

## ELŐTERJESZTÉS

### **A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. február 7-i ülésére**

**Előterjesztő:** II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
Harján Dávid vezérigazgató

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

**Tárgy:** Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. ker., 13385/O/A/39 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Margit krt. 13. fszt. 4. alatti helyiség felújítási/átalakítási munkáihoz

#### ***Tisztelt Bizottság!***

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest II. kerület, 13385/O/A/39 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Margit krt. 13. fszt. 4. sz. alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 16 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlethelyiség megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: bérlemény).

Az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 315/2022. (X.24.) határozatában úgy döntött, hogy a bérleményt 2023. február 1. napjától határozatlan időre **Bényei Andrea Mária** (lakcím: [REDAKTORVA]) részére adja bérbe. A bérleti szerződés megkötésére 2023. február 3. napján, a bérlemény a bérlő részére történő birtokbaadására 2023. február 7. napján került sor.

Bérlő a 2023. február 22. napján érkezett kérelmében, valamint annak mellékletét képező dokumentumokban a műszaki tartalom bemutatásával – a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. útján – tájékoztatta a tulajdonost, hogy a bérleményben a karbantartás jellegű munkákon felül, felújítást/átalakítást kíván végezni, amelyhez kérte a tulajdonos tulajdonosi hozzájárulását, továbbá, amennyiben a munkálatok 3 hónapot meghaladó időre elhúzódnak, akkor a felújítás/átalakítás időtartamára a bérleti díjfizetés alóli mentesítését. A bérlő kérelme alapján a bérlemény felújítása/átalakítása az alábbi munkák elvégzésére terjed ki:

#### **1. Bontási munkák**

Elbontásra kerül részlegesen a helyiségben lévő válaszfal, továbbá a meglévő üzemképtelen gázkonvektor, a lambéria- és padlóburkolat, a keletkezett bontási törmelék elszállításával.

#### **2. Építészeti átalakítások**

A jelenleg két helyiségből álló bérleményben összenyitásra kerül az üzlettér és a mellékhelyiség úgy, hogy a vizesblokkot kisebb alapterületűre szűkítik. A leválasztás könnyűszerkezetes lezárással, a mennyezettől történő elhagyással készül, a vizes berendezések funkciójának megtartásával.

#### **3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók**

Az oldalfalról a lambériaburkolat eltávolításra kerül, helyén és a többi részeken szükség szerint vakolatjavításra kerül sor. A padlóburkolat helyett új burkolat készül, az oldalfalak és a mennyezet diszperziós festést kapnak.

#### **4. Elektromos felújítások**

A helyiség elektromos hálózatának felülvizsgálata és szükség szerinti felújítása történik új vezetékek, lámpatestek, dugaljak, kapcsolók elhelyezésével.

#### **5. Gépészeti berendezések**

Nem változik.

#### **6. Bejárat, portál**

A bejáraton és a nyílászárókon egyelőre változtatás nem történik.



**II. KERÜLETI  
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.**

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a  
Iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.  
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a rendelkezésre álló iratok alapján kifejtett álláspontja szerint a bérleményben elvégzendő munkák nem építési hatósági engedély köteles tevékenységek, a tervezett munkálatok 1 hónap alatt elvégezhetők. A fenti munkálatok nem minősülnek a bérleti szerződés 5.1. pontjában leírt értéknövelő beruházásoknak, ezért a bérlő költség bérbeszámítására nem tarthat igényt.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. február 22. napján a bérlő vonatkozásában lejárt bérleti díj, közös költség számlatartozást nem tart nyilván.

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 rendelete 40. § (4) és (6) bekezdése szerint: (4) *Helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A Bérlő által a GTB határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszautalásához az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérlői óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet. (6) A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének időtartama alatt, de legfeljebb kilenc hónapig, a helyiséget a bérlő díjfizetési kötelezettség nélkül használhatja a munkálatok elvégzése céljából, amennyiben ezt számára a GTB engedélyezi.*

A Bizottságnak a döntésre az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdés a) pontja és a 11. sz. melléklet 1.1. pontja 1.1.12. alpontja és 1.2. pontja 1.2.9. alpontja (1.1. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt: 1.1.12. az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos - a közterületi közművekkel, bekötésekkel és közterületi útépitésekkel kapcsolatos esetek kivételével - tulajdonosi hozzájárulások megadásáról; 12. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 25. § alapján gyakorolja az ingatlanokkal kapcsolatos bérbeadási jogokat és kötelezettségeket és e jogkörében dönt: 1.2.9. a helyiség rendeltetésszerűvé tételének időtartama alatti díjfizetés elengedéséről) ad felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többséggel meghozott határozat szükséges.

### Határozati javaslatok

A./

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Bényei Andrea Mária** (lakcím: [REDACTED]) bérlő a Budapest II. kerület, 13385/0/A/39 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Margit krt. 13. fszt. 4. sz. alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 16 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlethelyiség megjelölésű bérleményt **átalakítsa/felújítsa** a 2023. február 20. napján kelt és 2023. február 22. napján érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglaltak szerint, az alábbi feltételekkel.

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

#### 1. Bontási munkák



II. KERÜLETI  
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a  
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.  
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu



- válaszfal részleges bontása
- lambéria- és padlóburkolat bontása
- gázkonvektor leszerelése
- bontási törmelékek elszállítása

## 2. Építészeti átalakítások

- a vizesblokk területének csökkentése

## 3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

- új padlóburkolat készítése
- oldalfal és mennyezet vakolatjavítása és festése

## 4. Elektromos felújítások

- elektromos hálózat felülvizsgálata, szerelvények cseréje (lámpatestek, dugaljok, kapcsolók)

A fenti munkák költségei kizárólag a bérlőt terhelik.

Amennyiben a bérlő az ingatlan homlokzatát érintő építési tevékenységet kíván elvégezni, ideértve az üzletjelzések elhelyezését is, úgy arra csak a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás során kiadott döntés, valamint külön tulajdonosi hozzájárulás alapján kerülhet sor.

A munkavégzés a hatályos jogszabályok alapján szükséges építési- és szakhatósági engedélyek alapján és birtokában történhet – a bérlő kizárólagos költségére és mindenirányú felelősségére – az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása mellett. Az átalakítással 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 miatt előálló károsodások. Az épületfizikai minőség biztosítására a vonatkozó szakmai előírások, szakirányú direktívák és jogszabályok az irányadók. Fentiek egyetemlegesen érvényesek esetlegesen harmadik fél (társasház) részére az átalakítással összefüggésben később jelentkező károk tekintetében, amelyek vonatkozásában bérlő szavatossági kötelemmel tartozik.

A bérlő köteles a közműszolgáltatóval mellékvízmérős szolgáltatási szerződést kötni és fenntartani, a mellékvízóra későbbi hitelesítésének költségei a kijelölt bérlőt terheli.

A jelen tulajdonosi hozzájárulás alapján a bérbeadónak és a bérlőnek megállapodást kell kötniük, melyben rögzítésre kerül, hogy a helyiségben elvégezni kívánt, a fent felsorolt munkálatok költségei kizárólag a bérlőt terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlő a bérbeadó részére írásban bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő az elvégzett munkák tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására. Az általa felszerelt, csak állagszélemmel eltávolítható berendezéseket, tartozékokat nem szerelheti le, azok a beépítést követően a bérbeadó tulajdonát képezik. A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlőt terheli az általa beépített berendezési és felszerelési tárgyak, továbbá tartozékok karbantartása, cseréje, javítása, továbbá köteles azokat folyamatosan a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani.

A megállapodásban rögzíteni szükséges, hogy a bérlő által végzett munkák nem minősülnek értéknövelő beruházásoknak, a költségei megtérítésére, valamint a bérleti díjba történő beszámítására 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.



II. KERÜLETI  
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a  
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.  
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

A bérlő köteles a munkákat, azok megkezdésétől számított 1 hónapon belül befejezni. A bérlő a munkavégzés időtartamára a bérleti díjfizetés alól **nem mentesül**.

Ha jelen hozzájárulás kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérlő a bérbeadóval nem köti meg az engedélyezett munkák tárgyában a megállapodást, akkor a jelen hozzájárulás hatályát veszti és bérlő nem jogosult a munkák elvégzésére.

A jelen hozzájárulás nem mentesíti a bérlőt az alól, hogy a társasház tulajdonostársainak a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, és ha a társasház szervezeti-működési szabályzattal rendelkezik, a szervezeti-működési szabályzat szerint szükséges hozzájárulását beszeresse, és a munka csak akkor kezdhető meg, ha a hozzájáruló nyilatkozat rendelkezésre áll, amelynek beszerzésére a jelen határozatban meghatározott munkák elvégzése céljából az Önkormányzat, mint tulajdonostárs meghatalmazza bérlőt.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegyék meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester útján Harján Dávid a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatója  
**Határidő:** 30 nap

**B./**

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **nem járul hozzá** ahhoz, hogy **Bényei Andrea Mária** (lakcím: [REDACTED]) bérlő a Budapest II. kerület, 13385/0/A/39 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Margit krt. 13. fszt. 4. sz. alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 16 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlethelyiség megjelölésű bérleményben **átalakítási/felújítási munkákat végezzen**.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegyék meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester útján Harján Dávid a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatója  
**Határidő:** 30 nap

Budapest, 2023. február. 23 -

Harján Dávid  
vezérigazgató  
II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

*[Handwritten signature]*

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A

**Mellékletek:**

1. melléklet – Bérleti szerződés
2. melléklet – Kérelem, munkák leírása, fotók, meglévő és tervezett állapot alaprajzi vázlata



II. KERÜLETI  
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a  
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.  
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

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

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., KSH statisztikai számjel: 15735650-8411-321-01, adószám: 15735650-2-41, törzskönyvi azonosító: 735650, ÁHTI azonosító: 745213, képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester) mint tulajdonos, Bérbeadó /továbbiakban: **Bérbeadó**/,

másrészről a(z)

**Bényei Andrea Mária** (

lakcím:

), mint Bérelő

/továbbiakban: Bérelő/

**Bérbeadó és Bérelő** a továbbiakban együttesen: **Szerződő felek** között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

**Előzmények**

**Bérbeadó** a 148/2012.(V.31.) Kt. határozat alapján a jelen szerződés aláírásától kezdődő hatállyal felhatalmazza és megbízza a **II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaságot** (rövidített neve: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a., képviseli: Harján Dávid vezérigazgató, Cg.: 01-10-046405, statisztikai számjel: 14821888-7490-114-01) mint Megbízottat (a továbbiakban: Megbízott), hogy a **Bérbeadó** képviseletében az alábbi feladatokat ellássa:

- a bérleti díj és a külön szolgáltatások díjának számlázása, a használati díjról fizetési értesítő kiküldése;
- a Bérlemény fenntartásával kapcsolatban a **Bérelő** jogszabályon, vagy szerződésen alapuló kötelezettségei teljesítésének ellenőrzése;
- a Bérlemény tekintetében jogszabályon, vagy szerződésen alapuló, a **Bérbeadót** terhelő karbantartási, felújítási feladatok ellátása, műszaki ellenőrzése.

Megbízott elérhetőségei:

Tel.: 1-5999-067 számlázással kapcsolatosan, 1-5999-066 műszaki jellegű kérdés esetén

Fax: 1-5999-061

honlap: [www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto](http://www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto)

e-mail: [ugyfelszolgalat@vf2.hu](mailto:ugyfelszolgalat@vf2.hu)

**Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérelőt**, hogy a fentiekben rögzített feladatok ellátása érdekében és céljából jelen Bérleti szerződés egy eredeti példányát a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére megküldi.



## 1.

### *A szerződés tárgya, a bérbeadói hozzájárulás, a bérbeadás időtartama és célja*

**1.1.** **Bérbeadó** 2023. február 1. napjától határozatlan időre bérbe adja, **Bérlő** pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13385/0/A/39** hrsz.-on nyilvántartott, természetben **1024 Budapest, Margit körút 13.** szám alatt található, **16 m<sup>2</sup>** alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant /továbbiakban: **Bérlemény/ grafikai műhely** céljára a **Bérlő** 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 /továbbiakban: GTB/ **315/2022. (X. 24.) határozata** alapján.

## 2.

### *A bérleti díj és a külön szolgáltatások díja, költsége, valamint azok esedékessége és viselése*

**2.1.** **Bérlő** a **Bérleményért** havonta **20.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA bérleti díjat** köteles fizetni minden hónap 5. napjáig előre esedékesen a **Bérbeadó** által kiállított számla alapján, a **Bérbeadó** Raiffeisen Bank Zrt. pénzügyi intézménynél vezetett, **12001008-00201761-06300006** számú bankszámlájára. A bérleti díjon felül a **Bérlő** köteles a **Bérlemény** használatával összefüggő valamennyi költséget viselni. A **Bérlő** e kötelezettségéből eredően, a bérleményhez tartozó mérőórák ügyében köteles – birtokba adás után – 8 napon belül a szolgáltatók felé eljárni.

**A Bérlő a bérletért a Bérlemény birtokba adás napjától kezdődően folyamatosan köteles fizetni a bérleti díjat.**

- **Bérlő** havonta **2.640,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegű közös költséget** köteles megfizetni a **Bérbeadó** részére a bérleti díj esedékességével egyidejűleg azzal, hogy a **Bérleményt** magában foglaló társasház által meghatározott, és a **Bérbeadó** által a **Bérlő** felé közölt mindenkor közös költség változásának megfelelően változik a közös költség összege, melynek tekintetében a **Bérbeadó**, illetve a **Bérbeadó** képviselőjében eljárva a Megbízott a **Bérlő** kérésére az annak változását igazoló okiratokat a **Bérlő** rendelkezésére bocsátja.
- 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 **Bérlő** ezeket a költségeket vállalja a **Bérbeadó** részére – az azokra vonatkozó társasházi okiratok bemutatása után – megfizetni.

- **Bérlő** 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 (**Bérlő** vagy **Bérbeadó** kérése, vagy a Bérleményt magában foglaló társasház közgyűlése által meghozott határozat alapján), akkor ezt haladéktalanul köteles a **Bérlő** 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 **Bérlő** 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 **Bérlő** 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 **Bérlő** által fizetendő költségek esedékességkor történő meg nem fizetése esetén a **Bérbeadót** felmondási jog illeti meg a lakások- és helyiségek bérletéről, 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. **Bérlő** 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 **Bérlő** 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 és köteles írásban, ajánlott levélben közölni a **Bérlővel** 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 **Bérlő** késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény /továbbiakban: Ptk./ 6:48. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.
- 2.5. A **Bérlő** jelen szerződés aláírásáig, 2023. január 26. napján – a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet /továbbiakban: Vagyonrendelet/ 40. § (4) bekezdésének megfelelően - megfizetett 3 havi, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével növelt bérleti díjnak megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó **76.200,- Ft összeget (óvadék)**, amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a **Bérbeadó** által szabadon felhasználható. A

helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a **Bérlő** és a **Bérbeadó** közötti elszámolást követően visszajár. A **Bérbeadó** az óvadék után kamatot nem fizet. A **Bérbeadó** óvadéki pénzforgalmi számlaszáma: 12001008-00201761-06600007

### 3.

#### *A szavatosság*

- 3.1. **Bérbeadó** szavatosságot vállal a Bérlemény **Bérlő** általi zavartalan használatáért.
- 3.2. **Bérbeadó** kijelenti, hogy harmadik személynek a Bérlemény tekintetében nincsen olyan joga, amely a **Bérlő** 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. **Bérlő** 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 **Bérlő** viseli.
- 3.3. **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérbeadó** szavatossága a **Bérlő** által a Bérleményben elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a **Bérlő** felelős, és erről ő köteles gondoskodni.
- 3.4. **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-01553579** azonosítószámú, 2022. december 11. napján kelt energetikai tanúsítvány egy másolati példányát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a **Bérlő** részére átadja, melynek tényét **Bérlő** a jelen szerződés aláírásával igazolja.

#### *A használat, illetve a használat átengedése*

- 4.1. **Bérlő** a Bérleményt kizárólag **grafikai műhely céljára** használhatja és kötelezettséget vállal arra, hogy a használat céljában vagy módjában történő bármilyen változást előzetesen a **Bérbeadónak** bejelenti, és hozzájárulását kéri. Amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződésben vállalt e kötelezettségét megszegi, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti szerződést a mindenkori jogszabályok rendelkezései szerint felmondani.
- 4.2. A Bérlemény előtti járdaszakaszt a **Bérlő** 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 együttes rendelet alapján, és az abban foglaltaknak megfelelően.
- 4.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményt, vagy annak egy részét ideiglenesen másnak albérletbe, vagy használatba nem adhatja, csak a Vagyonrendelet feltételei szerint.
- 4.4. **Bérbeadó** hozzájárulása nem pótolja, és nem érinti a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény /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 **Bérlő** kötelezettsége, és a társasház tulajdonostársainak ezzel kapcsolatos nyilatkozatai tekintetében.



a **Bérbeadó** a szavatossági jogait, továbbá mindenféle felelősségét - beleértve a kártérítési felelősséget is - kizárja.

- 4.5. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek - beleértve a Thtv.-ben előírt hozzájárulásokat is - megszerzése a **Bérlő** kötelessége.
- 4.6. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy tevékenysége gyakorlása során keletkező szilárd és folyékony hulladék elhelyezéséről a helyi közszolgáltatás igénybevétele útján saját költségére köteles gondoskodni a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló 2015. évi CCXI. törvény, és a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, valamint a Fővárosi Közgyűlés erre vonatkozó mindenkor hatályos rendeletei alapján.
- 4.7. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a használat céljától függően köteles betartani a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009.(IX.29.) Kormányrendeletét, és Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2010.(VIII.05.) önkormányzati rendeletét, mely az üzletek kerthelyiségeinek és szabadtéri rendezvények éjszakai nyitvatartási rendjét szabályozza.
- 4.8. Ha a **Bérlő**, vagy az ő érdekkörébe tartozó személyek magatartása miatt kár keletkezik a Bérleményt magában foglaló épületben, vagy annak központi berendezéseiben, illetve a Bérleményben, a **Bérlő** köteles a hibát kijavítani, és a kárt megtéríteni.

## 5.

### *Szerződő felek által végzendő munkára vonatkozó rendelkezések*

- 5.1. **Bérlő** vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett értéknövelő beruházások számlákkal igazolt költségeinek bérbeszámítására a Vagyonrendeletben foglalt feltételekkel, a GTB által elfogadott műszaki tartalom alapján a havi bérleti díj 50%-nak mértékéig tarthat igényt. **Bérlő** bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a jelen szerződés aláírását és a GTB felújítást jóváhagyó döntését követően végezhet. A felújítási hozzájárulás alapján a **Szerződő felek** külön megállapodást kötnek. A munkálatok megkezdését, befejezését, valamint egyéb lényeges körülményeit **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** részére bejelenteni és igazolni, valamint annak **Bérbeadó** vagy Megbízott általi ellenőrzését lehetővé tenni. A jelen szerződés által létrejött bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor **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 **Bérbeadót** illetik meg. Az értéknövelő beruházás tárgyában a Vagyonrendelet 40. § (4)-(8) bekezdései tartalmazznak részletes szabályokat és kedvezményi lehetőségeket.
- 5.2 A Bérlemény folyamatos jó állapotának fenntartása, karbantartása, a Bérlemény – jelen szerződés 5.1. pontjában foglalt, GTB által jóváhagyott beruházás által nem érintett – berendezéseinek felújítása, pótlása, karbantartása, cseréje a **Bérlőt** terheli azzal, hogy ennek költségeit a **Bérlő** köteles – megtérítési igény nélkül – viselni. **Bérlő** ezt a kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a Bérlemény berendezéseinek állapota szükségessé teszi.

- 5.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérlemény tekintetében bármilyen felújítást, vagy más építészeti munkát kíván végezni vagy végeztetni, ehhez köteles a **Bérbeadó** hozzájárulását kérni. Amennyiben **Bérlő** az erre vonatkozó rendelkezéseket megszegi, a **Bérbeadó** jogosult 8 nap határidő kitűzésével a **Bérlőt** az eredeti állapot helyreállítására felszólítani és ennek eredménytelen eltelte esetén a mindenkor jogszabályok rendelkezései szerint a jelen bérleti szerződést felmondani. A felmondást írásban a másik félhez intézett nyilatkozattal kell közölni.

## 6.

### *Vegyes rendelkezések*

- 6.1. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy ha az egyik fél írásbeli nyilatkozatot – ide értve a bérleti jogviszony felmondását is – intéz a másik fél felé, akkor azt a másik fél részére a jelen bérleti szerződésben megjelölt székhelyre kell ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni. Felek kötelesek a székhely megváltozását a változás cégnyilvántartásba történő bejegyzésétől számított 3 munkanapon belül bejelenteni a másik fél 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 **Bérlő** másik megfelelő helyiségre (cserehelyiség) nem tarthat igényt és a Bérlemény átadása, vagy az arról való lemondás fejében semmiféle kártalanítás nem illeti meg.
- 6.4. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a **Bérlő** 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. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony 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 a 2.1. pontban megállapított bérleti díjjal 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 ismételten az aktuális használati díj kétszeresére emelkedik. A használati díj tekintetében az önkormányzat mindenkor hatályos Vagyonrendelete az irányadó.
- 6.6. A jelen bérleti szerződés csak **Szerződő felek** közös akaratával, írásban módosítható.
- 6.7. **Bérlő** kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. /továbbiakban Nvt./ 3. § (1) bekezdésének 1. pontja alapján átlátható szervezet. **Bérlő** köteles a tulajdonosi szerkezetében bekövetkező változást 3 munkanapon belül írásban bejelenteni **Bérbeadó** részére. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó** az Nvt. 11. § (12) bekezdése alapján jogosult jelen bérleti szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondani, ha a **Bérlő** a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmények folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

- 6.8. **Bérlő** jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy képviselőjének jelen szerződésben rögzített személyi adatai megegyeznek a szerződéskötéskor bemutatott személyi adatait tartalmazó okmányokban szereplő adatokkal, egyúttal kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a **Bérlő** személyi adatait a bérleti jogviszony fennállása alatt jogi és szerződéses kötelezettségek teljesítése érdekében és céljára kezelje.
- 6.9. A szerződéses jogviszonnyal kapcsolatos kézbesítési határidők tekintetében a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 135.§ - 137.§ az irányadók.
- 6.10. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., a Ptk. és a Vagyonrendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

Felek a jelen 8 példányban készült 7 oldalas folyamatos sorszámozással ellátott szerződést – annak elolvasása és közös értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2023. február... hó ... nap

Budapest, 2023. január... hó 30 nap

Budapest Főváros II. Kerületi  
Önkormányzat  
Képv.: Örsi Gergely Ferenc polgármester  
Bérbeadó

Bényei Andrea Mária  
Bérlő

Mellékletek:

1. Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat 315/2022. (X. 24.) GTB határozat
2. Bérbevételi kérelem



2023.02.16 k. 16 k. 15/2023

2. melléklet

**Kérelem**

**Cím: 1024 Budapest, Margit krt 13. Fsz 3. udvar**

**Hsz: 13385/0/A/39**

**GTB/ 315/2022. (X. 24.) határozata**

Tisztelt Rádl Zoltán!

2023.02.07-én átvettem Önöktől a Margit krt. 13 sz. alatt lévő 16 m<sup>2</sup>-es helyiséget, mely felújítási munkálatokra szorul.

Csatolmányban részleteztem milyen munkálatokat szeretnénk elvégezni, illetve mik azok, amiket Önnel egyeztetve Bérlet-Bérbeadó intéz. Fotókat is csatoltam az egyértelműsítés miatt.

Kérem, szíveskedjen a GTB Bizottsága elé eljuttatni kérelmemet, hogy minél hamarabb elkezdődhessenek a munkálatok.

A bérleti díjat természetesen fizetem az idő alatt is, amíg nem használható a helyiség, azaz zajlanak a munkálatok.

Amennyiben 3 hónapot meghaladna felújítás, kérem szíveskedjenek mentességet adni.

Számításaim szerint, ha a víz -villany elkészül, utána már 3-4 hét alatt befejeződik minden munka.

Köszönettel,



Bényei Andrea Mária

Budapest, 2023.02.20.

**Fejújítási munkálatok - 1024 Bp . Margit krt.13 fsz 3.(udvar)**

**Hsz: 13385/0/A/39**

**GTB/ 315/2022. (X. 24.) határozata)**

**Bérlő: Bényei Andrea Mária**

1, Lambéria lebontása, nem csak a külalak miatt, hanem a szomszédban pince van és látni kell a fal állapotát, hogy mi van a lambéria alatt, mivel ez a helyiség kb.40 éve lett felújítva utoljára. Ki kell zárni, hogy nem vizesedik a fal ( át lett nézve, nem vizesedik), illetve az elektromos vezetékek a lambéria mögött vannak elrejtve, amiket ellenőrizni kell, viszont az elektromos ellenőrzéshez a lambéria lebontása szükséges. Ez megtörtént ( midkét állapotról fotók csatolva)

2, Válaszfal ( 10 cm) elbontása amit a mellékhelyiség ajtóig meghagyunk és erre merőlegesen gipszkatonfal / Ytong téglafal betétele, felül 20 cm rés hagyásával a levegőzés miatt. Így a mellékhelyiség egy kisebb területen lesz. Ezzel a megoldással használhatóvá válik az ablak, ami egybe kerülne a fő helyiséggel és nem a mosdóban nyílna. ( Fotók csatolva)

3, Gázkonvektor és a mosdóban lévő 2 lapos rezsó leszerelése, mert nem tartunk igényt gázfűtésre és főzési lehetőségre sem, ilyen kicsi helyiségben. Gázművekkel egyeztettem. Órát nem kell leszereltetni, csak egy havi költséget számláznák az órára....de a gáz le lesz zárva.  
A Bérbeadóval való egyeztetés szerint, leszerelhetjük az eszközöket és a tárolásról mi gondoskodunk. ( fotók csatolva)

4, Padlót linoleum takarja, amit felszednénk, mert rossz állapotban van és helyette valami új padlóburkolat kerül. ( fotók csatolva)

5, Lámpatestek cseréje ( neonok leszerelése, bejárat fölöttit szeretnénk meghagyni, oldalsó lekerülhet ) ( fotók csatolva)

6, Falak minőségének feljavítása, vakolás, festés. ( fotók 1,2,3,7,Ponthoz csatolva)

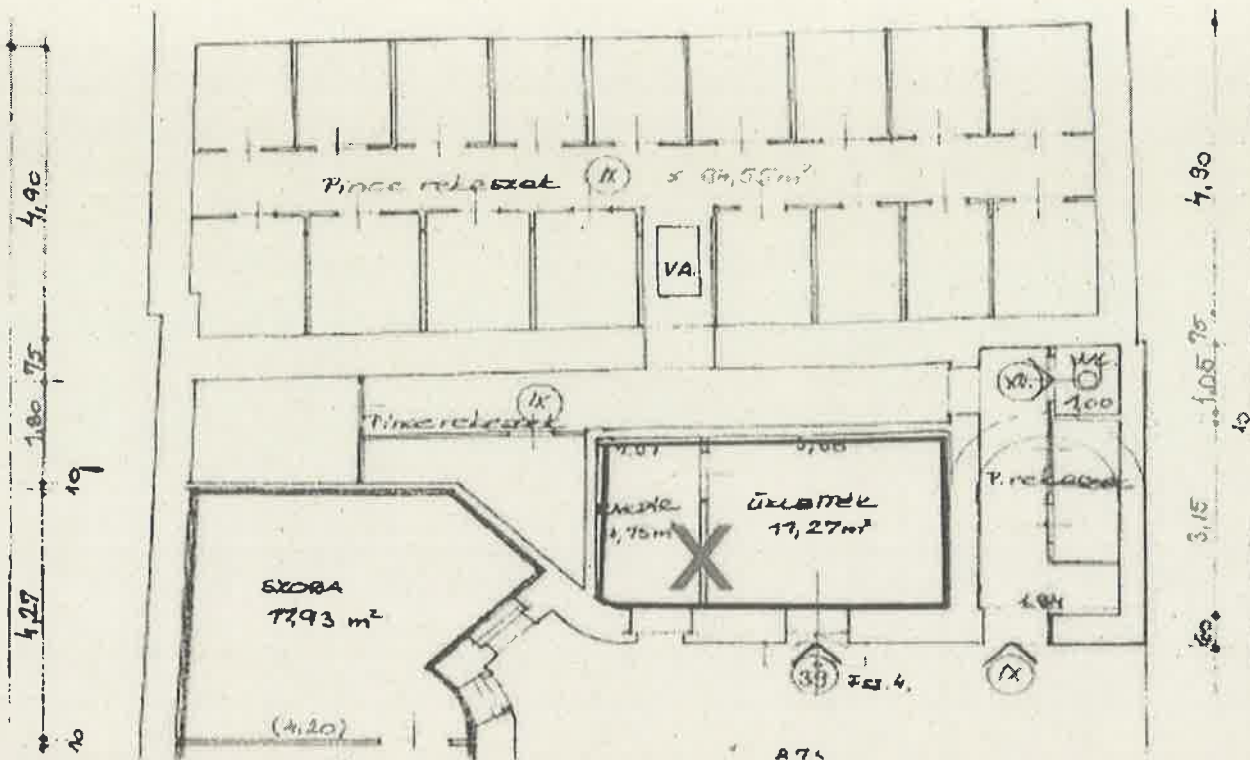
7, A komplett mosdó berendezését és vízvezeték javítását Bérbeadó intézi megegyezés szerint.

8, A komplet helyiségben az elektromos rendszer átnézése, fi relék cseréje, földelések átnézése, mert láthatóan ezekre szükség van.  
Ezt a Bérbeadó intézi, megegyezés szerint.

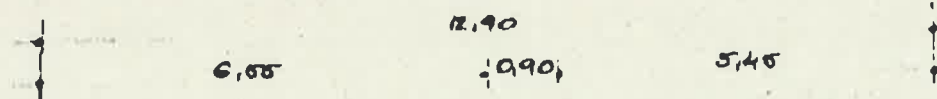
9. Nyílászárók cserejét / javítását egy későbbi időpontban tervezzük.

Budapest, 2023.02.20.

*Bényei Andrea*



Meglévő állapot



Tervezett állapot

11