



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. 23.
Pf. 21.

Telefon: 346-5460
Fax: 346-5528

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2022. január 24-i ülésére

Előterjesztő: Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Toók Gabriella osztályvezető

Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. ker., 13550/30/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Bem József utca 12. fszt. alatti helyiség üzletjelzéseinek elhelyezéséhez

Készítette: II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt.
Harján Dávid vezérigazgató

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest II. kerület, 13550/30/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Bem József utca 12. fszt. alatt található, 20 m² alapterületű, utcai megközelítésű üzlethelyiség (a továbbiakban: helyiség vagy bérlemény).

A Bizottság a 382/2016.(XI.23.) határozatában úgy döntött, hogy a helyiséget a **BA-SA Kiadvány Bt.** (székhelye: 1025 Budapest, Zöldlomb utca 13/C. 2. em. 3., cégjegyzékszám: 01-06-786999, adószám: 24660079-1-41, képviseli: Bada Barbara ügyvezető) részére bérbe adja **kutyakozmetikai tevékenység** céljára 2017. január 1. napjától határozatlan időre (*1. melléklet – Bérleti szerződés*).

A bérelő a 2021. november 1-jén kelt és 2021. november 8. napján érkezett kérelmében, valamint annak mellékletét képező dokumentumokban a műszaki tartalom bemutatásával – a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. útján – tájékoztatta a tulajdonost, hogy a bérlemény portálja fölött üzletjelzés céljából cégtáblát, valamint a homlokzatra merőlegesen cégért kíván elhelyezni. A bérelő kérte a munkákhoz a tulajdonos hozzájárulását (*2. melléklet – Kérelem, Műszaki leírás, Látványképek*). A bérelő a munkálatokat még nem kezdte meg, a látványképek a tervezett állapotot mutatják, az üzletjelzések kihelyezését egy éven belül végzi el.

A bérelő az üzletjelzések elhelyezésével kapcsolatban előzetesen lefolytatta a 45/2017. (XII.20.) sz. településképi bejelentési eljárásról szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerinti eljárást (*3. melléklet – Határozat a településképi bejelentési eljárás lefolytatásáról*), amely a következő kikötésekkel vette tudomásul a munkálatokat:

- a cégér RAL 5018 türkizkék és fehér színű lehet,
- az üzletjelzés nem lóghat túl a meglévő tartószerkezeten,
- a cégér alsó síkja a járdától számított 2,50 m-en legyen és a falsíktól való kinyúlása nem haladhatja meg az 1,0 m-t,
- bejelentő köteles a határozat kézhezvételét követő 120 napon belül az ingatlan tulajdonosának hozzájárulását a Településképi Bejelentési Osztály részére benyújtani.

Az ingatlant magába foglaló 1027 Budapest, Bem József u. 12. sz. alatti Társasház 1990. október 30. napján



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

www.masodikkerulet.hu

Telefon: 346-5460
Fax: 346-5528

kelt alapító okirata közös tulajdonként tünteti fel a II./A közös tulajdon fejezetben X. sz. alatt a homlokzati burkolatot, valamint XVII. sz. alatt a lakatosszerkezeteket, a rácsokat, a portálokat, ezért az üzletjelzés kihelyezéséhez a társasház tulajdonostársainak a hozzájárulása is szükséges.

A Bizottságnak a döntésre az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet), valamint a Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és tanácsnokok feladatköréről szóló 24/2019. (XI.18.) önkormányzati rendelet 1. sz. melléklet 1.12. pontja ad felhatalmazást. A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslatok

A./

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **BA-SA Kiadvány Bt.** (székhelye: 1025 Budapest, Zöldlomb utca 13/C. 2. em. 3., cégjegyzékszám: 01-06-786999, adószám: 24660079-1-41, képviseli: Bada Barbara ügyvezető) bérló a Budapest II. kerület, 13550/30/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Bem József utca 12. fszt. alatt található üzlethelyiség megjelölésű ingatlan portálján a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármestere által XXXVI/1121-4/21. számú – a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárásban hozott – jelen határozat mellékletét képező – határozatában meghatározott üzletjelzéseket kihelyezze az alábbi feltételekkel.

- Az üzletjelzések kihelyezése a hatályos jogszabályok alapján szükséges építési- és szakhatósági határozatok alapján és birtokában történhet – a bérló kizárólagos költségére és mindenirányú felelősségére – az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása mellett. A bérló az üzletjelzések kihelyezése során köteles a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárásban hozott XXXVI/1121-4/2021. számú határozatban foglaltakat betartani.
- A bérlőt terheli az általa kihelyezett üzletjelzések és azok tartozékainak karbantartása, javítása és tisztítása azzal, hogy ezek költségeit a bérló köteles – megtérítési igény nélkül – viselni. A bérló ezt a kötelezettségét olyan időpontban köteles teljesíteni, ahogyan azt a berendezés állapota szükségessé teszi. A bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérló köteles az általa kihelyezett üzletjelzéseket saját költségén leszerelni és az eredeti állapot helyreállítani.
- Az üzletjelzések kihelyezésével kapcsolatban felmerülő költségek megtérítésére a bérló semmilyen jogcímen nem tarthat igényt sem a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-vel, sem a tulajdonos Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzattal szemben, sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak bármilyen okból való megszűnésekor.
- A bérló nyilatkozik arról, hogy a jelen határozatban foglaltakat tudomásul veszi és magára nézve kötelezőnek fogadja el.

A bérló a társasház tulajdonostársainak az üzletjelzés kihelyezéséhez a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szerinti hozzájárulását köteles beszerezni, amelynek beszerzésére az Önkormányzat, mint tulajdonostárs meghatalmazza a bérlőt.

Amennyiben a bérló a jelen határozat kézhezvételétől számított 45 napon belül az Önkormányzat részére nem nyújtja be a bérleményt magába foglaló társasház tulajdonostársainak hozzájárulását, valamint e határidőben a bérló nem nyilatkozik arról, hogy a jelen határozatban foglaltakat tudomásul veszi és magára nézve kötelezőnek fogadja el, úgy a jelen határozat hatályát veszti.



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

www.masodikkerulet.hu

Telefon: 346-5460

Fax: 346-5528

A Polgármester felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester

Határidő: 30 nap

B./

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **nem járul hozzá** ahhoz, hogy a **BA-SA Kiadvány Bt.** (székhelye: 1025 Budapest, Zöldlomb utca 13/C. 2. em. 3., cégjegyzékszám: 01-06-786999, adószám: 24660079-1-41, képviseli: Bada Barbara ügyvezető) bérli a Budapest II. kerület, 13550/30/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Bem József utca 12. fszt. alatt található üzlethelyiség megjelölésű ingatlan portálján a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármestere által XXXVI/1121-4/21. számú – a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárásban hozott – határozatában meghatározott üzletjelzéseket kihelyezze.

A Polgármester felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester

Határidő: 30 nap

Budapest, 2022. január

Órsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva


dr. Toók Gabriella
Osztályvezető



Mellékletek:

1. melléklet – Bérleti szerződés
2. melléklet – Kérelem, Műszaki leírás, Látványképek
3. melléklet – Határozat a településképi bejelentési eljárás lefolytatásáról (A/határozati javaslat melléklete)



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

www.masodikkerulet.hu

Telefon: 346-5460

Fax: 346-5528

BÉRLETI SZERZŐDÉS

**- önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség
határozatlan idejű bérletére -**

Mely létrejött egyrészről:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (1024 Budapest, II. ker. Mechwart liget 1., KSH statisztikai számjele: 15735650-8411-321-01, adószáma: 15735650-2-41, törzskönyvi azonosító: 735650, ÁHTI azonosító: 745213, képviseli: Dr. Láng Zsolt polgármester, belföldi jogi személy), mint tulajdonos, Bérbeadó

/továbbiakban röviden: Bérbeadó/
másrészről:

BA-SA Kiadvány Szolgáltató Betéti Társaság (rövidített név: BA-SA Kiadvány Bt., székhely: 1027 Budapest, Margit krt. 26. 1/2. B., Cg.: 01-06-786999, adószám: 24660079-1-41, statisztikai számjel: 24660079-9609-117-01, képviseli: Bada Barbara ügyvezető), mint Bérlet
között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Előzmények

A Bérbeadó tájékoztatja Bérletársakat, hogy felhatalmazta és megbízta a **II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaságot** (rövidített neve: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., székhelye: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a., képviseli: dr. Tas Krisztián vezérigazgató, Cg.: 01-10-046405, statisztikai számjele: 14821888-7490-114-01), mint Megbízottat (a továbbiakban: Megbízott), hogy a Bérbeadó képviseletében az alábbi feladatokat ellássa:

- a bérleti díjak számlázása, használati díjak közlése,
- a Bérlemény fenntartásával kapcsolatban a Bérletársak jogszabályon, vagy szerződésen alapuló kötelezettségei teljesítésének ellenőrzése,
- a Bérlemény tekintetében jogszabályon, vagy szerződésen alapuló, a Bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási feladatok ellátása, műszaki ellenőrzése.

A Megbízott elérhetőségei:

Műszaki kérdésekben: 1-5999-066

Számlázással kapcsolatos kérdésekben: 1-5999-067

Fax: 1-5999-061

honlap: www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto

e-mail: ugyfelszolgalat@vf2.hu

Személyes ügyintézés: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130. (időpont egyeztetést követően)

I.

A szerződés tárgya, a Bérbeadói hozzájárulás, a bérbeadás időtartama és célja

1.1. A Bérbeadó 2017. január 1. napjától határozatlan időre bérbe adja, a Bérlet pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest, II. kerület 13550/30/A/16 hrsz.-on nyilvántartott, természetben a 1027 Budapest, Bem József u. 12. földszint alatt található, üzlethelyiség megnevezésű, mindösszesen 20 m² területű helyiséget /a továbbiakban: Bérlemény/ kutyakozmetikai tevékenység céljára a Bérlet által megtekintett állapotban.

1.2. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződésben meghatározott használat jogcíme: bérlet a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 382/2016.(XI.23.) határozata alapján.

A bérlet díj és a külön szolgáltatások díja, költsége, valamint azok esedékessége és viselése

- 2.1. A Bérelő a Bérleményért **42.000,-Ft** azaz **negyvenkettőezer forint + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA bérleti díjat** köteles fizetni minden hónap 5. napjáig előre esedékesen a Bérbeadó számlája alapján, a Bérbeadó Raiffeisen Bank Zrt. pénzügyi intézeténél vezetett, **12001008-00201761-06300006** számú bankszámlájára. A számla Bérbeadó általi kiállítása, vagy annak kézbesítésének elmaradása nem érinti a Bérelő bérleti díj fizetési kötelezettsége esedékességét. A bérleti díjon felül a Bérelő köteles a Bérlemény használatával összefüggő valamennyi költséget viselni.

A bérleti díjon felül a Bérelő köteles:

- **6.136,-Ft + mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegű havi közös költséget** megfizetni a Bérbeadó részére a bérleti díj esedékességével egyidejűleg azzal, hogy a Bérleményt magában foglaló társasház által meghatározott, és a Bérbeadó által a Bérelő felé közölt mindenkori közös költség változásának megfelelően változik a közös költség összege, melynek tekintetében a Bérbeadó, illetve a Bérbeadó képviselőjében eljárva a Megbízott a Bérelő kérésére az annak változását igazoló okiratokat a Bérelő rendelkezésére bocsátja.
- A Bérelő havonta **5.460,-Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegű fűtési díjat** a Bérbeadó részére a bérleti díj esedékességével egyidejűleg, míg a szolgáltatónak fizetendő díjat a szolgáltatási szerződés szerinti esedékességkor a szolgáltatónak azzal, hogy ez utóbbi esetben a Bérbeadó felhívására a Bérelő köteles igazolni, hogy díjfizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz.
- Ha a Bérleményt magában foglaló társasház a Bérlemény tekintetében a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére úgy rendelkezik, hogy azt a közös költségen felül külön szabályok szerint kell megfizetni, akkor a Bérelőt ezeket a költségeket vállalja a Bérbeadó részére – az azokra vonatkozó társasházi okiratok bemutatása után – megfizetni.
- Bérelő vállalja, hogy a közös költség részét esetlegesen nem képező szemétszállítási díjat a szolgáltatónak megfizeti.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérleményben a víz- és csatornahasználat mérésére mérőóra felszerelése szükséges (a Bérelő vagy a Bérbeadó kérése, vagy a bérleményt magában foglaló társasház közgyűlés által meghozott határozat alapján), akkor ezt haladéktalanul köteles Bérelő a saját nevére és saját költségére – megtérítési igény nélkül – felszereltetni, hitelesíttetni, a szolgáltatás mérésére a szolgáltatóval a szolgáltatási szerződést megkötni, ezek megtörténtét a Bérbeadó felé igazolni. A Bérleményben vízmérő óra felszerelése esetén a szolgáltatónak fizetendő díjat a szolgáltatási szerződés szerinti esedékességkor a szolgáltatónak kell fizetni azzal, hogy a Bérbeadó felhívására a Bérelő köteles igazolni, hogy díjfizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz. Ha a közös költség a víz- és csatornahasználati díjat is magában foglalja, és a Bérleményben a vízmérő óra felszerelését követően a szolgáltató felé történik meg a víz- és csatornahasználati díj fizetése, a Bérelő csak akkor igényelheti a víz- és csatornahasználati díjjal csökkentett összegű közös költség fizetését, ha a társasház a közös költség csökkentéséhez hozzájárul.

- 2.2 A bérleti díj, valamint a bérleti díjon felül a Bérelő által fizetendő költségek esedékességkor történő meg nem fizetése esetén a Bérbeadót felmondási jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (1) és (5) bekezdései – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére – szerint.
- 2.3. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedése (infláció) mértékéig (maximum azzal egyező %-ban) jogosult a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a Bérelő a jelen bérleti szerződés aláírásával – minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül – hozzájárul. Az emelés mértéke nem lehet magasabb a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedés mértékénél (%-nál). Ez a jog a Bérbeadót első alkalommal a jelen bérleti szerződés tárgyát képező bérleti jog megszerzését követő első naptári év január 1. napja után illeti meg. A Bérbeadó, illetve a Bérbeadó képviselőjében eljárva a Megbízott a KSH inflációra vonatkozó hivatalos adata közzétételét követően jogosult írásban, ajánlott levélben közölni a Bérlelővel az ennek alapján megállapított új – felemelt – bérleti díjat. A közlésben meghatározott bérleti díj a

közlést követő hónap 1. napjától tekintendő a jelen bérleti szerződés szerinti módosított bérleti díjnak, és ez a módosított bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától kezdve érvényes, és esedékes.

- 2.4. A Bérelő késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. §-ában meghatározott mértékű késedelmi kamatot kötelesek fizetni a késedelem idejére.
- 2.5. A Bérelő jelen szerződés aláírásáig – a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdésének megfelelően – megfizetett 3 havi, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével növelt bérleti díjnak megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó 160.020,- Ft összeget (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a Bérbeadó által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a Bérelő és a Bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A Bérbeadó az óvadék után kamatot nem fizet.

3.

A szavatosság

- 3.1. A Bérbeadó szavatosságot vállal a Bérlemény Bérelő általi zavartalan használatáért.
- 3.2. A Bérbeadó kijelenti, hogy harmadik személynek a Bérlemény tekintetében nincsen olyan joga, amely a Bérelő bérleti jogának gyakorlását korlátozza, akadályozza, vagy kizárja. A Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleménnyel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol. A Bérelő köteles a Bérbeadó Megbízottja részére haladéktalanul írásban bejelenteni, amennyiben a Bérlemény tekintetében annak rendeltetésszerű használatát befolyásoló, vagy érintő hiba jelentkezik. A közlés késedelméből, vagy nem teljesítéséből eredő károkat a Bérelő viseli.
- 3.3. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadói szavatosság a Bérelő által a Bérleményben elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a Bérelőt a felelős, és erről ő köteles gondoskodni.

4.

A használat, illetve a használat átengedése

- 4.1. A Bérelő a Bérleményt kizárólag **kutyakozmetikai tevékenység céljára** használhatja és kötelezettséget vállal arra, hogy a használat céljában vagy módjában történő bármilyen változást előzetesen a Bérbeadónak bejelenti, és hozzájárulását kéri. Amennyiben e kötelezettségét megszegi, a Bérbeadót felmondási jog illeti meg az Ltv. 25. § (3) bekezdése alapján – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére –, valamint a Ptk. 6:348. §-a szerint.
- 4.2. A Bérlemény előtti járdaszakaszt a Bérelő köteles – saját költségére, és veszélyére – tisztán tartani és a hulladékot eltávolítani a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről szóló 1/1986. (II. 21.) ÉVM - EÜM sz. együttes rendelet alapján, és az abban foglaltaknak megfelelően.
- 4.3. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleményt, vagy annak egy részét ideiglenesen másnak albérletbe, vagy használatba nem adhatják, csak a tulajdonos jelen szerződésben hivatkozott rendeletének feltételei szerint.
- 4.4. A Bérbeadó hozzájárulása nem pótolja, és nem érinti a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 18. §-ban a nem lakás célú helyiségek használata, illetve megváltoztatott használata tekintetében a társasház tulajdonostársainak biztosított hozzájárulást, és jogokat, amely hozzájárulás beszerzése, továbbá e rendelkezések betartása a Bérelő kötelezettsége, és a társasház tulajdonostársainak ezzel kapcsolatos nyilatkozatai tekintetében a bérbeadó, és a tulajdonos önkormányzat a szavatossági jogait, továbbá mindenféle felelősségét – beleértve a kártérítési felelősséget is – kizárja.
- 4.5. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek – beleértve a Thtv.-ben előírt hozzájárulásokat is – megszerzése a Bérelő kötelessége.
- 4.6. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a tevékenységük gyakorlása során keletkező szilárd és folyékony hulladék elhelyezéséről a helyi közszolgáltatás igénybevétele útján saját költségére köteles gondoskodni a kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló 2012. évi XC. törvény, és a

hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, valamint a Fővárosi Közgyűlés erre vonatkozó mindenkor hatályos rendeletei alapján.

- 4.7. A Bérő tudomásul veszi, hogy a használat céljától függően köteles betartani a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009.(XI.29.) Kormányrendelet, és Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2010.(VIII.05.) önkormányzati rendeletét, mely az üzletek kerthelyiségeinek és a szabadiéri rendezvények éjszakai nyitvatartási rendjét szabályozza.
- 4.8. Ha a Bérő vagy az ő érdekkörébe tartozó személyek magatartása miatt kár keletkezik a Bérleményt magában foglaló épületben, vagy annak központi berendezéseiben, illetve a Bérleményben, a Bérőt köteles a hibát kijavítani, és a kárt megtéríteni.

5.

A Bérő által végzendő munkákra vonatkozó rendelkezések

- 5.1. A Bérleményt a Bérő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A Bérő tudomásul veszi, hogy a munkálatokhoz be kell szereznie a Bérbeadó külön hozzájárulását és a Bérbeadóval megállapodást kell kötnie, melyben rögzítésre kerül, hogy a Bérleményben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a Bérőt terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a Bérő a Bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a Bérő a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg, továbbá köteles a munkák elvégzéséhez, elvégeztetéséhez esetlegesen szükséges hatósági engedélyeket, hozzájárulásokat (építési engedély, esetleges szakhatósági hozzájárulások, a Thtv. 21. § (1) bekezdés szerinti hozzájárulás) beszerezni, ideértve a településképi bejelentési eljárásról szóló 9/2013.(III.29.) önkormányzati rendeletben foglaltakat.
- 5.2. A Bérlemény folyamatos jó állapotban való karbantartása, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a Bérlemény berendezéseinek felújítása, pótlása, karbantartása, és cseréje a Bérőt terheli azzal, hogy ennek költségeit a Bérő köteles - megtérítési igény nélkül - viselni. A Bérő ezen kötelezettségét olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a Bérlemény, illetőleg a helyiség berendezéseinek állapota szükségessé teszi.
- 5.3. A Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérlemény tekintetében bármilyen felújítást, vagy más építészeti munkát kíván végezni vagy végeztetni, ehhez köteles a Bérbeadó hozzájárulását kérni. A Bérő az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. Amennyiben Bérő az erre vonatkozó rendelkezéseket megszegi, a Bérbeadó jogosult 8 nap határidő kitűzésével a Bérőt az eredeti állapot helyreállítására felszólítani és ennek eredménytelen eltelte esetén további 8 napon belül a szerződést - 15 napos felmondási idő közbeiktatásával - felmondást követő hónap utolsó napjára felmondani. A felmondást írásban a másik félhez intézett nyilatkozattal kell közölni.

6.

Vegyes rendelkezések

- 6.1. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha a Bérbeadó írásbeli nyilatkozatot - ide értve a bérleti jogviszony felmondását is - intéz a Bérő felé, akkor azt a Bérő részére a jelen bérleti szerződésben megjelölt székhelyre kell ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni. Bérő köteles a székhely megváltozását 3 munkanapon belül bejelenteni Bérbeadó részére.
- 6.2. Szerződő felek az Ltv. 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg.
- 6.3. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérő másik megfelelő helyiségre (cseréhelyiség) nem tarthat igényt és a Bérlemény átadása, vagy az arról való lemondás fejében semmiféle kártalanítás nem illeti meg őt.

- 6.4. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérelő köteles a Bérleményt a saját ingóságaitól kiürítve, a Bérleményben lévő és ahhoz tartozó berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, a rendeltetésszerű használatra alkalmas – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett rendeltetési módnak megfelelő – állapotban a Bérbeadónak visszaadni.
- 6.5. A Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérleményt a bérleti szerződés megszűnésekor nem adja át a Bérbeadónak, azt nem üríti ki, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a Bérlemény jogcím nélküli használójává válik.
Ebben az esetben köteles a jogcím nélküli használat után a Bérleményre megállapított bérrel azonos összegű használati díjat fizetni, valamint az általa igénybe vett külön szolgáltatások díját is megfizetni.
A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 7. hónap első napjától a használati díj kétszeresére, majd hat hónap elteltével az azt követő hónap első napjától ismételt az aktuális használati díj kétszeresére emelkedik. A használati díj tekintetében az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet mindenkorai rendelkezései az irányadók.
- 6.6. Bérelő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. /továbbiakban: Nvt./ 3. § (1) bekezdésének 1. pontja alapján átlátható szervezet. Bérelő köteles a tulajdonosi szerkezetében bekövetkezett változást 3 munkanapon belül írásban bejelenteni Bérbeadó részére.
Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó az Ntv. 11. § (12) bekezdése alapján jogosult a jelen bérleti szerződést kártalanítás nélküli és azonnali hatállyal felmondani, ha a Bérelő a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
- 6.7. Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet hatálya a bérleti szerződés 1.1. pontjában körülírt Bérleményre kiterjed, ezért Bérbeadó a HET-00522098 azonosítószámú, 2016. november 28. napján kelt energetikai tanúsítvány egy eredeti példányát a jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg Bérelő részére átadta, melynek tényét Bérelő a jelen szerződés aláírásával igazolja.
- 6.8. A jelen bérleti szerződés csak írásban módosítható.
- 6.9. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., a Ptk. és a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelen Bérleti szerződést a felek elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Kelt: Budapest, 2016. december 12.

.....
Dr. Lang Zsolt polgármester
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Bérbeadó

.....
Bada Barbara
BA-SA Kiadvány Szolgáltató Betéti
Társaság
Bérelő

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság részére**

Kérelem

H-0018

Ingatlan címe: 1027 Budapest, Bem József utca 12., 13550/30/A/16 hrsz.

Bérlő: BA-SA Kiadvány Bt., Bada Barbara

Tárgy: cégtábla és cégér felhelyezése

Kérem a Tisztelt Bizottság hozzájárulását a tervezett cégtábla és cégér felszereléséhez a Bem József utcai porta fölé és a homlokzatra merőlegesen.

Időtartam: a munka elvégzése egy napot vesz igényben. Az engedélyezés dátumától számított egy éven belül elkészülnek. Az engedélyezés után egyeztetek a munkát elvégző céggel a beszerelés kezdő- és végdátumáról, amiről értesítem a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t és Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzatát.

Műszaki leírás

A cégtábla nyomtatott, habosított pvc, amely a jelenleg meglévő fémszerkezetre kerülne rögzítésre. Mérete 2600*550 mm, ami a meglévő fémszerkezete mérete, a tábla nem lógna túl azon. Cégtábla színekódja RAL 5018 - türkizkék alapon, fehér felirat és grafika.

A cégér nyomtatott, habosított pvc, amely fehér színű, fém vázban a homlokzatra rögzítve kapna helyet. Mérete 550*550 mm. A cégér járda szinttől való magassága 2500 mm, a falsíktól való kinyúlása nem haladja meg az 1 métert. A cégér szélesség 550 mm, a tartó karokra maximum 450 mm-sek lehetne. A pontos méretüket a felszerelést végző cégre bízom, mekkora a biztonságos méret a cégér rögzítésére. A kinyúlása semmiképp sem fogja meghaladni az előírt 1 métert. Cégér színekódja RAL 5018 - türkizkék alapon, fehér felirat és grafika.

A látványtervet, a társasház hozzájárulását, Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat határozatát és a településképi bejelentőt megtalálják a beküldött dokumentumokban.

A fenti kérelmet a Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata által küldött határozata alapján készítettem el, figyelembe véve a kikötéseket.

Köszönettel,

BA-SA Kiadvány Bt.
1025 Bp., Bem József u. 12/2/3
Bada Barbara
BA-SA Kiadvány Bt. 10918001
BA-SA Kiadvány Bt. 10920008

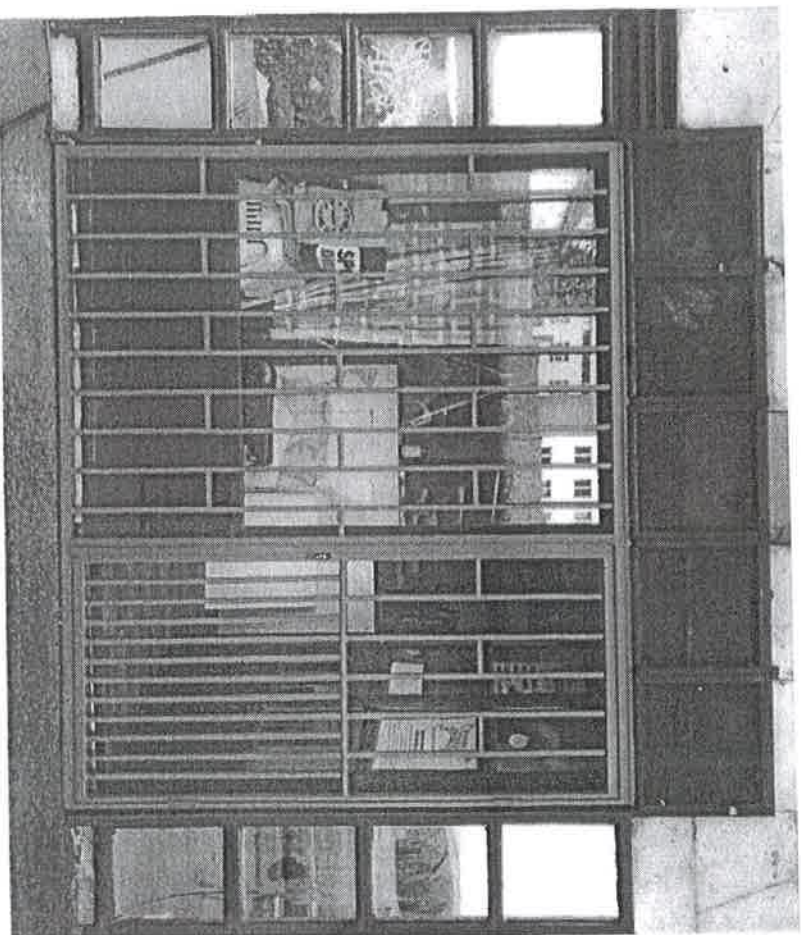
Bada Barbara

Dátum: 2021. november 1.

PISZKE KUTYAKOZMETIKA

Bem József utca 12

homlokzati látványtervek



MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



TERVEZETT ÁLLAPOT

CÉGTÁBLA

nyomatott műanyag tábla
a jelenlegi témszerkezetre rögzítve
2600 x 550 mm

CÉGÉR

PISZKE KUTYAKOZMETIKA

Bem József utca 12

homlokzati látványtervek



MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

CÉGTÁBLA

CÉGÉR

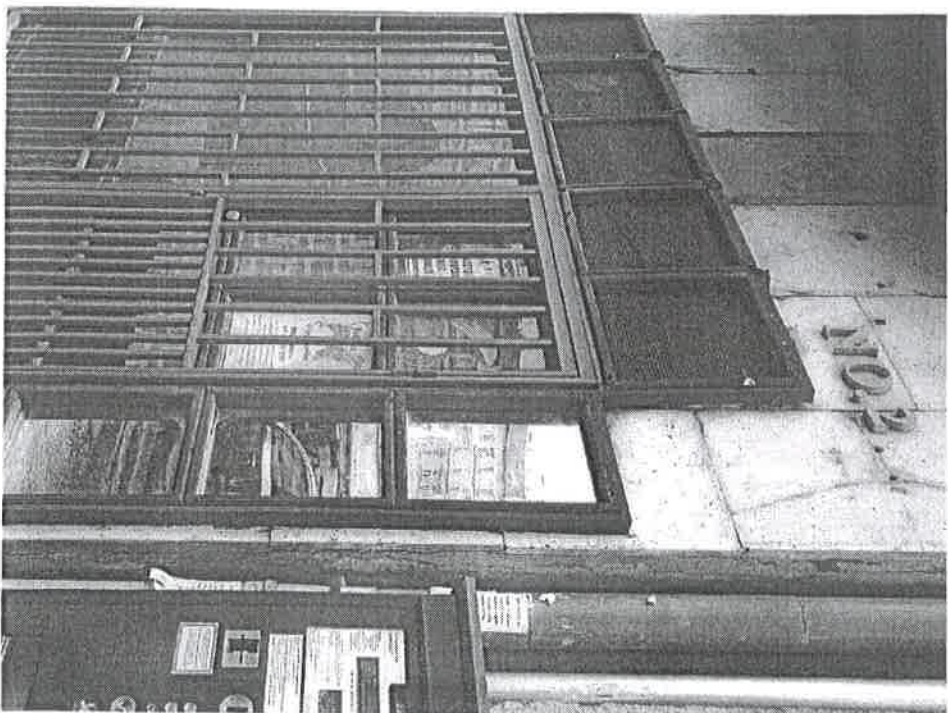
nyomtatott műanyag tábla
fémszerkezetben
homlokzathoz rögzítve
550 x 550 mm



TERVEZETT ÁLLAPOT

PISZKE KUTYAKOZMETIKA**Bem József utca 12**

homlokzati látványtervek

**MEGLÉVŐ ÁLLAPOT****CÉGTÁBLA****CÉGÉR****TERVEZETT ÁLLAPOT**



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Alpolgármester

Elektronikus aláírás

Szabó Gyula

Telefon: 346-5400
Fax: 346-5431
info@masodikkerulet.hu

Ügyiratszám: XXXVI/1121-4/2021

Ügyintéző: Nagy Zsófia/Szomolányiné Kocsis B.

e-mail: nagy.zsofia@masodikkerulet.hu

Telefon: 06-1-346-5496

Tárgy: 1027 Budapest, Bem
József utca 12. szám alatti
(hrsz.:13550/30/A/16) ingatlanon
üzletjelzés kihelyezése

H A T Á R O Z A T

Bada Barbara (BA-SA Kiadvány Bt., 1025 Budapest, Zöldlomb utca 13/c.), mint Bejelentő által e-Papír rendszeren keresztül benyújtott kérelem és tervdokumentáció alapján a 1027 Budapest, Bem József utca 12. szám alatti (hrsz.:13550/30/A/16) ingatlanon **üzletjelzés kihelyezését**

kikötéssel veszem tudomásul.

Kikötésem:

- A cégér RAL 5018 türkizkék és fehér színű lehet.
- Az üzletjelzés nem lóghat túl a meglévő tartószerkezeten.
- A cégér alsó síkja a járdától számított 2,50 m-en legyen és a falsíktól való kinyúlása nem haladhatja meg az 1,0 métert.
- Bejelentő köteles a határozat kézhezvételét követő 120 napon belül az ingatlan tulajdonosának hozzájárulását a Településképi Bejelentési Osztály részére benyújtani.

Felhívom Bejelentő figyelmét, hogy a döntésben foglaltak megszegése 1 000 000 forintig terjedő pénzbírság kiszabását és településképi kötelezési eljárás megindítását vonhatja maga után.

Döntésem ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületéhez címzett, de a Budapest Főváros II. Kerület Polgármesteri Hivatalnál (1024 Bp., Mechwart liget 1.) benyújtandó, 5000 forintos illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

I N D O K O L Á S

Bada Barbara (BA-SA Kiadvány Bt., 1025 Budapest, Zöldlomb utca 13/c.), mint Bejelentő 2021. október 20. napján kérelmet nyújtott be a 1027 Budapest, Bem József utca 12. szám alatti (hrsz.:13550/30/A/16) ingatlanon **üzletjelzés kihelyezése** ügyében.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1024 Budapest, Mechwart liget 1.
Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.
KRID: 731126931 www.masodikkerulet.hu



A beadványt megvizsgáltam, és megállapítottam, hogy a tervezett építési tevékenység a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban TKR.) 44. § (1) bekezdés a) pontja értelmében településképi bejelentés köteles.

Az érintett ingatlant a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) 2. melléklete Nagyvárosias lakóterületbe, azon belül az Ln-2/Z-14 jelű építési övezetbe sorolja.

A tárgyi ingatlan:

- Az Országos Építésügyi Nyilvántartásban és a településkép védelméről szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX.29.) számú rendelet 4. melléklete szerinti Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékében **nem szerepel**.
- A TKR. 1.a/1.b. számú melléklete alapján a *kerületi helyi védett értékek/kerületi helyi védett területek* jegyzékében **nem szerepel**.
- Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az *egyes kerületi helyi értékek ideiglenes védelméről* szóló 21/2021. (V. 27.) önkormányzati rendelete alapján **ideiglenes helyi védelem alatt nem áll**.

A benyújtott dokumentáció alapján a 13550/30/A/16 hrsz. alatti ingatlanon az üzletjelzés kihelyezése az alábbiak szerint valósul meg:

- 2600 x 550 mm méretű cégtábla kihelyezése a portálon meglévő fémszerkezetre, terven bemutatott felirattal és grafikával, anyaga habosított PVC, RAL 5018 türkizkék színű;
- 550 x 550 mm méretű cégér kihelyezése terven bemutatott falirattal és grafikával, fémvázaz, szintén habosított PVC anyagú, RAL 3015 világos rózsaszín színben, a cégér alsó síkja 2,5 m-re kerülne a járdaszinttől.

Az építési tevékenység befejezésének tervezett időpontja: 2022. október 31.

A településkép védelméről szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR.) 45. § (14) bekezdése alapján a Polgármester a tervezett építési tevékenység, a reklámhordozó és/vagy reklámelhelyezés és a rendeltetésváltozás elbírálását az Önkormányzat **Főépítésének szakmai álláspontjára alapozza**.

A Főépítész a 2021. október 25. napján kelt, XXXVI/1121-3/2021 ügyiratszámom az alábbi álláspontot adta ki:

- *Tárgyi ingatlan a Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat tulajdonában van, Bejelentő kérelméhez a tulajdonosi hozzájárulást nem csatolta.*



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Alpolgármester

Telefon: 346-5400
Fax: 346-5431
info@masodikkerulet.hu

- Üzletjelzések kihelyezésének szabályait a TKR 23. §-a tartalmazza. A cégtábla és cégér mérete és tervezett helye a jogszabályoknak megfelel, amennyiben a cégtábla a jelenlegi kirakaton, illetve a meglévő cégtáblát tartó keretszerkezeten nem lóg túl, valamint a cégér alsó síkja a járda síkjától nem kerül 2,50 méternél lejjebb, illetve a falsíktól való kinyúlása nem haladja meg az 1,0 métert.
- A 2020. március 11. napján kelt, XXXVI/85-2/2020 ügyiratszámú határozatban a portálra helyezett védőrács elhelyezését a Polgármester tudomásul vette, mely szerint a rács színe RAL 8004 rézbarna. A cégér tervezett színe, a RAL 3015 világos rózsaszín a RAL 5018 türkizkék cégfelirat tábla mellett már túl sok, együttesen zavaró látványt nyújt. Ezért a cégér színét a táblával megegyezően – türkizkék alapon fehér grafikával és felirattal, vagy fehér alapon türkizkék grafikával és felirattal – javasolt kialakítani.

Fentiek értelmében a 1027 Budapest, Bem József utca 12. szám alatti (hrs.:13550/30/A/16) ingatlanon üzletjelzés kihelyezése településképi szempontból támogatható, a településképi bejelentést az alábbi kikötéssel javaslom tudomásul venni.

Kikötésem:

- A cégér RAL 5018 türkizkék és fehér színű lehet.
- Az üzletjelzés nem lóghat túl a meglévő tartószerkezeten.
- A cégér alsó síkja a járdától számított 2,50 m-en legyen és a falsíktól való kinyúlása nem haladhatja meg az 1,0 métert.
- Bejelentő köteles a határozat kézhezvételét követő 120 napon belül az ingatlan tulajdonosának hozzájárulását a Településképi Bejelentési Osztály részére benyújtani.

Mindezek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, és a 1027 Budapest, Bem József utca 12. szám alatti (hrs.:13550/30/A/16) ingatlanon üzletjelzés kihelyezését az abban szereplő kikötések maradéktalan teljesülése feltételével vettem tudomásul.

Tájékoztatom, hogy a településképi bejelentési eljárás során hozott döntés nem mentesít a jogszabályok által előírt egyéb engedélyek és a tulajdonostársak (közös tulajdont érintő) hozzájárulásának beszerzése alól.

Felhívom a Bejelentő figyelmét a TKR. 45. § (9) bekezdésének rendelkezésére, miszerint:

„A bejelentés elbírálásáról szóló határozat a kérelemhez benyújtott záradékolt tervdokumentációval együtt érvényes.”

A munka szakszerűségéért az építtető felel.

A pénzbírság kiszabásának lehetőségéről a TKR. 48. § (9) bekezdése alapján rendelkeztem.



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Alpolgármester

Telefon: 346-5400
Fax: 346-5431
info@masodikkerulet.hu

A jogorvoslati lehetőséget a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 10. § (3) bekezdése és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 112. §-a biztosítja. A fellebbezési illeték mértékét az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. 29.§ (2) bekezdése szerint állapítottam meg.

Döntésemet a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 8. § (2) bekezdésének c)-d) pontjai, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26/B-D. §, valamint a TKR. 45. § (6) bekezdés a) pontja alapján adtam ki, ahhoz az Önkormányzat Főépítésének XXXVI/1121-3/2021 ügyiratszámom kiadott szakmai álláspontját vettem figyelembe.

Hatóságom hatáskörét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (2) és (3) bekezdése és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26/B. § (1) bekezdése, illetékességét az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja állapította meg.

Budapest, -dátum a digitális aláírás szerint, vagy

Órsi Gergely
polgármester megbízásából
eljárva

Szabó Gyula
alpolgármester