,00 és 3,2 m között.
Épületgépészet	
Vízellátás	A bérleménybe minimum $\frac{3}{4}$ '-os víz betáppal és minimum 110mm átmérőjű szennyvízcsonkkal kell rendelkezzen. A víz, illetve szennyvíz ágvezeték hálózat az adott fogyasztónak megfelelő dimenzióval, legyen kialakítva. Vízmintavételt és annak laboratóriumi bevizsgálását Bérbeadó végzi. Negatív vízminta jegyzőkönyvet Bérő részére átadja
Hőellátás, melegvíz	A tervezett épület számított fűtési hővesztesége: 34 kW A fűtési igényeket épületenként 2x16 kW teljesítményű levegő-víz üzemű hőszivattyú biztosítja. A hőszivattyúk egy 200 literes tárolóra csatlakoznak, majd onnan a kialakított osztó-gyűjtőről, szintenként egy-egy szabályozott fűtési körrel biztosítják a fűtést. Fűtési rendszer házközponti vagy egyedi hőtermeléssel és a bérleményben radiátoros vagy mennyezeti fan coilos hőleadókkal hőmennyiség méréssel, vezérelhetőséggel teljesen kialakítva. Téli időszakban minimum elvárt hőmérséklet 22 C°. (VRV, VRF rendszer a hozzájuk illeszkedő hőleadóval)
Hűtés	Hűtési rendszer házközponti vagy egyedi hűtőközeg előállítással és a bérleményben álmennyezeti hőleadókkal, cseppvíz rendszerrel, hőmennyiség méréssel vezérelhetőséggel teljesen. Nyáron a hűtési rendszernek legalább 24 C°-ra kell tudnia hűteni az üzletet. (Split, VRV, VFR rendszerek.)
Légtechnika:	Szellőző, frisslevegő utánpótló rendszert, esetlegesen hő és füstelvezető rendszert kell kiépíteni az érvényben lévő hatósági előírások szerint, az esetleges bérlemény-határoló, illetve tűzszakasz határon történő átvezetéseket a megfelelő kiegészítő szerelvényekkel, tömítésekkel, feliratozásokkal kell kialakítani
Elektromosság	
Elektromos kapacitás:	3X63A három fázisú elektromos kapacitás és ennek megfelelő mérőóra az igény. Gáz fűtés esetén 3x50A is elégséges Szabvány elektromos elosztószekrény létesül, a jelenlegi előírásoknak megfelelő védelemmel, életvédelmi relével, tűzvédelmi főkapcsolóval teljesen

Világítás	LED rendszerű 60x60cm-es panel alapvilágítási lámpatestek kerülnek beépítésre álmennyezetbe süllyesztett kivitelben. 29-35W teljesítménnyel, min 3200 lm fényárammal. Rossmann biztosítja ezeket a lámpatesteket. Az alapvilágítás 1/3-2/3 arányú kapcsolhatóságának kiépítése elvárás. LED rendszerű, fokozatmentesen fokozatmentesen dönthető mélysugárzó lámpatestek kerülnek beépítésre kiemelő világításként 32W teljesítménnyel, álmennyezetbe süllyesztve.
Vészvilágítás	Az üzletben menekülési irányfény hálózat és vészvilágítási rendszert kell kiépíteni az alaprajzi és menekülési irányoknak megfelelő darabszámban és pozícióban.
Gyengeáram	Az ingatlanban a létesítmény kockázati besorolásának és az OTSZ előírások függvényében amennyiben szükséges tűzjelző rendszert kell kiépíteni álmennyezet alatti és feletti védelemmel kompletten. Automatikus tűzoltó rendszer kialakítása nem tervezett. Használatbavételi engedéllyel, üzembe helyezéssel kompletten.
Egyéb	
Beépített bútorok	-

6. BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK, KÖLTSÉGARÁNYOK

Megbízó nem rendelkezik a beruházásra vonatkozó ajánlati költségvetéssel, illetve költségvetési kiírással ezért a költségarányokat egy 2021. során megvalósult hasonló, 366 m² üzlethelyiség konkrét megvalósulási költségei alapján határozzuk meg.

PEPCO	Terület	Költség	Korrektció	Korrigált klts.	Fajl. klt.	Arány
	m ²	Ft		Ft	Ft/m ²	
Telek						
Telek	635,0					
Épület	366,0	148 742 400		155 055 900	423 650	100,00%
Shell&core	366,0	93 842 400	1,00	93 842 400	256 400	60,52%
Szakipar	366,0	23 790 000	1,15	27 358 500	74 750	17,64%
Gépészet	366,0	18 300 000	1,15	21 045 000	57 500	13,57%
Elektromos	366,0	12 810 000	1,00	12 810 000	35 000	8,26%

A fentiek alapján rögzíthető, hogy a szerkezetkész (shell&core) állapot a teljes készülttség arányában 60,52%, a szakipar 17,64%, míg a gépészeti és elektromos munkák együttes aránya 21,83%.

7. ALAPTERÜLETI ÉS BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGARÁNYOK EGYÜTTESEN

Mivel nem ismert a kész ingatlan jövőbeli forgalmi értéke, illetve még szintén nem ismert a kivitelezési munkák költsége, ezért Megbízó kérésének megfelelően az alapterületenként és az adott alapterületen szükséges beruházási költségek alapján határozzuk meg az elszámoláskor alkalmazható érték és költségarányokat.

	Terület	Arány	Teljes	Önkorm.	FFI
	m2				
1. Alapterületek					
Meglévő szárny	205,17	57,83%			
Új szárny	149,59	42,17%			
Összesen	354,76	100,00%	100,00%	57,83%	42,17%
2. Beruházási költség					
Meglévő szárny		100,00%	57,83%	35,00%	22,83%
shell&core	205,17	60,52%	35,00%	35,00%	0,00%
szakipar	205,17	17,64%	10,20%	0,00%	10,20%
gépészet, elektromos	205,17	21,83%	12,63%	0,00%	12,63%
Új szárny		100,00%	42,17%	0,00%	42,17%
shell&core	149,59	60,52%	25,52%	0,00%	25,52%
szakipar	149,59	17,64%	7,44%	0,00%	7,44%
gépészet, elektromos	149,59	21,83%	9,21%	0,00%	9,21%
Összesen			100,00%	35,00%	65,00%

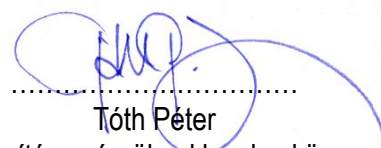
Fentiek alapján az alapterületi adatok alapján 57,83%-ot képviselő önkormányzati tulajdonú üzletterület a beruházási költségekkel módosított arányértéke 35%, míg a Megbízó tulajdonába tartozó, az alapterület 42,17%-át képviselő üzletterület beruházási költségekkel módosított arányértéke 65%.

Budapest, 2022. február 07.



Csizmadia Zoltán

okleveles építészmérnök,
építőipari igazságügyi szakértő–szakmérnök
ingatlanforgalmi értékbecslő

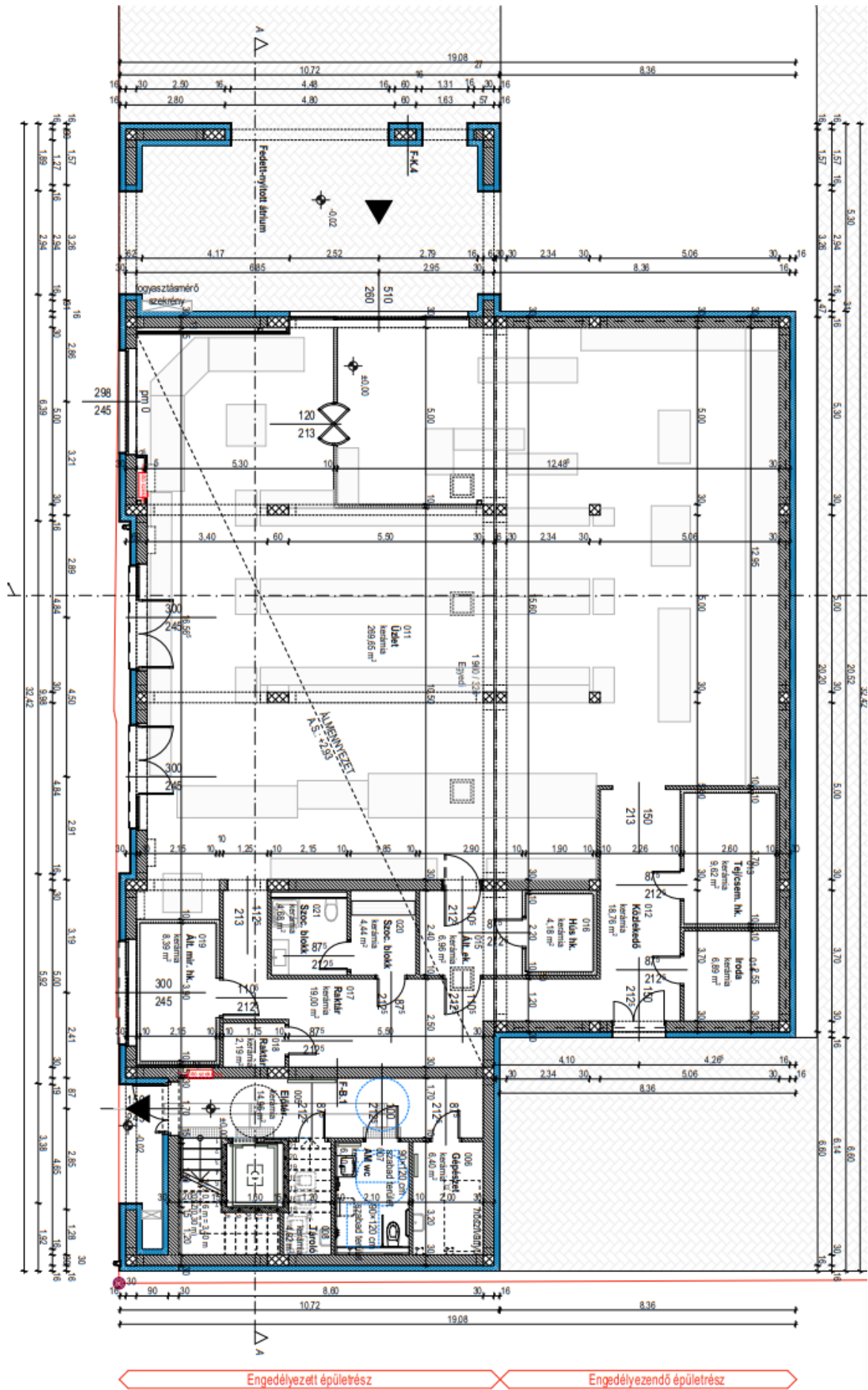


Tóth Péter

okleveles építészmérnök, okleveles közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecslő
ügyvezető

BERING STUDIO KFT
1067 Budapest, Eötvös u. 22.
Adószám: 11179539-2-42

MELLÉKLETEK



Helyiség szám	Helyiség neve	Padlóburk.	Terület
földszint, Szociális helyiségek			
005	Előtér	kerámia	14,96
006	Gépészet	kerámia	6,40
007	AM wc	kerámia	6,10
008	Tároló	kerámia	4,02
földszint, Üzletek			
011	Üzlet	kerámia	269,65
012	Közlekedő	kerámia	18,76
013	Tej/csem. hk.	kerámia	9,62
014	Iroda	kerámia	6,89
015	Ált. ek.	kerámia	6,96
016	Hús hk.	kerámia	4,18
017	Raktár	kerámia	19,00
018	Raktár	kerámia	2,19
019	Ált. mir. hk.	kerámia	8,39
020	Szoc. blokk	kerámia	4,44
021	Szoc. blokk	kerámia	4,68
			386,24 m²
emelet, I. Irodaegység			
108	Iroda I.	kerámia	14,82
110	Tárgyaló	kerámia	29,78
111	Iroda II.	kerámia	13,38
113	tárgyaló	kerámia	21,74
114	Iroda III.	kerámia	11,31
emelet, II. Irodaegység			
115	Váró	kerámia	26,25
116	közlekedő	kerámia	9,06
117	Tak.szer	kerámia	3,07
117	Öltöző	kerámia	3,43
117	Öltöző	kerámia	4,23
118	Fertőtlenítő	kerámia	2,24
119	Sószoza	kerámia	13,64
119	Rendelő I.	kerámia	26,09
120	Rendelő II.	kerámia	22,66
121	Előtér	kerámia	2,20
121	Öltöző	kerámia	6,71
122	WC	kerámia	1,62
123	Mosdó	kerámia	2,59
124	Iroda IV.	kerámia	9,16
emelet, Szociális helyiségek			
101	Lépcső	kerámia	10,20
102	Lift	kerámia	2,88
103	Közlekedő	kerámia	17,91
104	Raktár/tak.szer.	kerámia	3,52
105	Ffi wc	kerámia	6,26
106	Női wc	kerámia	5,78
107	Közlekedő	kerámia	6,24
107	Közlekedő	kerámia	12,25
			289,02 m²
			675,26 m²

Megjegyzés:

- A tervben szereplő műszaki megoldásokat megváltoztatni csak az építészeti hatóság engedélyével és a tervező beleegyezésével lehet!
- Minden méretet a helyszínen ellenőrizni kell!
- A terv szerzői jogi védelem alatt áll, amelynek védelméről a vonatkozó törvény gondoskodik, és egyszeri, adott helyen történő felhasználásra készült!
- A névrend jelölések a műszaki leírás vonatkozó részével együtt érvényesek és azazal együtt értelmezhetők!



Anyagjelölés

	kerámia falezet
	EPS hőszigetelés
	szálas hőszigetelés
	XPS hőszigetelés
	beton szerkezet
	vasbeton szerkezet
	fa szerkezet
	tégelburkolat

Tervező

TÉRSÉGI SZOLGÁLTATÓ ÉPÜLET

2462 Martonvásár, Dézsa Gy. út
(Beethoven út) 6-10.

Hsz. - 182

MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Dr. Szabó Tibor polgármester

Építési cím

2462 Martonvásár Budai út 13.

Építész

Tervező építész tervező

Somogyi Gábor

át. építész, 2. sz. oszt.

Építésztervező

Jankó Ottó

át. építész, 1. sz. oszt.

Építésztervező

Zsoltvári László

át. építész, 2. sz. oszt.

Építésztervező

Szall András

át. építész, 1. sz. oszt.

Szűcs Tamás

Tóth Dávid

át. építész, 1. sz. oszt.

Építésztervező

Művelődési központ

2462 Martonvásár

2021. 01. 06.

1:100, 1:1

Tervező

Módosított engedélyezési terv

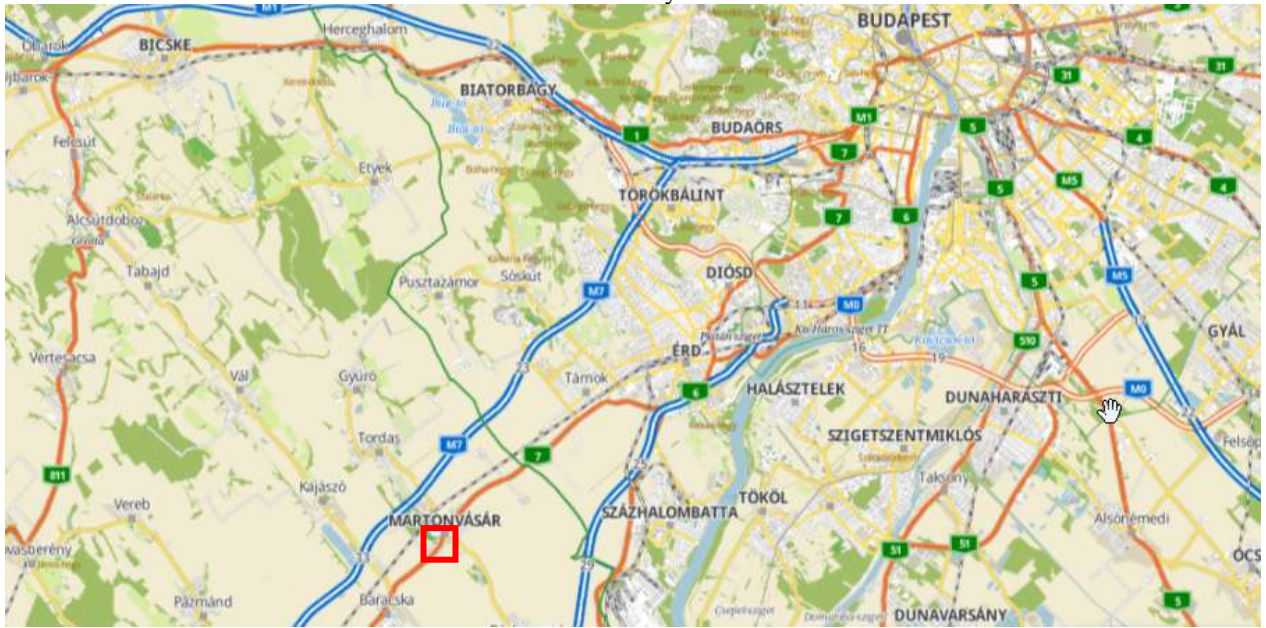
Tervező

EM-É.02

Dátum

2021. 01. 06.

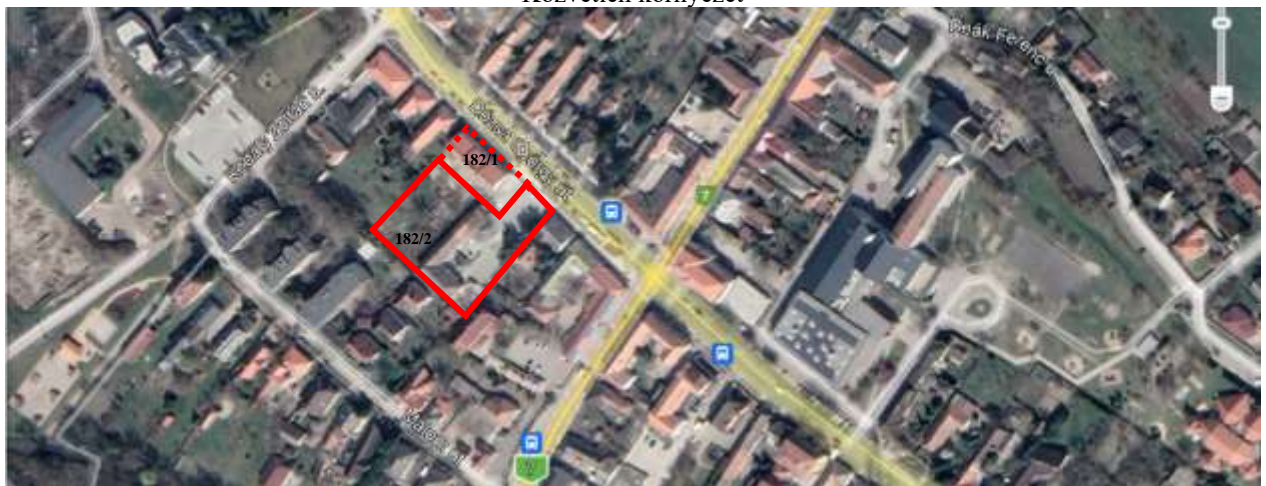
Makrokörnyezet



Elhelyezkedés Martonvásáron belül, Martonvásár kereskedelem



Közvetlen környezet



Óvoda Múzeum



Marton Klinika



Keczán Üzletház



Brunszvik-kastély



Kínai bolt



Napsugár cukrászda, Lipóti pékség



Közvetlen környezet



K&H Bank



Postakocsi étterem



Járási Hivatal Martonvásár



Meglévő, kibővítendő épületrész (182/1 hrsz.)

Hátsó homlokzat (a bővítési hely pirossal jelölve)



Utcafronti homlokzat



Belső árkád



Utcafront



Szerkezetkész belső tér



Szerkezetkész belső tér



Portálok



Szerkezetkész belső



Szerkezetkész belső



A meglévő épület bővítési helyszíne



Bővítési terület (180/2 hrsz.)
Kész parkoló



Utcai behajtó



Bontandó épület, kész parkoló



Bontandó épület (Pepco helyszín)



Kész parkoló (Rossmann helyszín)



Kész parkoló



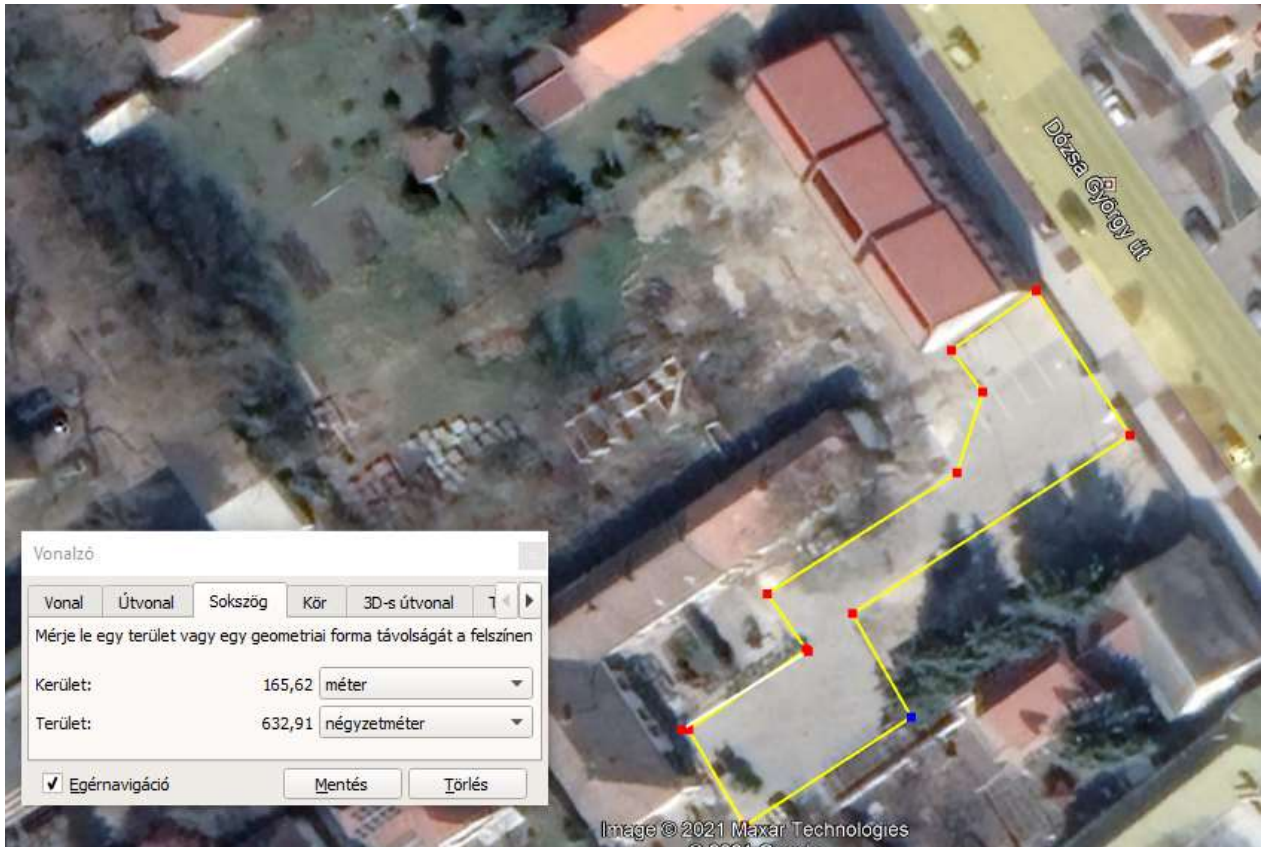
Kész parkoló



Kész parkoló



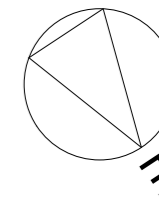
Burkolt terület számítása



Látványterv



MEGJEGYZÉS:
 - A terv csak a kapcsolódó nézetekkel, metszetekkel, résztervezetekkel, valamint rétegtanokkal és szakági tervekkel együtt érvényes!
 - A tervdokumentációban szereplő termékek mértékadó minőségűeknek, azonos minőségű és műszaki tartalmú termékekkel helyettesíthetők. Megrendelői és Tervezői együttes jóváhagyással!
 - Tervdokumentációban lévő ellentmondás / összeférhetetlenség esetén a tervezőt értesíteni kell és tervezői egyeztetés szükséges!
 - A terv szerzői jogi védelem alatt áll, melynek a védelméről a vonatkozó törvény rendelkezik.



1051 Budapest, Hercegprímás. u. 12. 1/1.

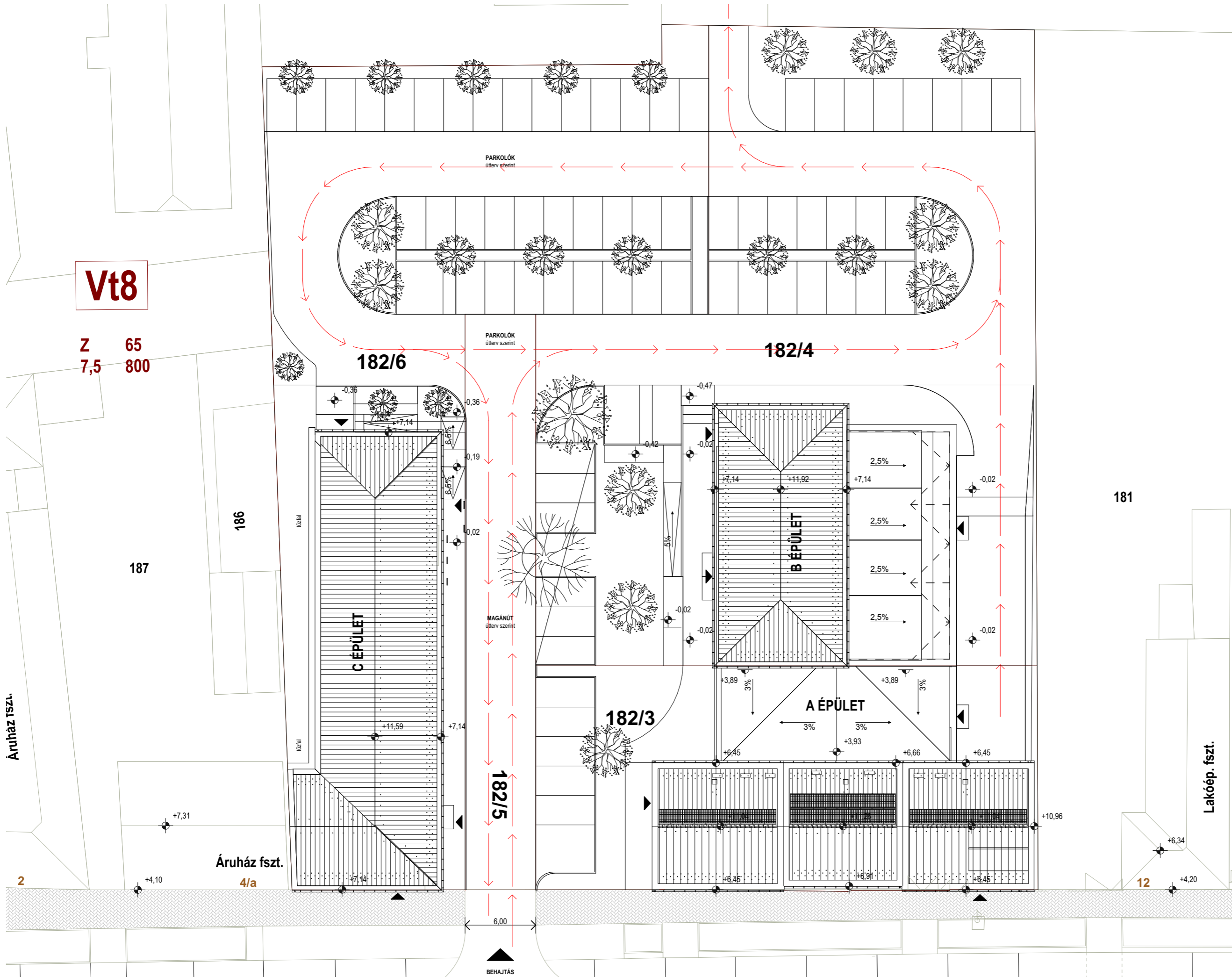
létesítmény
ÜZLET ÉS LAKÓHÁZ
 cím
 2462 Martonvásár, Dózsa Gy. út
 (Beethoven út) 6-10.
 építető
 FUTURE FOOD IMMO Kft. MARTONVÁSÁR VÁROS
 ÖNKORMÁNYZATA
 képviselő
 Martonosi Tamás Dr. Szabó Tibor
 építető címe
 2030 Erd, Fő utca 31. 2462 Martonvásár, Budai út 13.

építész
 felelős építész tervező
 Safarcsik Tibor
 okl. építészmérnök, E1-05-0108
 tartószervezet
 Janik Ottó
 okl. építésztervező, T.T-05-0504
 épületépítész
 Bujtár Gábor
 okl. gépészmérnök, GT-01-13173
 épületvilágosság
 Hermes Zsolt Sándor
 okl. villamosmérnök, V.T.01-12361
 tűzvédelem
 Tóth Dávid
 tűzvédelmi szakértő, I-285/2018
 ültetvény
 Tótor Dénes
 úttervező, KE-K.07-0902

magasság
 ±0,00 = 110,80 mBf
 rajz megnevezése
**FORGALOM /
 ÁRUSZÁLLÍTÁS**
 lépték
 1:300
 tervtípus
 ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
 rajzszám

MUNKAKÖZI

dátum
 2022. 02. 14.
 rajz méret
 A3_420 / 297



Vt8

Z 65
 7,5 800

186

187

181

182/3

182/4

182/6

182/5

Áruház fszt.
 4/a

Lakóép. fszt.

Áruház fszt.

2

12

BEHAJTÁS

RÁÉPÍTÉSI ÉS FÖLDHASZNÁLATI ELŐSZERZŐDÉS

(továbbiakban: Előszerződés)

amely létrejött egyrészről **Martonvásár Város Önkormányzata** (székhely: 2462 Martonvásár, Budai út 13., statisztikai számjele: 15727433-8411-321-07, adószáma: 15727433-2-07, törzskönyvi azonosító szám: 727431, képviselőre jogosult: Dr. Szabó Tibor polgármester) mint földtulajdonos (a továbbiakban: **Földtulajdonos**),

másrészről a

FUTURE FOOD IMMO Ingatlanhasznosító Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 13-09-134154, székhely: 2030 Érd, Fő utca 31., adószám: 11716929-2-13, statisztikai számjele: 11716929-6810-113-13, képviseli: Martonosi Tamás ügyvezető), mint ráépítő(a továbbiakban: **Ráépítő**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

Előzmények

Földtulajdonos a Képviselő-testületének 197/2021. (VIII. 31.) határozatában foglaltak alapján 2021.09.23 napján pályázati felhívást tett közzé (továbbiakban: **Pályázat**), melynek célja „**Martonvásár Város Önkormányzata tulajdonában lévő Martonvásár, 182/2 helyrajzi számú ingatlan értékesítése, az ingatlanon drogéria és kereskedelmi funkciójú egységek vevő általi építése, valamint Martonvásár 182/1 hrsz.-ú ingatlanon épült Térségi Szolgáltatóház meghatározott 200,9 négyzetméter alapterületű helyiségeinek bérbeadása és a Szolgáltatóház továbbépítéséhez kapcsolódóan szükséges földhasználati jog biztosítása**”.

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 228/2021. (X.27.) határozata alapján (a továbbiakban: Határozat, jelen előszerződés 1. számú melléklete) Képviselő-testület a Pályázat nyerteseként Ráépítő ajánlatát (továbbiakban: **Ajánlat**, jelen szerződés 1. számú mellékletének részét képezi) fogadta el az ajánlatban és a Határozatban rögzített vállalásokkal és feltételekkel.

1. Jelen Előszerződés tárgya

1.1 Felek megállapítják, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a 2462 Martonvásár 182/1 helyrajzi számú ingatlan, melynek telekalakítás lefolytatását követően a jelen Előszerződés elválaszthatatlan 2. számú mellékletét képező xxx munkaszámú változási vázrajznak Martonvásár belterület 182/3 helyrajzi számú, kivett szolgáltatóház, udvar megnevezésű ingatlanná alakul át (továbbiakban: **Telek**). A Telekből 351,29 m² területre az Telken lévő épület mellé Ráépítő egy épületet kíván létesíteni a jelen szerződés 3. számú mellékletét képező építési engedély és annak módosítása szerint, oly módon, hogy a Telken jelenleg fennálló és felépülő épület összenyitásra kerül, és a társasház alapítást követően 182/3/0/A/1 helyrajzi számon üzlethelyiség megnevezésű ingatlan kerül nyilvántartásra (továbbiakban: **Ingatlan**), az Ingatlan pontos meghatározását a Pályázat 4. pontja és a jelen Szerződéshez csatolt vázrajz tartalmazza.

1.2 Felek rögzítik, hogy jelen Előszerződés aláírásával egyidejűleg bérleti előszerződést és vételi jogot alapító előszerződést kötnek az Ingatlanon álló épület 200,9 m² térmértékű területére vonatkozóan az 1.1. pontban rögzítettekre figyelemmel.

Az Ingatlant terheli:

A Földtulajdonos tájékoztatja Ráépítőt, hogy a TOP-2.1.2-15-FE1-2016-00007 azonosító számú pályázatának fenntartási ideje alatt nem idegeníti el Telket, melyet Ráépítő kifejezetten tudomásul vesz.

1.3 A Telek ezt meghaladóan per-, igény- és tehermentes, amelyért a Földtulajdonos szavatosságot vállal.

1.4 Felek rögzítik, hogy Földtulajdonos xxx számon jogerős építési engedéllyel rendelkezik (jelen szerződés 3. számú melléklete) az 1.1. pontban meghatározott területen felépülő építményre vonatkozóan, melynek értékét Felek xxx Ft-ban határozzák meg, és amelyre vonatkozóan megállapodnak, hogy annak tartalmát közösen áttekintik, és együttesen kezdeményezik annak szükséges módosítását, különös tekintettel a Felek általi közös engedélyesi jogosultság feltüntetésére.

1.5 A Ráépítő vállalja a Telken egy m² alapterületű, megnevezésű épület – Ajánlatban foglalt feltételek szerinti – megépítését (továbbiakban: **Épület**) legkésőbb 2023. március 31-ig.

1.6 A szerződő felek a fenti előzmények alapján és feltételek szerint végleges ráépítési szerződést (továbbiakban: **Szerződés**) fognak megkötni egymással az alábbi feltételek (továbbiakban: **Feltételek**) teljesülését követő 15 (tizenöt) napon belül:

A Pályázat szerint Földtulajdonos

- a Martonvásár belterület 182/2 helyrajzi számú ingatlanon található meglévő épületek épületbontását elvégezte (továbbiakban: „**Épületbontás**”) és az ahhoz kapcsolódó átminősítési eljárása megtörtént,
- az Épületbontást követően a Martonvásár belterület 182/2 helyrajzi számú ingatlan Pályázatban foglaltak szerinti megosztását, az ahhoz kapcsolódó telekalakítást elvégezte,
- a Martonvásár belterület 182/1 helyrajzi számú ingatlanon és Martonvásár belterület 182/2 helyrajzi számú ingatlan megosztását követően létrejövő ingatlanokon építendő drogéria/kereskedelmi tevékenységek folytatására alkalmas felépítmények építésére vonatkozó jogerős építési engedély rendelkezésére áll,
- az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, Szerződés megkötésében Eladót nem korlátozza, vagy akadályozza semmi, és az ezt igazoló tulajdoni lap rendelkezésükre áll

1.7 Amennyiben a Feltételek 2022. szeptember 30. napjáig nem teljesülnek, vagy Földtulajdonos a Feltételek teljesülése ellenére sem köti meg Ráépítővel a Szerződést 2022. szeptember 30. napjáig, úgy Ráépítő jogosult a jelen Előszerveződéstől egyoldalú írásos jognyilatkozattal elállni.

1.8 Földtulajdonos jogosult elállni a jelen Előszerveződéstől, ha a Feltételek teljesülnek, de Ráépítő nem köt Szerződést Földtulajdonossal 2022. szeptember 30. napjáig, annak ellenére, hogy Földtulajdonos Ráépítőt a Feltételek teljesüléséről írásban tájékoztatta, és a Szerződés megkötésére felhívta. Az elállás jogát Földtulajdonos a felhívás Ráépítő általi kézhezvételét követő 15 (tizenöt) nap eredménytelen elteltétől gyakorolhatja.

1.9 Az 1.7 és 1.8 pontokban meghatározott elállás esetén Felek a Pályázat, az Ajánlat és a jelen előszerveződés alapján keletkező költségeik viseléséről külön megállapodást kötnek.

2. Ráépítési és használati megállapodás

2.1 A felek megállapodnak, hogy a Ráépítő a Telken a Szerződés elválaszthatatlan 2. számú melléklet képező változási vázrajzon megjelölt területen a 3. számú melléklet szerinti engedélyeknek megfelelően felépült Épületet elhelyezi. A Földtulajdonos a Szerződés aláírásával hozzájárul a Pályázat megvalósításához, felépítmény megépítéséhez és rendeltetésszerű, drogéria/kereskedelmi egység funkciójú használatához. A Földtulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a TOP-2.1.2-15-FE1-2016-00007 azonosító számú pályázatának fenntartási ideje alatt nem idegeníti el Telket, melyre tekintettel Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen Előszerveződés szerinti tulajdonszerződés a pályázat szerinti Telket és a jelenleg is fennálló épület tulajdonjogának változását nem érinti. A fenntartási időszak tartamáról Földtulajdonos írásban tájékoztatja Ráépítőt az Szerződés aláírását követően haladéktalanul.

2.2 A Ráépítő a Szerződés által jogosulttá válik a tulajdonát képező felépítménynek az Ingatlanon történő elhelyezésére, a használat tárgyát képező földrészlet birtoklására, használatára, hasznai szedésére és a felépítményeknek a Telken keresztül történő megközelítésére. A Ráépítő a Szerződés aláírásának időpontjától kezdve viseli a földrészlettel kapcsolatos terheket. A felek megállapodnak, hogy a Ráépítőt az 1. pontban foglalt földrészletre vonatkozóan, a felépítmények fennállásának időtartamára földhasználati jog fogja megilletni.

2.3 Felek megállapodnak, hogy a Ráépítő a földhasználati jogot ellenérték nélkül, ingyenesen gyakorolhatja, azonban a Szerződéssel kapcsolatban felmerülő minden költség, illeték, a földhasználati jog alapján fizetendő adó megfizetése őt terheli.

2.4 Felek megállapodnak, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V törvény (továbbiakban: *Ptk*) 5:70.§ (2) bekezdése alapján a Ráépítő tulajdonába kerül az Ingatlan ... tulajdoni hányada, mely alapján kéri az illetékes földhivatalt, hogy Ráépítő ... tulajdoni hányadát jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba az Épületre vonatkozó jogerős használatbavételi engedély kibocsátását követően.

2.5 Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan Felek közötti használatát jelen Előszerveződés napján aláírt használati megállapodás keretében rendezik.

- 2.6 Felek tudomással bírnak arról, hogy a Ptk. alapján Feleket elővásárlási jog illeti meg.
- 2.7 A Szerződésnek, a felépítmény jogerős építési engedélyének és jogerős használatba vételi engedélyének az illetékes Földhivatalba történő benyújtása, valamint a felépítmény ingatlan-nyilvántartási térképen történő feltüntetésével kapcsolatos eljárás a Ráépítő és a Földtulajdonos együttes kötelezettségét képezi.
- 2.8 Felek megállapodnak abban, hogy az Épület funkciójához és üzemeltetéséhez szükséges használatbavételi és működési engedély kiadásához – a mindenkori jogszabályi és helyi előírásoknak megfelelően – Földtulajdonos közterületen 22 db parkolóhelyet, valamint 6 db parkolóhelyet a kialakuló 182/3 helyrajzi számú ingatlanon biztosítja, tekintettel arra, hogy Ráépítő a Martonvásár 1062 helyrajzi számú ingatlanon 20 db parkolóhelyet épít meg, mely tárgyában Felek külön megállapodást kötnek. Felek rögzítik, hogy a Ráépítő általi parkolóhelyek megvalósítása miatt, Földtulajdonos a jelen pont szerinti parkolóhelyek használatért Ráépítőtől díjat nem követelhet, ezzel ellentétes határozatot a jövőben nem hozhat.
- 2.9 Felek megállapodnak, hogy az Előszerződést és Szerződést egyikük sem jogosult rendes felmondással megszüntetni, vagy attól egyoldalúan elállni.
- 2.10 A felek tudomással rendelkeznek arról, hogy szerződésszegés esetén a 2. pontban megjelölt projekt megvalósulását veszélyeztetik, illetve hiúsítják meg, tudomással rendelkeznek a szerződésszegéssel járó jogkövetkezményekről.
- 2.11 Felek rögzítik, hogy Szerződés aláírásával egyidejűleg Felek között az alábbi szerződések jönnek létre:
- a) a kialakuló Martonvásár belterület 182/3/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan tárgyában bérleti és vételi jogot alapító végszerződés,
 - b) a kialakuló Martonvásár belterület 182/4, 182/5 és 185/6 helyrajzi számú ingatlanok tárgyában ingatlan adásvételi végszerződés,
 - c) a kialakuló Martonvásár belterület 182/3/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan használata tárgyában használati megállapodás.
 - d) a kialakuló Martonvásár belterület 182/3 helyrajzi számú ingatlan használata tárgyában használati megállapodás és átjárási szolgalmi jogot biztosító megállapodás.
- (továbbiakban: **Végszerződések**)
- Felek rögzítik, hogy amennyiben bármely okból a Szerződés vagy az a) pontban rögzített végszerződés teljesítése meghiúsul, Ráépítő jogosult Szerződés szerint keletkező tulajdoni hányada tekintetében eladási jogával élni, addig, amíg az a) pontban rögzített végszerződés szerint vételi jogával nem élt, mely alapján Földtulajdonos köteles megvásárolni Ráépítő tulajdoni hányadát. A vételárát Felek az általuk közösen kiválasztott értékbecslő által készített értékbecslésben meghatározott összeg szerint határozzák meg azzal, hogy tekintettel a Ráépítő által Földtulajdonos tulajdonában lévő ingatlanrészre fordított költségekre, az értékbecslő által a Martonvásár belterület 182/3/0/A/1 helyrajzi számú ingatlanra megállapított összeg 65 %-a lesz a vételár. (Beruházási költségátalány meghatározására vonatkozó táblázat jelen Szerződés ... számú melléklete).
- 2.12 Felek rögzítik, hogy Ráépítő 2.4. pont szerinti tulajdonára a Szerződés aláírásának napjától a 2.11. a) pontban rögzített előszerződés és az az alapján létrejövő végszerződés szerinti bérleti jogviszony fennállásáig határozott időtartamra vételi jogot alapítanak Földtulajdonos, mint vételi jogot szerző javára, amellyel Földtulajdonos abban az esetben élhet, ha a 2.11.a) pontban foglalt előszerződésben vagy az az alapján létrejövő végszerződésben foglaltak Ráépítőnek felróható okból meghiúsulnak.
- 2.13 Vételi jog alapján Földtulajdonos az Ingatlanarányú tulajdonjogát egyoldalú – a vételi jogot alapító szerződésben meghatározott feltételek szerinti -, a Ráépítőnek címzett írásbeli nyilatkozattal és a 2.14 pont szerinti vételár megfizetésével jogosult megvásárolni.
- 2.14 Az Ingatlan vételárát a Felek által közösen kiválasztott értékbecslő által meghatározott összegben állapítják meg, azzal, hogy tekintettel a Ráépítő által Földtulajdonos tulajdonában lévő ingatlanrészre fordított költségekre, az értékbecslő által a Martonvásár belterület 182/3/0/A/1 helyrajzi számú ingatlanra megállapított összeg 65 %-a lesz a vételár. (Beruházási költségátalány meghatározására vonatkozó táblázat jelen Szerződés ... számú melléklete). Amennyiben Földtulajdonos vételi jogával él, a Vételár összegét egy összegben fizeti meg Ráépítő részére.
- 2.15 A vételi jog jogosultja köteles a vételi jog bejegyzésére vonatkozó, és a vételi jog gyakorlása esetén a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó kérelmét az illetékes földhivatal előtt az Inyvt. szerinti határidőben előterjeszteni.

2.16 Földtulajdonos tudomással bír arról, hogy amennyiben vételi jogával élni kíván, úgy azt csak a 2.12 pont szerint nyitva álló határidőben, a kötelezethez címzett írásbeli nyilatkozattal tudja gyakorolni oly módon, hogy a határidő az utolsó napon lejár, vagyis a nyilatkozat határidőben történő megtételének postára adás esetén a megérkezés napja számít.

2.17 Amennyiben Jogosult a vételi jog gyakorlására nyitva álló határidő alatt vételi jogát nem gyakorolja, a Vételi jogot alapító Szerződésben foglalt jogairól történő lemondást is jelenti.

2.18 Ráépítő vállalja, hogy jogosult vételi jogának gyakorlása és a teljes vételár megfizetése esetén feltétel nélkül és a visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan tekintetében Földtulajdonos arányú tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Kötelezett tudomásul veszi, hogy amennyiben Földtulajdonos él vételi jogával abban az esetben az Ingatlanra bejegyzett, azt terhelő kötelezettségeket rendezni köteles.

2.19 Felek szavatolják, hogy a Vételi jogot alapító szerződés megkötésének, teljesítésének sem jogszabályban, sem szerződésen alapuló akadály nincs.

3. A szerződő felek kijelentik, hogy a Földtulajdonos jogi személy önkormányzat, a Ráépítő pedig Magyarországon bejegyzett jogi személy gazdasági társaság; a tulajdonjog és a földhasználati jog átruházását, illetve megszerzését részükre jogszabályi rendelkezések nem zárják ki, és nem korlátozzák.

4. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. ide vonatkozó rendelkezései az irányadók.

A jelen Előszerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt:.....

Martonvásár Város Önkormányzata
képviseli: Dr. Szabó Tibor polgármester
Földtulajdonos

**FUTURE FOOD IMMO Ingatlanhasznosító Kereskedelmi
Korlátolt Felelősségű Társaság**
képviseli: Martonosi Tamás ügyvezető
Ráépítő

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről **Martonvásár Város Önkormányzata** (székhely: 2462 Martonvásár, Budai út 13., statisztikai számjele:, adószáma:, törzkönyvi azonosító szám:, képviselőjére jogosult: Dr. Szabó Tibor polgármester) mint földtulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos**),

másrészről a

FUTURE FOOD IMMO Ingatlanhasznosító Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 13-09-134154, székhely: 2030 Érd, Fő utca 31., adószám: 11716929-2-13, statisztikai számjele: 11716929-6810-113-13, képviseli: Martonosi Tamás ügyvezető), mint ráépítő(a továbbiakban: **Pályázó**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

(Pályázó és Tulajdonos együttes említésük esetén továbbiakban „**Szerződő Felek**”) között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

Előzmények:

Tulajdonos a Képviselő-testületének 197/2021. (VIII. 31.) határozatában foglaltak alapján 2021.09.23 napján pályázati felhívást tett közzé (továbbiakban: **Pályázat**), melynek célja „*Martonvásár Város Önkormányzata tulajdonában lévő Martonvásár, 182/2 helyrajzi számú ingatlan értékesítése, az ingatlanon drogéria és kereskedelmi funkciójú egységek vevő általi építése, valamint Martonvásár 182/1 hrsz.-ú ingatlanon épült Térségi Szolgáltatóház meghatározott 200,9 négyzetméter alapterületű helyiségeinek bérbeadása és a Szolgáltatóház továbbépítéséhez kapcsolódóan szükséges földhasználati jog biztosítása*”.

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 228/2021. (X.27.) határozata alapján (a továbbiakban: Határozat) Képviselő-testület a Pályázat nyerteseként Pályázó ajánlatát fogadta el az ajánlatban és a Határozatban rögzített vállalásokkal és feltételekkel. A pályázati kiírásban és a beadott ajánlatban rögzített vállalások között szerepelt, hogy Pályázó a Tulajdonos által a Martonvásár 182/2 helyrajzi számon felépített 14 darab parkolót fenntartja, és amennyiben a 182/1 és 182/2 helyrajzi számokon, az ott zajló tevékenységhez szükséges számú parkolót Pályázó nem tudja telken belül biztosítani, úgy Pályázó saját költségén az önkormányzat által kijelölt területen köteles gondoskodni a parkolókról. Tulajdonos a kizárólagos tulajdonában lévő Martonvásár 1062 helyrajzi számú területet jelölte ki parkolók megépítésének céljára.

(1) BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

- 1.1. Szerződő Felek előjáróban rögzítik, hogy Tulajdonos nyilvános pályázati felhívást tett közzé „*Martonvásár Város Önkormányzata tulajdonában lévő Martonvásár, 182/2 helyrajzi számú ingatlan értékesítése, az ingatlanon drogéria és kereskedelmi funkciójú egységek vevő általi építése, valamint Martonvásár 182/1 hrsz.-ú ingatlanon épült Térségi Szolgáltatóház meghatározott 200,9 négyzetméter alapterületű helyiségeinek bérbeadása és a Szolgáltatóház továbbépítéséhez kapcsolódóan szükséges földhasználati jog biztosítása*” tárgyában (továbbiakban: Pályázat) A pályázati eljárásban Pályázó Tulajdonos érvényes, azaz a felhívásban meghatározott feltételrendszernek megfelelő, és eredményes, azaz a Tulajdonos által meghatározott bírálati szempontrendszer szerint támogatandónak minősített pályázatot (továbbiakban: Ajánlat) nyújtott be.

- 1.2. Felek rögzítik, hogy a Pályázatban és az Ajánlatban rögzített vállalások között szerepel, hogy Pályázó a Tulajdonos által a Martonvásár 182/2 helyrajzi számon felépített 14 darab parkolót fenntartja, és amennyiben a 182/1 és 182/2 helyrajzi számokon, az ott zajló tevékenységhez szükséges számú parkolót Pályázó nem tudja telken belül biztosítani, úgy Pályázó saját költségén az önkormányzat által kijelölt területen köteles gondoskodni a parkolókról.
- 1.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy Pályázó Ajánlata és Tulajdonossal való megállapodása szerint a Pályázat keretében parkoló építése céljára igénybe venni kívánt, Tulajdonos által kijelölt ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) azonosító adatai az alábbiak: Martonvásár; 1062 helyrajzi szám; 2462 irányítószám; Budai út és 4. házszám. Szerződő Felek rögzítik, hogy a TAKARNET hálózati rendszeren keresztül Pályázó Tulajdonos által beszerzett, *** napon kiállított, hiteles tulajdoni lap másolattal igazoltan az Ingatlan Tulajdonos kizárólagos, azaz 1/1 arányú tulajdonában áll. A tulajdoni lap jelen megállapodás 1. számú, elválaszthatatlan mellékletét képezi.
- 1.4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Pályázat érvényességére és eredményességére tekintettel a Pályázat szerint építési munkálatok elvégzésére, az építési munka eredményeként bekövetkező gazdagodás megtérítésére, a vagyongyarapodás átruházására illetőleg az ingatlan hasznosítására, valamint az egyéb járulékos kérdések rendezésére egymással jelen megállapodást kötik.
- 1.5. Szerződő Felek rögzítik, hogy közös értelmezésük és megállapodásuk szerint jelen szerződés a 2013. évi V. törvény 5:69. § szerinti beépítésnek minősülő építési munkákra és a munkák eredményeként bekövetkező gazdagodás megtérítésére vonatkozó megállapodás. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés szerinti munkák jellegüknél fogva az Ingatlanon közös tulajdont nem keletkeztetnek. Mindezekre tekintettel Szerződő Felek rögzítik, hogy Pályázót a jelen szerződés szerinti munkák alapján tulajdonjogi igény nem illeti meg, ugyanakkor Szerződő Felek kölcsönösen elismerik viszont, hogy a munkák eredményeként bekövetkező gazdagodást a Tulajdonos, mint az Ingatlan tulajdonosa megtéríteni köteles a jelen szerződésben foglalt szabályok szerint.

(2) A FELÚJÍTÁSI MUNKÁK

- 2.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Pályázó a Tulajdonos számára benyújtja az Ingatlan igényelt építése műszaki tartalmának meghatározásaként az alábbi elemekből álló műszaki dokumentációt (az elemek együttesen továbbiakban: Műszaki Dokumentáció): a szakkivitelező vagy tervező által az építőipari normarendszereknek megfelelően elkészített szakágankénti tételes, árazott költségvetést, amely alapján az anyagok és munkadíjak mennyiségei, mennyiségi egységei és egységárai megállapíthatóak (továbbiakban: Költségterv); az Ingatlan méretekkkel ellátott alaprajzát és metszetét, amelyen az építendő terület megjelölésre került (továbbiakban: Alaprajz); a munkákat ismertető műszaki leírást (továbbiakban: Műszaki Leírás). A Műszaki Dokumentáció jelen megállapodás 2. számú, elválaszthatatlan mellékletét képezi.

- 2.2. Pályázó kijelenti, hogy a Műszaki Dokumentációt szakértelemmel és gyakorlattal rendelkező szakember bevonásával állította össze, az abban foglaltak helyességéért és megvalósíthatóságáért helytáll.
- 2.3. Pályázó kijelenti és szavatolja, hogy a Műszaki Dokumentációban meghatározott munkák (továbbiakban: Munkák) engedély kötelesek, mely engedélyt Pályázó Tulajdonos előzetes jóváhagyásával beszerez. A végleges engedély jelen szerződés elválaszthatatlan 3. számú mellékletét képezi.
- 2.4. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Költségterv alapján megállapították, hogy a Munkák a *****,-** Ft + 27% ÁFA (azaz ******* forint + 27% ÁFA) (továbbiakban: Felújítási Költség) vállalása ellenében valósíthatóak meg.
- 2.5. Pályázó a Munkákat a jelen megállapodásban részletezettek szerint a gazdagodás megtérítési igény fenntartása mellett, de saját költségére, vállalkozó bevonásával, szakszerűen elvégzi.
- 2.6. Tulajdonos jelen megállapodás aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy Pályázó a Munkákat a jelen megállapodásban meghatározott feltételek mellett, vállalkozó bevonásával szakszerűen elvégezze.
- 2.7. Pályázó fenntartja a jogot, hogy a Műszaki Dokumentációban meghatározott műszaki tartalmat a Tulajdonos egyidejű értesítése mellett indokolt esetben, a felhasználásra kerülő anyagok jellemzői, illetőleg az alkalmazott technológia vonatkozásában megváltoztassa.

(3) A MUNKÁK ELVÉGZÉSÉNEK RÉSZLETSZABÁLYAI

- 3.1. Szerződő Felek jelen megállapodás teljesítése során a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.
- 3.2. Tulajdonos az Ingatlant, mint munkaterületet a Munkák elvégzésére alkalmas állapotban köteles Pályázó, illetőleg az érdekkörében eljáró vállalkozó birtokába bocsátani legkésőbb ******* napján, jegyzőkönyv felvétele mellett.
- 3.3. Pályázó, illetőleg az érdekkörében eljáró vállalkozó a munkaterület szabályos átadás-átvételét követően köteles a Munkákat a lehető legrövidebb időn belül megkezdeni, és a szakszerű munkavégzéshez szükséges idő alatt befejezni (továbbiakban: „**Teljesítési Határidő**”). A Munkák befejezésének tervezett Teljesítési Határideje: ******* nap. Abban a nem várt esetben, ha a munkaterület Tulajdonos késedelemmel adja Pályázó, illetőleg az érdekkörében eljáró vállalkozó birtokába, a Teljesítési Határidő annyi nappal meghosszabbodik, ahány nap késedelemmel adta át a munkaterületet a Tulajdonos.
- 3.4. Szerződő Felek a félreértések elkerülése érdekében kifejezetten rögzítik, hogy a Teljesítési Határidő kizárólag tervezett. Pályázó, illetőleg az érdekkörében eljáró vállalkozó jogosult a

Munkákat a Teljesítési Határidő lejártát megelőzően, vagy azt legfeljebb 5 nappal később befejezni, ez is szerződés szerű teljesítésnek minősül. Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a Műszaki Dokumentáció esetleges módosulása esetén a Teljesítési Határidő is változhat.

- 3.5. Tulajdonos köteles a Műszaki Dokumentációhoz kapcsolódó, illetőleg a Munkák szakszerű elvégzéséhez egyébként szükséges információt kellő időben a Pályázó, illetőleg az érdekkörében eljáró vállalkozó rendelkezésére bocsátani, valamint a teljesítésben az Pályázót, illetőleg az érdekkörében eljáró vállalkozót egyebekben is minden lehetséges és elvárható módon segíteni.
- 3.6. Tulajdonos saját költségén köteles gondoskodni arról, hogy az Ingatlanban a Munkák elvégzéséhez szükséges közművek a munkavégzés teljes időtartama alatt Pályázó, illetőleg az érdekkörében eljáró vállalkozó rendelkezésére álljanak.
- 3.7. Pályázó saját költségén és kockázatára köteles gondoskodni Munkák elvégzésének időtartama alatt a munkaterület őrzéséről. Pályázó köteles minden szükséges intézkedést megtenni annak érdekében, hogy a munkaterületre sem ezen időpontban sem máskor illetéktelenek – különösen gyerekek – ne léphessenek be.
- 3.8. Pályázó, az érdekkörében eljáró vállalkozó útján köteles gondoskodni a Munkák végzése során keletkező hulladékok folyamatos a kijelölt helyen történő deponálásáról, engedéllyel rendelkező kezelőhöz történő rendszeres elszállításáról. Pályázó, illetőleg az érdekkörében eljáró vállalkozó veszélyes hulladékot a munkaterületen nem tárolhat, azt annak keletkezésekor köteles a jogszabályokban foglaltaknak megfelelően elszállíttatni.
- 3.9. Pályázó saját költségén köteles gondoskodni arról, hogy a Munkák elvégzésének teljes időtartama alatt a munkát végző személyek számára szükséges számban öltöző illetve mosdó rendelkezésre álljon.
- 3.10. Amennyiben Munkák elvégzése során közterület igénybevétele van szükség, az ehhez szükséges engedélyt, illetve az azzal kapcsolatban felmerülő díjat Pályázó köteles beszerezni, illetve viselni.
- 3.11. Tulajdonos jogosult a Pályázó, érdekkörében eljáró vállalkozó teljesítését folyamatosan nyomon kísérni vagy más módon ellenőrizni, és haladéktalanul, írásban jelezni köteles Pályázónak, ha a vállalkozó munkavégzését, illetőleg teljesítését szakszerűtlennek, a Műszaki Dokumentációban meghatározottaktól eltérőnek, vagy más okból hibásnak tartja.
- 3.12. Szerződő Felek kölcsönösen kötelesek a másik fél azonnali, írásban történő értesítésére, ha érdekkörükben olyan körülmény merül fel, amely akadályozhatja vagy meggátolhatja a Munkák szakszerű elvégzését, illetőleg a munkák tervezett Teljesítési Határidőn belül történő befejezését.
- 3.13. A Munkák elvégzését és az átadás-átvételi eljárás sikeres lebonyolítását követően Pályázó a munkaterületet köteles Tulajdonos birtokába visszabocsátani, jegyzőkönyv felvétele mellett. Ezen jegyzőkönyvben rögzíthetik Szerződő Felek az elvégzett Munkákkal kapcsolatos esetleges

észrevételeiket is, amelyek alapul szolgálhatnak arra, hogy Pályázó a vele külön szerződéssel a Munkák szakszerű elvégzésére szerződött vállalkozóval szemben szavatossági vagy jótállási igényeket érvényesíthessen. Szerződő Felek rögzítik, hogy az átadás-átvételi eljárás lezárultát követően Pályázó a Munkákkal kapcsolatos szavatossági és jótállási igényeket külön megállapodással Tulajdonosra engedményezheti.

- 3.14. Szerződő Felek a félreértések elkerülése érdekében kifejezetten rögzítik, hogy mivel jelen megállapodás nem a Tulajdonos megrendelésére a Pályázó által elvégzendő építési-szerelési tevékenység végzésére kötött építési szerződés, Szerződő Felek a munkák befejezését követően a 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 31-33.§ rendelkezései szerinti műszaki átadás-átvételi eljárást nem tartanak. Szerződő Felek ugyancsak a félreértések elkerülése érdekében rögzítik, hogy Tulajdonos tehát nem megrendelője a Munkáknak, Pályázó pedig nem a Munkák elvégzésére szerződött vállalkozó, következésképp Pályázó a Munkák elvégzéséért vállalkozói díjat nem kér, mindösszesen annak a gazdagodásnak a megtérítésére tart a jelen megállapodásban foglalt szabályok szerint igényt, amely gazdagodás Tulajdonos vagyonában azzal következik be, hogy a Tulajdonos tulajdonában álló ingatlanon a Tulajdonos hozzájárulása (de nem megrendelése) alapján Pályázó saját vagyona terhére Munkákat végez. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Tulajdonos a gazdagodás értékét a Ptk. 6:580.§ bekezdése szerint a jelen megállapodásban meghatározottak szerint egyenlíti ki.

(4) A GAZDAGODÁS MEGTÉRÍTÉSE ÉS A VAGYONGYARAPODÁS ÁTENGEDÉSE

- 4.1. Tulajdonos, mint az Ingatlan tulajdonosa jelen megállapodás aláírásával visszavonhatatlanul elismeri, hogy a Munkák elvégzésével Tulajdonos gazdagodni fog (továbbiakban: Gazdagodás)
- 4.2. Szerződő Felek jelen megállapodás aláírásával visszavonhatatlanul, kölcsönösen elismerik, hogy Tulajdonos Gazdagodásának mértéke megegyezik a Felújítási Költségek összegével, azaz *****,- Ft** + 27% ÁFA (azaz ******* forint + 27% ÁFA) összeggel (továbbiakban: Gazdagodás Értéke), mely Gazdagodás Értékét Tulajdonos a jelen megállapodásban írtak szerint egyenlíti ki Pályázó felé. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Gazdagodás Értéke az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 2.§ a) pontja és 259.§ 6. pontja alapján az általános forgalmi adót is magában foglaló, bruttó összeg.
- 4.3. Szerződő Felek jelen megállapodás aláírásával a Munkák szakszerű elvégzése esetére már most kölcsönösen lemondanak arról a jogról, hogy a Gazdagodás Értékét utóbb vitassák vagy felülvizsgálat tárgyává tegyék. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Gazdagodás Értéke kizárólag abban az esetben vizsgálható felül vagy vitathat utóbb, ha Pályázó a Munkákat részben nem, vagy nem szakszerűen végzi el.
- 4.4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Gazdagodás Értékének esedékessége a Munkák befejezését, pontosabban a munkaterületnek a Tulajdonos birtokába történő visszabocsátást követő **366.** nap. A Gazdagodás Értéke 100%-ának (azaz száz százalékának) megfelelő összegről Pályázó

a Munkák befejezését, pontosabban a munkaterületnek a Tulajdonos birtokába történő visszabocsátást követő 366. napon, mint fizetési határidőre állítja ki a számláját.

- 4.5. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Gazdagodás Értéke 100%-a jelen szerződés feltételei szerinti megtérítése ellenében és a jelen szerződésben meghatározott egyéb, a Tulajdonost terhelő kötelezettségek szerződésszerű teljesítése esetén a Pályázó a Munkák elvégzése eredményeként létrejött vagyongyarapodás egészét átengedi Tulajdonosnak, a munkaterület Tulajdonos birtokába történő visszabocsátása napját követő 366. (háromszázhatvanhatodik napon), mely nappal egyúttal Gazdagodás Értékének összegét is tartalmazó számláját Tulajdonos részére kiállítja.

(5) AZ INGATLAN HASZNÁLATBA VÉTELE

- 5.1. Szerződő Felek már most, jelen megállapodás aláírásával megállapodnak, hogy Pályázó a Munkákkal érintett Martonvásár 1062 helyrajzi számú területet a munkaterületnek a Tulajdonos birtokába történt visszabocsátásával kezdődő és 366 napjáig tartó határozott időre használatba veszi, Tulajdonos pedig azt használatba adja. A határozott időre szóló használat teljes időtartamára eső díj általános forgalmi adót magában is foglaló, bruttó összege megegyezik a Gazdagodás Értéke általános forgalmi adót is magában foglaló, bruttó összegével, azaz ***,- Ft + 27% ÁFA (azaz *** forint + 27% ÁFA) összeggel. A díj teljes összegének esedékessége ugyancsak a Munkák befejezését, pontosabban a munkaterületnek a Tulajdonos birtokába történő visszabocsátást követő 366. nap. Tulajdonos, mint használatba adó a számláját a Pályázó, mint használatba vevő részére a Munkák befejezését, pontosabban a munkaterületnek a Tulajdonos birtokába történő visszabocsátást követő 366. napon, mint fizetési határidőre állítja ki.
- 5.2. Szerződő Felek már most, jelen megállapodás aláírásával megállapodnak, hogy a Pályázó által Tulajdonos részére a Gazdagodás Értéke 100%-áról (azaz száz százalékról) kiállított számlája alapján, a Tulajdonos által a Pályázó részére bérleti díjról kiállított –azonos esedékességű – számlák értékét egymásba beszámítják. Szerződő Felek a félreértések elkerülése érdekében kifejezetten rögzítik, hogy a beszámításban való megállapodástól egyik fél sem jogosult eltérni és egyik fél sem jogosult követelni az általa kiállított számla beszámítással való teljesítéstől eltérő módon történő teljesítését, kivéve azt az esetet, ha Tulajdonos az Ingatlan használatba adásával kapcsolatos kötelezettségeit megszegi, és ezért Pályázó jelen szerződést felmondja. A szerződés Tulajdonos szerződésszegésére alapított felmondása esetén Pályázó jogosult a Gazdagodás Értéke pénzben történő megfizetését követelni.
- 5.3. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a használat időtartama alatt Pályázó, mint használatba vevő nem kizárólagosan jogosult az Ingatlan használatára.
- 5.4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Pályázó nem jogosult az Ingatlant alhasználatba vagy ingyenes használatba adni.

- 5.5. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a használat teljes időtartama alatt az Ingatlan használatával, fenntartásával, karbantartásával, állagmegóvásával, felújításával kapcsolatos minden költség kizárólag Tulajdonost terheli.

(6) A SZERZŐDÉSSZEGÉS KÖVETKEZMÉNYEI

- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Pályázó jogosult jelen szerződéstől elállni vagy azt azonnali hatállyal felmondani, ha Tulajdonos a jelen megállapodás 3.2; 3.5; 3.6; 3.11, 3.12 illetőleg 5.1 – 5.5. pontjaiban írt egy vagy több kötelezettségét nem teljesíti, és mulasztását a Pályázó által küldött írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 3 (három) napon belül sem orvosolja kötelezettsége maradéktalanul szerződésszerű teljesítésével.
- 6.2. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Tulajdonos jogosult jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha tudomására jut, hogy Pályázó bármely, jelen megállapodás 8.1, 8.2., valamint 8.4 – 8.9 pontjaiban tett szavatoló nyilatkozata valótlan.
- 6.3. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Tulajdonos a Gazdagodás Értéke 20% (azaz húsz százalékanak) megfelelő összegű kötbér fizetésére köteles, amennyiben a jelen szerződés 8.3 pontjában tett szavatoló nyilatkozata valótlan vagy az ott írt kötelezettségét megszegi.
- 6.4. Tulajdonos jogosult igazolt kárai megtérítését követelni, ha Pályázó a Munkát nem a hatályos Műszaki Dokumentációban rögzítetteknek megfelelően vagy egyébként szakszerűtlenül végezteti el és ennek eredményeként az érintett Ingatlan rendeltetésszerű használatra nem, vagy csak korlátozottan alkalmas.
- 6.5. Pályázó jogosult minden olyan kára megtérítését követelni Tulajdonostól, ami abból ered, hogy Tulajdonos a jelen megállapodás megkötése vagy teljesítése során esetlegesen valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, különösen, de nem kizárólagosan az Ingatlannal való szabad rendelkezési joga körében.

(7) A JOGVITÁK RENDEZÉSÉNEK MÓDJA

- 7.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodáson alapuló vagy a jelen megállapodással kapcsolatos esetleges jogvitákat elsődlegesen békés, peren kívüli egyeztetések (továbbiakban: Egyeztetés) keretében törekednek rendezni.
- 7.2. Az álláspontja szerint jelen megállapodással kapcsolatosan sérelmet szenvedett fél az Egyeztetést írásban köteles kezdeményezni, a vélelmezett sérelem bekövetkezését követő 3 (három) munkanapon belül. A vélelmezett sérelem ténybeli és jogi indokait köteles teljes körűen meghatározni és kezdőiratban (továbbiakban: Kezdőirat) rögzíteni, a sérelem orvoslására vonatkozó igénye vagy javaslata megjelölése mellett.

- 7.3. A Kezdőirat kézhezvételét követő 3 (három) munkanapon belül a másik fél válasziratban (továbbiakban: Válaszirat) köteles összefoglalni a jelzett sérelemmel kapcsolatos, indokolt álláspontját, kitérve a sérelem orvoslására tett igény vagy javaslat kérdésére is. Amennyiben a Válasziratot az annak elkészítésére köteles fél határidőben nem küldi meg a Kezdőiratot készítő félnek, a Kezdőiratot készítő fél igénye érvényesítésére igénybe veheti a bírói utat, az Egyeztetés eredménytelenül lezártnak minősül.
- 7.4. Amennyiben a Válasziratban írtak szerint a fél nem fogadja el teljes körűen a sérelmet szenvedett fél álláspontját, igényét vagy javaslatát, Szerződő Felek kötelesek legalább egy személyes egyeztetést tartani a vitás kérdésekben, mely személyes egyeztetésről jegyzőkönyvet kötelesek felvenni. Szerződő Felek közös döntése alapján – amelyet ugyancsak a személyes egyeztetésről felvett jegyzőkönyvben kötelesek rögzíteni – a személyes egyeztetések tovább folytathatóak, azaz több egyeztetési forduló is tartható.
- 7.5. Amennyiben a személyes Egyeztetés eredményre nem vezetett – mert Szerződő Felek az igények rendezésében teljes körűen megállapodni nem tudtak vagy valamelyik Szerződő Fél az Egyeztetésen nem jelent meg és a részvétele akadályát sem jelezte előzetesen – bármelyik fél igényével belátása szerint bírósághoz fordulhat, vagy az igényérvényesítés más törvényes útjára léphet.
- 7.6. Szerződő Felek a jelen megállapodáson alapuló vagy a jelen megállapodással kapcsolatos esetleges jogvitáik bírósági úton történő elbírálására kikötik Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.

(8) SZAVATOLÓ NYILATKOZATOK

- 8.1. Pályázó jelen megállapodás aláírásával is megerősíti, hogy Ajánlatát és az Ingatlanon folytatandó Munkálatok vállalását a Pályázat felhívása és a Műszaki dokumentáció gondos áttanulmányozása után, megfontolt mérlegelést és a tanácsadóival történt egyeztetéseket követően, a szükséges műszaki, jogi és egyéb ismeretek birtokában nyújtotta be, titkolt fenntartások vagy kifogások nélkül, a Pályázat teljes feltételrendszerét elfogadva.
- 8.2. Pályázó jelen megállapodás aláírásával kijelenti, hogy Ajánlata benyújtása óta személyes helyzetében semmilyen olyan ténybeli vagy jogi változás nem történt, amely a jelen megállapodásban meghatározottak megvalósításának akadályát vagy gátját képezné, illetőleg azt veszélyeztetné.
- 8.3. Tulajdonos jelen megállapodás aláírásával is kijelenti, hogy az Ingatlannal való rendelkezési joga nem korlátozott, jelen megállapodás megkötésére szabadon jogosult, a jelen megállapodásban foglalt kötelezettségek teljesítésére képes, és jelen megállapodásban foglalt ügylet harmadik személy jogát vagy jogos érdekét nem sérti.

- 8.4. Pályázó jelen megállapodás aláírásával is kijelenti, hogy kizárólagos felelősséget vállal a Műszaki Dokumentáció helyességéért, megvalósíthatóságáért.
- 8.5. Pályázó jelen megállapodás aláírásával is kijelenti, hogy jelen megállapodás szövegének tervezetét az aláírást megelőzően kellő időben megismerhette és külön jogi képviselőjével megkonzultálta. A szerződéstervezet rendelkezéseit aláírást megelőzően értelmezte és megértette, a megállapodás által rá rótt kötelezettségek és jogok tartalmát érti és fenntartás vagy kifogás nélkül elfogadja. Pályázó kijelenti, hogy kötelezettségeinek teljesítésére maradéktalanul képes, azokat szerződésszerűen teljesíti, jogait pedig jóhiszeműen gyakorolja. Pályázó kijelenti továbbá, hogy a jelen megállapodással kapcsolatos esetleges jogvitát békés, peren kívüli egyeztetés keretében törekszik rendezni.
- 8.6. Pályázó jelen megállapodás aláírásával kijelenti, hogy megszüntetésére irányuló vagy esetlegesen azt eredményező eljárás hatálya alatt nem áll, gazdálkodását fizetéképtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkezésének veszélye nem fenyegeti, működése törvényes és jelen megállapodásban vállalt kötelezettségei teljesítése korlátozás alá nem esik.
- 8.7. Pályázó jelen megállapodás aláírásával is kijelenti, hogy az Ajánlata részeként vagy jelen megállapodás mellékleteként általa rendelkezésre bocsátott okiratok eredetiek, azaz a kibocsátótól származóak és valós tartalmúak, és az azokban foglaltak jelen megállapodás aláírásának napján is érvényesek és hatályosak.
- 8.8. Pályázó képviselőjében eljáró természetes személy jelen megállapodás aláírásával egyúttal kijelenti, hogy a jelen megállapodás aláírásához szükséges képviselői joggal minden korlátozás nélkül szabadon rendelkezik, jelen megállapodás megkötése során a Pályázó képviselőjében, a Pályázó akarata szerint és érdekei szem előtt tartásával jár el. Pályázó képviselőjében eljáró természetes személy jelen megállapodás aláírásával egyúttal ezen kijelentéséért személyes felelősséget vállal, a kijelentés esetleges valótlanágából eredő károk teljes körű megtérítésére is kiterjedően.

(9) VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 9.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen megállapodás kizárólag közös megegyezéssel vagy a jelen megállapodásban meghatározott esetekben, szerződésszegésre alapított felmondással szüntethető meg.
- 9.2. Szerződő Felek jelen megállapodás módosítására, megszüntetésére, a jelen megállapodás alapján vagy azzal kapcsolatosan közlendő jognyilatkozatokra az írásbeli forma kizárólagos érvényességét kötik ki. Az értesítés, nyilatkozat ajánlott-tértivevényes úton történt elküldés esetén abban az esetben is kézbesítettnek tekintendő a postára adástól számított ötödik napon, ha a tértivevény a jelen megállapodásban megjelölt címről (címváltozás bejelentése esetén a bejelentett új címről) „nem kereste”, „elköltözött”, „címezett ismeretlen” vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza. Faxon történt értesítés akkor számít kézbesítettnek, ha a küldő készüléke az elküldést sikeresnek

minősítette. Szerződő Felek az elektronikus levélben (e-mail) történő, joghatályos jognyilatkozattétel lehetőségét kizárják.

9.3. Jelen megállapodás teljesítése során Szerződő Felek kapcsolattartói és azok elérhetőségei:

9.3.1. Pályázó részéről: Martonosi Tamás ügyvezető 06-30-469-1562

9.3.2. Tulajdonos részéről: Dr. Szabó Tibor, polgármester 06-22-460-233

Szerződő Felek gondoskodnak arról, hogy a kijelölt kapcsolattartókat – mint érintetteket – megfelelőképp tájékoztassák arról, hogy a jelen Szerződésben megadott személyes adataikat a Felek közfeladat ellátása érdekében történő kapcsolattartás céljából kezelik, összhangban a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendeletével (a továbbiakban: GDPR rendelet). Az adatkezelés jogalapja a GDPR rendelet 6. cikk (1) bekezdésének e) pontja.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a kapcsolattartóként megjelölt személy a GDPR rendelet 15., 16. és 18. cikkével összhangban gyakorolhatja hozzáférési jogát, kérheti a személyes adatainak helyesbítését, kezelésének korlátozását, illetve a GDPR rendelet 21. cikke szerint tiltakozhat azok kezelése ellen. A kötelezően megadott személyes adatok kezelése jelen Szerződés előkészítésével kezdődik és az adatok törléséig tart. A törlésre akkor kerülhet sor, ha a vonatkozó európai uniós és nemzeti jogszabályok szerint a támogatott tevékenység egyes részeivel kapcsolatos dokumentum-megőrzési kötelezettség megszűnik.

Szerződő Felek haladéktalanul tájékoztatják egymást, amennyiben valamely kapcsolattartóként megjelölt személy a fentiek szerint gyakorolja hozzáférési jogát, kéri a személyes adatainak helyesbítését, kezelésének korlátozását, vagy tiltakozik azok kezelése ellen.

9.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződésben írt megállapodásuk bármely rendelkezése részben vagy egészben érvénytelenné, érvényesíthetlenné vagy törvényellenessé válna, a megállapodás többi része akkor is változatlan tartalommal érvényben marad, és a Szerződő Felek kötelesek a lehető leghamarabb egyeztetést lefolytatni, és jóhiszeműen eljárva elfogadni egy jogszerű rendelkezést, amely a legközelebb áll megállapodásuk céljához, és ugyanolyan gazdasági hatása, illetve eredménye van.

Jelen szerződést Szerződő Felek gondos átolvasását és közös értelmezést, valamint jogi képviselőikkel történt külön egyeztetést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá, törvényes képviselőik útján.

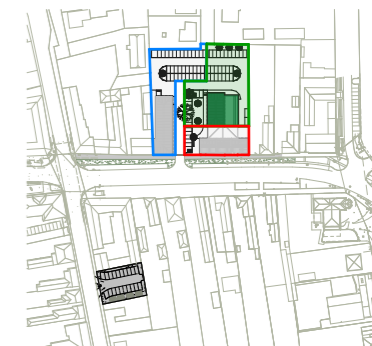
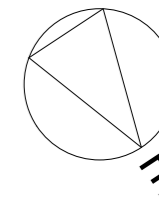
*Martonvásár, 2022.. ****

*Martonvásár, 2022. ****

*Martonvásár Város Önkormányzata
(képv.: Dr. Szabó Tibor, polgármester)*

*FUTURE FOOD IMMO Kft.
(képv.: Martonosi Tamás, ügyvezető)*

MEGJEGYZÉS:
 - A terv csak a kapcsolódó nézetekkel, metszletekkel, részletrajzokkal, valamint rétegrendekkel és szakági tervekkel együtt érvényes!
 - A tervdokumentációban szereplő termékek mértékadó minőségét jelölnék, azonos minőségű és műszaki tartalmú termékekkel helyettesíthetők. Megrendelői és Tervezői együttes jóváhagyással!
 - Tervdokumentációban lévő ellentmondás / összeférhetetlenség esetén a tervezőt értesíteni kell és tervezői egyeztetés szükséges!
 - A terv szerzői jogi védelem alatt áll, melynek a védelméért a vonatkozó törvény gondoskodik.



generál tervező



1051 Budapest, Heroceprímás. u. 12. 1/1.

létesítmény

ÜZLET ÉS LAKÓHÁZ

cím

2462 Martonvásár, Dózsa Gy. út
(Beethoven út) 6-10.

építető

FUTURE FOOD IMMO Kft. MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

képviselő

Martonosi Tamás Dr. Szabó Tibor

építető címe

2030 Erd, Fő utca 31. 2462 Martonvásár, Budai út 13.

építész

felelős építész tervező

Safarcsik Tibor

okl. építésmérnök, E1-05-0108

tartószervezet

Janik Ottó

okl. építésmérnök, T.T-05-0504

épületépítész

Bujtár Gábor

okl. gépészmérnök, GT-01-13173

épületvillamosság

Hermesz Zsolt Sándor

okl. villamosmérnök, V.T.01-12361

tűzvédelem

Tóth Dávid

biztonsági szakértő, I-285/2018

ültér

Tódor Dénes

úttervező, KE-K.07-0902

magasság

±0,00 = 110,80 mBf

rajz megnevezése

ÉPÜLET - ENGEDÉLYEZÉSI TERV MÓD

HELYSZÍNRAJZ

KIEGÉSZÍTÉS

lépték

1:300, 1:200

tervtípus

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV (MÓDOSÍTOTT)

rajzszám

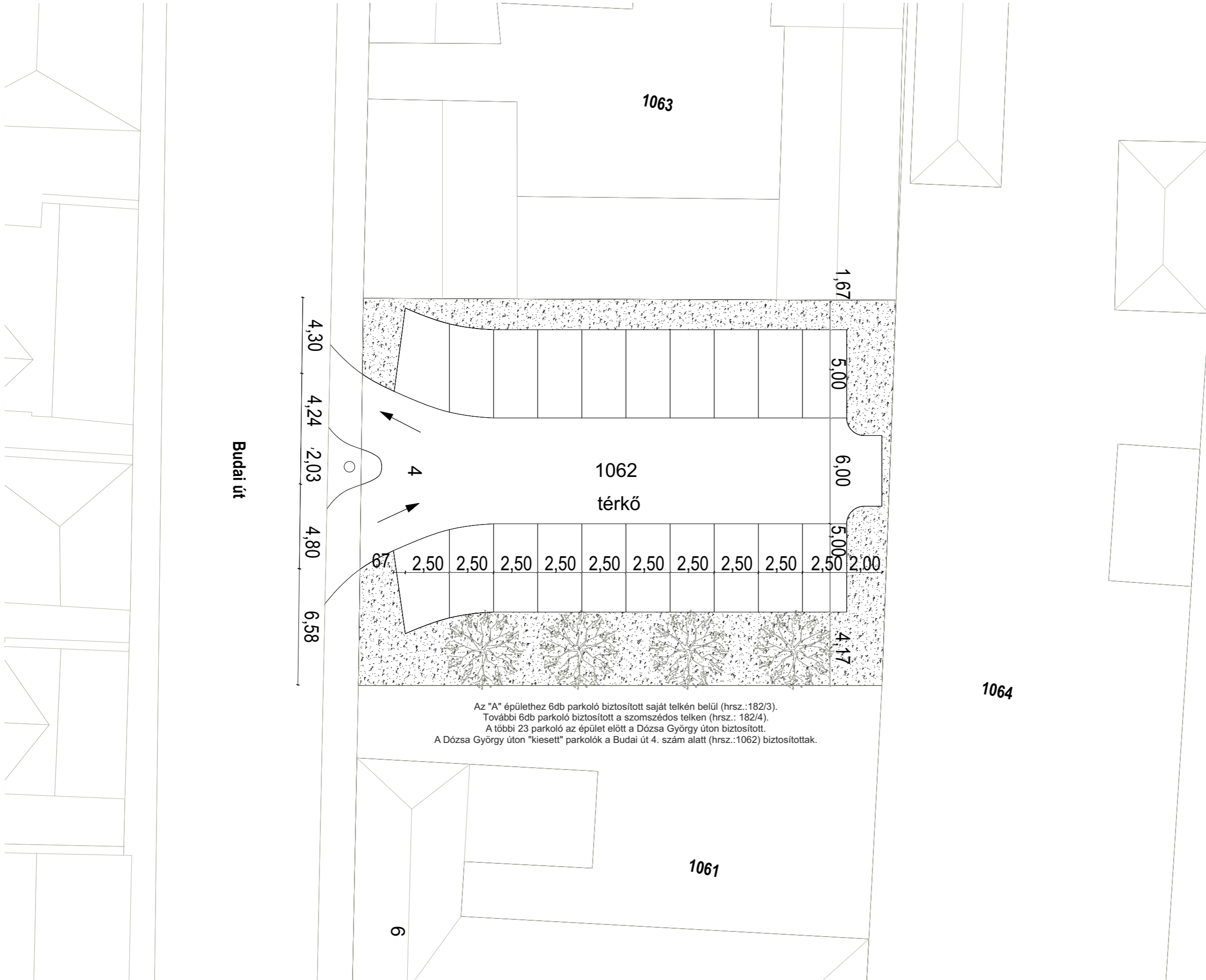
ET-A.04

dátum

2022. 02. 10.

rajz méret

A3_ 420 / 297



HELYISÉGLISTA 'A'

ID	SZÁM	HELYISÉG NEVE	TERÜLET
földszint			
AÜ	A.0.011	Eladó tér	269,08
AÜ	A.0.012	Közlekedő	18,76
AÜ	A.0.013	Tej/csem. hk.	9,62
AÜ	A.0.014	Iroda	6,89
AÜ	A.0.015	Ált. ek.	6,96
AÜ	A.0.016	Hús hk.	4,18
AÜ	A.0.017	Raktár	19,00
AÜ	A.0.018	Raktár	2,19
AÜ	A.0.019	Ált. mir. hk.	8,39
AÜ	A.0.020	Szoc. blokk	4,44
AÜ	A.0.021	Szoc. blokk	4,68
			354,19 m²

tervezett üzlethelyiség
bővítvény

HELYISÉGLISTA 'M'

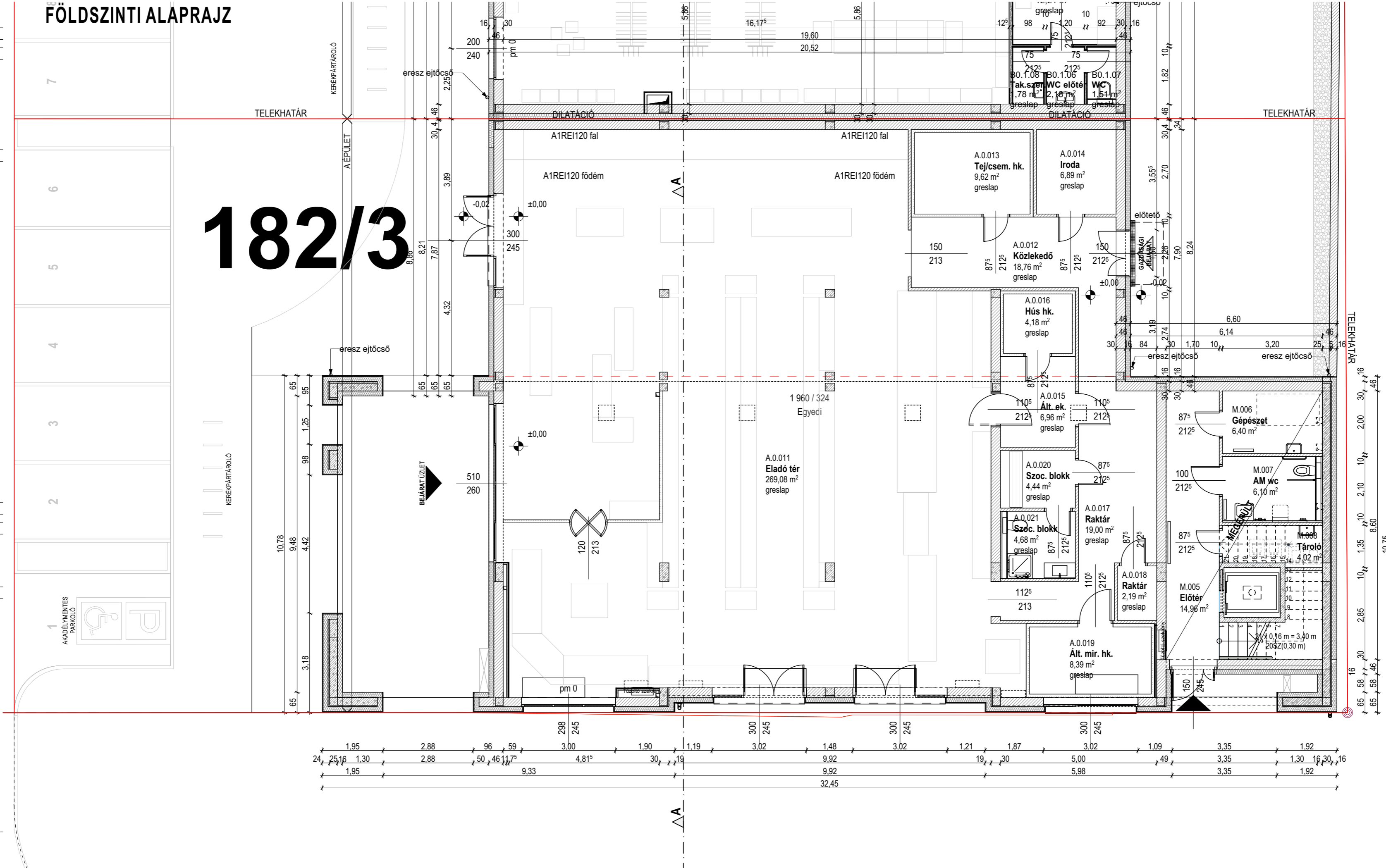
ID	SZÁM	HELYISÉG NEVE	TERÜLET
földszint			
M	M.005	Előter	14,96
M	M.006	Gépezet	6,40
M	M.007	AM wc	6,10
M	M.008	Tároló	4,02
			31,48 m²

emelet

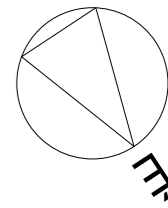
M	M.101	Lépcső	10,20
M	M.102	Lift	2,88
M	M.103	Közlekedő	17,91
M	M.104	Raktár/tak.szer.	3,52
M	M.105	Ffi wc	6,26
M	M.106	Női wc	5,78
M	M.107	Közlekedő	12,25
M	M.107	Közlekedő	6,24
M	M.108	Iroda I.	14,82
M	M.110	Tárgyaló	29,78
M	M.111	Iroda II.	13,38
M	M.113	Tárgyaló	21,74
M	M.114	Iroda III.	11,31
M	M.124	Iroda IV.	9,16
M	ME.117	Öltöző	4,23
M	ME.117	Öltöző	3,43
M	ME.117	Tak.szer	3,07
M	ME.118	Fertőtlenítő	2,24
M	ME.119	Rendelő I.	26,09
M	ME.119	közlekedő	9,06
M	ME.119	Váró	26,25
M	ME.119	Sószoza	13,64
M	ME.120	Rendelő II.	22,66
M	ME.121	Öltöző	6,71
M	ME.121	Előter	2,20
M	ME.122	WC	1,62
M	ME.123	Mosdó	2,59
			289,02 m²
			320,50 m²

meglévő. ép. megépült

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ



MEGJEGYZÉS:
- A terv csak a kapcsolódó méretekkel, metszetekkel, résztervekkel, valamint rétegrészekkel és szakági tervekkel együtt érvényes!
- A tervek dokumentációban szereplő termékek mértékadó minőségűek, azonos minőségű és mások tartalmú termékekkel helyettesíthetők, Megrendelői és Tervezői együttes jóváhagyással!
- Tervdokumentációban lévő ellenőrzés / összehasonlítás esetén a tervezői érvelésnek kell és tervezői egyeztetés szükséges!
- A terv szerzői jogi védelem alatt áll, melynek a védelmi a vonatkozó törvényi rendelkezések.



Anyagjelölés

- kerámia falazat
- EPS hőszigetelés
- szálás hőszigetelés
- XPS hőszigetelés
- beton szerkezet
- vasbeton szerkezet
- fa szerkezet

generál tervező



1051 Budapest, Hercegprimás. u. 12. 1/1.

létesítmény ÜZLET ÉS LAKÓHÁZ

cím
2462 Martonvásár, Dózsa Gy. út
(Beethoven út) 6-10.

építtető
FUTURE FOOD IMMO Kft. MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

képviselet
Martonos Tamás Dr. Szabó Tibor

építési cím
2030 Érd, Fő utca 31. 2462 Martonvásár, Budai út 13.

építésszer
felelős építésszer tervező
Safarcsik Tibor
okl. építésszer, É.1.05-0108
tartószerkezet

Janik Ottó
okl. építőmérnök, T.T.05-0504
épületgépezet

Bujtár Gábor
okl. gépészmérnök, GT.01-13173
épületvízellátás

Hermesz Zsolt Sándor
okl. villamosmérnök, V.T.01-12361
tűzvédelem

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

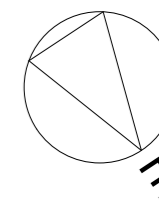
Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

Tóth Dávid
szervezési szakértő, L.285/2018.
úttörv.

ET-A.05

dátum
2022. 02. 10. 594 / 297

MEGJEGYZÉS:
 - A terv csak a kapcsolódó nézetekkel, metszletekkel, részletekkel, valamint rétegrendekkel és szakági tervekkel együtt érvényes!
 - A tervdokumentációban szereplő termékek mértékadó minőségűek, azonos minőségű és műszaki tartalmú termékekkel helyettesíthetők. Megrendelői és Tervezői együttes jóváhagyással!
 - Tervdokumentációban lévő ellentmondás / összeférhetetlenség esetén a tervezőt értesíteni kell és tervezői egyeztetés szükséges!
 - A terv szerzői jogi védelem alatt áll, melynek a védelmértől a vonatkozó törvény gondoskodik.



- Anyagjelölés**
- kerámia falazat
 - EPS hőszigetelés
 - szálás hőszigetelés
 - XPS hőszigetelés
 - beton szerkezet
 - vasbeton szerkezet
 - fa szerkezet



1051 Budapest, Hercegprímás. u. 12. 1/1.

létesítmény
ÜZLET ÉS LAKÓHÁZ
 cím
 2462 Martonvásár, Dózsa Gy. út
 (Beethoven út) 6-10.

építető
 FUTURE FOOD IMMO KFT. MARTONVÁSÁR VÁROS
 ÖNKORMÁNYZATA

képviselő
 Martonosi Tamás Dr. Szabó Tibor

építető cím
 2030 Erd. Fő utca 31. 2462 Martonvásár, Budai út 13.

építész
 felelős építész tervező
 Safarcsik Tibor
 okl. építészmérnök, E1-05-0108
 tartószerkezet

Janik Ottó
 okl. gépészmérnök, T.T-05-0504
 épületgépészet

Bujtár Gábor
 okl. gépészmérnök, GT-01-13173
 épületvillamosság

Hermesz Zsolt Sándor
 okl. villamosmérnök, V.T.01-12361
 tűzvédelem

Tóth Dávid
 tűzvédelmi szakértő, I-285/2018
 ültetv.

Tótor Dénes
 úttervező, KE-K-07-0902

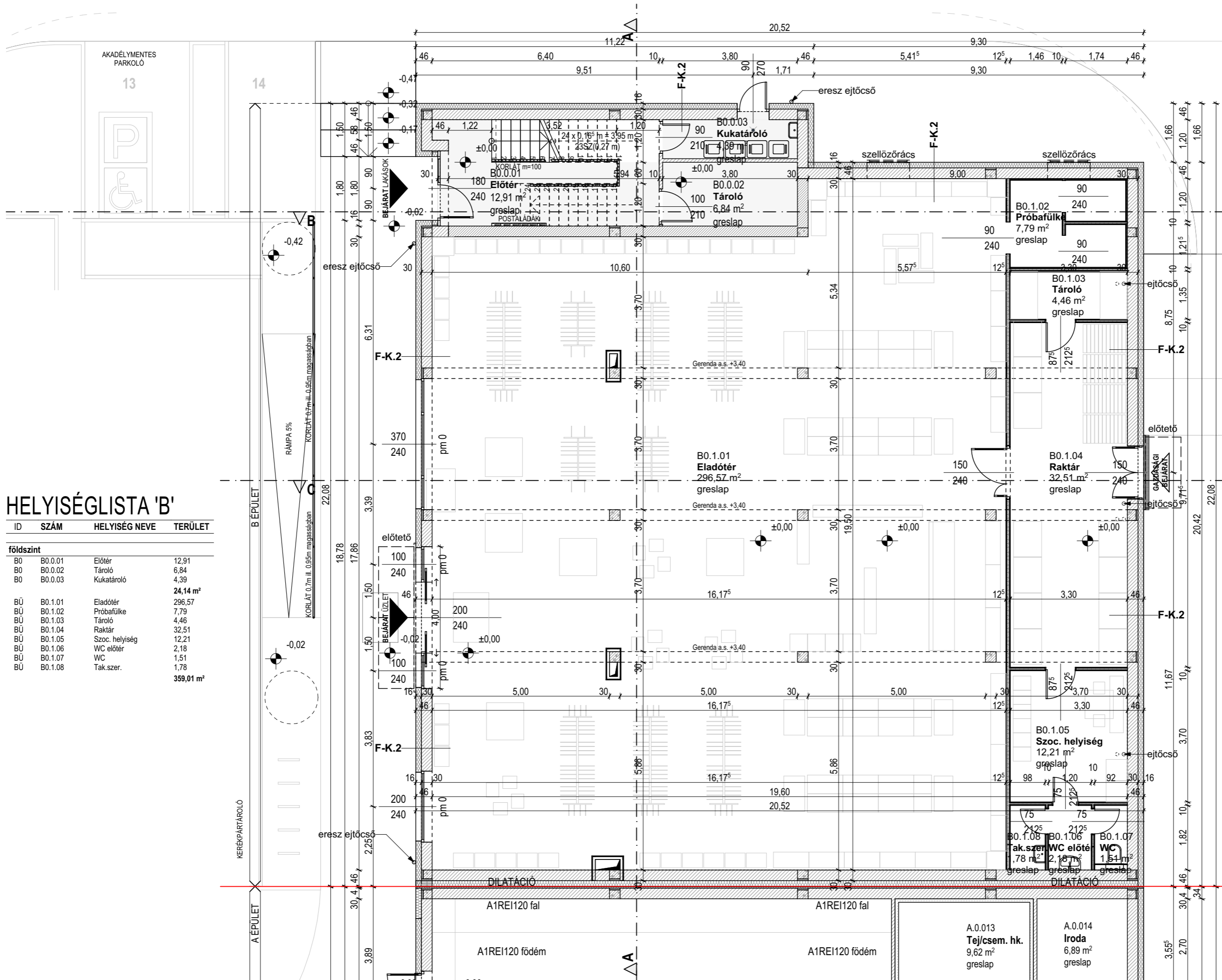
magasság
 ±0,00 = 110,80 mBf

rajz megnevezése B ÉPÜLET - ENGEDÉLYEZÉSI TERV

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ
 lépték
 1:100
 tervtípus
 ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
 rajzszám

ET-B.04

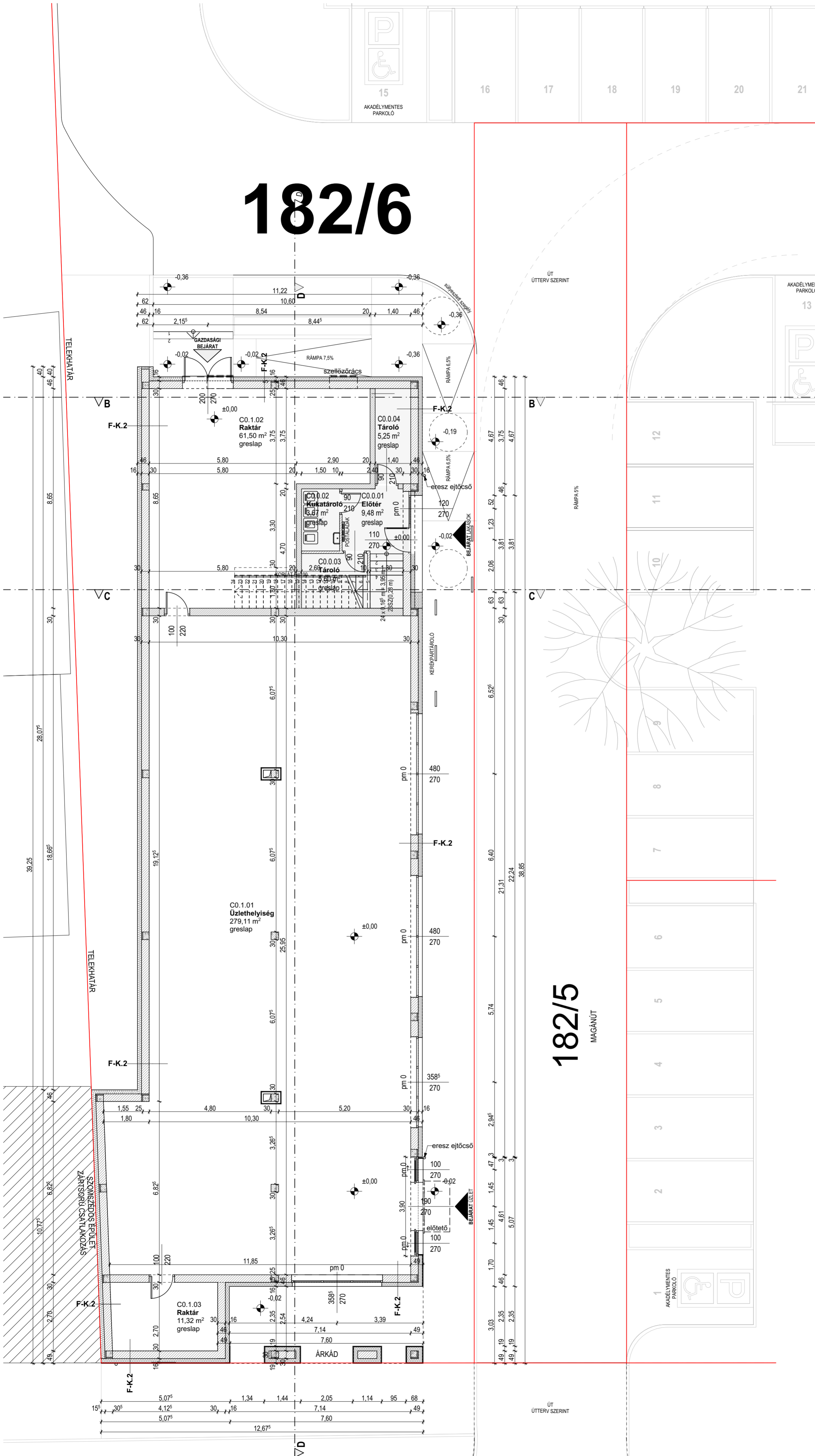
dátum 2022. 02. 10. rajz méret A3_420 / 297



HELYISÉGLISTA 'B'

ID	SZÁM	HELYISÉG NEVE	TERÜLET
földszint			
B0	B0.0.01	Előtér	12,91
B0	B0.0.02	Tároló	6,84
B0	B0.0.03	Kukutatóró	4,39
			24,14 m²
BÜ	B0.1.01	Eladótér	296,57
BÜ	B0.1.02	Próbafülke	7,79
BÜ	B0.1.03	Tároló	4,46
BÜ	B0.1.04	Raktár	32,51
BÜ	B0.1.05	Szoc. helyiség	12,21
BÜ	B0.1.06	WC előtér	2,18
BÜ	B0.1.07	WC	1,51
BÜ	B0.1.08	Tak.szer.	1,78
			359,01 m²

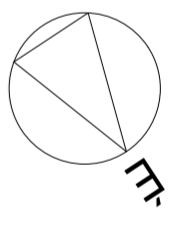
182/6



HELYISÉGLISTA 'C'

ID	SZÁM	HELYISÉG NEVE	TERÜLET
földszint			
C0	C0.0.01	Előtér	9,48
C0	C0.0.02	Kukutatóró	3,67
C0	C0.0.03	Tároló	5,60
C0	C0.0.04	Tároló	5,25
			24,00 m²
CÜ	C0.1.01	Üzlethelyiség	279,11
CÜ	C0.1.02	Raktár	61,50
CÜ	C0.1.03	Raktár	11,32
			351,93 m²
emelet			
C0	C1.0.01	Lépcsőház	8,06
C0	C1.0.02	Közlekedő	36,64
			44,70 m²
C1	C1.1.01	Előszoba	6,89
C1	C1.1.02	Konyha-étkező-nappali	28,33
C1	C1.1.03	Szoba	10,24
C1	C1.1.04	Szoba	10,98
C1	C1.1.06	Fürdő	7,06
C1	C1.1.07	Wc	1,53
			65,03 m²
C2	C1.2.01	Előszoba	8,24
C2	C1.2.02	Konyha-étkező-nappali	22,67
C2	C1.2.03	Szoba	10,61
C2	C1.2.04	Fürdő	4,34
			45,86 m²
C3	C1.3.01	Előszoba	8,25
C3	C1.3.02	Konyha-étkező-nappali	22,67
C3	C1.3.03	Szoba	10,61
C3	C1.3.04	Fürdő	4,34
			45,87 m²
C4	C1.4.01	Előszoba	8,25
C4	C1.4.02	Konyha-étkező-nappali	22,67
C4	C1.4.03	Szoba	10,61
C4	C1.4.04	Fürdő	4,34
			45,87 m²
C5	C1.5.01	Előszoba	4,02
C5	C1.5.02	Konyha-étkező-nappali	28,53
C5	C1.5.03	Szoba	10,04
C5	C1.5.04	Közl.	1,68
C5	C1.5.05	Fürdő	3,89
			48,16 m²
C6	C1.6.01	Előszoba	5,45
C6	C1.6.02	Konyha-étkező-nappali	30,22
C6	C1.6.03	Szoba	11,61
C6	C1.6.04	Fürdő	4,30
C6	C1.6.05	Gardrób	2,92
			54,50 m²
			725,92 m²

MEGJEGYZÉS:
 - A terv csak a kapcsolási rajzokkal, metszetekkel, résztervekkel, valamint költségvetéssel és szakági tervekkel együtt érvényes!
 - A tervekben szereplő méretek a tervrajzokból származnak, azonos mértékű és mértékű tantervek helyettesíthetők.
 - Megrendelő és Tervezői együttes jóváhagyásával!
 - Tervezői együttes felelőségre / Szakértői nyilatkozat esetén a tervrajzok elismeréséig kell a tervrajzok engedélyezését!
 - A terv szerzői jogi védelem alatt áll, melynek a védelmi a vonatkozó törvény rendelkezik.



Anyagjelölés

	kerámia falazat
	EPS hőszigetelés
	szálas hőszigetelés
	XPS hőszigetelés
	beton szerkezet
	vasbeton szerkezet
	fa szerkezet



generáltervező

1051 Budapest, Hercegráti u. 12. 1/1.

ÜZLET ÉS LAKÓHÁZ

cím: 2462 Martonvásár, Dózsa Gy. út (Beethoven út) 6-10.

építtető: FUTURE FOOD IMMO KFT. MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

képviselő: Martonosi Tamás Dr. Szabó Tibor

építési cím: 2462 Ért. Fű uca 31. 2462 Martonvásár, Budai út 13.

építész: Safarcsik Tibor
 okl. építész, ET-05-01/08
 tartószerkezet

Janik Ottó
 okl. építész, T-12-05-09/4
 épületgépészet

Bujtár Gábor
 okl. gépészmérnök, ET-01-13173
 épületállomány
 Hermes Zsolt Sándor
 okl. villamosmérnök, V-7-01-12/81
 tűzvédelem

Tóth Dávid
 okl. építész, 1285/2018
 tűzvédelem

Tóth Dávid
 okl. építész, KE-K-07-08/02

magasság: ±0,00 = 110,80 mBf

rajz megnevezése: 'C' ÉPÜLET - ENGEDÉLYEZÉSI TERV

FÖLDSZINT ALAPRAJZ

lépték: 1:100

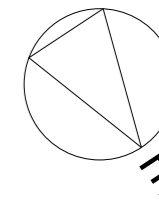
tervtípus: ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

rajzszám:

ET-C.04

dátum: 2022. 02. 10. rajz méret: 420 / 594

MEGJEGYZÉS:
 - A terv csak a kapcsolódó nézetekkel, metszletekkel, részletrajzokkal, valamint rétegtanokkal és szakági tervekkel együtt érvényes!
 - A tervdokumentációban szereplő termékek mértékadó minőségűek, azonos minőségű és műszaki tartalmú termékekkel helyettesíthetők, Megrendelői és Tervezői együttes jóváhagyással!
 - Tervdokumentációban lévő ellentmondás / összeférhetetlenség esetén a tervezőt értesíteni kell és tervezői egyeztetés szükséges!
 - A terv szerzői jogi védelem alatt áll, melynek a védelméért a vonatkozó törvény gondoskodik.



- Anyagjelölés**
- kerámia falazat
 - EPS hőszigetelés
 - szálás hőszigetelés
 - XPS hőszigetelés
 - beton szerkezet
 - vasbeton szerkezet
 - fa szerkezet



1051 Budapest, Hercegprímás. u. 12. 1/1.

létesítmény
ÜZLET ÉS LAKÓHÁZ
 cím
 2462 Martonvásár, Dózsa Gy. út
 (Beethoven út) 6-10.
 építető
 FUTURE FOOD IMMO KFT. MARTONVÁSÁR VÁROS
 ÖNKORMÁNYZATA
 képviselő
 Martonosi Tamás Dr. Szabó Tibor
 építető címe
 2030 Erd, Fő utca 31. 2462 Martonvásár, Budai út 13.

építész
 felelős építész tervező
 Safarcsik Tibor
 okl. építésmérnök, E1_05-0108
 tartószerkezet
 Janik Ottó
 okl. építésmérnök, T.T-05-0504
 épületgépészet
 Bujtár Gábor
 okl. gépészmérnök, GT-01-13173
 épületvillamosság
 Hermesz Zsolt Sándor
 okl. villamosmérnök, V.T.01-12361
 tűzvédelem
 Tóth Dávid
 tűzvédelmi szakértő, I-285/2018
 ültetv
 Tótor Dénes
 úttervező, KE-K.07-3902

magasság
 ±0,00 = 110,80 mBf

rajz megnevezése **B ÉPÜLET - ENGEDÉLYEZÉSI TERV**

EMELETI ALAPRAJZ

lépték
 1:100

tervtípus
 ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

rajzszám

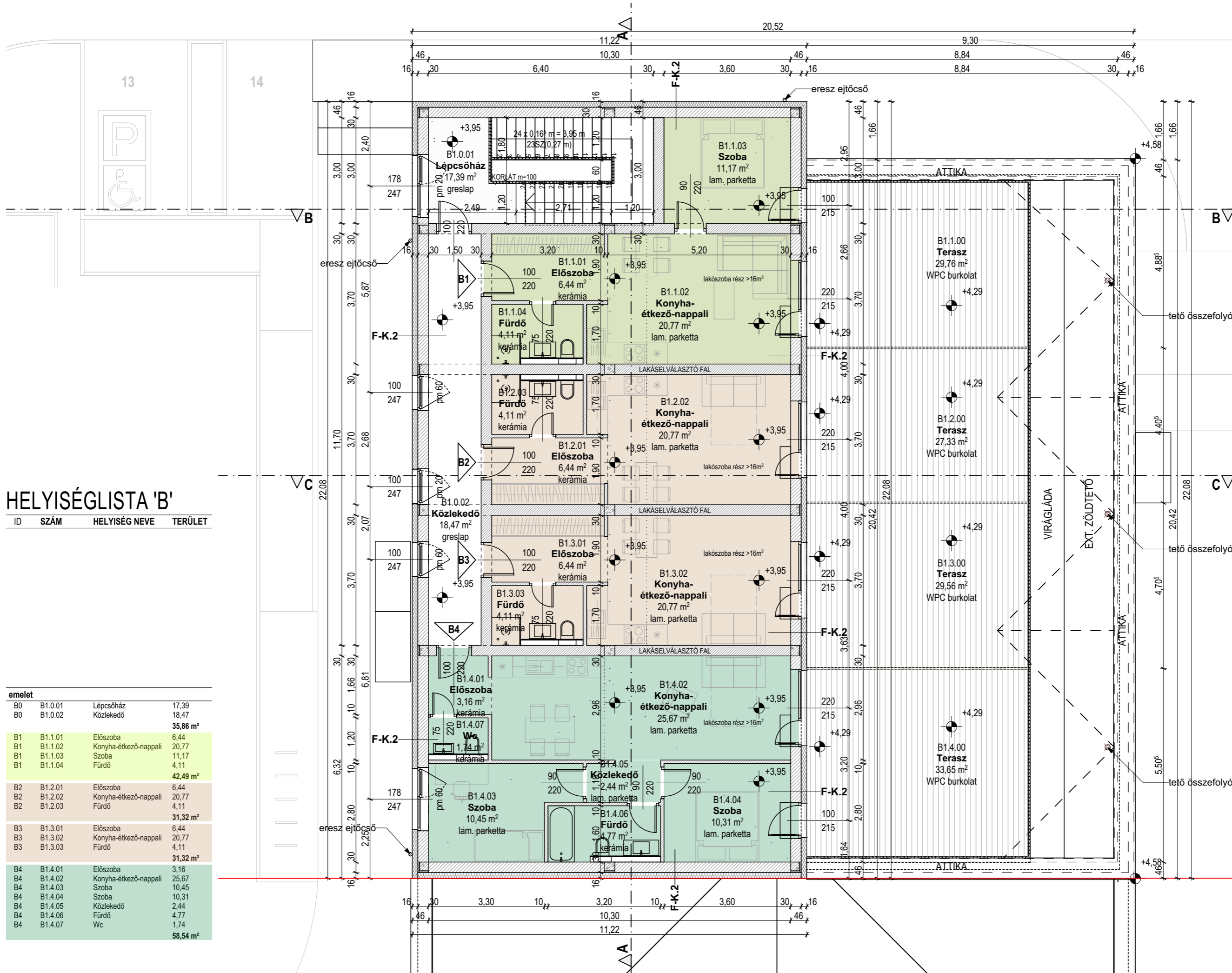
ET-B.05

dátum
 2022. 02. 10. rajz méret
 A3_420 / 297

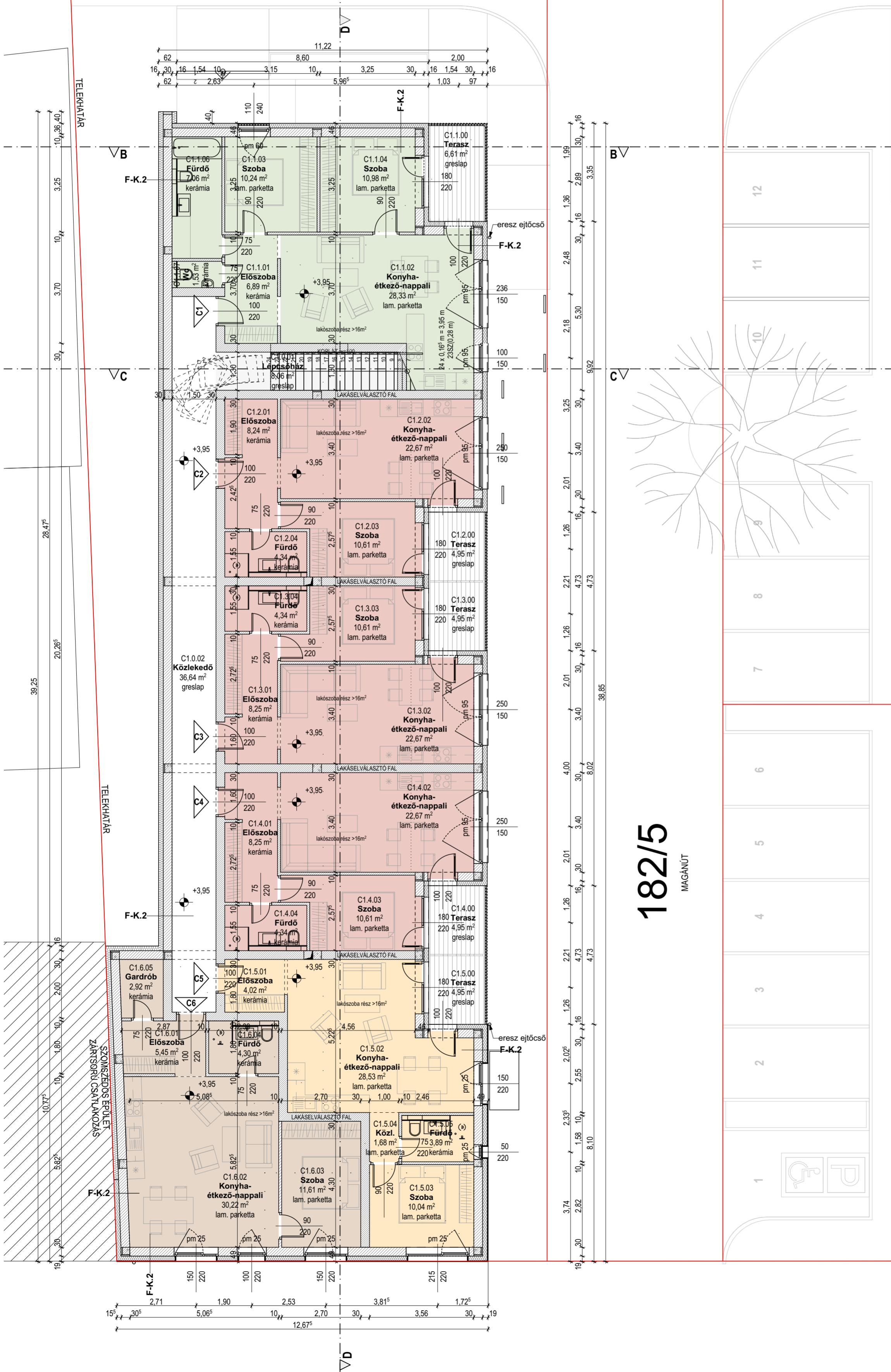
HELYISÉGLISTA 'B'

ID	SZÁM	HELYISÉG NEVE	TERÜLET
----	------	---------------	---------

emelet			
B0	B1.0.01	Lépcsőház	17,39
B0	B1.0.02	Közlekedő	18,47
			35,86 m²
B1	B1.1.01	Előszoba	6,44
B1	B1.1.02	Konyha-étkező-nappali	20,77
B1	B1.1.03	Szoba	11,17
B1	B1.1.04	Fürdő	4,11
			42,49 m²
B2	B1.2.01	Előszoba	6,44
B2	B1.2.02	Konyha-étkező-nappali	20,77
B2	B1.2.03	Fürdő	4,11
			31,32 m²
B3	B1.3.01	Előszoba	6,44
B3	B1.3.02	Konyha-étkező-nappali	20,77
B3	B1.3.03	Fürdő	4,11
			31,32 m²
B4	B1.4.01	Előszoba	3,16
B4	B1.4.02	Konyha-étkező-nappali	25,67
B4	B1.4.03	Szoba	10,45
B4	B1.4.04	Szoba	10,31
B4	B1.4.05	Közlekedő	2,44
B4	B1.4.06	Fürdő	4,77
B4	B1.4.07	Wc	1,74
			58,54 m²



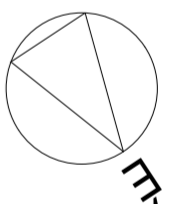
182/6



HELYISÉGLISTA 'C'

ID	SZÁM	HELYISÉG NEVE	TERÜLET
földszint			
C0	C0.0.01	Előtér	9,48
C0	C0.0.02	Kukatároló	3,67
C0	C0.0.03	Tároló	5,60
C0	C0.0.04	Tároló	5,25
			24,00 m²
CÜ	C0.1.01	Üzlethelyiség	279,11
CÜ	C0.1.02	Raktár	61,50
CÜ	C0.1.03	Raktár	11,32
			351,93 m²
emelet			
C0	C1.0.01	Lépcsőház	8,06
C0	C1.0.02	Közlekedő	36,64
			44,70 m²
C1	C1.1.01	Előszoba	6,89
C1	C1.1.02	Konyha-étkező-nappali	28,33
C1	C1.1.03	Szoba	10,24
C1	C1.1.04	Szoba	10,98
C1	C1.1.06	Fürdő	7,06
C1	C1.1.07	Wc	1,53
			65,03 m²
C2	C1.2.01	Előszoba	8,24
C2	C1.2.02	Konyha-étkező-nappali	22,67
C2	C1.2.03	Szoba	10,61
C2	C1.2.04	Fürdő	4,34
			45,86 m²
C3	C1.3.01	Előszoba	8,25
C3	C1.3.02	Konyha-étkező-nappali	22,67
C3	C1.3.03	Szoba	10,61
C3	C1.3.04	Fürdő	4,34
			45,87 m²
C4	C1.4.01	Előszoba	8,25
C4	C1.4.02	Konyha-étkező-nappali	22,67
C4	C1.4.03	Szoba	10,61
C4	C1.4.04	Fürdő	4,34
			45,87 m²
C5	C1.5.01	Előszoba	4,02
C5	C1.5.02	Konyha-étkező-nappali	28,53
C5	C1.5.03	Szoba	10,04
C5	C1.5.04	Közl.	1,68
C5	C1.5.05	Fürdő	3,89
			48,16 m²
C6	C1.6.01	Előszoba	5,45
C6	C1.6.02	Konyha-étkező-nappali	30,22
C6	C1.6.03	Szoba	11,61
C6	C1.6.04	Fürdő	4,30
C6	C1.6.05	Gardrób	2,92
			54,50 m²
			725,92 m²

MEGJEGYZÉS:
 - A terv csak a kapcsolási rajzokkal, metszetekkel, résztervekkel, valamint rendezési és szerelési tervekkel együtt érvényes!
 - A tervekben szereplő termékek méretadó minőségűek, azonos minőségű és méretű termékekkel helyettesíthetők. Megrendelő és Tervezői együttes jóváhagyásával!
 - Tervezői dokumentációban lévő eltolások / igazságtétel esetén a tervezési érvelés kell és tervezési egységben szűkebb!
 - A terv szerzői jogi védelem alatt áll, melynek a védelmi díj a vonatkozó törvények szerint fizetendő.



- Anyagjelölés**
- kerámia falazat
 - EPS hőszigetelés
 - szálas hőszigetelés
 - XPS hőszigetelés
 - beton szerkezet
 - vasbeton szerkezet
 - fa szerkezet



1051 Budapest, Hercegrámsi u. 12. 1/1.

ÜZLET ÉS LAKÓHÁZ
 cím: 2462 Martonvásár, Dózsa Gy. út (Beethoven út) 6-10.
 építtető: FUTURE FOOD IMMO Kft. MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 képviselő: Martonosi Tamás Dr. Szabó Tibor
 építési cím: 2300 Eft. Fő uca 31. 2462 Martonvásár, Budai út 13.
 építésszerkesztő: Safarcsik Tibor
 szil. építésszerkesztő: Janik Ottó
 építésszerkesztő: Bujtár Gábor
 építésszerkesztő: Hermesz Zsolt Sándor
 tervező: Tóth Dávid
 szil. építésszerkesztő: Tóth Dávid
 szil. építésszerkesztő: Tóth Dávid
 szil. építésszerkesztő: Tóth Dávid

magasság: ±0,00 = 110,80 mBf
 rajz megnevezése: 'C' ÉPÜLET - ENGEDÉLYEZÉSI TERV
EMELET ALAPRAJZ

lépték: 1:100
 tervtípus: ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
 rajzszám: ET-C.05

dátum: 2022. 02. 10. rajz méret: 420 / 594

HELYISÉGLISTA 'A'

HELYISÉGLISTA A ÉPÜLET

ID	SZÁM	HELYISÉG NEVE	TERÜLET
földszint			
AÜ	A.0.011	Eladó tér	269,08
AÜ	A.0.012	Közlekedő	18,76
AÜ	A.0.013	Tej/csem. hk.	9,62
AÜ	A.0.014	Iroda	6,89
AÜ	A.0.015	Ált. ek.	6,96
AÜ	A.0.016	Hús hk.	4,18
AÜ	A.0.017	Raktár	19,00
AÜ	A.0.018	Raktár	2,19
AÜ	A.0.019	Ált. mir. hk.	8,39
AÜ	A.0.020	Szoc. blokk	4,44
AÜ	A.0.021	Szoc. blokk	4,68
			354,19 m²

tervezett üzlethelyiség
bővítés

ID	SZÁM	HELYISÉG NEVE	TERÜLET
földszint			
M	M.005	Előtér	14,96
M	M.006	Gépészet	6,40
M	M.007	AM wc	6,10
M	M.008	Tároló	4,02
			31,48 m²

ID	SZÁM	HELYISÉG NEVE	TERÜLET
emelet			
M	M.101	Lépcső	10,20
M	M.102	Lift	2,88
M	M.103	Közlekedő	17,91
M	M.104	Raktár/tak.szer.	3,52
M	M.105	Ffi wc	6,26
M	M.106	Női wc	5,78
M	M.107	Közlekedő	12,25
M	M.107	Közlekedő	6,24
M	M.108	Iroda I.	14,82
M	M.110	Tárgyaló	29,78
M	M.111	Iroda II.	13,38
M	M.113	Tárgyaló	21,74
M	M.114	Iroda III.	11,31
M	M.124	Iroda IV.	9,16
M	ME.117	Öltöző	4,23
M	ME.117	Öltöző	3,43
M	ME.117	Tak.szer	3,07
M	ME.118	Fertőtlenítő	2,24
M	ME.119	Rendelő I.	26,09
M	ME.119	közlekedő	9,06
M	ME.119	Váró	26,25
M	ME.119	Sószoba	13,64
M	ME.120	Rendelő II.	22,66
M	ME.121	Öltöző	6,71
M	ME.121	Előtér	2,20
M	ME.122	WC	1,62
M	ME.123	Mosdó	2,59
			289,02 m²
			320,50 m²

meglévő. ép. megépült

MEGJEGYZÉS:

- A terv csak a kapcsolódó nézetekkel, metszetekkel, részletrajzokkal, valamint rétegrendekkel és szakági tervekkel együtt érvényes!
- A tervdokumentációban szereplő méretek mértékadó minőséget jelölnek, azonos minőségű és műszaki tartalmú termékekkel helyettesíthetők, Megrendelői és Tervezői együttes jóváhagyással!
- Tervdokumentációban lévő ellentmondás / összeférhetlenség esetén a tervezőt értesíteni kell és tervezői egyeztetés szükséges!
- A terv szerzői jogi védelem alatt áll, melynek a védelmérdi a vonatkozó törvény gondoskodik.

generál tervező



1051 Budapest, Hercegprímás. u. 12. 1/1.

létesítmény

ÜZLET ÉS LAKÓHÁZ

cím
2462 Martonvásár, Dózsa Gy. út
(Beethoven út) 6-10.

építető
FUTURE FOOD IMMO Kft. MARTONVÁSÁR VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

képviselő
Martonosi Tamás Dr. Szabó Tibor

építető címe
2030 Érd, Fő utca 31. 2462 Martonvásár, Budai út 13.

építész
felelős építész tervező
Safarcsik Tibor

okl. építészmérnök, ÉI 05-0108
tartószerkezet

Janik Ottó
okl. építőmérnök, T.T-05-0504
épületgépészet

Bujtár Gábor
okl. gépészmérnök, GT-01-13173
épületvillamoság

Hermesz Zsolt Sándor
okl. villamosmérnök, V.T.01-12361
tűzvédelem

Tóth Dávid
üzvelelmi szakértő, L-285/2018
űttert

Tótor Dénes
űttertvezető, HÉ-K-07-0902

magasság
±0,00 = 110,80 mBf

rajz megnevezése, ÉPÜLET - ENGEDÉLYEZÉSI TERV MÓD

HELYISÉGLISTA

lépték

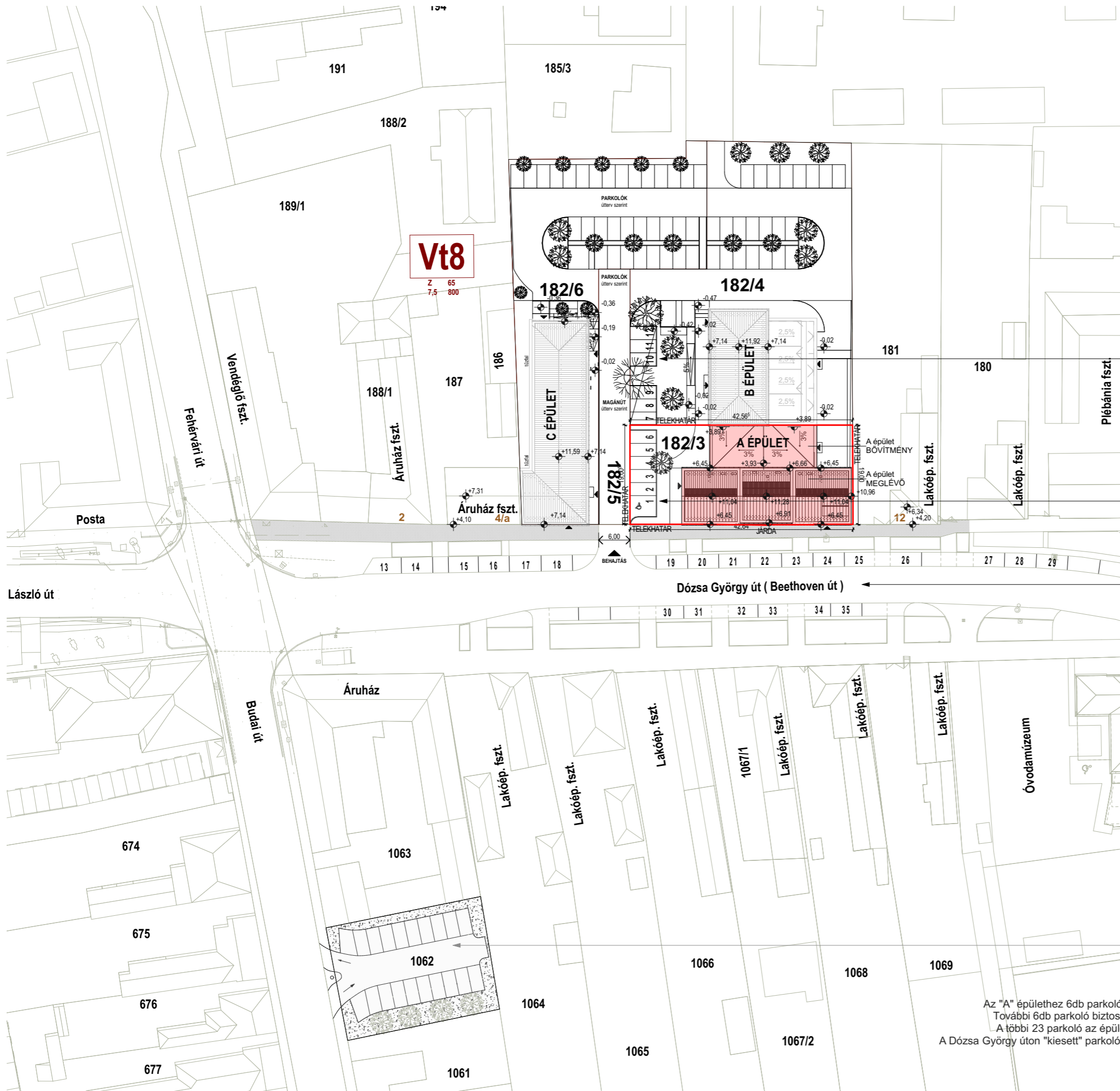
tervtípus
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV (MÓDOSÍTOTT)

rajzszám

ET-A.21

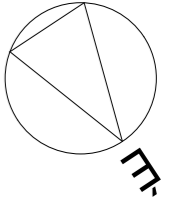
dátum
2022. 02. 10.

rajz méret
A3 _ 210 / 297



ALAPADATOK		
HELYRAJZI SZÁM	182/3	
TELJES TELEKMÉRET (m ²)	809	
ÖVEZETI BESOROLÁS	Vt8	
	ELŐÍRÁS	TERVEZETT
BEÉP. BRUTTÓ TERÜLET (m ²)	525,85	517,60
BEÉPÍTÉSI MUTATÓ	65%	63,98%
ZÖLDFELÜLET (m ²)	80,9	82,06
ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ	10%	10,14%
ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG (m)	x <7,5	6,22
PARKOLÓ MÉRLEG (db)	iroda 3 rendelő 5	
ÉPÍTMÉNYÉRTÉK	1/10m ² üzlet 27	
	67 296 100 Ft	

MEGJEGYZÉS:
 - A terv csak a kapcsolódó nézetekkel, metszetekkel, részletrajzokkal, valamint rétegtérképekkel és szakági tervekkel együtt érvényes!
 - A tervdokumentációban szereplő tervekkel mértékadó minőséget jelölnek, azonos minőségű és műszaki tartalmú termékekkel helyettesíthetők.
 Megrendelői és Tervezői együttes jóváhagyással!
 - Tervdokumentációban lévő ellentmondás / összeférhetetlenség esetén a tervezőt értesíteni kell és tervezői egyeztetés szükséges!
 - A terv szerzői jogi védelem alatt áll, melynek a védelméért a vonatkozó törvény gondoskodik.



6db parkoló biztosított szomszédos telken

6db parkoló biztosított saját telken belül

23db parkoló biztosított Dózsa György úton



1051 Budapest, Hercegprímás. u. 12. 1/1.

**ÉPÍTÉSI TERV
 ÜZLET ÉS LAKÓHÁZ**

cím
 2462 Martonvásár, Dózsa Gy. út
 (Beethoven út) 6-10.

építető
 FUTURE FOOD IMMO Kft. MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 képviselő
 Martonosi Tamás Dr. Szabó Tibor
 építető címe
 2030 Erd. Fő utca 31. 2462 Martonvásár, Budai út 13.

építész
 felelős építész tervező
 Safarcsik Tibor
 okl. építészmérnök, E1-05-0108
 tartószervezet
 Janik Ottó
 okl. építészmérnök, T.T-05-0504
 épületgépész
 Bujtár Gábor
 okl. gépészmérnök, GT-01-13173
 épületvízellátás
 Hermesz Zsolt Sándor
 okl. villamosmérnök, V.T.01-12361
 tűzvédelem
 Tóth Dávid
 tűzvédelmi szakértő, I-285/2018
 ültetvény
 Tótor Dénes
 úttervező, KE-K.07-0902

magasság
 ±0,00 = 110,80 mBf

rajz megnevezése: A ÉPÜLET - ENGEDÉLYEZÉSI TERV MÓD

**ÁTNÉZETI
 HELYSZÍNRAJZ**

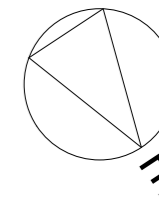
lépték
 1:750
 tervtípus
 ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV (MÓDOSÍTOTT)
 rajzszám

ET-A.02

dátum
 2022. 02. 10. rajz méret
 A3_420 / 297

Az "A" épülethez 6db parkoló biztosított saját telken belül (hrs.:182/3).
 További 6db parkoló biztosított a szomszédos telken (hrs.: 182/4).
 A többi 23 parkoló az épület előtt a Dózsa György úton biztosított.
 A Dózsa György úton "kiesett" parkolók a Budai út 4. szám alatt (hrs.:1062) biztosítottak.

MEGJEGYZÉS:
 - A terv csak a kapcsolódó nézetekkel, metszetekkel, résztervezetekkel, valamint rétegtérképekkel és szakági tervekkel együtt érvényes!
 - A tervdokumentációban szereplő termékek mértékadó minőségét jelölnék, azonos minőségű és műszaki tartalmú termékekkel helyettesíthetők. Megrendelői és Tervezői együttes jóváhagyással!
 - Tervdokumentációban lévő ellentmondás / összeférhetetlenség esetén a tervezőt értesíteni kell és tervezői egyeztetés szükséges!
 - A terv szerzői jogi védelem alatt áll, melynek a védelmére a vonatkozó törvény rendelkezik.



1051 Budapest, Hercegprímás. u. 12. 1/1.

létesítmény
ÜZLET ÉS LAKÓHÁZ
 cím
 2462 Martonvásár, Dózsa Gy. út
 (Beethoven út) 6-10.
 építető
 FUTURE FOOD IMMO Kft. MARTONVÁSÁR VÁROS
 ÖNKORMÁNYZATA
 képviselő
 Martonos Tamás Dr. Szabó Tibor
 építető címe
 2030 Erd. Fő utca 31. 2462 Martonvásár, Budai út 13.

építész
 felelős építész tervező
 Safarcsik Tibor
 okl. építészmérnök, E1-05-0108
 tartószervezet
 Janik Ottó
 okl. építésztervező, T.T-05-0504
 épületépítész
 Bujtár Gábor
 okl. gépészmérnök, GT-01-13173
 épületvilágosság
 Hermesz Zsolt Sándor
 okl. villamosmérnök, V.T.01-12361
 tűzvédelem
 Tóth Dávid
 tűzvédelmi szakértő, I-285/2018
 ültetvény
 Tótor Dénes
 úttervező, KE-K.07-0902

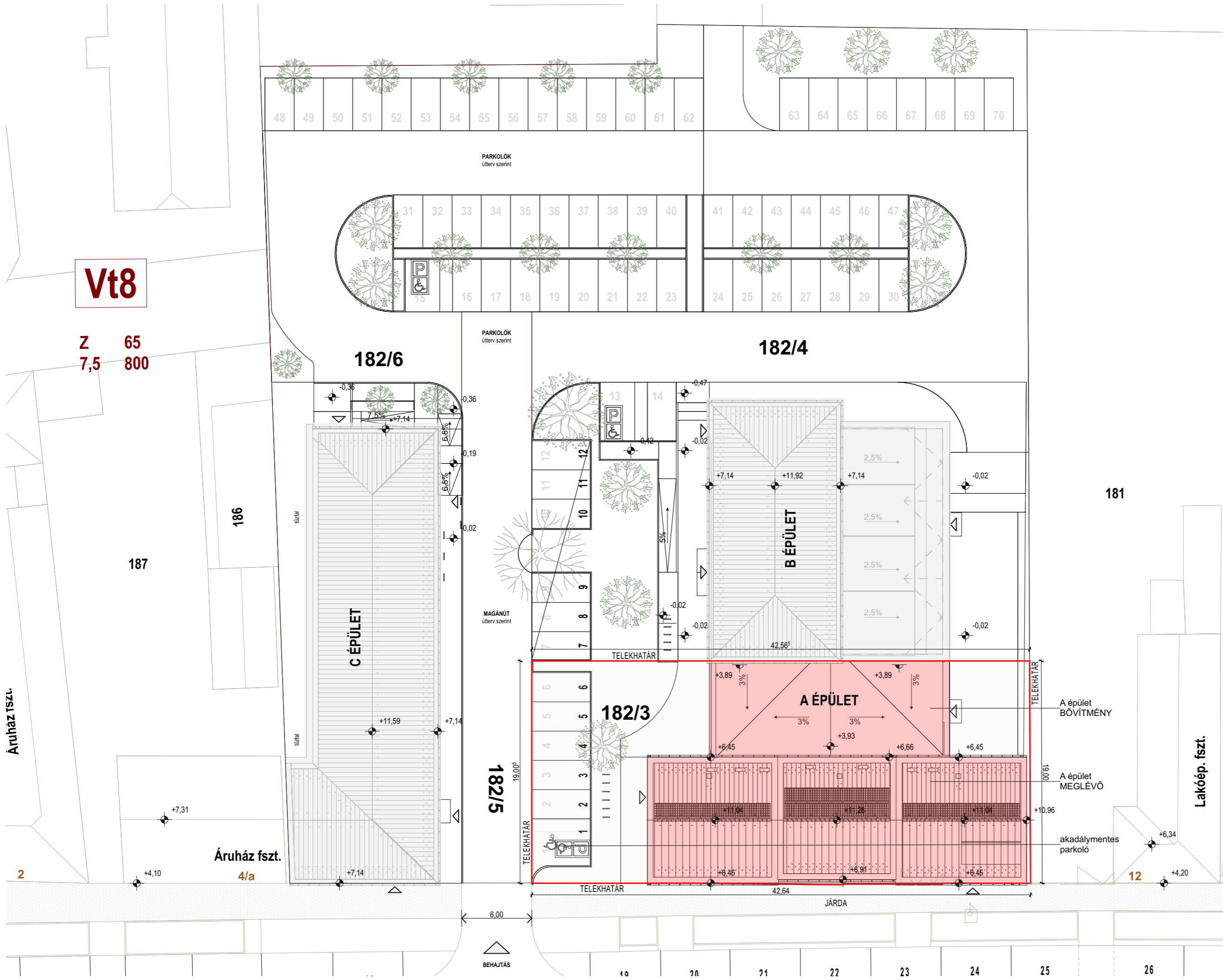
magasság
 ±0,00 = 110,80 mBf

rajz megnevezése **A ÉPÜLET - ENGEDÉLYEZÉSI TERV MOD**
HELYSZÍNRAJZ

lépték
 1:300
 tervtípus
 ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV (MÓDOSÍTOTT)
 rajzsorszám

ET-A.03

dátum
 2022. 02. 10.
 rajz méret
 A3_420 / 297



Vt8

Z 65
 7,5 800

Áruház fszt.

Áruház fszt.
 4/a

Lakoép. fszt.

182/5

182/3

182/4

182/6

181

187

186

12

BEHAJTÁS

JÁRDA

TELEKHATÁR

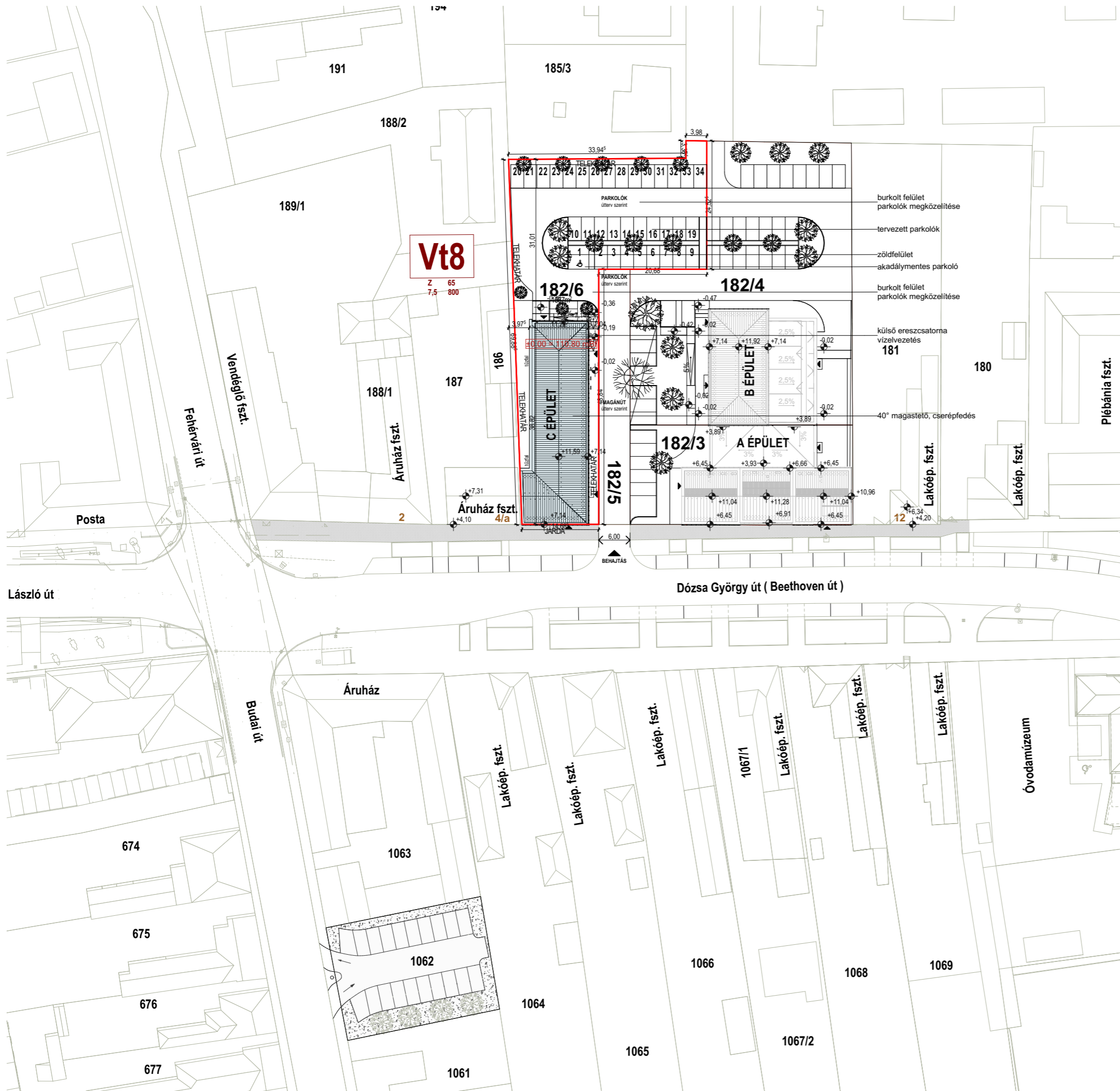
TELEKHATÁR

TELEKHATÁR

MAGÁNÚT
 útterv szerint

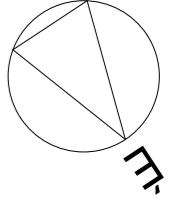
PARKOLÓK
 útterv szerint

PARKOLÓK
 útterv szerint



ALAPADATOK		
HELYRAJZI SZÁM	182/6	
TELJES TELEKMÉRET (m ²)	1567	
ÖVEZETI BESOROLÁS	Vt8	
BEÉP. BRUTTÓ TERÜLET (m ²)	ELŐÍRÁS	TERVEZETT
BEÉPÍTÉSI MUTATÓ	1018,5	455,06
ZÖLDFELÜLET (m ²)	65%	29,05%
ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ	156,70	203,41
	10%	12,98%
ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG (m)	x <7,5	7,27
PARKOLÓ MÉRLEG (db)	1/lakás	6
	1/10m ² üzlet	28
ÉPÍTMÉNYÉRTÉK	119 274 300 Ft	

MEGJEGYZÉS:
 - A terv csak a kapcsolódó nézetekkel, metszletekkel, részletrajzokkal, valamint rétegtérképekkel és szakági tervekkel együtt érvényes!
 - A tervdokumentációban szereplő termékek mértékadó minőségűek, azonos minőségű és műszaki tartalmú termékekkel helyettesíthetők. Megrendelői és Tervezői együttes jóváhagyással!
 - Tervdokumentációban lévő ellentmondás / összeférhetetlenség esetén a tervezőt értesíteni kell és tervezői egyeztetés szükséges!
 - A terv szerzői jogi védelem alatt áll, melynek a védelméért a vonatkozó törvény gondoskodik.



1051 Budapest, Hercegprímás. u. 12. 1/1.

létesítmény
ÜZLET ÉS LAKÓHÁZ
 cím
 2462 Martonvásár, Dózsa Gy. út
 (Beethoven út) 6-10.

építető
 FUTURE FOOD IMMO Kft. MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

képviselő
 Martonos Tamás Dr. Szabó Tibor

építető címe
 2030 Erd. Fő utca 31. 2462 Martonvásár, Budai út 13.

építész
 felelős építész tervező
 Safarcsik Tibor
 okl. építész-mérnök, E1-05-0108
 tartószervezet
 Janik Ottó
 okl. építész-mérnök, T.T-05-0504
 épületgépész
 Bujtár Gábor
 okl. gépészmérnök, GT-01-13173
 épületvillamosság
 Hermesz Zsolt Sándor
 okl. villamosmérnök, V.T.01-12361
 tűzvédelem
 Tóth Dávid
 tűzvédelem szakértő, I-285/2018
 ültetvény
 Tótor Dénes
 úttervező, KE-K.07-0902

magasság
 ±0,00 = 110,80 mBf

rajz megnevezése
 C ÉPÜLET - ENGEDÉLYEZÉSI TERV

ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ
 lépték
 1:750
 tervtípus
 ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
 rajzszám

ET-C.02



MEGJEGYZÉS:
 - A terv csak a kapcsolódó nézetekkel, metszetekkel, részletrajzokkal, valamint rétegtanokkal és szakági tervekkel együtt érvényes!
 - A tervdokumentációban szereplő termékek mértékadó minőségét jelölnék, azonos minőségű és műszaki tartalmú termékekkel helyettesíthetők, Megrendelői és Tervezői együttes jóváhagyással!
 - Tervdokumentációban lévő ellentmondás / összeférhetetlenség esetén a tervezőt értesíteni kell és tervezői egyeztetés szükséges!
 - A terv szerzői jogi védelem alatt áll, melynek a védelméről a vonatkozó törvény gondoskodik.

generál tervező



1051 Budapest, Hercegprímás. u. 12. 1/1.

létesítmény **ÜZLET ÉS LAKÓHÁZ**

cím
 2462 Martonvásár, Dózsa Gy. út
 (Beethoven út) 6-10.

építető FUTURE FOOD IMMO Kft.	MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
képviselő Martonosi Tamás	Dr. Szabó Tibor
építető címe 2030 Erd. Fő utca 31.	2462 Martonvásár, Budai út 13.

építész
 felelős építész tervező
 Safarcsik Tibor
 okl. építészmérnök, E.1.05-0108
 tartószervezet
 Janik Ottó
 okl. szőlőművelő, T.T.05-0504
 épületgépészet
 Bujtár Gábor
 okl. gépészmérnök, GT-01-13173
 épületvízellátás
 Hermesz Zsolt Sándor
 okl. villamosmérnök, V.T.01-12361
 tűzvédelem
 Tóth Dávid
 tűzvédelmi szakértő, I.285/2018.
 ültetvény
 Tótor Dénes
 úttervező, KE-K.07-0902

magasság
 ±0,00 = 110,80 mBf

rajz megnevezése: ÉPÜLET - ENGEDÉLYEZÉSI TERV MOD

LÁTVÁNYTERV

lépték

tervtípus
 ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV (MÓDOSÍTOTT)
 rajzszám

ET-A.12

dátum 2022. 02. 10.	rajz méret A3 _ 420 / 297
------------------------	------------------------------



MEGJEGYZÉS:
 - A terv csak a kapcsolódó nézetekkel, metszetekkel, részletrajzokkal, valamint rétegrendekkel és szakági tervekkel együtt érvényes!
 - A tervdokumentációban szereplő termékek mértékadó minőségű jelölnek, azonos minőségű és műszaki tartalmú termékekkel helyettesíthetők, Megrendelői és Tervezői együttes jóváhagyással!
 - Tervdokumentációban lévő ellentmondás / összeférhetetlenség esetén a tervezőt értesíteni kell és tervezői egyeztetés szükséges!
 - A terv szerzői jogi védelem alatt áll, melynek a védelméről a vonatkozó törvény gondoskodik.



1051 Budapest, Hercegprímás. u. 12. 1/1.



létesítmény
ÜZLET ÉS LAKÓHÁZ
 cím
 2462 Martonvásár, Dózsa Gy. út
 (Beethoven út) 6-10.
 építető
 FUTURE FOOD IMMO Kft. MARTONVÁSÁR VÁROS
 ÖNKORMÁNYZATA
 képviselő
 Martonosi Tamás Dr. Szabó Tibor
 építető címe
 2030 Erd. Fő utca 31. 2462 Martonvásár, Budai út 13.
 építész
 felelős építész tervező
 Safarcsik Tibor
 okl. építészmérnök, E.1.05-0108
 tartószervezet
 Janik Ottó
 okl. építésztervező, T.T.05-0504
 épületgépész
 Bujtár Gábor
 okl. gépészmérnök, G.T.01-13173
 épületvízellátás
 Hermesz Zsolt Sándor
 okl. villamosmérnök, V.T.01-12361
 tűzvédelem
 Tóth Dávid
 tűzvédelmi szakértő, I.285/2018.
 ültetvény
 Tótor Dénes
 úttervező, KE-K.07-0902
 magasság
 ±0,00 = 110,80 mBf
 rajz megnevezése
 B ÉPÜLET - ENGEDÉLYEZÉSI TERV
LÁTVÁNYTERV
 lépték
 tervtípus
 ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
 rajzszám
ET-B.14
 dátum
 2022. 02. 10.
 rajz méret
 A3 _ 420 / 297

TSZ
334_ET/2022

TÁRGY
BEVÁSÁRLÓ UDVAR, A ÉPÜLET

CÍM (HRSZ.)
2462 MARTONVÁSÁR, DÓZSA GYÖRGY ÚT 6-10. (HRSZ. 185/4)
(BEETHOVEN ÚT.)

ÉPÍTTETŐ
FUTURE FOOD IMMO Kft.
2030 ÉRD, FŐ UTCA 31.
KÉPVISELŐ
MARTONOSI TAMÁS

/

MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2462 MARTONVÁSÁR, BUDAI ÚT 13.
KÉPVISELŐ
DR. SZABÓ TIBOR POLGÁRMESTER

TERVFAJTA
MÓDOSÍTOTT ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSITERV

MŰSZAKI LEÍRÁS

DÁTUM
'22 február

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
1. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK.....	3
2. PARKOLÓMÉRLEG SZÁMÍTÁS	3
3. ELHELYEZKEDÉS, KÖRNYEZET, ELŐZMÉNYEK	6
3.1. Az utca, a tervezett épület településen belüli elhelyezkedése	6
3.2. Környezetre jellemző építészeti jegyek, tömegformálás	6
4. TERVEZÉSI PROGRAM	7
5. A TERVEZETT ÉPÜLETRŐL	8
5.1. KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ EGYSÉG.....	8
5.1.1. Kiszolgáló helyiségek.....	8
5.1.2. Akadálymentes vizesblokk	8
5.1.3. Raktározás.....	8
5.2. IRODA EGYSÉG.....	8
5.2.1. Iroda helyiségek:	8
5.2.2. Kiszolgáló helyiségek.....	8
6. MŰSZAKI SPECIFIKÁCIÓ.....	10
6.1. ÁLTALÁNOS	10
6.2. ALAPOZÁS	10
6.3. FELMENŐ SZERKEZET, FALAZAT.....	10
6.4. TALAJNEDVESSÉG ELLENI SZIGETELÉS	10
6.5. LÁBAZATOK.....	11
6.6. HOMLOKZATI FELÜLETEK.....	11
6.7. VÁLASZFALAK	11
6.8. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS.....	11
6.9. KÜLSŐ NYÍLÁSZÁRÓK	11
6.10. HŐSZIGETELÉSEK.....	11
6.11. BELSŐ NYÍLÁSZÁRÓK.....	11
6.12. PADLÓSZERKEZETEK.....	12
6.13. BELSŐ FALBURKOLATOK.....	12
6.14. KÜLSŐ TÉR BURKOLATOK	12
7. TERVEZŐI MEGJEGYZÉSEK	13

1. ELTÉRÉSEK

A tervezett épület jogerős építési engedéllyel, valamint annak módosításával rendelkezik.

Az eltérések amelyek miatt ismételten módosított építési engedély iránti kérelmet adunk be a következők:

- az érintett telek és a környezet telekalakításon esett át
- változott az érintett telek helyrajzi száma
- az érintett övezet és besorolása módosultak
- minimálisan módosultak a beépítési paraméterek
- délkeleti homlokzatra nagyvonalú nyílászárót terveztünk be
- a tervezett szomszédos épülettel való kapcsolódás miatt tűzvédelmi födém kapcsolat betervezése vált szükségessé
- a tervezett parkolók megvalósítása módosult
- a tervezett üzlet építtetője változott
- az épület tervezője változott, előző tervező szerzői jogairól lemond

2. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Az ingatlan címe: 2462 Martonvásár, Dózsa György út. 6.-10.
Az ingatlan helyrajzi száma: 182/3
Telekterület: 809 m²
A terület övezeti besorolása: Vt8

	Előírás	Tervezett	Me.
Beépített terület (földszinti bruttó)	-	517,60	m ²
• Beépítettség	max.: 65 %	63,98	%
Legnagyobb épületmagasság	max. 7,5	6,22	m
Zöldfelület (kialakított)	-	82,06	m ²
• Zöldfelületi mutató	min.: 10 %	10,14	%
Parkolási mérleg:	35	35	db
Párkánymagasság	-	-	m

A táblázatban megadott értékeket az előírásokban lefektetett követelmények és előírások alapján, valamint a kialakított épület tervezése során számításokkal, rajzokkal készítettünk el, melyeket a tervdokumentációban található tervlapokon ábrázoltunk (épületmagasság számítás, beépítettség, stb.)

3. PARKOLÓMÉRLEG SZÁMÍTÁS

A parkolómérleg számítását a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. számú melléklete alapján végeztük. Ennek megfelelően:

„2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után”

*„(10) * A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében:*

a) az árusítótér minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani;"

A tervezett eladótérek:

I.: 269 m²/10= 27 db parkoló

„14. iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után”

A tervezett irodaegységek:

I. egység: Iroda I., Iroda II., Iroda III.

14,82 m²+13,38 m²+11,31 m²= 39,51 m²/20= 2 db parkoló

II. egység: Iroda IV.

9,16 m²/20= 1 db parkoló

Összesen 3 db parkoló

„9. igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után,”

A tervezett rendelő egységek:

I. egység: Rendelő I., Rendelő II.

22,660 m²+26,09 m²= 48,75 m²/10= 5 db parkoló

Összesen 5 db parkoló

Összesen 35 db parkoló

A telken 35 db személygépkocsiból 6 elhelyezése megoldott.

A szomszédos telken kialakított parkolóban 6 gépjármű parkolása 50m-en belül biztosított.

továbbá:

A Helyi Építési Szabályzat szerint:

56. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

(6) Településközpont terület építési övezeteiben intézményi rendeltetés esetén, az OTÉK által előírt várakozóhelyek 100%-a, nem lakó rendeltetés esetén a várakozóhelyek 70%-a közterületen is biztosítható a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján. Vt6 építési övezetben az OTÉK által előírt várakozóhelyek 100%-a biztosítható a közterületen, rendeltetéstől függetlenül.

A közterületen a szükséges parkolószám 65%-a (23 db) biztosított.

Tehát:

Az "A" épülethez 6db parkoló biztosított saját telkén belül (hrsz.:182/3).

A szomszédos telken 6db parkoló biztosított (hrsz.: 182/4)

A többi 23db parkoló az épület előtt a Dózsa György úton biztosított.

A Dózsa György úton "kiesett" parkolók a Budai út 4. szám alatt (hrsz.:1062) biztosítottak.

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítását a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 7. számú melléklete alapján végeztük.

Ennek megfelelően:

„2a. Kereskedelmi egység 0-1000 m²-ig: Az árusító tér minden megkezdett 150 m² alapterülete után 2 db”

A tervezett eladóterek:

I.: 269,650 m²= 4 db kerékpár

Összesen 4 db kerékpár.

„10. Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység: Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m² alapterülete után 1 db”

A tervezett iroda- és rendelőegységek:

I.: 39,51 m²+9,16 m²+48,75 m²= 97,42m²= 1 db parkoló

Összesen 5 db kerékpár.

A telken 6 db kerékpár elhelyezése megoldott.

ÉPÍTMÉNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Építményérték számítás a „245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól” 1. sz. melléklete alapján:

A szabálytalan építmény (építési tevékenység)		A számított építményérték számításakor figyelembe veendő méret és/vagy mértékegysége	Egységár ezer forint / mértékegység	Tervezett nettó terület (m ²)
1.	Lakó, üdülő, kulturális, nevelési, oktatási, hitéleti, egészségügyi , szociális, igazgatási rendeltetésre szolgáló épület, épületrész	nettó alapterület /m ²	140	X
2.	Kereskedelmi , szolgáltató, vendéglátó, közösségi szórakoztató, sport, szállás, iroda, ipari rendeltetésre szolgáló, és egyéb közhasználatú épület, épületrész	nettó alapterület/m ²	190	354,19

$$190 \cdot 354,19 = 67\,296,1 = \mathbf{67\,296,1\ eFt}$$

4. ELHELYEZKEDÉS, KÖRNYEZET, ELŐZMÉNYEK

4.1. Az utca, a tervezett épület településen belüli elhelyezkedése

A tervezési terület a város központjában, a Dózsa György úton (Beethoven út) helyezkedik el. A terület közelében a műemléki védetség alatt álló egykori óvoda és a hozzá tartozó kortárs óvodamúzeum található, a város közösségi centruma, a Brunszvik-Beethoven Kulturális Központ épülete, a Brunszvik út túoldalán található a Brunszvik-kastély és a Szent Anna templom, ellentétes irányban a posta, a Beethoven Általános iskola.

A terület megközelítés kiváló, a Brunszvik út az M7-es autópályához vezet, a városközpont irányába pedig a 7-es főút kereszteződéséhez érünk, ahol a fő igazgatási és szolgáltató szervezetek találhatóak.

A tervezett épület a maga funkciójával tökéletes illeszkedik a városközpont szerkezetébe, annak szerves részévé válva.

A tervezési terület régészeti lelőhelyen belül helyezkedik el, így a kivitelezés megkezdése előtt a **2001. évi LXIV. törvény**

a **kulturális örökség védelméről** előírásai szerint kell eljárni a beruházónak.

4.2. Környezetre jellemző építészeti jegyek, tömegformálás

A városközponti környezetben, számtalan középület szomszédságában található az épület, ahol egyaránt megtalálható a műemlék védetségű épület és a kortárs építészet is, egymással harmonikus egységet alkotva.

A tervezés során fontos szempont volt, hogy mind tömegformálás, mind anyaghasználat tekintetében egyaránt illeszkedjünk a 19. századi valamint az elmúlt években kialakult kortárs építészeti megjelenéshez.

A tervezett bevásárló udvar területén a telekosztást követően 3 épület (A, B, C) kerül elhelyezésre. Az A épület utcafronti része már elkészült. Külső megjelenésében az A, B, C épület egységet alkot erősítve a városközponti környezet egységes megjelenését.

5. TERVEZÉSI PROGRAM

A megbízóval folytatott megbeszélések alapján a következő helyiség és területigények fogalmazódtak meg:

- egy kereskedelmi szolgáltató rendeltetési egység a földszinten, mely a bővítés és a korábban engedélyezett épülettel egybenyitásával alakul ki
- irodák és hozzátartozó kiszolgáló helyiségek az emeleten (megépült)
- későbbi ütemben bővítési lehetőség vizsgálata (lásd. B, C épület)

Az építészeti megjelenéssel, tömegformálással kapcsolatos megbízói igények:

- kisvárosi középület megjelenés
- a város épített környezetével harmonizáló, városképbe illő megjelenés
- kortárs építészeti formanyelv használata
- hagyományos anyagok és felületek alkalmazása

6.1. KERESKEDELMELI SZOLGÁLTATÓ EGYSÉG

A földszinten egy kereskedelmi szolgáltató egység kialakítására kerül sor. Tevékenységi köre élelmiszer üzlet, az egység ennek megfelelően lett kialakítva.

Az üzlet bruttó alapterülete <400m².

6.1.1. Kiszolgáló helyiségek

Az előtérből nyílnak a kiszolgáló helyiségek, úgy mint a wc, gépészet és hulladéktároló.

6.1.2. Akadálymentes vizesblokk

Az épületben az előírásoknak megfelelően akadálymentes WC-t helyeztünk el a közlekedőből megközelíthetően.

6.1.3. Raktározás

Az árucikkek tárolása az előírásoknak megfelelően külön-külön helyiségbe történik, melyek az üzlethelyiség hátsó részében a megbízói igény alapján lettek kialakítva.

6.2. IRODA EGYSÉG (megépült)

A tervezett egységek első emeleten találhatóak. Két fő irodarészből épül fel, tárgyalókkal, teakonyhával.

6.2.1. Iroda helyiségek:

- előtér
- mosdó
- teakonyha
- tárgyalók
- irodák

6.2.2. Kiszolgáló helyiségek

A lépcsőn felérkezve a közlekedőről nyílóan található a vizesblokk, külön női és férfi mosdóval, valamint a takarítószer tárolóval.

6.3. RENDELŐ EGYSÉG (megépült)

A tervezett egységek első emeleten találhatóak. Két fő rendelőrészből épül fel, váróval, szószobával, öltözőkkel, mosdókkal, fertőtlenítővel, takarítószer tárolóval.

6.3.1. Rendelő helyiségek:

- váró
- mosdók/ öltözők
- szószoba
- rendelők
- iroda
- fertőtlenítő
- takarítószer tároló

7. MŰSZAKI SPECIFIKÁCIÓ

7.1. ÁLTALÁNOS

Minden anyagnak és kivitelezési módnak összhangban kell lennie a hatályos Magyar Szabványokkal. Azokban az esetekben, amelyekben vonatkozatható Magyar Szabványbeli előírás nincs, az anyagoknak valamely elismert Európai Szabványnak kell megfelelniük, és az ÉMI által minősítettnek kell lenniük, a megrendelő jóváhagyásával.

Minden anyagot és alkotórészt a gyártó utasításával és specifikációval összhangban a Megrendelő rendelkezéseinek megfelelően kell elhelyezni, továbbá megfelelő módon, víztől, fagytól és káros időjárási hatásoktól védve kell tárolni. A károsodott vagy hibás anyag nem használható fel a munkák során, hanem eltávolítandó a helyszínről és ép, hibátlan termékekkel helyettesítendő.

7.2. ALAPOZÁS

Az alapozás típusa tömbalap, gerendarács teherelosztó szerkezettel.

Alapozási sík: a tervezett padló síktól mérve -1,62 m.

Az alapozás részletes leírását a Tartószerkezeti Műszaki Leírás tartalmazza.

7.3. FELMENŐ SZERKEZET, FALAZAT

Az épület felmenő szerkezete a mind a homlokzati falak, mind a közbenső falak esetén 30cm vtg. Porotherm 30 Profi (vagy azzal azonos műszaki paraméterű) falazattal tervezett. A teherhordó főfalak I. osztályú falazóelemekből (MSZ EN 771-1) és M10 minőségű (MSZ EN 99812) falazó habarcsból készítettendők, ahol a falazóelemek átlagos nyomószilárdsága 10 N/mm².

A nyílások kiváltása 1,0m falköz távolságig A-10, illetve A-12 típusú Porotherm előfeszített kerámia kéregelemes nyílásáthidalókkal, ezen fesztávok felett, de 3,0m falköz távolságig pedig Porotherm elemmagas áthidalókkal történik. A 3,0m-t meghaladó nyílások kiváltása monolit vb. gerendákkal történik.

Az felmenő szerkezetek részletes leírását a Tartószerkezeti Műszaki Leírás tartalmazza.

7.4. VÍZSZINTES ÉS FERDE FÖDÉMEK

Az épület földemei és lépcsője, valamint liftaknája tartószerkezeti méretezett monolit vasbeton szerkezetek.

7.5. TETŐSZERKEZETEK

A főépület teteje hagyományos kétállószerű faszerkezetű magastető, héjalása betoncserep fedés, a melléképület egyenes rétegtendű lapostető kavicsterítéssel.

7.6. TALAJNEDVESSÉG ELLENI SZIGETELÉS

Az épület építése előtti földmunkák során meg kell győződni, hogy a talajviszonyok a talajmechanikai vizsgálattal összhangban vannak-e. Szükség esetén szakembert kell bevonni, és az utasításai szerint kell eljárni.

A teljes épületben a vasbeton aljzatra talajnedvesség elleni szigetelést terveztünk, amelyet a lábzatokon az épület körüli járda szintjéhez képest 30 cm magasságig felhajtunk.

A szigetelés 1 réteg 4 mm vastag poliészter fátyol hordozórétegű modifikált bitumenes vastaglemez szigetelés, teljes felületén lángolvasztással rögzítve. A szigetelést a rendezett terepszint feletti 30 cm-es magasságig fel kell vezetni.

7.7. LÁBAZATOK

Lábazati sávban 30 cm magasságig a talajnedvesség elleni szigetelést fel kell vezetni, szigetelés védelemként 12 cm XPS hőszigetelést kell alkalmazni. Az alkalmazott talajnedvesség elleni szigetelés 1 réteg 4 mm vastag poliészter fátyol hordozórétegű modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés.

7.8. HOMLOKZATI FELÜLETEK

Az épületen az építész terveknek megfelelően a földszinten ragasztott téglalapka burkolat, az emeleten és a földszinti hátsó épületrészen vakolt homlokzatképzés készül. A vakolat jó páraáteresztő képességű kőporos külső vakolat, teljes felületen üvegszövet erősítéssel. A vakolt homlokzatok színe fehér, melyeket a kivitelezés során pontosítani kell.

7.9. VÁLASZFALAK

Az épületben alkalmazott válaszfalak 10 cm-es Porotherm válaszfalak, elhelyezkedésük tervek szerint. A válaszfalakra hagyományos vakolat alkalmazandó, a vizes helyiségekben kerámia burkolatot kapnak.

7.10. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A tetőkön keletkező csapadékvizeket összegyűjtjük és a telken elszikkasztjuk.

7.11. KÜLSŐ NYÍLÁSZÁRÓK

A tervezett nyílászárók alumínium szerkezetűek, antracit szürke színben.

3 rétegű üvegezéssel:

- Hőszigetelés U_w 0,88 W/m²K-ig
- Hangszigetelés 34 dB-ig
- alapkivitelű 3 rétegű üvegezés
- 3-szoros szigetelőrendszer a csapó esővel szembeni védelem és magasabb hő-és hangszigetelés érdekében
- rejtett vasalat.

7.12. HŐSZIGETELÉSEK

Talajon fekvő padló: 12 cm expandált polisztirol hab (lépésálló)

Lábazat: 16 cm extrudált polisztirol hab

Külső falak: 16 cm expandált polisztirol hab

Magastető/Padlásfödém: 25 cm kőzetgyapot lemez

Lapostető: 22+ cm expandált polisztirol hab

7.13. BELSŐ NYÍLÁSZÁRÓK

Egyszárnyú nyíló, furatolt faforgács betétes, HPL fóliázott beltéri ajtó

Az ajtószervezetek feleljenek meg a léghanggátlási követelménynek.

Belső hézgaképzés csatlakozó hidegburkolat és a tok között a fugaanyag színével megegyező színű tartósan rugalamszilikon kitt.

A vizes helyiségek ajtajai nedvestéri ajtólapokkal készülnek, a tokszerkezet megegyezik az általános ajtókéval.

Furatolt faforgács betétes, HPL fóliázott NEDVESTÉRI ajtólap. Vizes helyiségekben a kent szigetelést a küszöbhöz csatlakoztatni kell.

7.14. PADLÓSZERVEZETEK

A földszinti lemezalap felett 10 cm lépésálló hő- és hangszigetelő PS hab kerül beépítésre, melyre 2 cm lépéshang szigetelés kerül kiépítésre. Burkolatok alatt min. 8 cm vastag, 36 m²-ként átmenően dilatált kavicsbeton aljzat készül, ragasztott kerámia vagy nagy kopásállóságú és esztétikus megjelenésű greslap burkolattal.

Nedves helyiségekben kent használati víz elleni szigetelés is készül.

7.15. PADLÓBURKOLATOK

Az üzletben a bérlő igényei és követelménye szerint padlóburkolatok készülnek.

A padlóburkolat hálóban kerül fektetésre, vízszintesen, a fugázás határozott karakterű, 2 mm-es ratifikált lapok esetén legyen. A mindenkori padlóburkolatnak a „ÜZLET” árubeszállítási szokásoknak (raklapos és kézi áruszállító kocsis /rolli kocsi/) megfelelő teherbírású felülettel kell rendelkeznie. Raktárban 12 mm-nél vékonyabb lap nem alkalmazható. A felhasznált burkolólapokból megfelelő mennyiségű (minimum 5%) tartalékot kell az átadásra biztosítani az esetleges javítási és garanciális munkák gyors elvégeztetősége céljából. A garanciális idő lejártáig a javításkor felhasznált mennyiségeket pótolni szükséges.

Az előkészítő helyiségek és a raktárhelyiségek átmeneténél szintkülönbség, küszöb nem lehet. A padlóburkolatot gondosan, a padlóösszefolyók irányában kialakított 1%-os lejtéssel kell kialakítani. Az összefolyók körüli 40-60 cm – es sávban a burkolatot további 1 %-ban meg kell lejtetni, hogy az összefolyó mindenképpen mélypontra kerüljön.

A padlóburkolatot minden esetben úgy kell kivitelezni, hogy a ragasztó 100 % -os felületen kerüljön a lapburkolat alá. Folyékonyágyas ragasztó használata kötelező.

7.16. BELSŐ FALBURKOLATOK

A belső falburkolatok általános helyeken vakolt, glettel és festett felülettel készülnek, nedves helyiségekben az ajtó magasságáig tartó kerámia burkolattal, szükséges helyeken kent használati víz elleni szigeteléssel.

7.17. KÜLSŐ TÉR BURKOLATOK

A telken belüli, de épületen kívüli burkolatok beton térkő, megfelelően tömörített kavicsagyazaton.

8. TERVEZŐI MEGJEGYZÉSEK

Az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldások az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelelnek.

Felhívjuk a kivitelező figyelmét, hogy az érvényben lévő munkavédelmi és biztonságtechnikai szabályokat szigorúan be kell tartani. A kivitelezési munkák megkezdését az építési hatóságnak/ felügyeletnek be kell jelenteni, s azokat csak erre képesítéssel rendelkező felelős műszaki vezető felügyelete mellett és felelősségére lehet végezni.

Felhívjuk az ÉPÍTETŐK figyelmét, hogy a tervben szereplő műszaki megoldásokat megváltoztatni csak az építésügyi hatóság engedélyével és a tervező beleegyezésével lehet.

Építési tevékenységet pusztán az engedélyezési terv alapján végezni nem szabad! Az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről szóló rendelet szerinti kivitelezési tervdokumentációt kell készíttetni!

Ezen terv a tervezők kizárólagos szellemi tulajdona, amelynek védelméről a vonatkozó törvény gondoskodik.

Budapest, '22 január

Safarcsik Tibor
okleveles építészmérnök
É 05-0108

TSZ
334_ET/2022

TÁRGY
BEVÁSÁRLÓ UDVAR, B ÉPÜLET

CÍM (HRSZ.)
2462 MARTONVÁSÁR, DÓZSA GYÖRGY ÚT 6-10. (HRSZ. 182/4)
(BEETHOVEN ÚT.)

ÉPÍTTETŐ
FUTURE FOOD IMMO Kft.
2030 ÉRD, FŐ UTCA 31.
KÉPVISELŐ
MARTONOSI TAMÁS

/

MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2462 MARTONVÁSÁR, BUDAI ÚT 13.
KÉPVISELŐ
DR. SZABÓ TIBOR POLGÁRMESTER

TERVFAJTA
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSITERV

MŰSZAKI LEÍRÁS

DÁTUM
'22 február

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
1. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK.....	3
2. PARKOLÓMÉRLEG SZÁMÍTÁS.....	3
3. ÉPÍTMÉNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS.....	5
4. ELHELYEZKEDÉS, KÖRNYEZET, ELŐZMÉNYEK.....	5
4.1. Az utca, a tervezett épület településen belüli elhelyezkedése.....	5
4.2. Környezetre jellemző építészeti jegyek, tömegformálás.....	5
5. TERVEZÉSI PROGRAM.....	6
6. A TERVEZETT ÉPÜLETRŐL.....	7
6.1. KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ EGYSÉG.....	7
6.1.1. Eladótér.....	7
6.1.2. Raktározás.....	7
6.1.3. Kiszolgáló helyiségek.....	7
6.2. LAKÁSOK.....	7
6.2.1. Lakások helyiségei:.....	7
6.2.2. Kiszolgáló helyiségek.....	7
7. MŰSZAKI SPECIFIKÁCIÓ.....	8
7.1. ÁLTALÁNOS.....	8
7.2. ALAPOZÁS.....	8
7.3. FELMENŐ SZERKEZET, FALAZAT.....	8
7.4. VÍZSZINTES ÉS FERDE FÖDÉMEK.....	8
7.5. TETŐSZERKEZETEK.....	8
7.6. TALAJNEDVLESSÉG ELLENI SZIGETELÉS.....	8
7.7. LÁBAZATOK.....	9
7.8. HOMLOKZATI FELÜLETEK.....	9
7.9. VÁLASZFALAK.....	9
7.10. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS.....	9
7.11. KÜLSŐ NYÍLÁSZÁRÓK.....	9
7.12. HŐSZIGETELÉSEK.....	9
7.13. BELSŐ NYÍLÁSZÁRÓK.....	9
7.14. PADLÓSZERKEZETEK.....	10
7.15. BELSŐ FALBURKOLATOK.....	10
7.16. KÜLSŐ TÉRBURKOLATOK.....	10
8. TERVEZŐI MEGJEGYZÉSEK.....	11

1. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Az ingatlan címe: 2462 Martonvásár, Dózsa György út. 6.-10.
Az ingatlan helyrajzi száma: 182/4
Telekterület: 1943 m²
A terület övezeti besorolása: Vt8

	Előírás	Tervezett	Me.
Beépített terület (földszinti bruttó)	-	440,43	m ²
• Beépítettség	max.: 65 %	22,67	%
Legnagyobb épületmagasság	max. 7,5	5,11	m
Zöldfelület (kialakított)	-	361,69	m ²
• Zöldfelületi mutató	min.: 10 %	18,62	%
Parkolási mérleg:	24	24	db
Párkánymagasság	-	-	m

A táblázatban megadott értékeket az előírásokban lefektetett követelmények és előírások alapján, valamint a kialakított épület tervezése során számításokkal, rajzokkal készítettünk el, melyeket a tervdokumentációban található tervlapokon ábrázoltunk (épületmagasság számítás, beépítettség, stb.)

Az épület összes nettó hasznos alapterülete: 582,68 m²

2. PARKOLÓMÉRLEG SZÁMÍTÁS

A parkolómérleg számítását a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. számú melléklete alapján végeztük. Ennek megfelelően:

„2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után”

A tervezett eladóterek:

I.: 298 m²/10 ill./20= 20 db parkoló

„lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezése”

A tervezett lakóegységek:

I.: 4 lakás = 4 db parkoló

Összesen 24 db parkoló

A telken 24 db személygépkocsi elhelyezése megoldott.

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítását a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 7. számú melléklete alapján végeztük.

Ennek megfelelően:

„2a. Kereskedelmi egység 0-1000 m²-ig: Az árusító tér minden megkezdett 150 m² alapterülete után 2 db”

A tervezett eladóterek:
I.: 298 m² = 4 db kerékpár

„1. Minden lakás és üdülőegység után 1 db”

A tervezett lakóegységek:
I.: 4 lakás = 4 db kerékpár

Összesen 8 db kerékpár

A telken 8 db kerékpár elhelyezése megoldott.

3. ÉPÍTMÉNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Építményérték számítás a „245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól” 1. sz. melléklete alapján:

A szabálytalan építmény (építési tevékenység)		A számított építményérték számításakor figyelembe veendő méret és/vagy mértékegysége	Egységár ezer forint / mértékegység	Tervezett nettó terület (m ²)
1.	Lakó , üdülő, kulturális, nevelési, oktatási, hitéleti, egészségügyi, szociális, igazgatási rendeltetésre szolgáló épület, épületrész	nettó alapterület /m ²	140	223,67
2.	Kereskedelmi , szolgáltató, vendéglátó, közösségi szórakoztató, sport, szállás, iroda, ipari rendeltetésre szolgáló, és egyéb közhasználatú épület, épületrész	nettó alapterület/m ²	190	359,01

$$140 \cdot 223,67 + 190 \cdot 359,01 = 31\,313,8 + 68\,211,9 = \mathbf{99\,525,7 \text{ eFt}}$$

4. ELHELYEZKEDÉS, KÖRNYEZET, ELŐZMÉNYEK

4.1. Az utca, a tervezett épület településen belüli elhelyezkedése

A tervezési terület a város központjában, a Dózsa György úton (Beethoven út) helyezkedik el. A terület közelében a műemléki védetség alatt álló egykori óvoda és a hozzá tartozó kortárs óvodamúzeum található, a város közösségi centruma, a Brunszvik-Beethoven Kulturális Központ épülete, a Brunszvik út túloldalán található a Brunszvik-kastély és a Szent Anna templom, ellentétes irányban a posta, a Beethoven Általános iskola.

A terület megközelítés kiváló, a Brunszvik út az M7-es autópályához vezet, a városközpont irányába pedig a 7-es főút kereszteződéséhez érünk, ahol a fő igazgatási és szolgáltató szervezetek találhatóak.

A tervezett épület a maga funkciójával tökéletes illeszkedik a városközpont szerkezetébe, annak szerves részévé válna.

A tervezési terület régészeti lelőhelyen belül helyezkedik el, így a kivitelezés megkezdése előtt a **2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről** előírásai szerint kell eljárni a beruházónak. Bejelentés szükséges!

4.2. Környezetre jellemző építészeti jegyek, tömegformálás

A városközponti környezetben, számtalan középület szomszédságában található az épület, ahol egyaránt megtalálható a műemlék védetségű épület és a kortárs építészet is, egymással harmonikus egységet alkotva.

A tervezés során fontos szempont volt, hogy mind tömegformálás, mind anyaghasználat tekintetében egyaránt illeszkedjünk a 19. századi valamint az elmúlt években kialakult kortárs építészeti megjelenéshez.

A tervezett bevásárló udvar területén a telekosztást követően 3 épület (A, B, C) kerül elhelyezésre. Az A épület utcafronti része már elkészült. Külső megjelenésében az A, B, C épület egységet alkot erősítve a városközponti környezet egységes megjelenését.

5. TERVEZÉSI PROGRAM

A megbízóval folytatott megbeszélések alapján a következő helyiség és területigények fogalmazódtak meg:

- az alsó szinten multifunkcionális üzlethelyiség
- a felső szinten lakások (4 lakás), hátsó terasz kialakítással

Az építészeti megjelenéssel, tömegformálással kapcsolatos megbízói igények:

- kisvárosi középület megjelenés
- a város épített környezetével harmonizáló, városképbe illő megjelenés
- kortárs építészeti formanyelv használata
- hagyományos anyagok és felületek alkalmazása

6.1. KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ EGYSÉG

A földszinten egy kereskedelmi szolgáltató egység kialakítására került sor. Tevékenységi köre ruházat, (kiegészítők, ajándék, lakberendezés) üzlet, az egység ennek megfelelően lett kialakítva.

Az üzlet bruttó alapterülete <400m².

6.1.1. Eladótér

Az eladótér egybefüggő nagyvonalú ~300m² es helyiség. A földszinten utcafrontról nyílik. Akadálymentesen megközelíthető.

6.1.2. Raktározás

Az árucikkek tárolása az eladótéren kívül az előírásoknak megfelelően külön helyiségben is történik, melyek az üzlethelyiség hátsó részében a megbízói igény alapján lettek kialakítva. A raktárhelyiség összeköttetésben van az eladótérrel és az épület hátulja felől is megközelíthető.

6.1.3. Kiszolgáló helyiségek

Az üzlethez iroda és szociális helyiségek, valamint takarítószer tároló kapcsolódik, az épület hátsó részében a megbízói igény és az előírások alapján.

6.2. LAKÁSOK

A tervezett lakó egységek az első emeleten találhatóak. Négy lakás kerül kialakítására hátsó teraszokkal.

6.2.1. Lakások helyiségei:

- Előszoba
- Konyha-étkező-nappali
- Szoba
- Fürdőszoba
- Terasz

(részletesen lásd. az építészeti terveket)

6.2.2. Kiszolgáló helyiségek

A lakásokat a földszintről nyíló lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni. A lépcsőn felérkezve a közlekedőről nyílóan találhatóak a lakó egységek. A lakásokhoz kapcsolódó tároló és a hulladéktároló is a földszinten található.

7.1. ÁLTALÁNOS

Minden anyagnak és kivitelezési módnak összhangban kell lennie a hatályos Magyar Szabványokkal. Azokban az esetekben, amelyekben vonatkoztatható Magyar Szabványbeli előírás nincs, az anyagoknak valamely elismert Európai Szabványnak kell megfelelniük, és az ÉMI által minősítettnek kell lenniük, a megrendelő jóváhagyásával.

Minden anyagot és alkotórészt a gyártó utasításával és specifikációval összhangban a Megrendelő rendelkezéseinek megfelelően kell elhelyezni, továbbá megfelelő módon, víztől, fagytól és káros időjárási hatásoktól védve kell tárolni. A károsodott vagy hibás anyag nem használható fel a munkák során, hanem eltávolítandó a helyszínről és ép, hibátlan termékekkel helyettesítendő.

7.2. ALAPOZÁS

Az alapozás típusa tömbalap, gerendarács teherelosztó szerkezettel.

Alapozási sík: a tervezett padló síktól mérve -1,62 m.

Az alapozás részletes leírását a Tartószerkezeti Műszaki Leírás tartalmazza.

7.3. FELMENŐ SZERKEZET, FALAZAT

Az épület felmenő szerkezete a mind a homlokzati falak, mind a közbenső falak esetén 30cm vtg. Porotherm 30 Profi (vagy azzal azonos műszaki paraméterű) falazattal tervezett. A teherhordó főfalak I. osztályú falazóelemekből (MSZ EN 771-1) és M10 minőségű (MSZ EN 99812) falazó habarcsból készítettendők, ahol a falazóelemek átlagos nyomószilárdsága 10 N/mm².

A nyílások kiváltása 1,0m falköz távolságig A-10, illetve A-12 típusú Porotherm előfeszített kerámia kéregelemes nyílásáthidalókkal, ezen fesztávok felett, de 3,0m falköz távolságig pedig Porotherm elemmagas áthidalókkal történik. A 3,0m-t meghaladó nyílások kiváltása monolit vb. gerendákkal történik.

Az felmenő szerkezetek részletes leírását a Tartószerkezeti Műszaki Leírás tartalmazza.

7.4. VÍZSZINTES ÉS FERDE FÖDÉMEK

Az épület földemei és lépcsője tartószerkezeti méretezett monolit vasbeton szerkezetek.

A földem szerkezetek részletes leírását a Tartószerkezeti Műszaki Leírás tartalmazza.

7.5. TETŐSZERKEZETEK

A főépület teteje hagyományos faszervezetű magastető (szeglemezes tetőszerkezet), héjalása betoncserép fedés, a melléképületrész egyenes rétegrendű lapostető terasz kialakítással.

7.6. TALAJNEDVESSÉG ELLENI SZIGETELÉS

Az épület építése előtti földmunkák során meg kell győződni, hogy a talajviszonyok a talajmechanikai vizsgálattal összhangban vannak-e. Szükség esetén szakembert kell bevonni, és az utasításai szerint kell eljárni.

A teljes épületben a vasbeton aljzatra talajnedvesség elleni szigetelést terveztünk, amelyet a lábzatokon az épület körüli járda szintjéhez képest 30 cm magasságig felhajtunk.

A szigetelés 1 réteg 4 mm vastag poliészter fátyol hordozórétegű modifikált bitumenes vastaglemez szigetelés, teljes felületén lángolvasztással rögzítve. A szigetelést a rendezett terepszint feletti 30 cm-es magasságig fel kell vezetni.

7.7. LÁBAZATOK

Lábazati sávban 30 cm magasságig a talajnedvesség elleni szigetelést fel kell vezetni, szigetelés védelemként XPS hőszigetelést kell alkalmazni. Az alkalmazott talajnedvesség elleni szigetelés 1 réteg 4 mm vastag poliészter fátyol hordozórétegű modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés.

7.8. HOMLOKZATI FELÜLETEK

Az épületen az építész terveknek megfelelően egyes részeken ragasztott téglalapka burkolat, az emeleten és a földszinti hátsó épületrészen vakolt homlokzatképzés készül. A vakolat jó páraáteresztő képességű kőporos külső vakolat, teljes felületen üvegszövet erősítéssel. A vakolt homlokzatok színe fehér, melyeket a kivitelezés során pontosítani kell.

7.9. VÁLASZFALAK

Az épületben alkalmazott válaszfalak 10 cm-es Porotherm válaszfalak, elhelyezkedésük tervek szerint. A válaszfalakra hagyományos vakolat alkalmazandó, a vizes helyiségekben kerámia burkolatot kapnak.

7.10. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A tetőkön keletkező csapadékvizeket összegyűjtjük és a telken elszikkasztjuk.

7.11. KÜLSŐ NYÍLÁSZÁRÓK

A tervezett nyílászárók alumínium szerkezetűek, antracit szürke színben.

3 rétegű üvegezéssel:

- Hőszigetelés U_w 0,88 W/m²K-ig
- Hangszigetelés 34 dB-ig
- alapkivitelű 3 rétegű üvegezés
- 3-szoros szigetelőrendszer a csapó esővel szembeni védelem és magasabb hő-és hangszigetelés érdekében
- rejtett vasalat.

7.12. HŐSZIGETELÉSEK

Talajon fekvő padló: 12 cm expandált polisztirol hab (lépésálló)

Lábazat: 16 cm extrudált polisztirol hab

Külső falak: 16 cm expandált polisztirol hab

Magastető/Padlásfödém: 25 cm kőzetgyapot lemez

Lapostető: 22+ cm expandált polisztirol hab

7.13. BELSŐ NYÍLÁSZÁRÓK

Egyszárnyú nyíló, furatolt faforgács betétes, HPL fóliázott beltéri ajtó

Az ajtószervezetek feleljenek meg a léghanggátlási követelménynek.

Belső hézgaképzés csatlakozó hidegburkolat és a tok között a fugaanyag színével megegyező színű tartósan rugalamszilikon kitt.

A vizes helyiségek ajtajai nedvestéri ajtólapokkal készülnek, a tokszerkezet megegyezik az általános ajtókéval.

Furatolt faforgács betétes, HPL fóliázott NEDVESTÉRI ajtólap. Vizes helyiségekben a kent szigetelést a küszöbhöz csatlakoztatni kell.

7.14. PADLÓSZERKEZETEK

A földszinti lemezalap felett 10 cm lépésálló hő- és hangszigetelő PS hab kerül beépítésre, melyre 2 cm lépéshang szigetelés kerül kiépítésre. Burkolatok alatt min. 8 cm vastag, 36 m²-ként átmenően dilatált kavicsbeton aljzat készül, ragasztott kerámia vagy nagy kopásállóságú és esztétikus megjelenésű greslap burkolattal.

Nedves helyiségekben kent használati víz elleni szigetelés is készül.

7.15. BELSŐ FALBURKOLATOK

A belső falburkolatok általános helyeken vakolt, glettelt és festett felülettel készülnek, nedves helyiségekben az ajtó magasságáig tartó kerámia burkolattal, szükséges helyeken kent használati víz elleni szigeteléssel.

7.16. KÜLSŐ TÉR BURKOLATOK

A telken belüli, de épületen kívüli burkolatok beton térkő, megfelelően tömörített kavicsagyazaton.

8. TERVEZŐI MEGJEGYZÉSEK

Az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldások az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelelnek.

Felhívjuk a kivitelező figyelmét, hogy az érvényben lévő munkavédelmi és biztonságtechnikai szabályokat szigorúan be kell tartani. A kivitelezési munkák megkezdését az építési hatóságnak/ felügyeletnek be kell jelenteni, s azokat csak erre képesítéssel rendelkező felelős műszaki vezető felügyelete mellett és felelősségére lehet végezni.

Felhívjuk az ÉPÍTETŐK figyelmét, hogy a tervben szereplő műszaki megoldásokat megváltoztatni csak az építésügyi hatóság engedélyével és a tervező beleegyezésével lehet.

Építési tevékenységet pusztán az engedélyezési terv alapján végezni nem szabad! Az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről szóló rendelet szerinti kivitelezési tervdokumentációt kell készíttetni!

Ezen terv a tervezők kizárólagos szellemi tulajdona, amelynek védelméről a vonatkozó törvény gondoskodik.

Budapest, '21 január



Safarcsik Tibor
okleveles építészmérnök
É 05-0108

TSZ
334_ET/2022

TÁRGY
BEVÁSÁRLÓ UDVAR, C ÉPÜLET

CÍM (HRSZ.)
2462 MARTONVÁSÁR, DÓZSA GYÖRGY ÚT 6-10. (HRSZ. 182/6)
(BEETHOVEN ÚT.)

ÉPÍTTETŐ
FUTURE FOOD IMMO Kft.
2030 ÉRD, FŐ UTCA 31.
KÉPVISELŐ
MARTONOSI TAMÁS

/

MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2462 MARTONVÁSÁR, BUDAI ÚT 13.
KÉPVISELŐ
DR. SZABÓ TIBOR POLGÁRMESTER

TERVFAJTA
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSITERV

MŰSZAKI LEÍRÁS

DÁTUM
'22 február

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
1. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK.....	3
2. PARKOLÓMÉRLEG SZÁMÍTÁS.....	3
3. ÉPÍTMÉNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS.....	5
4. ELHELYEZKEDÉS, KÖRNYEZET, ELŐZMÉNYEK.....	5
4.1. Az utca, a tervezett épület településen belüli elhelyezkedése.....	5
4.2. Környezetre jellemző építészeti jegyek, tömegformálás.....	5
5. TERVEZÉSI PROGRAM.....	6
6. A TERVEZETT ÉPÜLETRŐL.....	7
6.1. KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ EGYSÉG.....	7
6.1.1. Eladótér.....	7
6.1.2. Raktározás.....	7
6.1.3. Kiszolgáló helyiségek.....	7
6.2. LAKÁSOK.....	7
6.2.1. Lakások helyiségei:.....	7
6.2.2. Kiszolgáló helyiségek.....	7
7. MŰSZAKI SPECIFIKÁCIÓ.....	8
7.1. ÁLTALÁNOS.....	8
7.2. ALAPOZÁS.....	8
7.3. FELMENŐ SZERKEZET, FALAZAT.....	8
7.4. VÍZSZINTES ÉS FERDE FÖDÉMEK.....	8
7.5. TETŐSZERKEZETEK.....	8
7.6. TALAJNEDVLESSÉG ELLENI SZIGETELÉS.....	8
7.7. LÁBAZATOK.....	9
7.8. HOMLOKZATI FELÜLETEK.....	9
7.9. VÁLASZFALAK.....	9
7.10. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS.....	9
7.11. KÜLSŐ NYÍLÁSZÁRÓK.....	9
7.12. HŐSZIGETELÉSEK.....	9
7.13. BELSŐ NYÍLÁSZÁRÓK.....	9
7.14. PADLÓSZERKEZETEK.....	10
7.15. BELSŐ FALBURKOLATOK.....	10
7.16. KÜLSŐ TÉRBURKOLATOK.....	10
8. TERVEZŐI MEGJEGYZÉSEK.....	11

1. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Az ingatlan címe: 2462 Martonvásár, Dózsa György út. 6.-10.
Az ingatlan helyrajzi száma: 182/6
Telekterület: 1567 m²
A terület övezeti besorolása: Vt8

	Előírás	Tervezett	Me.
Beépített terület (földszinti bruttó)	-	455,06	m ²
• Beépítettség	max.: 65 %	29,05	%
Legnagyobb épületmagasság	max. 7,5	7,27	m
Zöldfelület (kialakított)	-	203,41	m ²
• Zöldfelületi mutató	min.: 10 %	12,98	%
Parkolási mérleg:	34	34	db
Párkánymagasság	-	-	m

A táblázatban megadott értékeket az előírásokban lefektetett követelmények és előírások alapján, valamint a kialakított épület tervezése során számításokkal, rajzokkal készítettünk el, melyeket a tervdokumentációban található tervlapokon ábrázoltunk (épületmagasság számítás, beépítettség, stb.)

Az épület összes nettó hasznos alapterülete: 725,92 m²

2. PARKOLÓMÉRLEG SZÁMÍTÁS

A parkolómérleg számítását a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. számú melléklete alapján végeztük. Ennek megfelelően:

„2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után”

*„(10) * A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében:*

a) az árusítótér minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani;”

A tervezett eladóterek:

I.: 279,11 m²/10= 28 db parkoló

„lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezése”

A tervezett lakóegységek:

I.: 6 lakás = 6 db parkoló

Összesen 34 db parkoló

A telken 34 db személygépkocsi elhelyezése megoldott.

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítását a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 7. számú melléklete alapján végeztük. Ennek megfelelően:

„2a. Kereskedelmi egység 0-1000 m²-ig: Az árusító tér minden megkezdett 150 m² alapterülete után 2 db”

A tervezett eladóterek:

I.: 298 m²= 4 db kerékpár

„1. Minden lakás és üdülőegység után 1 db”

A tervezett lakóegységek:

I.: 6 lakás = 6 db kerékpár

Összesen 10 db kerékpár

A telken 10 db kerékpár elhelyezése megoldott.

3. ÉPÍTMÉNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Építményérték számítás a „245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól” 1. sz. melléklete alapján:

A szabálytalan építmény (építési tevékenység)		A számított építményérték számításakor figyelembe veendő méret és/vagy mértékegysége	Egységár ezer forint / mértékegység	Tervezett nettó terület (m ²)
1.	Lakó , üdülő, kulturális, nevelési, oktatási, hitéleti, egészségügyi, szociális, igazgatási rendeltetésre szolgáló épület, épületrész	nettó alapterület /m ²	140	373,99
2.	Kereskedelmi , szolgáltató, vendéglátó, közösségi szórakoztató, sport, szállás, iroda, ipari rendeltetésre szolgáló, és egyéb közhasználatú épület, épületrész	nettó alapterület/m ²	190	351,93

$$140 \cdot 373,99 + 190 \cdot 351,93 = 52\,358,6 + 66\,866,7 = \mathbf{119\,225,3\ eFt}$$

4. ELHELYEZKEDÉS, KÖRNYEZET, ELŐZMÉNYEK

4.1. Az utca, a tervezett épület településen belüli elhelyezkedése

A tervezési terület a város központjában, a Dózsa György úton (Beethoven út) helyezkedik el. A terület közelében a műemléki védettség alatt álló egykori óvoda és a hozzá tartozó kortárs óvodamúzeum található, a város közösségi centruma, a Brunszvik-Beethoven Kulturális Központ épülete, a Brunszvik út túloldalán található a Brunszvik-kastély és a Szent Anna templom, ellentétes irányban a posta, a Beethoven Általános iskola.

A terület megközelítés kiváló, a Brunszvik út az M7-es autópályához vezet, a városközpont irányába pedig a 7-es főút kereszteződéséhez érünk, ahol a fő igazgatási és szolgáltató szervezetek találhatóak.

A tervezett épület a maga funkciójával tökéletes illeszkedik a városközpont szerkezetébe, annak szerves részévé válva.

A tervezési terület régészeti lelőhelyen belül helyezkedik el, így a kivitelezés megkezdése előtt a **2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről** előírásai szerint kell eljárni a beruházónak. Bejelentés szükséges!

4.2. Környezetre jellemző építészeti jegyek, tömegformálás

A városközponti környezetben, számtalan középület szomszédságában található az épület, ahol egyaránt megtalálható a műemlék védettségű épület és a kortárs építészet is, egymással harmonikus egységet alkotva.

A tervezés során fontos szempont volt, hogy mind tömegformálás, mind anyaghasználat tekintetében egyaránt illeszkedjünk a 19. századi valamint az elmúlt években kialakult kortárs építészeti megjelenéshez.

A tervezett bevásárló udvar területén a telekosztást követően 3 épület (A, B, C) kerül elhelyezésre. Az A épület utcafronti része már elkészült. Külső megjelenésében az A, B, C épület egységet alkot erősítve a városközponti környezet egységes megjelenését.

5. TERVEZÉSI PROGRAM

A megbízóval folytatott megbeszélések alapján a következő helyiség és területigények fogalmazódtak meg:

- az alsó szinten multifunkcionális üzlethelyiség
- a felső szinten lakások (6 lakás), hátsó terasz kialakítással

Az építészeti megjelenéssel, tömegformálással kapcsolatos megbízói igények:

- kisvárosi középület megjelenés
- a város épített környezetével harmonizáló, városképbe illő megjelenés
- kortárs építészeti formanyelv használata
- hagyományos anyagok és felületek alkalmazása

6.1. KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ EGYSÉG

A földszinten egy kereskedelmi szolgáltató egység kialakítására került sor. Tevékenységi köre drogéria, (kiegészítők, pipere, kozmetika, tisztálkodás) üzlet, az egység ennek megfelelően lett kialakítva.

Az üzlet bruttó alapterülete 400m^2.

6.1.1. Eladótér

Az eladótér egybefüggő nagyvonalú ~300m² es helyiség. A földszinten utcafrontról nyílik. Akadálymentesen megközelíthető.

6.1.2. Raktározás

Az árucikkek tárolása az eladótéren kívül az előírásoknak megfelelően külön helyiségben is történik, melyek az üzlethelyiség hátsó részében a megbízói igény alapján lettek kialakítva. A raktárhelyiség összeköttetésben van az eladótérrel és az épület hátulja felől is megközelíthető.

6.1.3. Kiszolgáló helyiségek

Az üzlethez iroda és szociális helyiségek, valamint takarítószer tároló kapcsolódik, az épület hátsó részében a megbízói igény és az előírások alapján.

6.2. LAKÁSOK

A tervezett lakó egységek az első emeleten találhatóak. Hat lakás kerül kialakítására kis teraszokkal.

6.2.1. Lakások helyiségei:

- Előszoba
- Konyha-étkező-nappali
- Szoba
- Fürdőszoba
- Terasz

(részletesen lásd. az építészeti terveket)

6.2.2. Kiszolgáló helyiségek

A lakásokat a földszintről nyíló lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni. A lépcsőn felérkezve a közlekedőről nyílóan találhatóak a lakó egységek. A lakásokhoz kapcsolódó tároló és a hulladéktároló is a földszinten található.

7.1. ÁLTALÁNOS

Minden anyagnak és kivitelezési módnak összhangban kell lennie a hatályos Magyar Szabványokkal. Azokban az esetekben, amelyekben vonatkoztatható Magyar Szabványbeli előírás nincs, az anyagoknak valamely elismert Európai Szabványnak kell megfelelniük, és az ÉMI által minősítettnek kell lenniük, a megrendelő jóváhagyásával.

Minden anyagot és alkotórészt a gyártó utasításával és specifikációval összhangban a Megrendelő rendelkezéseinek megfelelően kell elhelyezni, továbbá megfelelő módon, víztől, fagytól és káros időjárási hatásoktól védve kell tárolni. A károsodott vagy hibás anyag nem használható fel a munkák során, hanem eltávolítandó a helyszínről és ép, hibátlan termékekkel helyettesítendő.

7.2. ALAPOZÁS

Az alapozás típusa tömbalap, gerendarács teherelosztó szerkezettel.

Alapozási sík: a tervezett padló síktól mérve -1,62 m.

Az alapozás részletes leírását a Tartószerkezeti Műszaki Leírás tartalmazza.

7.3. FELMENŐ SZERKEZET, FALAZAT

Az épület felmenő szerkezete a mind a homlokzati falak, mind a közbenső falak esetén 30cm vtg. Porotherm 30 Profi (vagy azzal azonos műszaki paraméterű) falazattal tervezett. A teherhordó főfalak I. osztályú falazóelemekből (MSZ EN 771-1) és M10 minőségű (MSZ EN 99812) falazó habarcsból készítendő, ahol a falazóelemek átlagos nyomószilárdsága 10 N/mm².

A nyílások kiváltása 1,0m falköz távolságig A-10, illetve A-12 típusú Porotherm előfeszített kerámia kéregelemes nyílásáthidalókkal, ezen fesztávok felett, de 3,0m falköz távolságig pedig Porotherm elemmagas áthidalókkal történik. A 3,0m-t meghaladó nyílások kiváltása monolit vb. gerendákkal történik.

Az felmenő szerkezetek részletes leírását a Tartószerkezeti Műszaki Leírás tartalmazza.

7.4. VÍZSZINTES ÉS FERDE FÖDÉMEK

Az épület földemei és lépcsője tartószerkezeti méretezett monolit vasbeton szerkezetek.

A földem szerkezetek részletes leírását a Tartószerkezeti Műszaki Leírás tartalmazza.

7.5. TETŐSZERKEZETEK

A főépület teteje hagyományos faszervezetű magastető (szeglemezes tetőszerkezet), héjalása betoncserép fedés, a melléképületrész egyenes rétegrendű lapostető terasz kialakítással.

7.6. TALAJNEDVESSÉG ELLENI SZIGETELÉS

Az épület építése előtti földmunkák során meg kell győződni, hogy a talajviszonyok a talajmechanikai vizsgálattal összhangban vannak-e. Szükség esetén szakembert kell bevonni, és az utasításai szerint kell eljárni.

A teljes épületben a vasbeton aljzatra talajnedvesség elleni szigetelést terveztünk, amelyet a lábazatokon az épület körüli járda szintjéhez képest 30 cm magasságig felhajtunk.

A szigetelés 1 réteg 4 mm vastag poliészter fátyol hordozórétegű modifikált bitumenes vastaglemez szigetelés, teljes felületén lángolvasztással rögzítve. A szigetelést a rendezett terepszint feletti 30 cm-es magasságig fel kell vezetni.

7.7. LÁBAZATOK

Lábazati sávban 30 cm magasságig a talajnedvesség elleni szigetelést fel kell vezetni, szigetelés védelemként XPS hőszigetelést kell alkalmazni. Az alkalmazott talajnedvesség elleni szigetelés 1 réteg 4 mm vastag poliészter fátyol hordozórétegű modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés.

7.8. HOMLOKZATI FELÜLETEK

Az épületen az építész terveknek megfelelően egyes részeken ragasztott téglalapka burkolat, az emeleten és a földszinti hátsó épületrészen vakolt homlokzatképzés készül. A vakolat jó páraáteresztő képességű kőporos külső vakolat, teljes felületen üvegszövet erősítéssel. A vakolt homlokzatok színe fehér, melyeket a kivitelezés során pontosítani kell.

7.9. VÁLASZFALAK

Az épületben alkalmazott válaszfalak 10 cm-es Porotherm válaszfalak, elhelyezkedésük tervek szerint. A válaszfalakra hagyományos vakolat alkalmazandó, a vizes helyiségekben kerámia burkolatot kapnak.

7.10. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A tetőkön keletkező csapadékvizeket összegyűjtjük és a telken elszikkasztjuk.

7.11. KÜLSŐ NYÍLÁSZÁRÓK

A tervezett nyílászárók alumínium szerkezetűek, antracit szürke színben.

3 rétegű üvegezéssel:

- Hőszigetelés U_w 0,88 W/m²K-ig
- Hangszigetelés 34 dB-ig
- alapkivitelű 3 rétegű üvegezés
- 3-szoros szigetelőrendszer a csapó esővel szembeni védelem és magasabb hő-és hangszigetelés érdekében
- rejtett vasalat.

7.12. HŐSZIGETELÉSEK

Talajon fekvő padló: 12 cm expandált polisztirol hab (lépésálló)

Lábazat: 16 cm extrudált polisztirol hab

Külső falak: 16 cm expandált polisztirol hab

Magastető/Padlásfödém: 25 cm kőzetgyapot lemez

Lapostető: 22+ cm expandált polisztirol hab

7.13. BELSŐ NYÍLÁSZÁRÓK

Egyszárnyú nyíló, furatolt faforgács betétes, HPL fóliázott beltéri ajtó

Az ajtószervezetek feleljenek meg a léghanggátlási követelménynek.

Belső hézgaképzés csatlakozó hidegburkolat és a tok között a fugaanyag színével megegyező színű tartósan rugalamszilikon kitt.

A vizes helyiségek ajtajai nedvestéri ajtólapokkal készülnek, a tokszerkezet megegyezik az általános ajtókéval.

Furatolt faforgács betétes, HPL fóliázott NEDVESTÉRI ajtólap. Vizes helyiségekben a kent szigetelést a küszöbhez csatlakoztatni kell.

7.14. PADLÓSZERVEZETEK

A földszinti lemezalap felett 10 cm lépésálló hő- és hangszigetelő PS hab kerül beépítésre, melyre 2 cm lépéshang szigetelés kerül kiépítésre. Burkolatok alatt min. 8 cm vastag, 36 m²-ként átmenően dilatált kavicsbeton aljzat készül, ragasztott kerámia vagy nagy kopásállóságú és esztétikus megjelenésű greslap burkolattal.

Nedves helyiségekben kent használati víz elleni szigetelés is készül.

7.15. PADLÓBURKOLATOK

Az üzletekben a bérlő igényei és követelménye szerint padlóburkolatok készülnek.

Az eladótérben 60x60cm-es 9mm vtg. retifikált és polírozott felületű gress burkolólapokból létesített vékony ágyazással fektetett, vízszintes, sík, kötött D1 használati osztályú MSZ EN1991

(1,2,3)(EC1)burkolat létesül 4 KN/m² terhelhetőséggel, maximum 25-30 m² táblákban dilatálva.

A bejáratnál 2,0m x 1,2m-es Jaguar típusú burkolatba épített szennyfogó szőnyeget kell elhelyezni, gyári rendszer alumínium keret közé.

Szociális és raktár területen 30x30cm-es 8mm vtg. normál gress burkolólapokból létesített vékony ágyazással fektetett, vízszintes, sík, kötött D1 használati osztályú MSZ EN1991 (1,2,3)(EC1)burkolat létesül 4 KN/m² terhelhetőséggel.

A lakások burkolata választott hideg és melegburkolat.

7.16. BELSŐ FALBURKOLATOK

A belső falburkolatok általános helyeken vakolt, glettelt és festett felülettel készülnek, nedves helyiségekben az ajtó magasságáig tartó kerámia burkolattal, szükséges helyeken kent használati víz elleni szigeteléssel.

7.17. KÜLSŐ TÉR BURKOLATOK

A telken belüli, de épületen kívüli burkolatok beton térkő, megfelelően tömörített kavicságyazaton.

8. TERVEZŐI MEGJEGYZÉSEK

Az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldások az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelelnek.

Felhívjuk a kivitelező figyelmét, hogy az érvényben lévő munkavédelmi és biztonságtechnikai szabályokat szigorúan be kell tartani. A kivitelezési munkák megkezdését az építési hatóságnak/ felügyeletnek be kell jelenteni, s azokat csak erre képesítéssel rendelkező felelős műszaki vezető felügyelete mellett és felelősségére lehet végezni.

Felhívjuk az ÉPÍTETŐK figyelmét, hogy a tervben szereplő műszaki megoldásokat megváltoztatni csak az építésügyi hatóság engedélyével és a tervező beleegyezésével lehet.

Építési tevékenységet pusztán az engedélyezési terv alapján végezni nem szabad! Az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről szóló rendelet szerinti kivitelezési tervdokumentációt kell készíttetni!

Ezen terv a tervezők kizárólagos szellemi tulajdona, amelynek védelméről a vonatkozó törvény gondoskodik.

Budapest, '21 január



Safarcsik Tibor
okleveles építészmérnök
É 05-0108