



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

1024 Budapest, II.
Mechwart liget 1.
1277 Bp. 23. Pf. 21.

Telefon: 346-5422
Fax: 346-5528
nemeti.erika@masodikkerulet.hu

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 2022. október 24-i ülésére

Előterjesztő: dr. Toók Gabriella Osztályvezető
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. kerület 13191/0/A/31 hrsz. alatt nyilvántartott, Budapest II. kerület Retek u. 5. IV. 2. szám alatti műteremlakásban a kijelölt bérlő által végzendő felújítási, karbantartási munkákhoz

Ügyiratszám: V-114/2022.

Ügyintéző: Németh Erika

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest II. kerület 13191/0/A/31 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest II. kerület Retek u. 5. IV. emelet 2. szám alatti, 111 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos műteremlakás.

A műteremlakások tekintetében az OMSZI Intézményfenntartó Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: OMSZI) gyakorolja a bérlőkijelölési jogot, amely a 2022. április 18. napján kelt levélben értesítette az Önkormányzatot, hogy a Budapest II. Retek u. 5. IV. 2. szám alatti lakás bérlőjéül Kocsor Eszter Sára fémműves, ékszertervezőt jelölték ki. A bérlőkijelölésről szóló értesítés alapján a bérleti szerződés határozott időre, három évre szól, amely egy alkalommal a bérlő erre irányuló kérelme esetén további két évvel meghosszabbítható, ha a bérlő igazolja, hogy a pályázati feltételeket (így különösen évente egy kiállításon való részvétel, vagy más szakmai tevékenység ellátása) maradéktalanul betartotta és semmilyen jogcímen (pl: bérleti díj, közüzemi költségek) nem áll fenn pénzügyi hátraléka.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 209/2022.(VI.27.) határozatában úgy döntött, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat – a bérlőkijelölésről szóló értesítésben meghatározott feltételek szerint – a bérleti szerződés megkötésétől három év határozott időre bérbe adja Kocsor Eszter Sára részére a Budapest II. kerület Retek u. 5. IV. 2. szám alatti műteremlakást. Kocsor Eszter Sára 2022. szeptember 14. napján megkötötte a lakásbérleti szerződést. A bérlő úgy nyilatkozott, hogy a lakásba házastársával, Lakatos Mátéval együtt költözik.

A Budapest II. kerület Retek u. 5. IV. 2. szám alatti lakást az előző bérlő hozzátartozói leromlott műszaki állapotban adták birtokba az Önkormányzat részére, a lakás teljes felújítást igényel.

Kocsor Eszter Sára az OMSZI által a lakásbérleti jog elnyerésére kiírt pályázatra való jelentkezését megelőzően a lakást megtekintette, így az ingatlan műszaki állapota ismert volt előtte.

A lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően Kocsor Eszter Sára a lakást többször megtekintette, és úgy nyilatkozott, hogy vállalja a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges felújítási, karbantartási munkák saját költségén történő elvégzését, egyben kérte a bérbeadóra tartozó munkák költségének a lakbérbe történő beszámítását.

A fent leírtak alapján a 2022. szeptember 14. napján kelt lakásbérleti szerződésben rögzítésre került, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. Erre vonatkozóan a bérbeadó és a bérlő megállapodást kötnek, melyben meghatározzák elvégzendő munkákat és azok költségeinek megtérítésére vonatkozó szabályokat. A bérlő által a megállapodás alapján elvégzett munkák felek által kölcsönösen elfogadott és számlákkal igazolt ellenértékét a lakbérbe be kell számítani 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 38/B. §-ában meghatározott szabályok szerint. A bérlő bármilyen átalakítási, felújítási, karbantartási munkát csak a bérleti szerződés megkötését követően, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság erre vonatkozó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben rögzíteni kell, hogy milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, melyeket köteles a bérlő a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, illetve, milyen módon történik a számlák becsatolása és a költségek bérleti díjba történő beszámítása. A bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő 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.

Kocsor Eszter Sára a 2022. október 11. napján benyújtott kérelmében bejelentette, és az ahhoz csatolt műszaki leírásban részletezte, hogy milyen munkákat kíván elvégeztetni a lakásban, amelyhez kérte a tulajdonos hozzájárulását. A kérelemben megjelölte az általa elvégeztetni kívánt munkák várható költségét, továbbá kérte a munkálatok elvégzésének időtartamára (ami várhatóan 120 nap) a bérleti díj fizetés alóli mentesség biztosítását. (1. melléklet – kérelem, 2. melléklet - műszaki leírás)

A bérlő az alább felsorolt felújítási, karbantartási munkákat kívánja elvégeztetni a lakásban:

1. Elektromos felújítások, villanyszerelés

Az elavult elektromos hálózat teljes cseréje, ezen belül

- vezetékek, kötődobozok helyének kirajzolása, horonyvésés, vezetékek behúzása védőcsövekbe,
- biztosíték-tábla cseréje,
- új kapcsolók, konnektorok, lámpák felszerelése.

A benyújtott árajánlat szerint a munkák várható költsége:

1.610.000,- Ft + ÁFA

Elektromos fűtés kialakítása

- 4 db ADAXVP12 kisméretű fűtőtest beszerelése

Anyagköltség:

367.600,- Ft

2. Gépezési felújítások

- vízszelés: 620.000,- Ft + ÁFA
(hideg és meleg vízvezeték kiépítése ötrétegű csővel, idomokkal, kiállásokkal)
- szennyvízvezeték kiépítése: 300.000,- Ft + ÁFA
(PVC csövekkel, idomokkal, kiállásokkal)

3. Kőműves munka, burkolatok kialakítása:

- régi járólapp, csempé felbontása, leverése fürdőszoba, WC helyiségekben
 - mosdókagyló, kád, WC csésze, WC tartály leszerelése, kibontása
 - vakolatjavítás
 - oldalfal burkolása, járólapp lerakása
 - új kád beállítása, burkolási munkák
 - spaletta élek kiképzése a beállított ablak külső és belső részén
- Anyag + munkadíj: 1.225.700,- Ft + ÁFA

4. Berendezési tárgyak felszerelése

- új mosdó felszerelése csapteleppel
 - WC csésze, WC tartály felszerelése, bekötése
 - villanybojler felszerelése
- Munkadíj: 51.500,- Ft + ÁFA

5. Nyílászárók cseréje

- A jelenlegi régi, elavult, balesetveszélyes ablakok cseréje
- régi ablakok kibontása, új ablakok, erkélyajtó és bejárati ajtó beszerelése
 - a nyílászáró cserét követően helyreállítási munkák elvégzése
- Anyagdíj: (szerkezet és kellékek) 1.448.849,- Ft + ÁFA
- Munkadíj: 286.500,- Ft + ÁFA

6. Egyéb munkák

- építési törmelékek kihordása, elszállítása, anyagok behordása a lakásba
- Munkadíj: 380.000,- Ft + ÁFA

A bérlő ezen kívül elvégezteti a lakásban található elavult gázkonvektorok leszerelését, a gázvezetésekről történő kikötését.

A bérlő által elvégezni tervezett munkák várható költsége: 5.922.549,- Ft + ÁFA, valamint az elektromos fűtőtestek vételára: 367.600,- Ft, és a nyílászáró cseréhez szükséges településképi bejelentési eljárás lefolytatásához benyújtott tervek készítésének díja: 265.000,- Ft.

A bérlő nyilatkozott továbbá arról, hogy a lakásba beköltözését megelőzően elvégezni tervezett munkák között nem szerepel a falak vakolása, festése, valamint a meleg burkolatok (parketta, padló) javítása, csiszolása, mert jelenlegi költségvetésükbe ezen munkák költsége már nem fér bele, és a falak, valamint a parketta állapota kielégítő a beköltözéshez, ezért ezeket a munkákat a későbbiek során, már a beköltözésüket követően fogják elvégeztetni, ahogy a szükséges anyagi fedezet a rendelkezésükre áll.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény a lakás rendeltetésszerű állapotának biztosításával kapcsolatban az alábbi szabályokat tartalmazza:

„7. § (1) A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

(2) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.

9. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni.”

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 (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 38/B. § (4) bekezdése szerint a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. munkatársa a helyszínen felmérte a bérlemény műszaki állapotát, amely során megállapításra került, hogy a lakás teljes felújításra szorul. A bérlő által a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges munkákról benyújtott árajánlatok részletezettségük hiányában tételes ellenőrzésre nem alkalmasak, de II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. álláspontját szerint a bekerülési költségek - a KSH statisztikai ajánlását figyelembe véve - reálisak.

A lakás műszaki állapotának ismeretében a fenti jogszabályok alapján a bérlő által elvégzettetni kívánt felújítási, karbantartási munkák közül az alábbiak a bérbeadóra tartozó munkák:

- Elektromos hálózat cseréje, villanyszerelés, szerelvényezés
- Elektromos fűtési rendszer kialakítása
- Gépészeti vezetékek cseréje (víz, szennyvíz-vezeték szerelvényekkel)
- Hiányzó, illetőleg működésképtelen berendezési, felszerelési tárgyak (tűzhely, bojler, mosogató) pótlása, cseréje.

A Vagyonrendelet 38/B. §-a a következőképpen határozza meg a lakás bérlő általi felújítására vonatkozó, és az elvégzett munkák lakbérbe beszámításának szabályait:

„(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban az elvégzett munkákat, a költségek megtérítését is meg kell határozni. A bérlő által e megállapodás alapján elvégzett munkák felek által kölcsönösen elfogadott ellenértékét a lakbérbe kell beszámítani.

(2) Az (1) bekezdésben említett feltételek mellett:

a) a bérbeadó hozzájárulásával, általa elfogadott költségvetés alapján elvégzett munkák számlákkal igazolt költségeit a bérbeadó a bérleti díjba, legfeljebb havi 50% mértékben megállapodás alapján beszámíthatja;

b) amennyiben a beszámítás időtartama az 5 évet meghaladná, úgy az a) pont szerinti mérték a bérleti díj teljes összegéig emelhető;

c) ha a bérlő a munkák elvégzésére a megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított 1 éven belül a bérbeszámítást nem kéri, és az annak alapjául szolgáló költségeket nem igazolja, a bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti.

(3) A luxusberuházás költségeinek a megtérítésére, vagy bérbeszámításra a bérlő nem tarthat igényt. Luxusberuházásnak minősül minden olyan kialakítás vagy anyagfelhasználás, amely meghaladja a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket.

(4) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről a bérlő köteles gondoskodni olyan időpontban és módon, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.”

A lakás rendeltetésszerű használatához szükséges munkák költsége előzetesen nem állapítható meg, mivel részletes műszaki felmérés nem történt, ezért tételes költségvetést készíteni nem lehetett, továbbá az építőanyagok ára és a kivitelezői munkadíjak is folyamatosan emelkednek. Erre tekintettel a bérlő által elvégzett munkák költségének a bérleti díjba történő beszámításáról a munkák elvégzését követően a bérlő által benyújtott számlák alapján születhet határozat és megállapodás, amelyben a felek tételesen meghatározzák a bérlő által elvégzett munkák közül bérbeadóra tartozó munkákat, valamint azok bérleti díjba beszámítható költségét és annak havi összegét.

A bérlő által elvégeztetni kívánt munkák közül a nyílászárók cseréje településképi bejelentési kötelezettséggel jár, egyébként az elvégzendő munkák nem építési hatósági engedély köteles tevékenységek.

A Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése alapján a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül, illetőleg átruházott hatáskörben kizárólag ingó vagyon tekintetében nettó ötmillió forint értékhatárig a Polgármester, ezt meghaladó értékű ingó vagyon, továbbá egyéb vagyon tekintetében nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: GTB) gyakorolja.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

Határozati javaslat

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy Kocsor Eszter Sára a bérleményét képező Budapest II. kerület 13191/0/A/31 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest II. kerület Retek u. 5. IV. 2. szám alatti 2 szobás, 111 m² alapterületű műteremlakásban az alábbi felújítási és karbantartási munkákat elvégezze:

1. Elektromos felújítások, villanyszerelés

- vezetékek, kötődobozok helyének kirajzolása, horonyvésés, vezetékek behúzása védőcsövekbe,
- biztosíték-tábla cseréje,
- új kapcsolók, konnektorok, lámpák felszerelése
- elektromos fűtés kialakítása

2. Gépészet

- vízszelzés (hideg és meleg vízvezeték kiépítése ötrétegű csővel, idomokkal, kiállásokkal)
- szennyvízvezeték kiépítése (PVC csövekkel, idomokkal, kiállásokkal)
- meglévő gázkonvektorok leszerelése, gázvezetékéről kikötése

3. Kőműves munka, burkolatok kialakítása:

- régi járólap, csempe felbontása, leverése fürdőszoba, WC helyiségekben
- mosdókagyló, kád, WC csésze, WC tartály leszerelése, kibontása
- vakolatjavítás
- oldalfal burkolása, járólap lerakása
- új kád beállítása, burkolási munkák
- spaletta élek kiképzése a beállított ablak külső és belső részén
- parketta javítása, pótlása

4. Berendezési tárgyak felszerelése

- új mosdó felszerelése csapteleppel, kád csaptelep felszerelése
- WC csésze, WC tartály felszerelése, bekötése
- villanybojler felszerelése

5. Nyílászárók cseréje

- régi ablakok kibontása, új ablakok, erkélyajtó és bejárati ajtó beszerelése
- a nyílászáró cserét követően helyreállítási munkák elvégzése

6. Felületképzés

- vakolás, festés.

A Bizottság hozzájárul ahhoz, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a fentiekben felsorolt felújítási, karbantartási munkák közül a bérbeadóra tartozó munkák számlákkal igazolt költségei a lakás bérleti díjába beszámításra kerüljenek azzal a feltétellel, hogy a bérlő a munkák elvégzésére a bérbeadóval kötött megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított egy éven belül a bérbeszámítást kéri, és az annak alapjául szolgáló, a bérbeadó által elfogadott költségvetés alapján elvégzett munkák számlákkal igazolt költségeit igazolja, mert a határidő leteltével a bérlő bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti. A bérbeadóra tartozó munkák, valamint a bérleti díjba beszámítható költségek tekintetében a munkák elvégzését, és a költségeket igazoló számlák benyújtását követően a Bizottság újabb határozata alapján a bérbeadó és a bérlő megállapodást kötnek, amelyben tételesen meghatározzák a költségek lakbérbe való beszámításának módját és feltételeit.

A lakás felújításával és karbantartásával kapcsolatos költségek bérleti díjba történő beszámításának feltétele továbbá a bérlő azon nyilatkozata, amely szerint az általa elvégzett beruházást a bérbeadónak átadja a költségek bérleti díjba történő beszámítása fejében.

A lakás rendeltetésszerű használatához szükséges karbantartási és felújítási munkák tekintetében a bérbeadó és a bérlő megállapodást kötnek, amelyben rögzítik az elvégzendő munkákat és a munkálatok elvégzésével kapcsolatos feltételeket.

A megállapodás tartalmazza, hogy milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munkák megkezdése és befejezése – ezeket a bérlő köteles a bérbeadó részére írásban bejelenteni.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez nem szükséges, a jelen határozatban fel nem sorolt felújítási munkálatok költségei kizárólag a bérlőt terhelik, és ezen munkák költségeinek megtérítésére a bérlő 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 Bérlő köteles a közműszolgáltatóval mellékvízmérős szolgáltatási szerződést kötni, azt fenntartani, a mellékvízóra esetleges hitelesítésének költsége a bérlőt terheli.

A nyílászárók cseréjének megkezdése előtt a bérlő köteles a településképi védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerinti településképi bejelentési eljárás lefolytatását igazolni.

A bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő a felújítási, illetve a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges munkálatok során elvégzett munkák tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, kizárólag csak az állag sérelme nélkül leszerelhető berendezési és felszerelési tárgyakat viheti el.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlőt terheli az általa beépített berendezési és felszerelési tárgyak, továbbá tartozékok karbantartása, cseréje, pótlása, javítása, továbbá köteles azokat folyamatosan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani. A bérleti jogviszony időtartama alatt a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik. A Bérlő ezen kötelezettségeit olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

A felújítással/karbantartással összefüggésben alkalmazott műszaki megoldások, technológiák során a bérlő köteles figyelemmel lenni a felújított terek épületfizikai minőségének biztosítására, azaz törekedni a megfelelő belső komfortállapotok, a szerkezetek állagvédelme és az ideális energetikai viszonyok összhangjának megtartására. A Bérlő kizárólagos felelőssége a beépítésre kerülő, helytelenül megválasztott anyagok, szerkezetek és rendszerek által előálló károsodások. Az épületfizikai minőség biztosítására a vonatkozó szakmai előírások, szakirányú direktívák és jogszabályok az irányadók. Fentiek egyetemlegesen érvényesek esetlegesen harmadik fél (társasház) részére a felújítással összefüggésben később jelentkező károk tekintetében, amelyek vonatkozásában bérlő szavatossági kötelelemmel tartozik.

A munkák elvégzése a bérlemény komfortfokozatát nem befolyásolja.

A bérbeadó a karbantartási munkák elvégzésének idejére, de maximum 120 napra mentességet biztosít a bérlő részére a bérleti díj fizetése alól.

A Bizottság továbbá úgy dönt, amennyiben Kocsor Eszter Sára jelen tulajdonosi döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül nem köti meg a bérbeadóval az engedélyezett munkák tárgyában a megállapodást, akkor a hozzájárulás hatályát veszti és a bérlő nem jogosult a munkák elvégzésére.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2023. május 31.

Budapest, 2022. október 14.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva


dr. Toók Gabriella
Osztályvezető

Mellékletek:

1. melléklet – Kérelem
2. melléklet – Műszaki leírás

V-114/2022 - 1. melléklet

E-2022/69259

Kocsor Eszter Sára – Lakatos Máté / Budapest II. kerület Retek utca. 5. IV. 2. műteremlakás

Dokumentum tartalma: műszaki leírás (munkamenetenként)

költségbeszámítási összefoglaló és kérelem

kérelem bérleti díj fizetésének mentessége alól

Tárgya: Budapest II. kerület Retek utca 5. IV. 2. szám alatti műteremlakás felújítási munkálataihoz szükséges munkamenetek és költségek összegzése

Kérelmező és a dokumentáció összeállítója: Kocsor Eszter Sára és Lakatos Máté

Ügyintéző: Németi Erika – Vagyonhasznosítási osztály

Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság!

Kérem, engedjék meg, hogy a dokumentáció elején összefoglaljam gondolkodásunkat a műteremlakás bérleti jogának elnyerésével kapcsolatban. A műteremlakás élettérre és alkotótérre változik beköltözésünk után. Fiatal házasként esélyt kaptunk a biztonságos gyermekvállalásra, egy bizonytalan és sokszor kiszámíthatatlan jövőjű világban. Célunk, hogy gondos gazdái legyünk az Önök tulajdonának, és szabályszerű együttműködést tartsunk fenn hivatalukkal. A Budapest II. kerület Retek utca 5. IV. 2. szám alatti műteremlakás teljes felújítása a jelenlegi piaci viszonyok, és az építőipar sajátosságai miatt 12-15 millió forintos kiadást igényelne. Költségvetésünk 9 millió forint körül mozog, ez az összeg lefedi a beköltözéshez és a rendeltetésszerű használathoz szükséges munkálatok díját.

Kocsor Eszter Sára Lakatos Máté
Kocsor Eszter Sára – Lakatos Máté

BUDAPEST 2022. 10. 10

2022 OKT 11.

V/114-12
ea

3
Németi
Erika

Bérleti díj fizetése alóli mentesség

Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság!

Ezúton kérvényezem, hogy a Budapest II. kerület Retek utca 5. IV. 2. szám alatt található műteremlakás felújítási munkálatainak idejére mentesüljek a bérleti díj fizetése alól. A kérvény időtartamát 120 napban kérelmezem.

Kocsor Eszter Sára Lakatos Máté
Kocsor Eszter Sára – Lakatos Máté

BUDAPEST 2022. 10. 10.

Műszaki leírás (munkamenetenként)

Nyílászáró csere:

- a meglévő hibás, elöregedett és korszerűtlen nyílászárók cseréje újonnan gyártottakra
- az új ablakok, erkélyajtó és bejárati ajtó a nyár folyamán megvásárlásra került, beépítésre vár
- a csere utáni helyreállítási munkálatok elvégzése (spaletta élek, stb.)
- a fürdőszobában található ablak és a konyhában található ablakok állapota rendeltetésszerű használatra alkalmas, egyelőre nem kerülnek cserére
- az új nyílászárók anyagára 1. 840. 038 HUF, beszerelési munkadíja 363. 855 HUF (tétel rendezve)
- kivitelező: Ablak Arzenál Kft. (árajánlat, szerződés mellékelve)
- a nyílászáró cseréhez szükséges településképi bejelentő dokumentumot a Brósz Design Kft. állítja össze

Villanyszerelési munkálatok:

- vezetékek, kötődobozok helyének kirajzolása, horonyverés, vezetékek behúzása a védőcsövekbe
- biztosíték tábla csere
- szerelvényezés (kapcsolók, konnektorok, lámpák)
- a kialakítás figyelembe veszi a beépítendő elektromos fűtéspanelek hálózati igényeit

Elektromos fűtés:

- a ZEN Energy Kft. a műteremlakás alaprajza alapján az alábbi modelleket javasolja:

„ADAX VP 12 kis méretű, nagy hatékonyságú fűtőpanelek, Magasság: 42 cm

Magasság: 420 mm, programozható termosztát hálózati csatlakozóval

Szigetelés: 2. osztály (Duplaszigetelés, földelést nem igényel),

Védelmi o. IP24C

Alaprajz alapján számításaim szerint a Műterem 50m²-be kerülne 2 db panel:

VP 1225 2500W, 71 légköbméter, 26m² alapterületre, darabja 94.900 Ft.

Szoba 18m²:

VP 1220 2000W, 57 légköbméter, 21m² alapterületre, 89.900 Ft.

Konyha 16,4m²:

VP 1215 1500W 43 légköbméter, 16m² alapterületre, 87.900 Ft.”

- szerződéskötés és a modellek vásárlása folyamatban

- a lakásban található, jelenleg működésképtelen gázkonvektorok kikötése, egyeztetve a hivatallal és kivitelezőnkkel

Vízszerelési munkálatok:

- hideg és meleg víz kiépítése ötrétegű csővel

- szennyvízvezetékek kiépítése
- kiállások szerelése: kád, zuhanyzó, mosdó, mosogató, bojler, WC, mosógép
- egyeztetés alatt, hogy a fentebb felsorolt tárgyak közül melyeket szükséges cserélni, és melyek alkalmasak használatra a jelenleg beszereltek közül

Fürdőszoba felújítás:

- a jelenlegi csempe leverése az oldalfalokról (vakolatjavítás a levert csempe helyén), majd oldalfalak burkolása, új csempe beépítése, fugázás
- a jelenlegi járólap felbontása, majd új járólap burkolása, lábazat készítése

Egyéb munkálatok:

- építési törmelék beszákolása és kihordása konténerbe
- építési anyagok behordása a munkaterületre

Megjegyzés:

- ezen leírásba nem szerepel a műteremlakás kifestése, mert jelen költségvetésünkbe nem fér bele, azonban a későbbiekben szeretnénk pótolni ezt a munkafolyamatot (a falak állapota kielégítő a beköltözéshez)
- mint a fentiek szerint, ugyanez érvényes a padlózatra, parkettára, jelenlegi állapotában alkalmas a rendeltetésszerű használatra, beköltözésre
- a műteremlakás háztartásának kialakítása és gépesítése a fentiekben felsorolt munkálatokkal párhuzamosan megtörténik
- a munkálatokkal kapcsolatos szerződések, számlák, végszámlák a kijelölt bérlő, Kocsor Eszter Sára nevére kerülnek kiállításra (csatolásuk és pótlásuk folyamatosan történik)

Kocsor Eszter Sára Lakatos Máté
Kocsor Eszter Sára – Lakatos Máté

BUDAPEST 2022. 10. 10.