



Nestella Kft. – Kék Bástya Ingatlan
3530 Miskolc, Szemere u. 20. fsz/8.
e-mail: info@kekbastya.hu
telefon: 46/358-247



MISKOLC,
Egyetem u. 2. szám alatt lévő,
40597/20 és 40597/20/A
helyrajzi számokon elhelyezkedő

KEMÉNY DÉNES VÁROSI SPORTUSZODA
INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlanok címe	Miskolc, Egyetem út 2.	
Helyrajzi számai	40597/20	40597/20/A
Ingatlan-nyilvántartási megnevezései	kivett sporttelep	egyéb épület uszoda
Ingatlanok területei (m ²)	28.024	3.802
Természetbeni rendeltetés	sportuszoda	
Értékelt tulajdoni hányadok	1/1	
Forgalomképesség	forgalomképes	
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog	
Az értékelés célja	Tulajdonosi döntés előkészítéséhez az ingatlanok tulajdonjogára vonatkozó forgalmi érték, valamint az uszoda bérleti díjának szakértői véleménnyel történő meghatározása	
Az értékelés módszere	Piaci összehasonlító módszer Költségalapú értékelési módszer	
Helyszíni szemle időpontja	2018. november 24.	
Korlátozások	A megállapított érték a szolgalmi- és vezetékjogokon túli tehermentes állapotra vonatkozik	
A szakvélemény érvényessége	180 nap	

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a fent megjelölt ingatlanok fordulónapi **forgalmi értéke:**

2.820.000.000.- Ft

azaz Kettőmilliárd-nyolcszázhuszmillió forint

mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét nem tartalmazza

Miskolc, 2018. november 30.

NESTELLA KFT.
3530 Miskolc, Szemere u. 20.
Adószám: 14389153-2-05
CIB: 10700086-47819700-51100005
Tel: 46/358-247


Nagy Roland
ingatlan vagyoneértékelő
eng.szám: 7/26/2006

T a r t a l o m j e g y z é k

Értéktanúsítvány

- 1. Bevezetés**
 - 1.1 Megbízás tárgya**
 - 1.2 A megrendelő adatai**
 - 1.3 Az értékelés célja**
 - 1.4 Felhasznált adatok és információk**
 - 1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek**
 - 1.6 Irat- és dokumentációkezelés**

- 2. Az ingatlanok ismertetése**
 - 2.1 A vizsgált ingatlanok azonosítása**
 - 2.2 A vizsgált ingatlanok környezetének bemutatása**
 - 2.3 Az ingatlanok bemutatása**
 - 2.3.1 A telek ismertetése**
 - 2.3.2 Az épületek, építmények leírása**
 - 2.3.3 Használat, hasznosítás**
 - 2.4 Jogi szempontok**
 - 2.5 Az alternatív hasznosítás szempontjai**

- 3. Értékmegállapítás**
 - 3.1 Értékelési módszerek bemutatása a használt fogalmak értelmezésével**
 - 3.1.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer**
 - 3.1.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer**
 - 3.1.3 A költségalapú értékelési módszer**
 - 3.2 Az alkalmazott értékelési módszer kiválasztása, annak indoklása**
 - 3.3 Értékképzés a költségalapú módszerrel**
 - 3.4 Forgalmi érték meghatározása**
 - 3.4.1 Az ingatlancsoport egészére**
 - 3.4.2 A telekre**
 - 3.4.3 Az uszoda épületre**
 - 3.5 Javaslat a bérleti díj mértékére**

Mellékletek:

1. számú: településtérkép
2. számú: tulajdoni lapok (2018.11.10.)
3. számú: térképmásolat (2018.11.20.)
4. számú: helyszínrajz
5. számú: MÉSZ szabályozási tervrészlet
6. számú: műholdas kép
7. számú: alaprajzok
8. számú: fotók
9. számú: bérleti szerződés
10. számú: bérlői nyilatkozat ráfordításokról

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, Egyetem út 2. szám alatti KEMÉNY DÉNES VÁROSI SPORTUSZODA 40597/20 és 40597/20/A helyrajzi számú ingatlanai

1.2 A megrendelő adatai:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.), mint az 1.1 pont szerinti ingatlanok tulajdonosa.

1.3 Az értékelés célja:

Tulajdonosi döntés előkészítéséhez a Városi Sportuszoda ingatlanainak tulajdonjogára szóló forgalmi érték, valamint bérleti díj szakértői véleménnyel történő meghatározása.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2018. november 24-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a tulajdonos részéről rendelkezésemre bocsájtott, KELETTERV Keletmagyarországi Tervező Kft. (4024 Debrecen, Wesselényi u. 6.) által készített kiviteli tervek, építész műszaki leírás, értékesítési és beruházási adatok, valamint e-hiteles tulajdoni lapok (szemle másolat) és térképmásolat felhasználásával készítettem el. Az uszoda bérlője, a Miskolci Sportcentrum Kft. (3515 Miskolc, Egyetem u. 2.) által kiadott nyilatkozat alapján a Sportuszoda ingatlanon az elmúlt egy évben főszerkezetet érintő, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló állagromlás nem következett be, azon a – normál karbantartási teendőkön túl – részleges, illetőleg teljes felújítási munkát nem végeztek.

Az értékelés elkészítéséhez felhasználtam a fent említett kiviteli terv és építész műszaki leírás részét képező alapterületi kimutatásokat, alaprajzokat, leírásokat, mely dokumentumokat megrendelő és értékelő kölcsönösen helyesnek fogadják el, különös tekintettel az alapterületi adatokra szólóan.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésemre bocsájtott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető. Az épületek, építmények alapterületeit a megbízói adatszolgáltatásként rendelkezésemre bocsájtott kiviteli terv és építész műszaki leírás alapján határoztam meg, saját felmérést nem végeztem.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztem. Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal

szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.

- Az értékelői vizsgálati módszerem ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.) nem vállalok felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 180 napig tartom érvényesnek.

1.6 **Irat- és dokumentációkezelés:**

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékbecslés készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó hozzájárulásával hozom. A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

2. **AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE**

2.1 **A vizsgált ingatlanok azonosítása:**

A vizsgált ingatlanokat a *Miskolci Járási Hivatal* 2018.11.09-én érvényes nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanokra vonatkozó általános adatok

helyrajzi szám:	Miskolc II. kerület Belterület 40597/20
terület (m²):	28.024
megnevezés:	kivett sporttelep
	Terheli a Miskolc II. kerület Belterület 40597/20/A hrsz-t illető földhasználati jog. A felülepítmény mindenkori tulajdonosa javára.
tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányadban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 3525 Miskolc, Városház tér 8.
terhek:	bányaszolgalmi (gázvezetési) jog 690 m ² -re, jogosult: TIGÁZ Zrt. 4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 184. jelzálogjog 1.000.000.000 Ft és járulékai erejéig az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium 1051 Budapest, József A. u. 2-4. javára, vezetékjog 18 m ² és 15 m ² területre, jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13. távvezetési vezetékjog 252 m ² -re, jogosult: MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft. 3534 Miskolc, Gagarin u. 52.
széljegy:	nincs

helyrajzi szám:	Miskolc II. kerület Belterület 40597/20/A
terület (m²):	3.802
megnevezés:	egyéb épület uszoda
	Illetti a Miskolc II. kerület Belterület 40597/20 hrsz-t terhelő földhasználati jog. A felülepítmény mindenkori tulajdonosa javára.
tulajdonos:	1/4 tulajdoni hányadban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 3525 Miskolc, Városház tér 8. 3/4 tulajdoni hányadban Miskolc Holding Önkormányzati Vagyonkezelő Zrt. 3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3.
terhek:	jelzálogjog 1.000.000.000 Ft és járulékai erejéig az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium 1051 Budapest, József A. u. 2-4. javára
széljegy:	nincs

A Miskolci Járási Hivatal által kiadott E-hiteles tulajdoni lapok (szemle másolat) - melyeket a mellékletek között csatolok – 2018.11.10-i keltezésűek.

2.2. *A vizsgált ingatlanok környezetének bemutatása:*

Ebben a fejezetben az ingatlanok tágabb és szűkebb környezetét mutatom be.

Miskolc a megye, egyben az észak-magyarországi régió központja. Lakosainak száma 2018. január 01-én 155.650 fő^(KSH adat) volt.

Földrajzi elhelyezkedése kedvező, mivel a síkság és a hegyvidék találkozásánál a Szinva patak völgyében fekszik. A völgy keleti irányban fokozatosan tágul ki, ennek következtében a város mintegy 27,5 km hosszúságban nyílik el kelet-nyugati irányba, míg észak-déli kiterjedése 10 km körüli.

A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatónan felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálattal várja a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészeti látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedveltebb befektetési helyszínné válik. Miskolcon az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is megkezdte működését, melyek közül említésre méltóak: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems, a BPI Group Hungary (a volt Remy Automotive), Shinwa, Patec, Ross Mould, Sanofi Aventis, a Ten Pao és a Joyson (volt Takata). A várost választotta új telephelye helyszínéül a Spinto Hungária és a GS Yuasa cég is.

Az értékelt uszoda Miskolc délnyugati részén, a város központjától távol, a Miskolc-Tapolcára vezető út mellett, az Egyetemváros nevű városrész déli határán fekszik. Tágabb környezetében az ország legnagyobb campusa, a mintegy 85 ha-s területen fekvő Miskolci Egyetem ingatlanai, a Gyermekvárosként ismert intézmény, valamint az országos hírű üdülőhely családi házas ingatlanai találhatóak. Közvetlen szomszédjai északról és keletről az Egyetem területéből az ún. UV dombként ismert valóban domb, a maga erdős, gazos felületével és a másik irányban a Campus sportpályái, távolabb annak sportcsarnoka. Nyugati irányban egy javarészt szintén erdős, gazos felületű beépítetlen terület fekszik, délen pedig egy közterületi zöldsáv, bicikliút, majd a városi főút adja a szomszédságot.

Az ingatlan gépjárművel és gyalogosan is kifejezetten jól megközelíthető, hiszen a városközpont, de Miskolc-Tapolca felé is rendszeres autóbuszjáratok közlekednek. Az autóbusz megállója közvetlen az uszoda két bekötőútja között található.

2.3 Az ingatlanok bemutatása

Az értékelés tárgyát képező sportuszoda a valóságban két jogilag önálló, de a természetbeni használatot tekintve szerves egységet képező ingatlanduóból áll össze. Ez jelenti egyrészt a mintegy 2,8 hektáros földterületet, s az azon álló közel 7.000 m²-es épületet, a hozzá tartozó mellék- és alépítményekkel.

2007 tavaszán nemzetközi titkos, nyilvános építészeti tervpályázatot írtak ki a miskolci uszoda tervezésére, melyen a Keletterv Kft. (megosztott) I. díjat kapott. A Kováts András építész által jegyzett pályamű alapján a Keletterv elkészítette az engedélyes és kiviteli terveket. Az építkezést a Hajdúép Kft. kezdte 2008 nyarán. Az új uszodát 2009 októberében adták át a magyar vízilabda válogatott "fellépése"mellett, és Kemény Dénesről nevezték el. Nemzetközi sportrendezvények, országos szintű versenyek rendezésére, óvodai és az iskolai úszásoktatás biztosítására, a lakosság úszásigényeinek kielégítésére alkalmas a sportuszoda, valamint adott a versenysport és utánpótlás-nevelés lehetősége is, mind az úszósport, mind a vízilabda sportág területén.

A ház északi oldalán tervezett új tereplépcső egyetemi rendezvények közönségének van kialakítva kiegészítő funkcióként, de alkalmas szünetekben és a mérkőzés előtti, utáni időszakban történő pihenésre, gyülekezésre. A ház karakterét a két főtömeg egymáshoz való viszonya határozza meg a környezettel együtt. (A tóba dőlő nagyobb téglatest rátámaszkodik a dombból kinövő hosszúkás hasábra.) Az alkalmazott homlokzati anyagok: a hőszigetelés elé és az alumínium-üvegfalakon kívül fémlemez fedés szürke juva kőlapokon. A tóba faburkolatú stégek nyúlnak be az uszodatér felől. A házat körülfogó járdarendszer padlójába jelzésszerű ledes vonalvilágítók kerültek, ami megismétlődik a külső mennyezeteken.

forrás: kitervezte.hu

2.3.1 A telek ismertetése

Az intézmény földterülete az É-i sarkából való kiharapás miatt egy szabálytalan téglalapot formál, részben kerített határokkal. A kerítés anyaga és szerkezete telekhatár frontokon nagyjából azonosan s láthatóan több ütemben készült. Az eredetileg kerítetlen területet – az üzemeltető tájékoztatása szerint vagyonzvédelmi okokból látták el kétfajta szerkezetű kerítéssel. Az utcafronton, illetve a látogatók által is jól látható, azaz a DNY-i és DK-i szakaszokon, valamint az épület északi homlokzatát az északi telekhatárral összekötő szakaszon ún. Steelvent típusú mezővel és oszlopokkal emelték a kerítést, a hozzátartozó előregyártott lábazati elemekkel. Ezen szakaszokon kerültek elhelyezésre a zárt parkolós és üzemi gépkocsi bejáratok kapuzatai is.

A terület kisebb része – elsődlegesen a gépjármű parkolók céljából – szilárd burkolatot kapott, mely részeken a domborzat síknak mondható. Ezen keleti oldallal szemben a telek nagyobb, nyugati része zöld- és pihenőterület növényzettel, épített kerti tóval, sétautakkal és kisebb felületű, üzemi parkolóval. Ezen telekrész felső, azaz északi fele-harmada déli irányba lejtős.

Közműellátás

Vízellátás - csatorna:

Az utcai közcső hálózatról történik, (a 300-as gerincen át egy 160-as csövön érkezik az ivóvíz) a telekhatáron belül egy központi, s azon túl pedig több szekunder vízmérővel mérve az elkülöníthető fogyasztást, úgymint:

- medencénkenti pótvíz
- víztisztítási technológia
- kommunális fogyasztás
- fűtés feltöltése
- büfé

A vízbekötés után a hálózat az alábbi 3 részre válik:

- fogyasztói/kommunális (mosdók, WC-k, stb..)
- technológiai (medencék töltése)
- tűzvíz hálózat

A csatornahálózat elválasztott rendszerű, a szennyvíz elvezetése gravitációs üzemmél történik a városi hálózatba.

Távhő ellátás:

A városi hálózatra csatlakozva történik a távhő ellátás. E-mellett 2013-ban épült ki egy 100-as csővel az a földben lévő vezeték, mely mintegy napi 60-80 m³ mennyiségben képes biztosítani az uszoda részére 28 C fokos kiérkező hőmérsékletű melegvizet. Ennek forrása az Egyetemen lévő termálkút, illetve annak az 50 m³-es napi tározója.

Elektromos energiaellátás:

Az elektromos energiaellátás az ÉMÁSZ Kft. 0,4 KV-os hálózatáról, az áramszolgáltató két felszíni trafóján keresztül történik, földkábelben érkeve, s a pincei

elektromos központba érkező. Lekötött, szerződött villamos energia: 180 kW/trafó (az egyik trafó tartalék.)

Gázellátás:

Az ingatlan gázellátással nem rendelkezik.

2.3.2 Az épületek, építmények leírása

A telken egy meghatározó épület, maga az uszoda áll, de az egyéb melléképület, építmény, műtárgy az alábbiak szerint veendő számba.

- **uszoda, mint főépület**
- **klórozó**
- **kerti tó sétautakkal és díszkerttel**
- **gépjármű parkoló és külső utak**
- **szabadtéri lelátó**

Az uszoda, mint főépület

alapterület: - pince nettó alapterülete:	1.898 m²
- földszinti nettó alapterülete:	3.515 m²
- 1. emelet nettó alapterülete:	910 m²
- 2. emelet nettó alapterülete:	278 m²
- galéria nettó alapterülete:	292 m²
összes nettó alapterülete:	6.893 m²

Szerkezeti jellemzők:

A monolit vasbeton vázas szerkezet nagy fesztávú, kétcsuklós RRFA feszített gerendákat tartanak. A vázkitöltő, merevítő falak Porotherm-ből készültek, a válaszfalak szintén falazott, esetleg gipszkarton kivitelben. A homlokzat jellemzően hőszigetelt, kiszellőztetett, csiszolt beton.

A belső burkolat a falakon – a funkciótól függően - kőporcelán, csempe, kerámia, festett felület. A padlóburkolat – szintén a funkció függvényében – kőporcelán, csempe, öntött műanyag, kerámia, esetleg gumipadló.

A külső nyílászárók minőségi, alumínium szerkezetű, hőhídmentes Schüco rendszerűek, a portálok biztonsági üvegezéssel. Az üvegfalak ajtajai radaros mozgásérzékelővel, mozgató automatikával készültek. A belső nyílászárók részben nedvességálló kivitelben, az előzőleg említett típussal, illetve acéllemez tokkal és eltérő szárnykialakítással készültek.

Az épület hőszigetelése a homlokzaton polisztirol habbal, a tetőn ásványgyapattal készült, ami Rheinzink fedést kapott.

Az épület földarabja a két medence. Az 50 x 25 m-es, 10 pályás 2,2 m vízmélységű, behúzható célhíddal. A 11 x 25 m-es gyakorló medence vízmélysége 0,7 – 1,2 m.

Az épület energiaellátása a távhőellátásra épül, mely mellett 2013-ban épült ki az a földben lévő vezeték, mely mintegy napi 60-80 m³ mennyiségben képes biztosítani az uszoda részére 28 C fokos kiérkező hőmérsékletű melegvizet. Ennek forrása az Egyetemen lévő termálkút, illetve annak az 50 m³-es napi tározója. A fő energiát adó távhőszolgáltatás az épület saját hőközpontjában, a hőcserélőjével biztosítja a medencék vizeinek fűtését a kapu légfüggönyének és egyáltalán az egész épület temperálásának a hőjét a légtechnikai berendezéseken keresztül. A hőleadás radiátorokon és padlófűtésen keresztül történik, utóbbi a medencetét mellett, az öltözőkben és a zuhanyozókban. Az épület több része, helyisége rendelkezik split klímával. A szellőzést a pincében lévő légkezelők gondoskodnak az acél anyagú légszűrőn keresztül. Külön fejezete az épület szellőztetésének a tűzvédelmi szellőző rendszere, mely működése szerint a hő és füstelvezetésről természetes úton, a motorosan nyitható ablakokkal gondoskodik, a friss levegő utánpótlás pedig gépi úton, a földszinti padlórácsokon át pótlódik.

A „D” tűzveszélyességi osztályú épületben nedves tűzivízvezeték rendszer működik, tűzcsapszékerekben lévő csapokkal. Az épület egészét, csak úgy, mint magát az ingatlan biztonsági kamera rendszer védi, azonban a beléptető rendszer jelenleg nem működik.

A medencék hőntartása is a távfűtéssel történik (az egyetemi betápot leszámítva), ami gyakorlatilag folyamatos, csapvíz hőmérsékletű vízmelegítést igényel. A közel 3.000 és 28 m³-es medencék állandó vízforgatásáról, kémiai és biológiai megfelelőségéről a pincében lévő műszerezettség gondoskodik. A medencék komplett vízcsereje, s ezzel együtt azok tisztítása és szükség szerinti karbantartása évi 2 alkalommal történik.

Az épület általános állapota mindenképp jónak minősítendő azzal együtt, hogy elsősorban a nagy létszámú látogatói jelenlétnek köszönhetően több felületi kopás, elhasználódás regisztrálható. A mindenképpen említésre méltó hiba a pincében tapasztalható, ahol is a versenymedence vasbeton, vízzáró oldalfalán át szivárog/csöpög a medence vize. Láthatóan a vízzárósággal már több helyen lehetett probléma, de azok megszüntetése a falon látszó javításokkal megtörtént.

Figyelemmel a Főépület és a hozzá tartozó gépészeti terek szerkezetére, kialakítására, korára és jó, helyenként kifejezetten újszerű műszaki állapotára, annak használhatósági fokát mintegy 85 %-ban állapítom meg.

A Klórozó, mint melléképület

összes nettó alapterülete: **3 m²**

S z e r k e z e t i j e l l e m z ő k :

A földpartba épített épület gyakorlatilag leginkább egy kültéri, saválló, vasbetonból épített szekrény, mely a klórgáz palackok biztonságos elhelyezésére szolgál. Kerámia padlóburkolattal, meszelt falakkal, fém ajtókkal rendelkezik, s áramellátása van.

Figyelemmel a Klórozó kialakítására, korára és átlagos, megfelelő műszaki állapotára, annak használhatósági fokát mintegy 90 %-ban állapítom meg.

A kerti tó a sétautakkal és a díszkert

kerti tó alapterülete: 3.800 m²
díszkert alapterülete: 6.485 m²
kerti utak: 200 m²

Szerkezeti jellemzők:

A Sportuszoda parkja fő vizes látványosságának tekinthető a központi épület előtt elhelyezkedő, kb. 3.800 m² felületű, fóliás tó. A tó átlagosan mintegy 1,4 m vízmélységű, a benne tárolt kb. 5.300 m³ víz elsősorban esztétikai célokat szolgál. A tó medre geotextíliával és tófóliával bélelt, kulékavics réteggel borított.

A vízforgató szivattyúk és az egyéb vízkivételt biztosító gépek is közvetlenül a tóból szívják a vizet. A vízgépészeti berendezések a tónak a fedett uszoda épületével szemközti partján elhelyezésre kerülő 4,5 x 3,5 m hasznos alapterületű, 2,1 m belmagasságú föld alá telepített gépházaknában nyertek elhelyezést.

Az üzemeltető tájékoztatása szerint – szezonon kívüliség miatt most a tó látványelemei nem üzemeltek – a berendezésekből csak a szökőkút működőképes.

Figyelemmel a kerti tó kialakítására, korára és műszaki állapotára, annak használhatósági fokát mintegy 60 %-ban állapítom meg.

A tó körüli gyöngykavics járda mintegy 100 fm hosszban és 2 m szélességgel épült meg, zúzottkő alappal és kb. 5-6 cm gyöngykavics terítéssel.

Az uszoda parkja átlagos igény szintűnek és állapotúnak nevezhető, inkább az enyhe elhanyagoltság, mintsem az állandó gondozás jelei voltak a szemle idején láthatóak. Növényzete viszonylag szerény, néhány bútorzattal, kerti szaletlivel felszerelt.

Figyelemmel a kert kialakítására, korára és állapotára, annak használhatósági fokát mintegy 70 %-ban állapítom meg.

A gépjárműparkoló, a külső utak és a járdák

utak, parkolók alapterülete: 3.677 m²
járdák alapterülete: 506 m²

Szerkezeti jellemzők:

A Sportuszoda parkolójának kialakításakor 312 m nyomvonal hosszon épült meg 102 db személygépkocsi, 3 db mozgássérült autónak és 3 autóbussznak megfelelő várakozó hely. Szerkezeti kialakításukat tekintve a buszparkoló 4 cm vastag aszfaltbeton koptatóréteggel bír, míg a személykocsik esetében a járófelület 8 cm vastag műkö elem.

Figyelemmel a parkolók, utak kialakítására, korára és műszaki állapotára, azok használhatósági fokát mintegy 70 %-ban állapítom meg.

A szabadtéri lelátó

alapterülete: 2.800 m²

S z e r k e z e t i j e l l e m z ő k :

A teraszos lelátókon beton támfal alapra épített telített akác pallóval burkolt ülőhelyek és járófelületek kerültek kialakításra. Állapotuk több helyen sérült részeket mutat, korrodált elemekkel.

Figyelemmel a lelátó kialakítására, korára és műszaki állapotára, azok használhatósági fokát mintegy 50 %-ban állapítom meg.

2.3.3. Használat, hasznosítás

A 2009. évben átadott versenyszoda a sportolni vágyókat 1 verseny + 1 gyakorló medence vízfelületével, színvonalas wellness szolgáltatásokkal, a nézőket pedig kulturált lelátókkal várja. Az uszoda egész évben folyamatosan üzemel, ünnepnapokon is, kivéve az évi rendes karbantartás időtartamát.

Az uszoda nem csak külsejében, de belső terében is impozáns, pihenésre alkalmas parkkal rendelkezik, amely akadálymentesítése révén a mozgáskorlátozottak számára is zavartalan közlekedést biztosít.

2017-ben a több mint 37 ezer darab megváltott belépőjegy azt mutatja, hogy úgy a városi lakosok, mint az ide látogató vendégek többedmagukkal keresik fel az uszodát a sport és szabadidős úszók, vízilabdázók, a gyógyúszásra, esetleg a szaunázásra idelátogatók mellett.

A Sportuszoda üzemeltetését a Miskolci Sportcentrum Kft. látja el, aki az ingatlanegyüttest bérleti jogviszony keretében hasznosítja.

2.4. Jogi szempontok

Az ingatlanok rendezett tulajdoni viszonyokkal bírnak, melyeket az értékelés során – a földhasználati jogon, a vezetékJogokon, valamint a jelzálogjogon túl – tehermentesként kezeltem. A tulajdoni lapra jegyzett közművezetékekre vonatkozó szolgalmi jogok tényét azok tudomásul vétele mellett, értékcsökkentő tényezőként nem vettem figyelembe, hiszen az érintett területek mérete az ingatlanok nagyságához képest csekély, s megítélésem szerint azok megléte a természetbeni használatot nem korlátozza.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata az értékelés tárgyát képező ingatlanokat Ki-611966 jelű övezetbe sorolja, sport meghatározással.

Ki-611966 sport – különleges közhasználatú építményi zóna sport megjelöléssel

- 6 Építészeti karakter – vegyes
- 1 Kategória – nem kialakult
- 1 Beépítési mód – szabadonálló - telepszerű
- 9 Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 4.000 m²
- 6 Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 40 %
- 6 Megengedett építménymagasság – 12,5 m

2.5. Az alternatív hasznosítás szempontjai

Figyelemmel az ingatlan jellegére, rendeltetésére, a kialakított épületek színvonalára, s nem utolsósorban a MÉSZ adta lehetőségekre és egyben kötöttségekre, a jelenlegi uszoda funkció mellett más alternatív rendeltetésnek most és a közeljövőben realitása nincs.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

3.1 *Értékelési módszerek bemutatása a használt fogalmak értelmezésével*

3.1.1 *A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
 3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Telekadottságok:
 - Infrastruktúra:
 - Környezeti szempontok:
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

3.1.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznaiból és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A módszer alkalmazása során a különböző gazdasági elemzések közül a legnagyobb hangsúly a tőkésítési kamatláb megállapításán van, mely az ingatlanpiac megtérülését fejezi ki. Ismert, hogy az érték és a bérleti díj között szoros kapcsolat áll fenn, mely általánosságban kifejezve a következő.

$$\text{tőkeérték (P)} = \frac{\text{nettó működési eredmény (NOI)}}{\text{tőkésítési ráta (i)}}$$

3.1.3 A költségalapú értékelési módszer

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az avulás mértékét, mellyel az épület nettó pótlási költségét kapjuk meg, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Az avulás műszaki jellegű összetevője a meghatározó, de figyelembe kell venni az összes avulást, úgymint:

- fizikai avulás
- erkölcsi avulás
- piaci, stratégiai avulás
- környezeti avulás

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
3. Avulások számítása
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékekkel való összegzése

$$\text{Forgalmi érték (Fé)} = \text{telekérték (Té)} + \text{építményérték (É)}$$

3.2 *Az alkalmazott értékelési módszer kiválasztása, annak indoklása*

Az alkalmazott módszer kiválasztásakor meghatározó súllyal bírt azon helyzet, mely szerint az uszoda – az önkormányzat pénzügyi támogatása ellenére - az elmúlt években negatív eredménnyel zárt. Ez alapján a hozamszámítás módszerén belül a tényadatokkal való számítás értelmezhetetlen eredményt adna, a szükséges piaci „behelyettesíthető adatok viszont nem publikusak, jogszerűen nem szerezhetőek be, használhatóak fel. Az ingatlan speciális jellegéből adódóan a piaci összehasonlító módszer által kívánt kiindulási adatok még a kínálati oldalon sem érhetőek el használható részletességgel, nem beszélve a megtörtént ügyletek titkos adatkezeléséről.

A fentiek alapján, s tekintettel az értékelés céljára, valamint számításba véve a rendelkezésre álló adatok mennyiségét, pontosságát és figyelembe véve az óvatos becslés elvét, a forgalmi érték megközelítésére a költségalapú módszert választom.

3.3 *Értékképzés a költségalapú módszerrel*

Számításom elveként rögzítem, hogy az építmény értékek kimunkálásakor a 2009-2018. évben létrehozott új és felújított szerkezetek értékét az 1.4 pontban hivatkozott – s megbízási adatszolgáltatásként rendelkezésemre bocsájtott eszközleltárban és társasági beszámoló mellékletben szereplő költségvetési főösszesítő tételeinek felhasználásával kalkuláltam. Miután ezen iratok jellemzően az uszoda főépület megvalósítási és aktivált felújítási költségeit tartalmazták, így az ezen felüli, tehát az egyéb építményekre, műtárgyakra, s egyebekre vonatkozó költségeket az ÉTK Kft. 2018. évi Költségbecslési Segédletének alkalmazásával közelítettem meg.

Az eredeti, s rendelkezésemre álló megvalósulási költségeket a KSH-STADAT vonatkozó adatai alapján indexáltam, s vettem figyelembe.

Forgalmi érték (Fé) = telekérték (Té) + építményérték (É)

A telekérték (Té) meghatározása

Té = Ta x A x (1 + Σ m), ahol

Té = telek értéke

Ta = fajlagos alapár

A = telek területe

m = módosító tényezők

Összehasonlító adatok miskolci telkekre:

Városon belüli elhelyezkedése	az uszoda telke	Miskolctapolca Benedekalja utca	Miskolctapolca Miskolctapolcai út	Miskolctapolca Miskolctapolcai út	Miskolctapolca Rézműves utca	Felsőruzsín krt.
Telek területe (m ²)	28 024	1 000	9 090	1 860	993	4 800
Jellege	Ki-különleges közhasználatú építményi zóna	lakó	településközpont-vegyes	lakó-üdülő	lakó-üdülő	településközpont-vegyes
Kínálati ár (eFt)		16 500	120 000	15 900	9 000	43 000
Panorámás kilátás	nincs	van	van	nincs	van	van
Megközelíthetősége		murvás úton	aszfaltozott főúton	aszfaltozott úton	murvás úton	aszfaltozott úton
Közművesítettség	összközmű a telken belül	csat. telken belül, gáz, villany, víz az utcában	összközmű a telken belül	villany, víz telken belül, csatorna, gáz az utcában	összközmű a telken belül	összközmű az utcában
Beépíthetőség (%)	40%	20%	40%	30%	25%	30%
Építménymagasság (m)	12,5	4,5	7,5	nem ismert	4,5	9
Fajlagos ár (Ft/m ²)		16 500	13 201	8 548	9 063	8 958
értékmódosítók %-ban						
A városrészen belüli elhelyezkedése miatt		5%	15%	20%	20%	20%
Jellege miatt		-10%	-15%	-10%	-10%	-15%
Közművesítettsége miatt		10%	0%	10%	0%	10%
Mérete miatt		-20%	-5%	-20%	-20%	-5%
Beépíthetőség miatt		20%	0%	10%	15%	10%
Építménymagasság miatt		10%	5%	0%	10%	10%
Megközelíthetősége miatt		10%	0%	5%	20%	10%
Panoráma miatt		-5%	-5%	0%	-10%	-10%
Kínálati árak miatt		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció		10%	-15%	5%	15%	20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		18 150	11 221	8 976	10 423	10 750
Korrigált fajlagos átlagár (Ft/m ²)		11 904				

forrás: az ingatlan.com internetes oldal kínálati adatai - 2018.11.29.

TÉ = 11.904,- Ft/m² x 28.024 m² = 333.597.696,- Ft

Építményérték:

A Kemény Dénes Sportuszoda építményei 2009-ben befejeződött fejlesztésének főösszesítője alapján, kiegészítve az azóta végrehajtott beruházásokkal, fejlesztésekkel

Munkarészek költségei	Használatba vétel éve	bekeülıési érték			Hasznos élettartam		Amortizáció	Valós érték (Ft)
		építéskori (Ft)	indexe (Ft)	2018-ra indexált (Ft)	teljes (év)	eltelt (év)		
Főépület (szerkezet+szakipar)	2009	1 458 149 447	1,3368	1 949 254 181	60	9	15%	1 656 866 054
Főépület (légtechnika)	2009	63 996 834	1,3368	85 550 968	20	9	45%	47 053 032
Főépület (uszodatechnika)	2009	146 968 037	1,3368	196 466 872	20	9	45%	108 056 780
Főépület (ált. gépészet)	2009	101 195 138	1,3368	135 277 660	20	9	45%	74 402 713
Főépület (hűtési rendszer)	2009	48 915 583	1,3368	65 390 351	20	9	45%	35 964 693
Főépület (gyengeáram)	2009	164 286 778	1,3368	219 618 565	15	9	60%	87 847 426
Főépület (erősáram)	2009	250 299 824	1,3368	334 600 805	30	9	30%	234 220 563
Termálkút építése	2013	19 742 676	1,23	24 283 491	80	5	6%	22 765 773
Steelvent kerítés	2014	3 252 625	1,21	3 935 676	20	4	20%	3 148 541
Főépület (III. em. iroda kial.)	2016	9 150 999	1,15	10 523 649	20	2	10%	9 471 284
Főépület (rajtkó)	2017	10 133 330	1,101	11 156 796	25	1	4%	10 710 524
Déli parkoló	2018	4 291 415	1	4 291 415	15	0	0%	4 291 415
Főépület (medence-túlfolyók)	2018	6 713 620	1	6 713 620	20	0	0%	6 713 620
Összesen:		2 287 096 306		3 047 064 050				2 301 512 419

valós költségek a tervezés, lebonyolítás és műszaki ellenőrzés költségeivel együtt

Építmények és egyéb műtárgyak értéke						
jelleg	méret (fm, lm3, m2)	bruttó fajlagos pótlási ktg. (Ft/fm, lm3, m ²)	avultsági fok (%)			érték (Ft)
			fizikai	funkcionális	egyéb	
klórozó	3	135000	10%	0%	0%	364 500
díszkert sétautakkal és kerti tóval	6485	34500	35%	10%	0%	130 883 513
gépjármű parkoló és külső utak	3677	11000	30%	0%	0%	28 312 900
külső járdák	506	8700	30%	0%	0%	3 081 540
szabadtéri lelátó	2800	17000	50%	10%	0%	21 420 000
összesen						184 062 453

$$\text{Építményérték (É)} = 2.301.512.419 + 184.062.453 = 2.485.574.872 \text{ Ft}$$

$$\text{Forgalmi érték (Fé)} = \text{telekérték (Té)} + \text{építményérték (É)}$$

	értékek Ft-ban
Telek értéke (Té):	333.597.696
Építményérték (É):	2.485.574.872
Forgalmi érték (Fé)	2.819.172.568

3.4 *Forgalmi érték meghatározása*

3.4.1 *Az ingatlancsoport egészére*

Figyelemmel az 1.1 és 1.3 pontban foglaltakra, az ingatlanegyüttes rendeltetésére, elhelyezkedésére, építményeinek karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, hasznosítására, a 40597/20 és 40597/20/A helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogára vonatkozóan a vezetékjogokon, valamint a földhasználati jogon túli per-, igény és tehermentes állapotra szóló forgalmi értéket a költségalapú módszer alkalmazásával

2.820.000.000.- Ft

azaz Kettőmilliárd-nyolcszázhuszmillió forintban

állapítom meg,

mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét nem tartalmazza

3.4.2 *A telekre*

Figyelemmel az értékelés céljára, a 40597/20 helyrajzi számú ingatlan rendeltetésére, elhelyezkedésére, hasznosítására, a tulajdonjogra vonatkozóan a vezetékjogokon, valamint a földhasználati jogon túli per-, igény és tehermentes állapotra szóló forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzése módszerének alkalmazásával

330.000.000.- Ft

azaz Háromszázharmincmillió forintban

állapítom meg,

mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét nem tartalmazza

3.4.3 *Az uszoda épületre*

Figyelemmel az értékelés céljára, a 40597/20/A helyrajzi számú ingatlan rendeltetésére, elhelyezkedésére, építményeinek karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, hasznosítására, a tulajdonjogra vonatkozóan a per-, igény és tehermentes állapotra szóló forgalmi értéket a költségalapú módszer alkalmazásával

2.490.000.000.- Ft

azaz Kettőmilliárd-négyszázkilencvenmillió forintban

állapítom meg,

mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét nem tartalmazza

3.5 *Javaslat a bérleti díj mértékére*

A Megbízó által rendelkezésemre bocsájtott, az ingatlanegyüttes egészére vonatkozó bérleti szerződés láthatóan nem a piaci viszonyokat tükrözi, így a Sportuszoda egészének (telek + felépítmény) bérleti díját a hozamszámítás módszerénél ismertetett direkt (vagy közvetlen) tőkésítési módszer alkalmazásával közelítem meg, annak mintegy fordított képletét alkalmazva. Ismert, hogy az érték és a bérleti díj között szoros kapcsolat áll fenn, mely általánosságban kifejezve a következő.

Forgalmi érték (P) = nettó működési eredmény (NOI) / tőkésítési ráta (i)

A tulajdonos ezirányú elvárását kifejezetten szem előtt tartva, a hozam megközelítésénél a főcél az volt, hogy az Önkormányzat ezen nagyértékű vagyonának hasznosítása, az abból elérhető jövedelem ne legyen kevesebb a biztonságos

állampapírok által nyújtott mértékektől. Ezzel együtt azonban figyelembe kellett venni azon lényeges körülményt, hogy az értékelés tárgyát képező versenyszoda hasznosítása, belépőjegy árának meghatározása nem a kifejezett profitszerzést célozza meg a tulajdonos részéről, így a bérleti díj szakértői meghatározása, az erre szóló javaslat is ezen törekvést kell, hogy szolgálja. Ezek alapján a tőkésítési ráta értékét a 12 hónapos diszkont kincstárjegy átlaghozamának 0,33 %-os átlagából^(forrás: ÁKK) 0,5 %-ban vettem figyelembe.

Nettó működési eredmény (NOI) = Forgalmi érték (P) x tőkésítési ráta (i)
NOI = 2.820.000.000 x 0,005 = 14.100.000 Ft/év

A nettó eredményből a bevétel nagyságának meghatározásához a tulajdonost terhelő kiadásokat is figyelembe kell venni. Mivel az ingatlanegyüttes minden fenntartásával, állagmegóvásával, karbantartásával, biztosításával kapcsolatos költség a bérlőt terheli, ugyanakkor figyelembe véve az ingatlan speciális működtetési jellegét, a hosszú távú bérbeadás kockázati veszteségét is minimálisnak ítélt meg, így a bármely okból történő, akár részleges üresen állás, behajtási veszteség, valamint a menedzselési és minden egyéb költség nagyságát 2 %-ban határoztam meg, mely alapján:
éves bevétel = 14.100.000 Ft / 0,98 = 14.387.755,- Ft/év, kerekítve **14.400.000,- Ft/év**

A fent megközelített éves bérleti díj helyességét összevettem a jelenlegi évi 12.000.000 Ft-os díjnak a 2014. január 1., azaz a szerződéskötés óta eltelt időszak KSH által közölt, s a szolgáltatásokra vetített inflációs indexével. A vizsgált időszakra a KSH indexét és a jelenleg érvényes bérleti díjat figyelembe véve a 2019-től esedékes bérleti díj csupán a szolgáltatásokra vetíthető infláció miatt mintegy 13,3-13,5 MFt összegben volna megjelölhető. A tőkésítési ráta meghatározásánál jelzett tényezők az ezen felüli módosítási szükségességet is figyelembe veszik, de nem hagyható figyelmen kívül akár jelzés értékkel sem, az ingatlanpiac pozitív változása, erősebb irányba való elmozdulása.

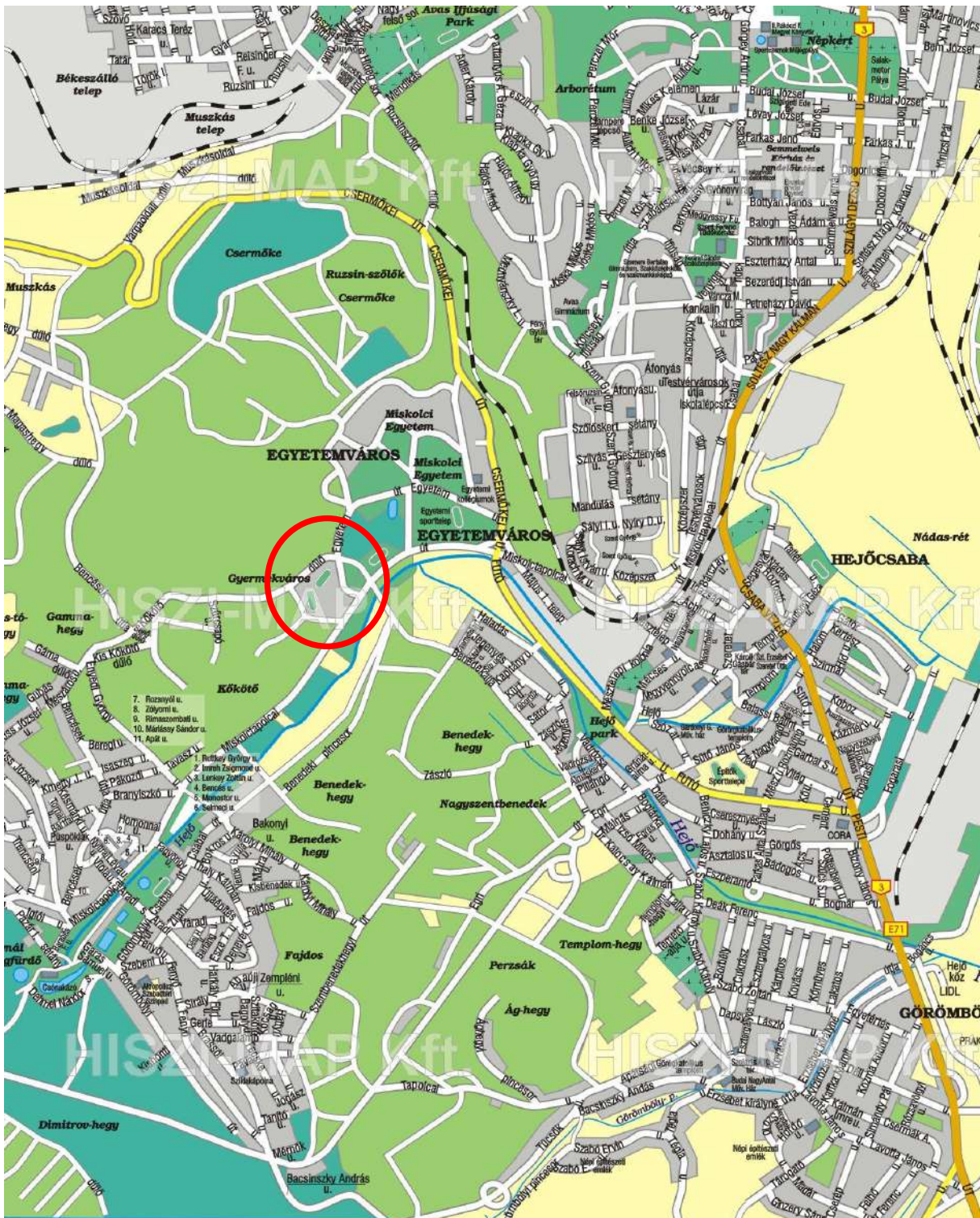
Figyelemmel az ingatlanegyüttes rendeltetésére, elhelyezkedésére, építményeinek karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, hasznosítására, a fent indokoltak alapján a 40597/20 és 40597/20/A ingatlanok bérleti díját

14.400.000,- Ft/év
azaz Tizennégy millió-négyszázezer forint/év összegben
állapítom meg,
mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét nem tartalmazza

Miskolc, 2018. november 30.

NESTELLA KFT.
3530 Miskolc, Szemere u. 20.
Adószám: 14389153-2-05
CIB: 10700086-47819700-51100005
Tel: 46/358-247

Nagy Roland
ingatlan vagyoneértékelő
eng.szám: 7/26/2006



Miskolci Járási Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/91115/2018

2018.11.10

MISKOLC II.KERÜLET

Szektor: 53

Belterület 40597/20 helyrajzi szám

3529 Miskolc, Egyetemi út 2. "felülvizsgálat alatt"

ILRÉS Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett sporttelep 0 2.8024 0.00

2. bejegyző határozat: 49212/2008.04.16

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

3. bejegyző határozat: 33709/2010.02.11

Terheli a MISKOLC II.KERÜLET Belterület 40597/20/A HRSZ-t illető Földhasználati jog A felüléptmény mindenkori tulajdonosa javára.

ILRÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 85708/2007.12.28

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 78317/2006.11.07

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 85708/2007.12.28.

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

ILRÉS Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 85708/2007.12.28

Bányaszolgalmi (gázvezetési) jog

690 m2 területre., A 41522/1999.03.26. sz. bejegyzés ranghelyén.

jogosult:

név: TIGÁZ TISZÁNTÚLI GÁZSZOLGÁLTATÓ ZRT. törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 85708/2007.12.28

Jelzálogjog 1 000 000 000 FT, azaz egymilliárd FT és járulékaik erejéig .

A járulék mértéke a 2006. december 22-én kelt támogatási szerződésben foglalt tartalommal, A 75674/2007.10.27. sz. bejegyzés ranghelyén.

jogosult:

név: ÖNKORMÁNYZATI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM törzsszám: 15722579

cím : 1051 BUDAPEST József Attila utca 2-4.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 85708/2007.12.28

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a Miskolc II. kerület 40597/18 hrsz megosztásából.
(FM:5/479/2007).

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/91115/2018

2018.11.10

MISKOLC ILKERÜLET

Szektor: 53

Belterület 40597/20 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 49940/2009.06.10
Vezetékjog
A 6/305/2008 FM számú változási vázrajzban foglalt tartalommal., 18 m2 területre.
jogosult:
név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.
-
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 39542/2013.03.27
Vezetékjog
A VMM-26/2013. engedély számú (40014) Miskolc 10kV.os hálózat az ingatlan területéből 15 m2-t érint. (FM.2216/2012).;. .
jogosult:
név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.
-
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 55322/2018.08.08
Vezetékjog
A távfűtési vezetékjog az ingatlan területéből 252 m2-t érint. (FM: 911/2018.).
jogosult:
név: MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 11385174
cím : 3534 MISKOLC Gagarin utca 52.
-

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/91116/2018

2018.11.10

MISKOLC II.KERÜLET

Belterület 40597/20/A helyrajzi szám

3529 MISKOLC II.KERÜLET Egyetem út 2. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni forma
m2

egyéb épület uszoda
Bejegyző határozat: 33709/2010.02.11

3802 vegyes

2. bejegyző határozat: 33709/2010.02.11
Önálló építmény földhasználati jog alapján

3. bejegyző határozat: 33709/2010.02.11
Illetli a MISKOLC II.KERÜLET Belterület 40597/20 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog
A felülépítmény mindenkorai tulajdonosa javára.

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 33709/2010.02.11
jogcím: közös tulajdon létesítése
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
törzsszám: 15735605

3. tulajdoni hányad: 3/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 39274/2014.03.27
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC HOLDING ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
cím: 3530 MISKOLC Petőfi utca 1-3.
törzsszám: 13778749

I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33709/2010.02.11
Jelzálogjog 1 000 000 000 FT, azaz egymilliárd FT és járulékai erejéig .
A járulék mértéke a 2006. december 22-én kelt támogatási szerződésben foglalt tartalommal, A
75674/2007.10.27. sz. bejegyzés ranghelyén.
jogosult:
név: ÖNKORMÁNYZATI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM törzsszám: 15722579
cím : 1051 BUDAPEST József Attila utca 2-4.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

Miskolci Járási Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

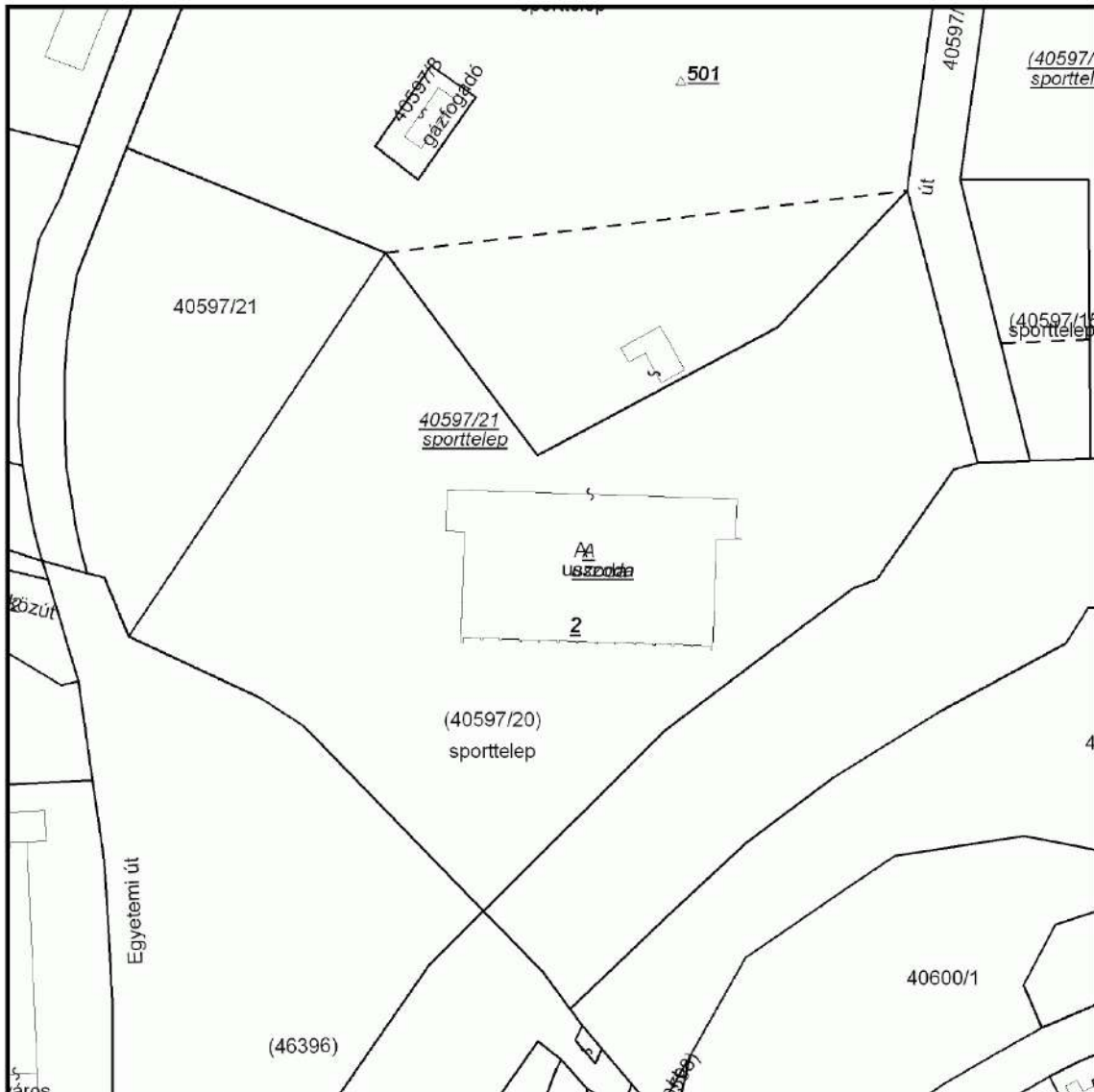
2018.11.20 10:39:20

Helyrajzi szám: MISKOLC ILKERÜLET belterület 40597/20

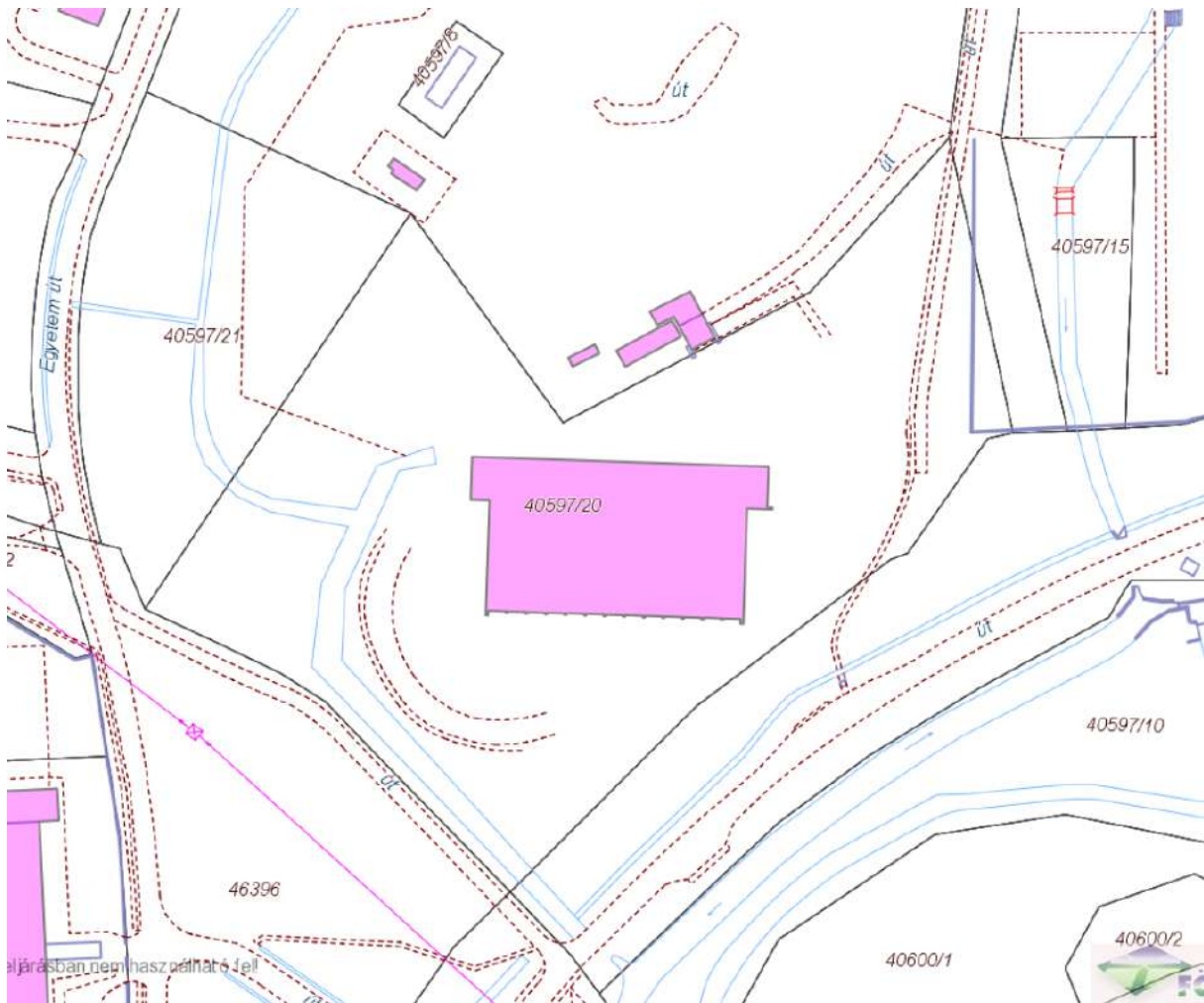
Megrendelés szám: 7/3997/2018

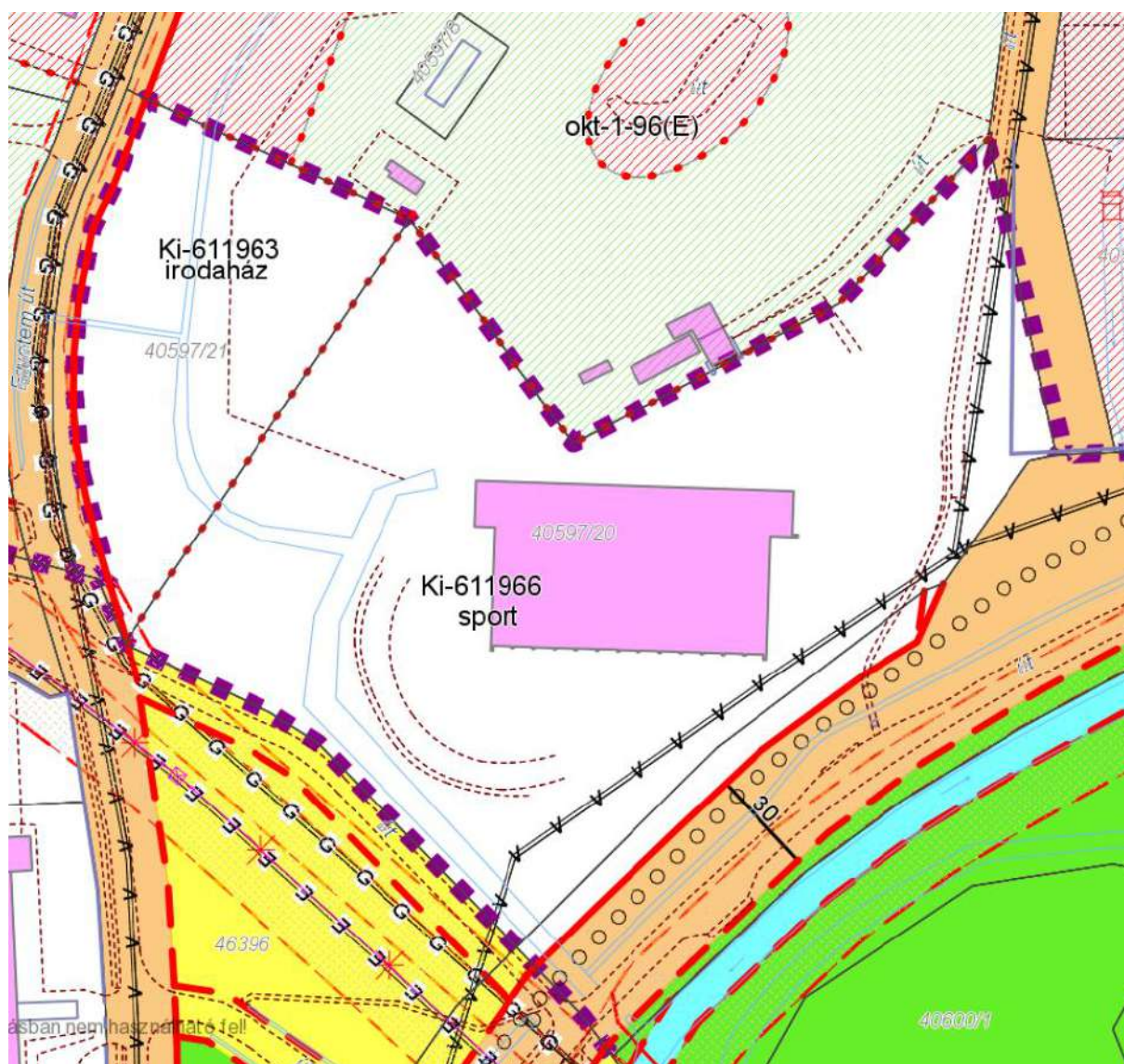
Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 32171160002018



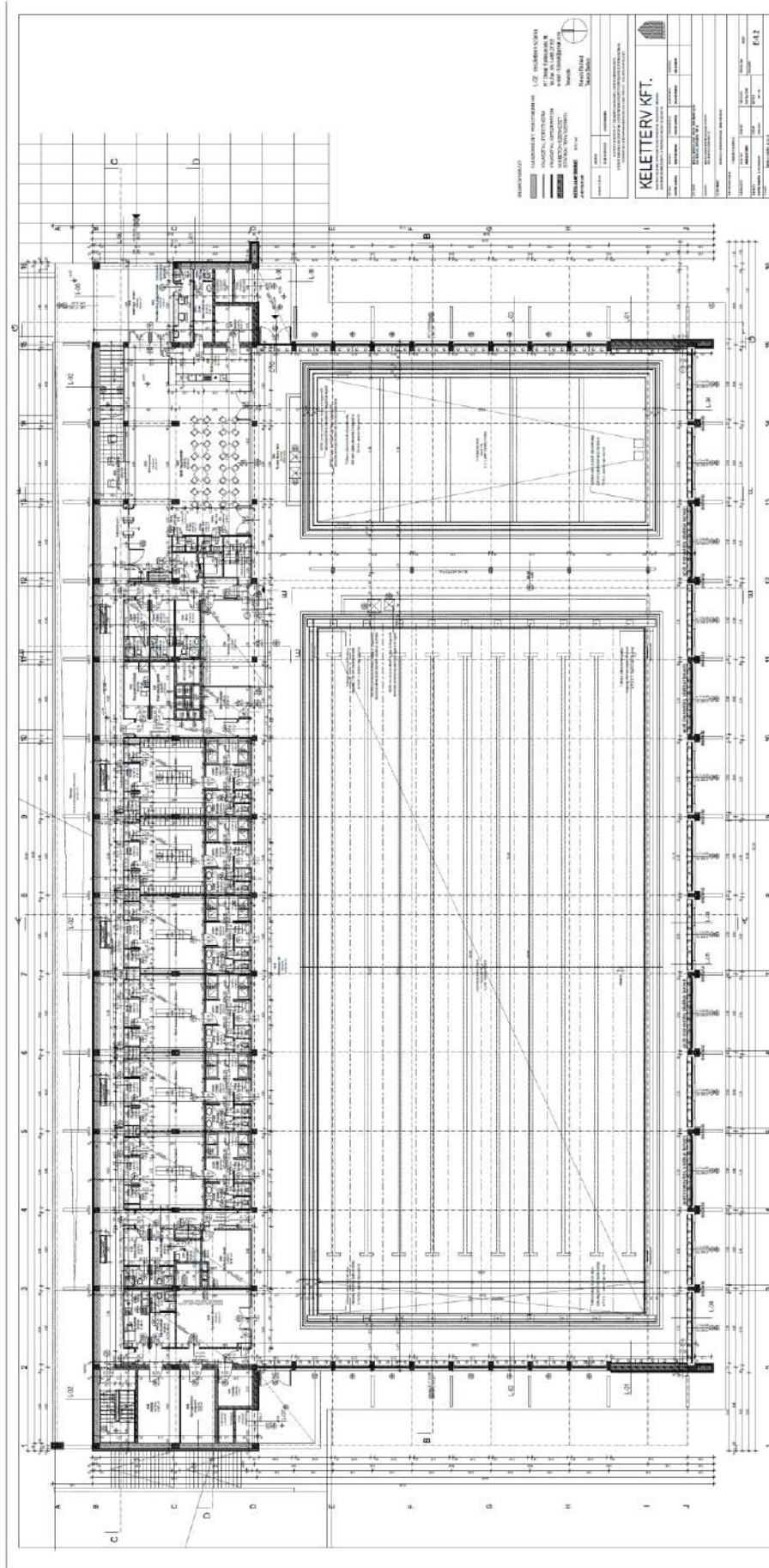
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

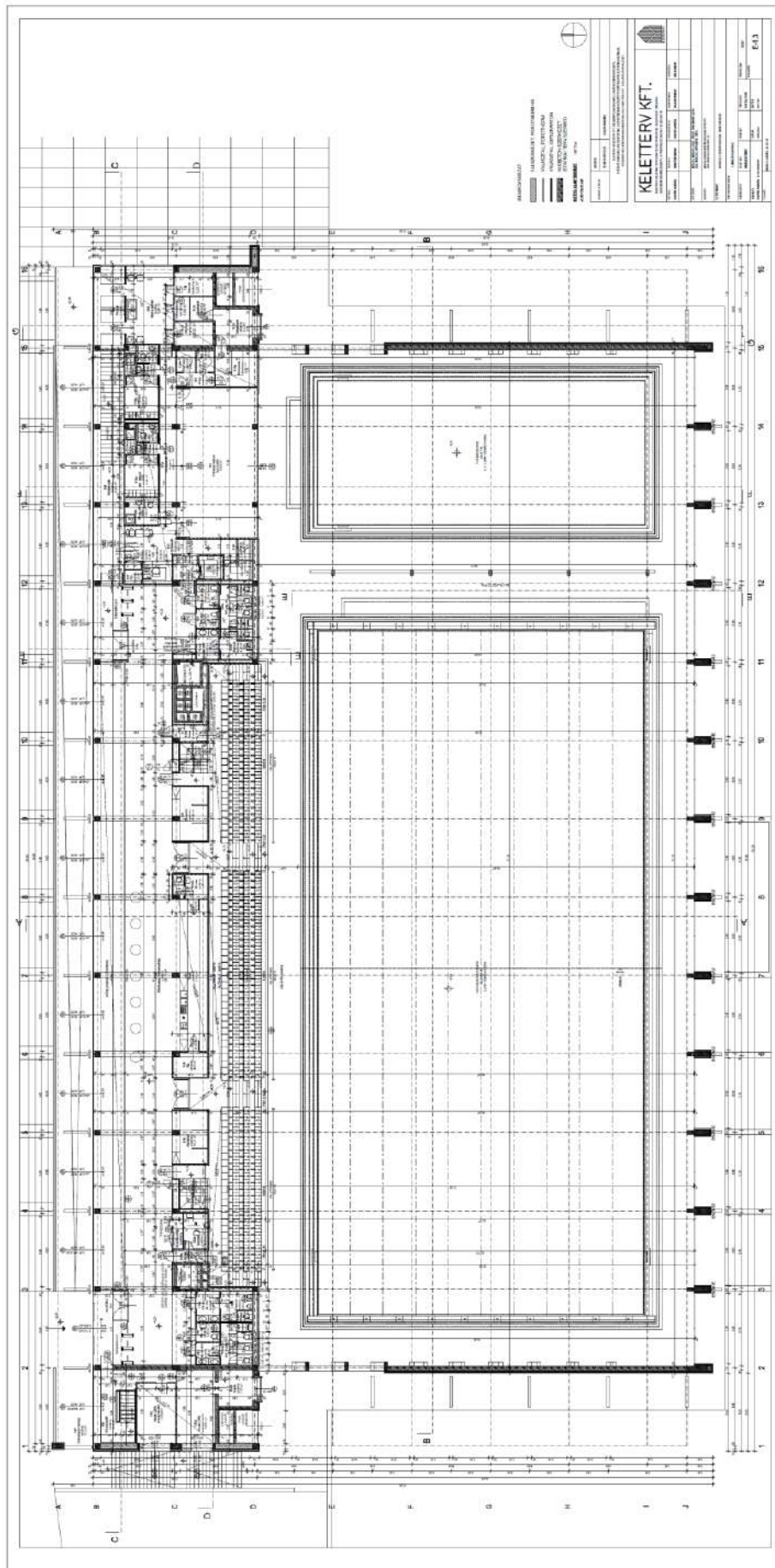


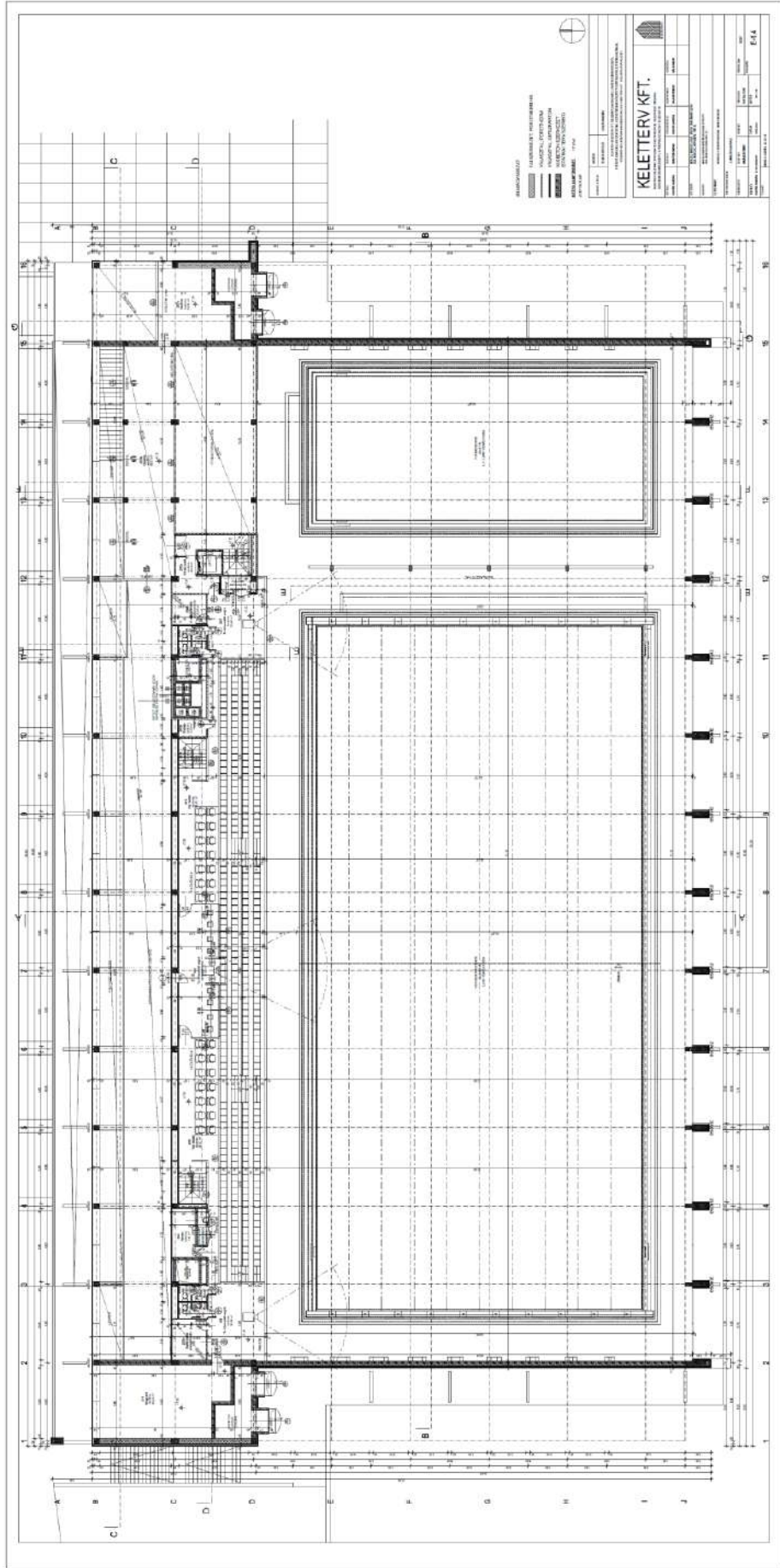




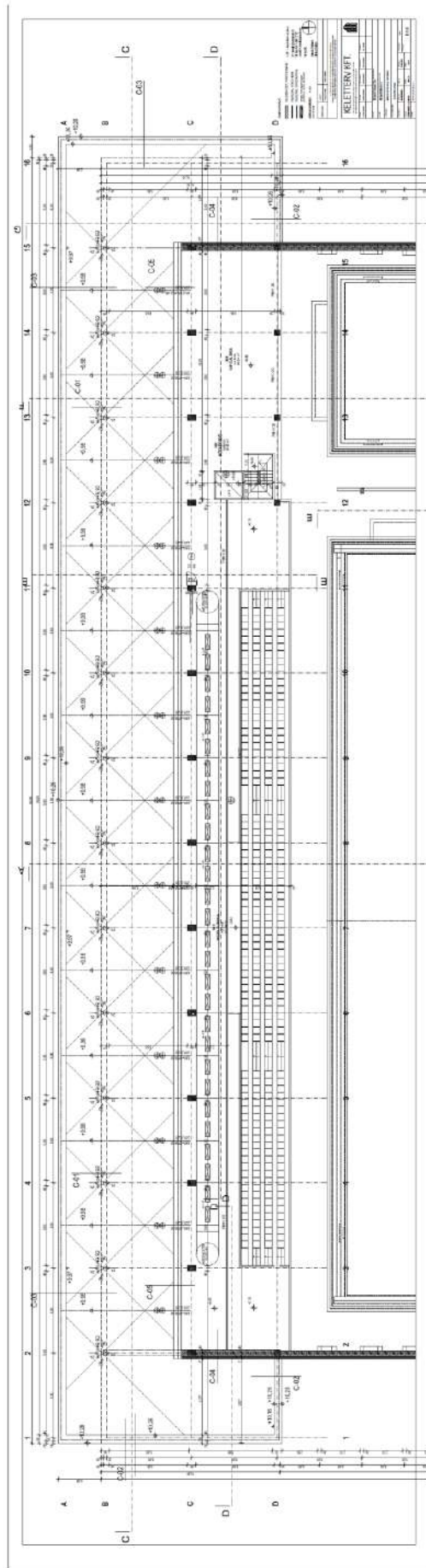
forrás: google.com

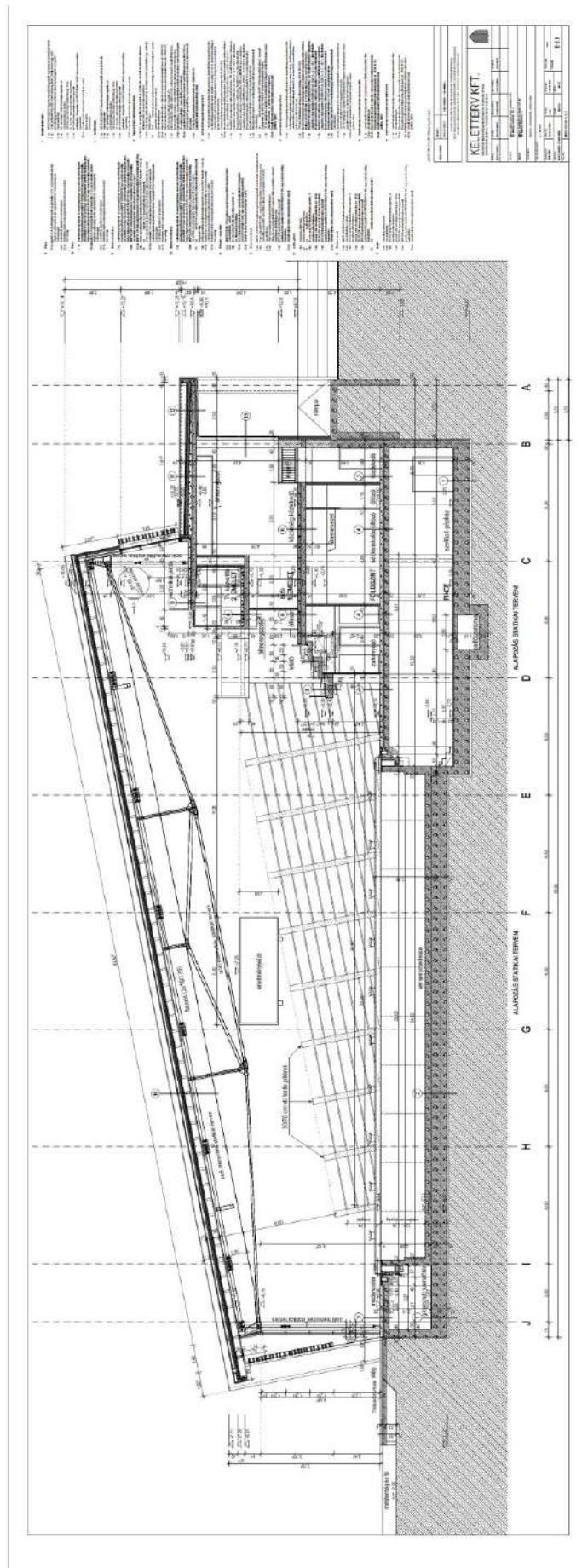






Miskolc, Kemény Dénes Városi Sportuszoda ingatlan forgalmi értékbecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
Tel/fax: 06-46-358-247 e-mail: info@kekbasty.hu





pinceszint



szellőző gépház folyosó



vízgépház



elektromos kapcsoló



elektr. kapcsoló gumipadlója



folyosói tűzcsapszekrény



versenymedence analízátor

pinceszint



légtécnika



légtécnika elektronika



tanmedence szűrők



hőcserélő



sósavtároló



sósavtároló szabad födéme

pinceszint



padlócsatorna



vízfolyás a versenymedence falán – 1.



vízfolyás a versenymedence falán – 2.



légtechnika kiszellőző

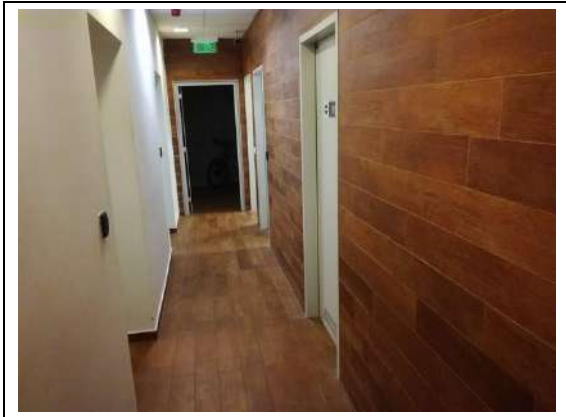


split klíma egysége



pincei lépcsőház

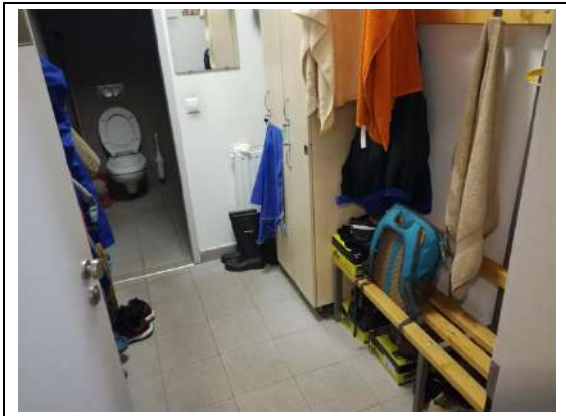
földszint



közlekedő



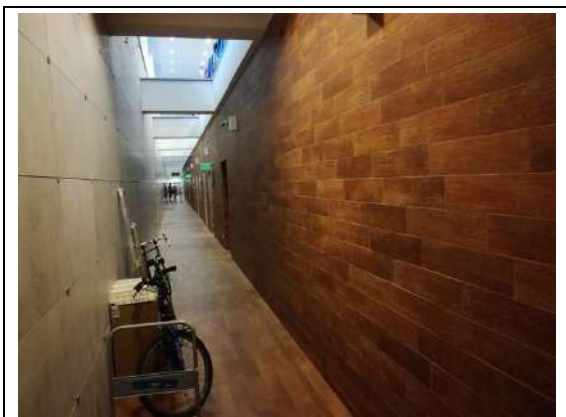
teakonyha



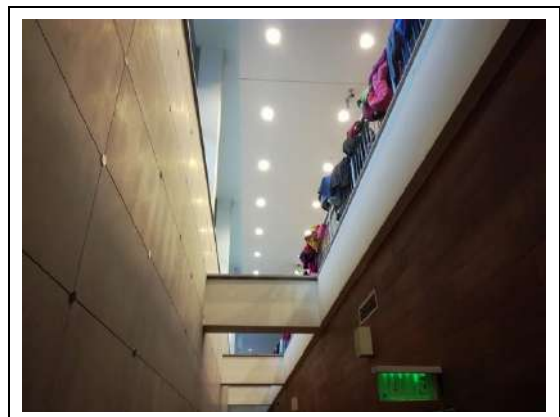
öltöző



WC - zuhanyzó



a nagy folyosó

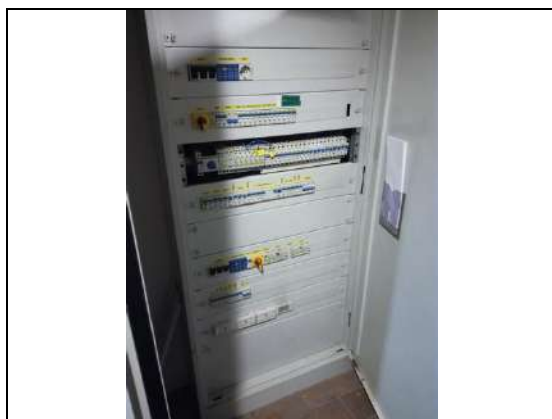


nagy folyosó légtére

földszint



nagy folyosó padlásszellőzője



elektromos elosztó



öltöző



öltöző álmennyezet - elektronika



öltöző – mosdó



öltöző - WC

földszint



mozgássérült öltöző - WC



orvosi szoba



versenyiroda



lift



előtér

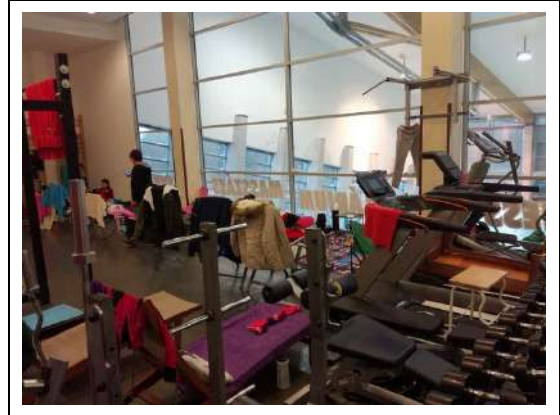


büfé

I. emelet



látogatók közlekedője



fitness terem



Relax előtér



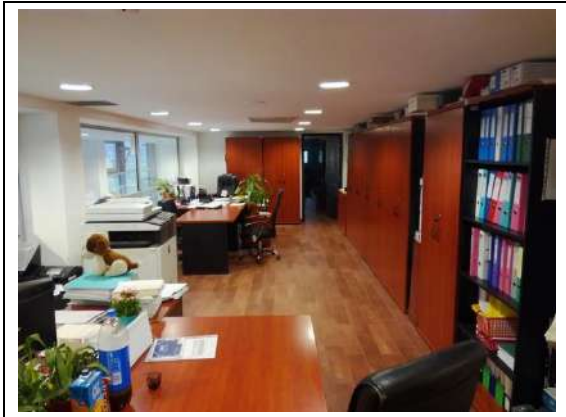
merülő medence



szauna



belső (kis) lépcsőház



II. emelet - iroda (galéria)



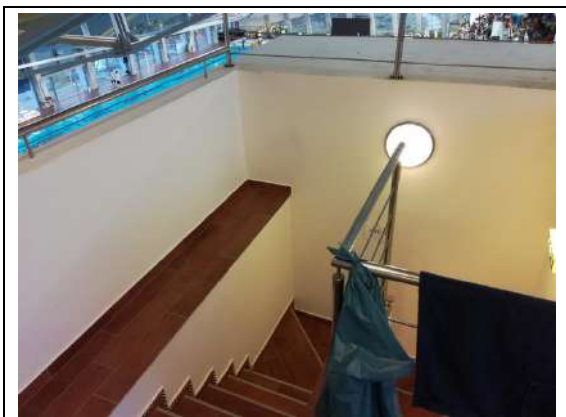
II. emelet - TV közvetítő, sajtó



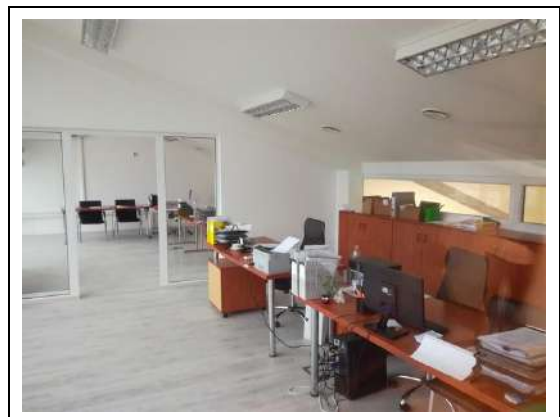
II. emelet – galéria, WC-k



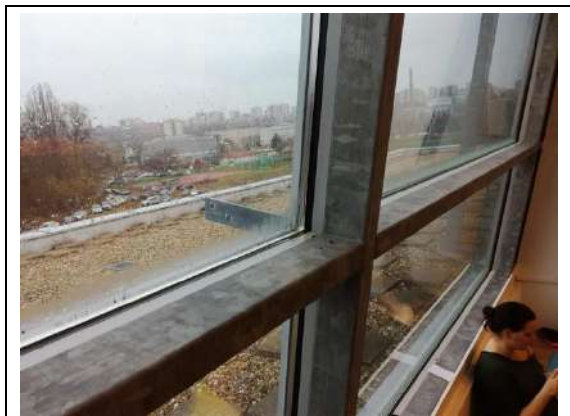
II. emelet – lift és tűzriasztó



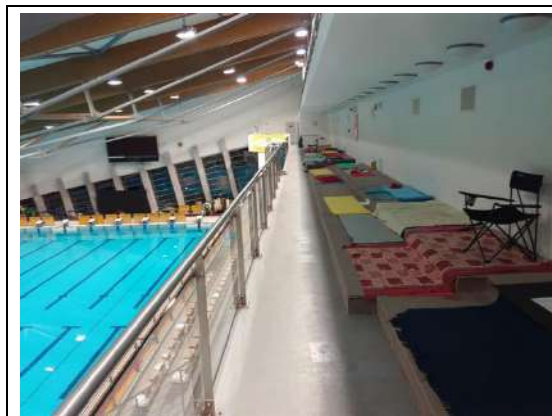
III. emelet – érkező lépcső



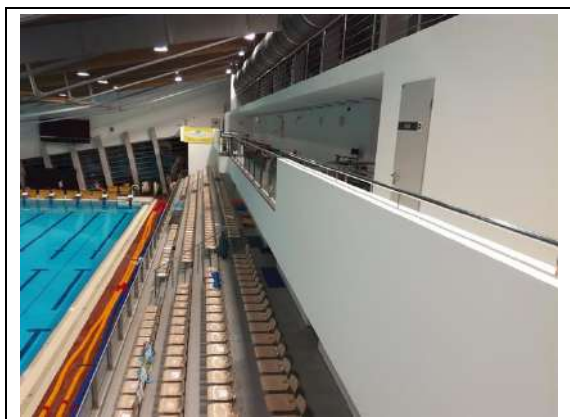
III. emelet - iroda a VIP galéria helyén



III. emelet – horganyzott portál



III. emelet – galéria folyosó



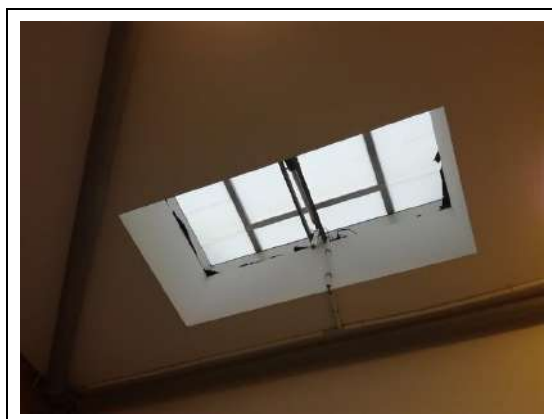
III. emeletről a lelátók



főtartó – 1.



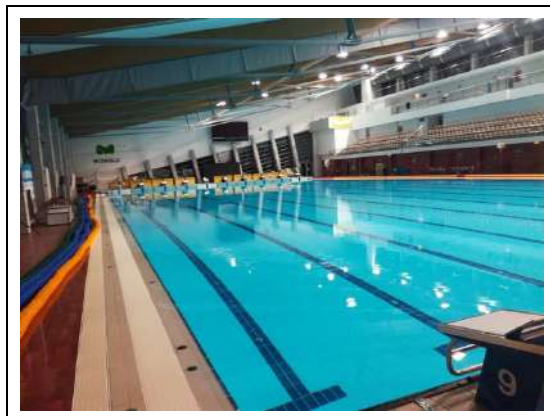
főtartó – 2.



füstelvezető ablak



versenymedence – 1.



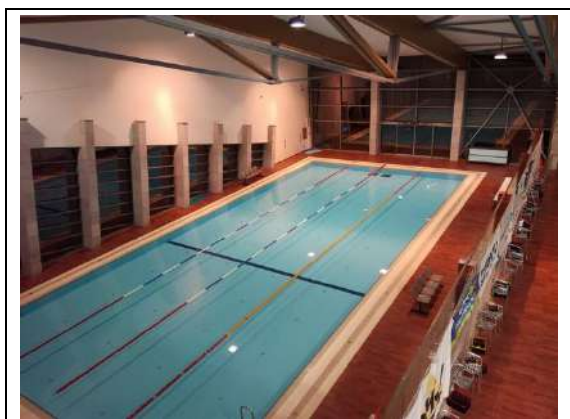
versenymedence – 2.



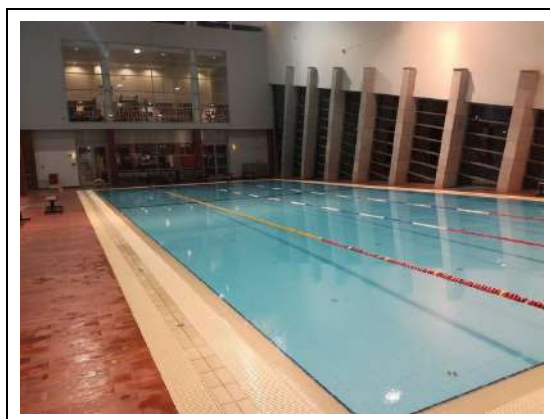
rajtkő



dupla vízvezetés



gyakorló medence – 1.



gyakorló medence – 2.



utcakép



keleti homlokzat



déli homlokzat



nyugati homlokzat



északi homlokzat



külső lépcső a nyugati homlokzaton



kerti tó – 1.



kerti tó – 2.



kerti tó stéggel



üvegajtók a déli oldalon



kavicsos sétaút



aszfaltos út



gyeprácsos parkoló



az aszfaltos parkoló észak felől



az aszfaltos parkoló dél felől



a teraszos pihenő



ÉMÁSZ trafók



kerti szauzletli



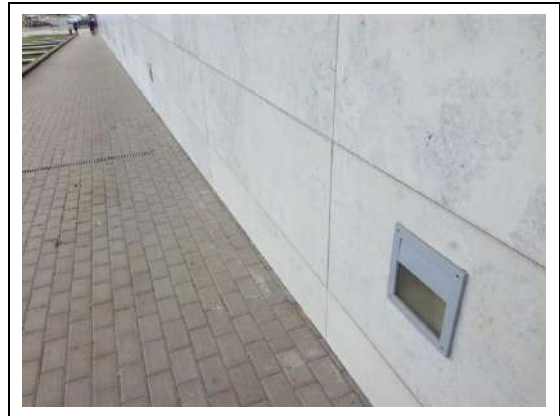
fa kalandpark eszközök



drótfonatos kerítés



steelwent kerítés és kapu



beépített világítás



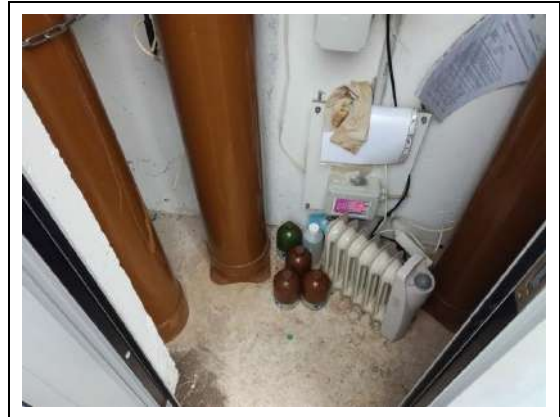
biztonsági kamerák



az uszoda esti kivilágítással



klórozó – külső kép



klórozó – belső kép



erdős, bozotos nyugati szomszéd



egyetemi sportterület keletről



szomszédos épület északról



dél felől a fő- és bicikliút

878.034/2014

B-26/2014

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről a

MIBERSZOLG Miskolci Beruházó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (3525 Miskolc, Hunyadi u. 21. sz., Cg.05-09-009667., képvis.: Nánási Judit ügyvezető), és

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (3525 Miskolc, Városház tér 8.), képvis.: Dr. Kriza Ákos polgármester mint **Bérbeadó**,
másrészről a

Miskolci Sportcentrum Korlátolt Felelősségű Társaság (3515 Miskolc, Egyetem út 2., Cg. 05-09-025756, képvis.: Szász László ügyvezető), mint **Bérlő**

között alulírott helyen és időben a következő feltételek mellett

I. Előzmények, hatályba lépés

1.1./ A felek rögzítik, miszerint a **MIBERSZOLG Kft.** és **MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** tulajdonát képezi az ingatlannyilvántartásban **MISKOLC II. KERÜLET 40597/20/A** hrsz. alatt nyilvántartott „**egyéb épület uszoda**” megnevezésű **3802 m2** területű, Kemény Dénes Miskolc Városi Sportuszoda elnevezésű, míg **MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** kizárólagos tulajdonosa az ingatlan-nyilvántartásban **MISKOLC II. KERÜLET 40597/20** hrsz. alatt nyilvántartott „**sporttelep**” megnevezésű **2 ha 8024 m2** területű ingatlanok.

1.2./ A felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen megállapodás célja, hogy a **40597/20/A** hrsz. alatti épület, a hozzá tartozó földterület, a **40597/20** hrsz. alatti ingatlan, valamint az abban található berendezési tárgyak bérletére, üzemeltetésére vonatkozó szabályokat, rendelkezéseket, a kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket meghatározzák.

1.3./ A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingó és ingatlan bérleti szerződés 2014. január 1. napján lép hatályba, és 5 éves határozott időtartamra jön létre.

1.4./ A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés hatálybalépését követően, de a határozott időtartam lejártát megelőzően a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzat közgyűlése jelen szerződés megszűnését határozza el, úgy ezen szerződés külön jognyilatkozat, jogcselekmény nélkül a jövőre nézve a vonatkozó határozatban foglalt időponttól kezdődően megszűnik, azzal, hogy a felek egymással szemben a határozott időtartamból hátralévő időszakra járó bérleti díjjal összefüggésben igényt, követelést nem érvényesítenek. Egyebekben ezen megszűnés esetén jelen megállapodás V. pontjában foglaltak az irányadóak.

II. A bérlemény

2.1./ A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés hatálybalépésével egyidejűleg a Bérbeadó - 5 év határozott időtartamra - bérbé adják, a Bérlő pedig bérbé veszi az ingatlan-nyilvántartásban **MISKOLC II. KERÜLET 40597/20/A.** hrsz. alatt nyilvántartott „**egyéb épület uszoda**” megnevezésű **3802 m2** területű épületet, valamint az ingatlan-nyilvántartásban **MISKOLC II. KERÜLET 40597/20** hrsz. alatt nyilvántartott „**sporttelep**” megnevezésű **2 ha 8024 m2** területű ingatlant, és a mellékletben megjelölt berendezési tárgyakat.

2.2./ Felek rögzítik, hogy a birtokbavétel feltételei teljes körűen fennállnak, a bérlemény tárgyai rendeltetésszerű és szerződészerű használatra alkalmas állapotban vannak. A felek a birtokbavételről külön jegyzőkönyvet vesznek fel, illetve ezzel egyidejűleg videofelvétellel kötelesek rögzíteni a bérlemény állapotát.

2.3./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a bérlemény tárgyát képező 40597/20/A hrsz.-ű ingatlan az **ÖNKORMÁNYZATI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM jogosult** javára 1.000.000.000.- Ft és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog, míg a 40597/20 hrsz.-ű ingatlan az **ÖNKORMÁNYZATI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM jogosult** javára 1.000.000.000.- Ft és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog, az **ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. jogosultat** 18 m² és 15 m² területre megillető **vezetékjog és a TIGÁZ TISZÁNTÚLI GÁZSZOLGÁLTATÓ ZRT. jogosultat** 690 m² területre megillető **Bányászolgalmi (gázvezetési) jog** terheli. Bérbeadók szavatolnak azért, hogy a bérleti jogviszony fennállásának tartama alatt a bérlemény megfelel a 2. pontban rögzítetteknek, rendeltetésszerű és szerződészerű használatra alkalmas, továbbá nincs harmadik személynek olyan joga, mely a jelen szerződésből, jogviszonyból a Bérletet illető jog gyakorlását, érvényesítését akadályozza, korlátozza, kizárja, lehetetlenné teszi.

2.4./ A Bérlet kijelenti, hogy a bérlet tárgyaival összefüggő Bérbeadók által rendelkezésére bocsátott dokumentációt a szerződés megkötése előtt kellő körültekintéssel és alaposítással, részletesen megvizsgálta és azokat - figyelemmel a 2.3. pontban foglalt terhekre is- a szerződés teljesítése, valamint céljai megvalósítása vonatkozásában megfelelőnek és alkalmasnak találta, a bérleményt jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.

III. A használat

3.1./ A felek rögzítik, hogy a Bérlet bérleményben kizárólag szabadidős, verseny és élsport, valamint ezek kiszolgálására szolgáló tevékenységet jogosult folytatni, ideértve a kapcsolódó rendezvények lebonyolítását is. A Bérlet ettől (akár a bérlemény egy része tekintetében is) kizárólag a Bérbeadók előzetes hozzájárulásával térhet el. A Bérbeadók a hozzájárulást nem tagadhatják meg, ha a Bérlet az ezen szerződés rendelkezéseivel összhangban álló célra kívánja használni, hasznosítani a bérleményt. Felek megállapodása szerint a sportingatlan bérlemény sportingatlan célra nem használt, felesleges kapacitása kulturális, illetve tudományos események, konferenciák, tanévnyitók, diplomaosztó ünnepségek, valamint más hasonló jellegű rendezvények megtartására használható.

3.2./ A Bérlet köteles a bérleményben a tevékenységét a szakmai szokásoknak, gyakorlatnak megfelelő módon folytatni.

3.3./ A Bérlet köteles a jelen szerződésben meghatározott, a bérleményben folytatott tevékenységhez szükséges engedélyeket saját költségére beszerezni, valamint tevékenysége folytatására vonatkozó valamennyi jogszabályt, illetve hatósági és egyéb kötelező érvényű előírást betartani.

3.4./ A felek kötelesek a bérlemény használata, jelen jogviszonyból eredő jogok gyakorlása, kötelezettségeik teljesítése során egymással fokozottan együttműködni.

3.5./ A Bérlet a bérlet tárgyait rendeltetésszerűen és az okszerű gazdálkodás szabályai szerint köteles használni. Felelős minden olyan kárért amely a rendeltetés- vagy szerződésellenes használat következménye. A Bérlet a bérleti jogviszony tartama alatt köteles a bérlet tárgyainak

állagát megóvni.

3.6./ Bérlő saját költségén köteles a bérlemény területén található gyalogos, vagy gépjármű közlekedés céljára szolgáló területeket (utak, járdák, parkoló) tisztántartani, siktalanítani.

3.7./ A felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő a bérlemény használata során, esetlegesen keletkező szemet, veszélyes hulladék elszállításáról maga köteles - saját költségén - gondoskodni a keletkezéssel egyidejűleg. A felek rögzítik, hogy a Bérlő szemetet, hulladékot, veszélyes hulladékot a bérlemény területén nem tárolhat. A felek rögzítik, hogy a bérleményt a Bérbeadók a bérleményt tiszta, hulladékmentes állapotban bocsátják bérlő birtokába.

3.8./ A Bérlő kijelenti, hogy rendelkezik azon személyi és tárgyi feltételekkel, szakértelemmel, amelyek a 3./ pontban megjelölt tevékenység folyamatos, megfelelően eredményes folytatásához szükségesek.

3.9./ A Bérlő jogosult a 2.1 pontban megjelölt ingatlan tekintetében a szerződés hatálya alatt székhelyet, telephelyet, fióktelepet a cégnyilvántartásba bejegyeztetni, illetve azon cégtablát elhelyezni. Bérbeadók ezen nyilatkozata nem pótolja vagy helyettesíti a cégtabla elhelyezéséhez szükséges hatósági engedélyeket.

3.10./ A Bérlő köteles a szerződés hatálybalépésével egyidejűleg saját költségén a bérlet teljes időtartamára a Bérbeadók, mint kedvezményezett javára szóló vagyonbiztosítást kötni és azt a szerződés hatálya alatt fenntartani. Bérlőt terhelik a bérlemény területén rendezett sportesemények - jogszabályokba előírtak szerinti - biztosítása.

3.11./ A Bérlő előtt ismertek a támogatási szerződés 5.1.2. pontjában foglaltak. Ennek megfelelően Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt a bérlet tartama alatt elsődlegesen sporttevékenység céljára használja, erről minden tárgyévét követő év április 01. napjáig írásbeli beszámolót készít, illetőleg ezen időpontig azt átadja a Bérbeadók részére.

IV. A bérleti díj

4.1./ Felek az ingatlanok bérleti díját nettó 12.000.000.- Ft/év összegben állapítják meg, melyből a tulajdonlasi arányainak megfelelően a **MIBERSZOLG Kft.** Bérbeadót nettó **9.000.000.- Ft/év**, míg **MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** Bérbeadót nettó **3.000.000.-Ft/év** illeti meg, melyet Bérlő negyedévenként, a Bérbeadók által kiállított számla ellenében fizeti meg bérbeadók részére. Bérbeadók a számlát a negyedévet követő hó 10-ig állítják ki, a számla fizetési határideje a számla keltétől számított 15 nap.

4.2./ A felek rögzítik, hogy a Bérlő a bérleti díjat meghaladóan köteles a bérlemény használatával felmerült rezsi költségeket, kiadásokat azok esedékességekor megfizetni. A felek megállapodnak, hogy a Bérlő a közszolgáltatókkal jogosult és egyben köteles az egyes szolgáltatások igénybevétele tekintetében saját nevében szerződést kötni.

4.3./ A felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a Bérbeadók előzetes, írásbeli hozzájárulásával az ingatlan egyes részeit hasznosíthatja.

4.4./ A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlő fizetési kötelezettségét határidőben

nem teljesíti, úgy késedelme időtartamára a hatályos Ptk. szerinti késedelmi kamat megfizetésére is köteles.

4.5./ A felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadókat a hátralékos bérleti díj és járulékaik erejéig zálogjog illeti meg a bérlőnek a bérlemény területén található vagyontárgyain.

4.6./ A Bérbeadók mindaddig, míg zálogjoguk fennáll, megakadályozhatják a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak újabb jelzáloggal való megterhelését, elidegenítését, vagy elszállítását.

V. Átalakítások, beruházások, felújítás

5.1./ A Bérlő a bérleményen jogosult a Bérbeadók előzetes, írásbeli hozzájárulásával átalakítást elvégezni. A felek rögzítik, hogy - Bérbeadók hozzájárulása esetén is - az átalakítás, beruházás, ráfordítás gyakorlására a Bérlő megtérítési igény mellett jogosult. A Bérlő a ráfordításai, költségei, kiadásai, valamint az esetleges értéknövekedés ellenértékét a jogviszony bármely jogcímen történő megszűnésének időpontjában követelheti a Bérbeadóktól, akként, hogy ezek ezen időpontban fennálló értékét a felek által megbízott független igazságügyi szakértő állapítja meg azzal, hogy a bérbeadók ennek megállapításai szerint köteles a vonatkozó szakvélemény kézhezvételét követő 30 napon belül elszámolási és kifizetési kötelezettségének eleget tenni. Ha a Bérlő bérleményen építészeti változtatásokat, átépítéseket hajtott végre, és/vagy szerelvényeket, gépeket, berendezéseket épített be akként, hogy azok a bérleményhez elmozdíthatatlanul kapcsolódnak, és/vagy annak részévé váltak és eltávolításuk a bérlemény állagszerűségével jár, a bérleti jogviszony bármely jogcímen történő megszűnését követően - megtérítési igény mellett - külön jognyilatkozat, jogcselekmény nélkül a Bérbeadók tulajdonába mennek át.

5.2./ A Bérlő köteles a jogszabály által előírt, valamint a bérlemény szokásos és rendeltetésszerű használatával összefüggő javítási és felújítási munkálatokat saját költségén elvégezni.

VI. A szerződés megszüntetése

6.1./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés 1.3./ pontjában rögzített határozott idő elteltével a bérleti szerződés, így Bérlő bérleti joga minden külön jognyilatkozat nélkül megszűnik.

6.2./ A szerződés megszűnésének időpontjában a Bérlő köteles a bérleményt a Bérbeadók birtokába bocsátani és az ingatlant elhelyezési, esereingatlan biztosítása iránti igény nélkül elhagyni.

6.3./ A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony bármely jogcímen történő megszűnése esetén a bérleményt és annak berendezéseit tisztán, saját tulajdonú ingóságaitól kiürítve (kivéve a 4.5./ és 4.6./ pontokban meghatározottak érvényesítését), rendeltetésszerű használatra alkalmas, olyan állapotban kell visszaszolgáltatnia, mely szerint abban üzletszerű tevékenység helyreállítási munkálatok nélkül, folyamatosan, megfelelően folytatható legyen.

VII. A bérleti jog átruházása, eséréje, a bérlemény albérletbe adása

7.1./ A felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő a bérlemény bérleti jogát másra át nem

Handwritten signature

Handwritten signature

ruházhatja, el nem cserélheti.

7.2./ A Bérlo bérlemény egyes részeit a Bérbeadók előzetes, írásbeli hozzájárulásával jogosult albérletbe adni, azzal, hogy az albérleti szerződés(ek) jelen megállapodás rendelkezéseit nem sérthetik.

VIII. Vegyes rendelkezések

8.1./ A felek kölcsönösen és folyamatosan kötelesek egymást tájékoztatni a bérleménnyel és a bérleti jogviszonnyal kapcsolatosan felmerülő valamennyi tényről, körülményről, illetve azok változásáról.

8.2./ A felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadók vagy annak megbízottja jogosult a bérlemény használatát - a Bérlo szűkségtelen háborítása nélkül - előzetes bejelentés nélkül ellenőrizni.

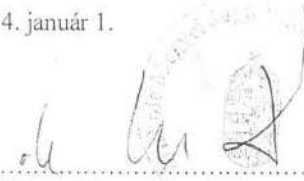
8.3./ A jelen szerződés módosítása, illetve ezen szerződés rendelkezésein alapuló egyéb nyilatkozatok kizárólag írásban érvényesek. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, és az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

8.4./ A felek jelen megállapodással összefüggő esetleges jogvitáik elbírálása tekintetében a Miskolci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki. Arra az esetre, ha a megjelölt bíróság hatáskörrel nem rendelkezne, úgy a Miskolci Törvényszék válik kizárólagosan illetékessé.

8.5./ A felek rögzítik, hogy a szerződésben meghatározott rendelkezések számozásai, bekezdéseinek megnevezése csak a hivatkozások megkönnyítésére szolgálnak, és nem befolyásolják a szerződés értelmezését.

A szerződő felek ezen megállapodást elolvassa és értelmezve, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Miskolc, 2014. január 1.


Miskolc Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Bérbeadó

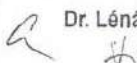

Miskolc Sportcentrum Kft.
Bérlo


MIBERSZOLG Kft.
Bérbeadó

MIBERSZOLG Kft.
3530 Miskolc, Hunyadi u. 21.
-2-

Miskolci Sportcentrum Kft.
3515 Miskolc, Egyetem u. 2.
Adószám:24364577-2-05
-1-

5

 Dr. Lénárt Attila





