

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi
Bizottságának 2023. 03. 27-i rendes ülésére

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

Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításához

Készítette: Hornyák László helyiséggazdálkodási referens

Ügyiratszám: XV/26/2023

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi az alábbi, nem lakás céljára szolgáló helyiség:

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Műszaki állapot	Bérleti díj, egyéb költségek
11987/2 hrsz. 1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Branyiszkó út 2-4.) 3. számú 16m ² garázs	PASA-GÁZ Korlátolt Felelősségű Társaság	raktár	Az ingatlan az utcáról közvetlenül elérhető garázssoron lévő garázs. A bejárata a Branyiszkó utca felől elérhető. A garázshoz egy ferde betonozott felhajtó vezet. Az utcai kapu manuális kivitelű. A portál szerkezete már előregedett, javítandó. A garázs falai helyenként vizesednek. A járó felület simított beton. A mennyezeten helyenként repedések, régebbi beázás nyomai láthatóak. Falakon hullik a vakolat.	16.000,-Ft +ÁFA/hó

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 229/2022.(VIII.29.) határozata alapján a **PASA-GÁZ Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg.01-09-374120, székhely: 1026 Budapest, Kelemen László utca 5. 1. em. 7. képviseli: Flesch Nándor ügyvezető) részére bérbeadásra került a 11987/2 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Bejárat: Branyiszkó út 2-4. szám) alatt található 11. számú garázs. A bérleti szerződés 2022. október 13-án került aláírásra, és a garázs 2022. október 19-én került átadásra a bérlőnek.

2023. januárban jelzés érkezett a Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztályhoz a II. Városfejlesztő Zrt. munkatársától, hogy a bérleményben a téli esőzések, és fagyok akkora kárt tettek, hogy rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná vált. A bejárati kapunál leomlott a téglafal egy része, és nagyjából 1 méter hosszúságú, 15 centiméter szélességű rés keletkezett. A garázsban bekövetkezett kárban a bérlőnek nem volt közrehatása, az ingatlan téglafalában már a korábbi évek esői, fagyai kárt tettek.

A bérlő cseregarázst kért, és elfogadta a neki felajánlott 11987/2 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Bejárat: Branyiszkó út 2-4. szám) alatt található 3. számú garázst. A 3. szám alatti „cseregarázs” átadására, és a kellékszavatossági hiba miatti 11. számú garázs visszavételére 2023. január 13-án került sor.

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiségre az Immowell 2002. Kft. elkészítette a helyiség bérleti díjára vonatkozó értébecslést, és a havi bérleti díjat a kellékszavatossági hiba miatt visszavett garázsával azonos összegben állapította meg. A szakvélemény a SharePoint rendszerbe feltöltésre került, valamint az ülésen megtekinthető. *(melléklet - bérbevételi kérelem)*

Fenti körülményekre, valamint arra a tényre tekintettel, hogy a garázssor garázsai osztatlan közös tulajdonként nem rendelkeznek önálló helyrajzi számmal, kéri a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály a Tisztelt Bizottságot, hogy adja tulajdonosi hozzájárulását a garázs cseréhez, valamint a bérleti szerződés módosításához.

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) 42. § (1) bekezdése értelmében a helyiséget bérbe adni határozott, illetőleg határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkeztéig lehet.

A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslat

A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság hozzájárul, hogy a **PASA-GÁZ Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg.01-09-374120, székhely: 1026 Budapest, Kelemen László utca 5. 1. em. 7. képviseli: Flesch Nándor ügyvezető) bérlő részére raktár céljára - a garázs célú használat kizárása mellett - határozatlan időre bérbe adott a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 11987/2 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Bejárat: Branyiszkó út 2-4. szám) alatt található, 16 m² területű, garázs megnevezésű **11. számú** ingatlan helyett a bérlő 2023. január 13-tól a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 11987/2 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Bejárat: Branyiszkó út 2-4. szám) alatt található, 16 m² területű, garázs megnevezésű **3. számú** ingatlant használja, valamint hozzájárul a 2022. október 12-án kötött bérleti szerződés módosításához, hogy a továbbiakban a **PASA-GÁZ Korlátolt Felelősségű Társaság** az általa 2023. január 13-tól használt 3. számú garázst bérelje, egyebekben változatlan feltételekkel.

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 útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 30 nap

Budapest, 2023. március 16.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva


dr. Toók Gabriella
Osztályvezető



Mellékletek:

1. számú melléklet: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 229/2022 határozata
2. számú melléklet: Bérleti szerződés
3. számú melléklet: Tulajdoni lap Fenyves utca 1-3.
4. számú melléklet: Értékbecslés Branyiskó utca 2-4. 3. számú
5. számú melléklet: 2019. május 20-ai bérleményellenőrzés rendeltetésszerű használatról
6. számú melléklet: Birtokbaadás Branyiskó utca 2-4. 3. számú garázs
7. számú melléklet: Birtokbavétel Branyiskó utca 2-4. 11. számú garázs
8. számú melléklet: Leomlott falrész 11. számú garázsnál

2022/9879/1
2022.09.01.
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
10/2022.

2022. Szeptember 2.

XV/129-5
Szám
Tárgy: raktár

Melléklet: 1 db
Előadó: dr. Hák Edvin

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2022. augusztus 29-i rendkívüli ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 8. pont

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság/Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Toók Gabriella osztályvezető

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 229/2022.(VIII.29.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 11987/2 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Bejárat: Branyiszko út 2-4. szám) alatt található, 16 m² területű, garázs megnevezésű 11. számú ingatlant PASA-GÁZ Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.01-09-374120, székhely: 1026 Budapest, Kelemen László utca 5. 1. em. 7. képviseli: Flesch Nándor ügyvezető) részére raktár céljára - a garázs célú használat kizárása mellett - határozatlan időre bérbe adja azzal, hogy a szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint indoklás nélküli hat hónapos felmondási időben állapotodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor PASA-GÁZ Korlátolt Felelősségű Társaságnak az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn.

A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/- és 310-315/2020.(X.29.) képviselő-testületi határozata, valamint az Immowell 2002 Kft. által 2022. június 8-án elkészített értékbérlés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: 16.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó.

A Vagyonszerződés 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig háromhavi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (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 összege után kamatot nem fizet.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a PASA-GÁZ Korlátolt Felelősségű Társaság benyújtsa a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármesterének rendeltetés mód változtatást tudomásul vevő határozatát, vagy a Településképi Bejelentési Osztály állásfoglalását, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési

eljárás lefolytatása nem szükséges.

A bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét 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 bérlő bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben rögzítésre kerül, hogy a bérleményben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a bérlőt terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlő a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint 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.

Amennyiben a PASA-GÁZ Korlátolt Felelősségű Társaság a helyiségbérleti szerződést a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 60 munkanapon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

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: 90 nap

(7 bizottsági tag van jelen, 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2022. szeptember 1.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából


.....
dr. Toók Gabriella
osztályvezető

XL/124-113022

2022.02.22

BÉRLETI SZERZŐDÉS

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

amely 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 szám (PIR): 735650, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 745213, képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester, belföldi jogi személy), mint tulajdonos, Bérbeadó /továbbiakban: **Bérbeadó**/

másrészről **PASA-GÁZ Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: PASA-GÁZ Kft., cg: 01-09-374120, adószám: 28792242-1-41, székhely: 1026 Budapest, Kelemen László utca 5. 1. em. 7., KSH statisztikai számjel: 28792242-4322-113-01, pénzforgalmi jelzőszáma: 10104105-57837800-01005008, képvisel: Flesch Nándor ügyvezető, szül. hely, idő: Budapest, 1972. december 09., anyja neve: Somogyi Zsuzsanna, lakcíme: 1026 Budapest, Kelemen László utca 5. 1. em. 7, adóazonosító jele: 8386933151, állampolgársága: magyar), mint Bérelő /továbbiakban: **Bérelő**/

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

Előzmények

1. A 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., székhelye: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a., képviseli: Harján Dávid 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 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.

A Megbízott elérhetőségei:

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

Fax: 1-5999-061

honlap: www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto

e-mail: ugyfelszolgalat@vf2.hu

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

I.

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

- 1.1.** A Bérbeadó **2022. október 1. napjától határozatlan időre** bérbe adja, a Bérló pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **11987/2** hrsz.-on nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Fenyves utca 1-3. (Bejárat: Branyiszkó utca 2-4. szám) alatt található 11. sorszámú, 16 m² területű, „garázs” megnevezésű ingatlant /továbbiakban: Bérlemény/ raktár céljára a Bérló 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 **229/2022. (VIII.29.) határozata** alapján.

2.

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

- 2.1.** A Bérló a Bérleményért havonta **16.000,- 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. pénzügyzetnél vezetett, **12001008-00201761-00100004** számú bankszámlájára. A bérleti díjon felül a Bérló köteles a Bérlemény használatával összefüggő valamennyi költséget viselni.

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

- **A Bérló az esetlegesen felmerülő 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 Bérló felé közölt mindenkor közös költség változásának megfelelően változik a közös költség összege, melynek tekintetében a Bérbeadó, illetve a Bérbeadó képviseletében eljárva a Megbízott a Bérló kérésére az annak változását igazoló okiratokat a Bérló 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 Bérló ezeket a költségeket vállalja a Bérbeadó részére – az azokra vonatkozó társasházi okiratok bemutatása után – megfizetni.
- Bérló 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 Bérló vagy a Bérbeadó kérése, vagy a Bérleményt magában foglaló társasház közgyűlése által meghozott határozat alapján), akkor ezt haladéktalanul köteles Bérló 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 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. 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 és köteles írásban, ajánlott levélben közölni a Bérelővel 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 /továbbiakban: **Ptk.**/ 6:48. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.
- 2.5. A Bérelő jelen szerződés aláírásáig, 2022. október 05. napján – a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (4) bekezdésének megfelelően - megfizetett 3 havi, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével növelt bérleti díjnak megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó **60.960,- 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. A Bérbeadó óvadéki pénzforgalmi számlaszáma: 12001008-00201761-06600007

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 Bérő viseli.

- 3.3. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadói szavatosság a Bérő által a Bérleményben elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a Bérő 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 nem kiterjed, ezért Bérbeadó az ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítványt nem készített.

A használat, illetve a használat átengedése

- 4.1. A Bérő a Bérleményt kizárólag **raktár céljára** használhatja és kötelezettséget vállal arra, hogy a használat céljában vagy módjában történő bármilyen változást előzetesen a Bérbeadónak bejelenti, és hozzájárulását kéri. Amennyiben a Bérő a jelen szerződésben vállalt e kötelezettségét megszegi, a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést a mindenkor jogszabályok rendelkezései szerint felmondani.
- 4.2. A Bérlemény előtti járdaszakaszt a Bérő 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. A Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményt, vagy annak egy részét ideiglenesen másnak albérletbe, vagy használatba nem adhatja, csak a Bérbeadó jelen okiratban hivatkozott rendeletének feltételei szerint.
- 4.4. A 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 Bérő 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. A Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek - beleértve a Thtv.-ben előírt hozzájárulásokat is - megszerzése a Bérő kötelessége.
- 4.6. A Bérő 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. A Bérő 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 Bérő, vagy az ő érdekkörébe tartozó személyek magatartása miatt kár keletkezik a Bérleményt magában foglaló épületben, vagy annak központi berendezéseiben, illetve a Bérleményben, a Bérő köteles a hibát kijavítani, és a kárt megtéríteni.

5.

Szerződő felek által végzendő munkára vonatkozó rendelkezések

- 5.1. A Bérlo vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét 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 Bérlo bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Bizottság jóváhagyó döntését követően, a Bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben rögzítésre kerül, hogy a Bérleményben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a Bérlo-t terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a Bérlo a Bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a Bérlo 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.
- 5.2. A Bérlemény folyamatos jó állapotban való karbantartása, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a Bérlemény berendezéseinek felújítása, pótlása, karbantartása, és cseréje a Bérlo-t terheli azzal, hogy ennek költségeit a Bérlo köteles – megtérítési igény nélkül – viselni. A Bérlo ezt a kötelezettségét olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a Bérlemény, illetőleg a helyiség berendezéseinek állapota szükségessé teszi.
- 5.3. A Bérlo tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérlemény tekintetében bármilyen felújítást, vagy más építészeti munkát kíván végezni vagy végeztetni, ehhez köteles a Bérbeadó hozzájárulását kérni. A Bérlo az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. Amennyiben Bérlo az erre vonatkozó rendelkezéseket megszegi, a Bérbeadó jogosult 8 nap határidő kitűzésével a Bérlo-t az eredeti állapot helyreállítására felszólítani és ennek eredménytelen eltelte esetén a mindenkori jogszabályok rendelkezései szerint 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 székhelyére/lakcímére kell ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni. Felek kötelesek a székhely/lakcím megváltozását 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 Bérlo másik megfelelő helyiségre (cserehelyiség) nem tarthat igényt és a Bérlemény átadása, vagy az arról való lemondás fejében semmiféle kártalanítás nem illeti meg.
- 6.4. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérlo 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 Bérlo tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérleményt a bérleti szerződés megszűnéskor 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 tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet mindenkorai rendelkezései az irányadók.

6.6. A jelen bérleti szerződés csak írásban módosítható.

6.7. A Bérlo PASA-GÁZ Kft. jelen bérleti szerződés aláírásával kijelenti, hogy jelen szerződésben rögzített személyi adatai megegyeznek a szerződéskötéskor bemutatott személyi adatait tartalmazó okmányokban szereplő adatokkal, egyúttal kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó a Bérlo személyi adatait a bérleti jogviszony fennállása alatt jogi és szerződéses kötelezettségek teljesítése érdekében és céljára kezelje.

6.8. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., a Ptk. és a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

Felek a jelen 8 példányban készült 6 oldalas folyamatos sorszámozással ellátott szerződést - annak elolvasása és közös értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Budapest, 2022. 10.13.

Kelt: Budapest, 2022. 10.06

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

PASA-GÁZ Kft.
Képv.: Flesch Nándor ügyvezető
Bérlo

Mellékletek:

1. 229/2022. (VIII.29.) Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozat
2. Tulajdoni lap – 11987/2
3. Bérbevételi kérelem

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/7423/2022

2022.01.06

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11987/2 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Fenyves utca 1.
1026 BUDAPEST II.KER. Fenyves utca 3.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll.	ter.	kat.jöv.
	ha m2	k.fíll.		ha m2 k.fíll.
- Kivett általános iskola	0	5431	0.00	

1. bejegyző határozat: 137932/1/2007/07.02.07

"védtett települési érték" a Fővárosi Közgyűlés 54/1993. (1994. II.01.) rendelete alapján.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 280231/1/2000/00.12.12

jogcími: 1991. évi KKKIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KER. ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1

4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 82511/1/2017/17.01.07

jogcími: - 2011.évi CXCV. tv

utalás: II /3.

jogállás: vagyonkezelő

név: KÖZÉP-BUDAI TANKERÜLETI KÖZPONT

cím: 1024 BUDAPEST II. KER. Margit körút 15-17.

vagyonkezelésbe nem kerülő "konyha, hálószoba, orvosi szoba".

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 79425/2/2014/14.03.28

Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BÉRLETI DÍJ
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A



1026 Budapest, Branyiszkó utca 2-4. szám

alatti 11987/2 Hrsz.-ú
garázssor megnevezésű
ingatlan
3. számú garázsáról

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. január 16.-án kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1026 Budapest, Branyiszkó utca 2-4. szám alatti ingatlan 3-as számú garázsának bérleti díj meghatározására vonatkozó szakértését elvégezte. A szakértői munka elvégzése alapján az alábbi javaslatot tesszük a havi bruttó bérleti díj mértékének meghatározására.

Normál piaci körülmények között, a bérbeadáshoz elegendő idő rendelkezésre állása esetén, a jelenleg is használt bérleti szerződés kondíciói mellett, ugyanakkor a társasházi törvény módosulása miatti kockázatoktól eltekintve, a tárgyi ingatlan reális bruttó bérleti díja:

**20 320,- Ft/hó,
azaz Húszezer-háromszázhusz forint havonta.**


A bérleti díj nettó összege:

**16 000 Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz tizenhatezer forint havonta + 27% ÁFA.**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Kardosy S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41

P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. január 30.

2. Előzmények

2.1. A megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

2.2. A megbízott

Immowell 2002 Kft.
1039 Budapest, Karácsony Sándor u. 55.
Képviselője: Mikó Sándor ügyvezető igazgató

2.3. A megbízás tárgya

A 1026 Budapest, Branyiszkó utca 2-4. szám alatti önkormányzati ingatlan garázs részének, rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén a reális piaci bérleti díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása, figyelemmel a jelenleg is használatos bérbeadási feltételekre, ugyanakkor a társasházi törvény módosításából eredő kockázatoktól eltekintve.

2.4. A szakértő megbízásának célja

Budapest, II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérleti díjainak felülvizsgálata az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően.

3. Kiinduló adatok, a szakértés módszere

3.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, dokumentumokat. Az értékelő megvizsgálta a rendelkezésére álló adatokat. Az értékbecslő helyszíni szemlén és bejáráson megtekintette a tárgyi ingatlant, amelyről fotódokumentációt készített.

3.2. A szakértés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő a piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta, amelynél a környezetben fellelhető bérlemények bérleti díjait vette alapul.

Az értékelés fordulónapja: 2023. január 30.

Az érték-megállapítás érdekében az értékbecslő vizsgálta és elemezte az alábbi körülményeket:

- a II. kerületi ingatlanok, helyiségek piaci bérleti díjának árszínvonalát,
- az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét,
- szemrevételezéssel a helyiség műszaki állapotát,
- az ingatlan funkcionális megfelelőségét, egyedi adottságait környezeti sajátosságait,
- a garázs ingatlan használhatóságát, felszereltségét, kialakítását,
- azt a tényt, hogy az ingatlan több mint 18 hónapja üresen áll.

3.3. Az értékelés felhasználhatósága

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészében nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a szakvéleményben rögzített feltételek mellett a fordulónaptól számított 180 nap.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Kis forgalmú, széles utcában található. Az ingatlannal szemben egy park, játszótér található.
- A terület megfelelő tömegközlekedési lehetőségekkel bír.
- Az ingatlan környezetében a parkolás korlátozottan megoldható, nem fizetős.
- A környék gyalogosforgalma alacsony.
- A szomszédban iskola, társasházak, villák találhatóak.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	1026 Budapest, Branyiszkó utca 2-4. 3-as garázs
Helyrajzi száma:	11987/2
Megadott funkciója:	Garázs
Jelenlegi funkciója:	üres
Összehasonlításra került, mint:	raktár
Garázs nettó alapterület garázsonként:	16 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- A vizsgált ingatlan az utcáról közvetlenül elérhető garázsoron lévő garázs. A bejárata a Branyiszkó utca felől elérhető. A garázshoz egy ferde betonozott felhajtó vezet. Az utcai kapu manuális kivitelű.
- A vizsgált ingatlan egy garázshelyiségből áll. A portál szerkezete már elöregedett, javítandó.
- Az összes alapterülete: 16 nm. A garázs falai helyenként vizesedik. A járó felület simított beton. A padlón egy fa deszkákkal lefedett szerelőakna található. A mennyezeten helyenként repedések, régebbi beázás nyomai láthatóak.

5. A bérleti díj becslése

A szakértő elvégezte a vizsgált ingatlan környezetében fellelhető ingatlanok bérleti díjainak összehasonlításán alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, műszaki jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adatok aktualitását is. A bérleti díj meghatározásánál a szakértő vélelmezte, hogy a Bérbeadó a jelenleg általánosan használt bérleti szerződés rendszere szerint fog bérleti szerződést kötni.

5.1. A bérleti díj kiszámításának módszere

A vizsgált ingatlan becsült bérleti díját az alábbi értékek szorzataként kaptuk meg: a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/2020.(X.29.) képviselő testületi határozata alapján meghatározott alapidíj szorozva a parkolás, fizetős parkolás, műszaki állapot, összközműves, megközelíthetőség, beosztás és méret által kialakult egyedi tényező, valamint a megadott névleges alapterület szorzataként. A szorzatot ezer forintba kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt bérleti díját. A bérleti díj meghatározásánál tekintettel voltunk arra a tényre, hogy az ingatlan legalább 18 hónapja üresen áll.

Raktár funkció:

parkolás=	0,95
fizetős parkolás =	1,00
műszaki állapot miatti módosító=	0,90
összközműves=	0,90
megközelíthetőség=	1,00
beosztás miatti módosító=	0,96
méret miatti módosító=	0,90
infláció=	1,051

Alapidíj raktár: 1 433,- Ft/nm.

Alapterület: 16 négyzetméter.

Fajlagos díj: $1\,433,- \text{ Ft/m}^2 * 0,95 * 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 0,96 * 0,90 * 1,051 = 1101,- \text{ Ft/m}^2$.

Raktár bérleti díja: $16 \text{ m}^2 * 1101,- \text{ Ft/m}^2 = 16\,016,- \text{ Ft/hó}$

Kerekítve 16 000,- Ft/hó

Az értéket a 2022-es inflációval korrigálni kell!

5.2. Az értékelés összefoglalása

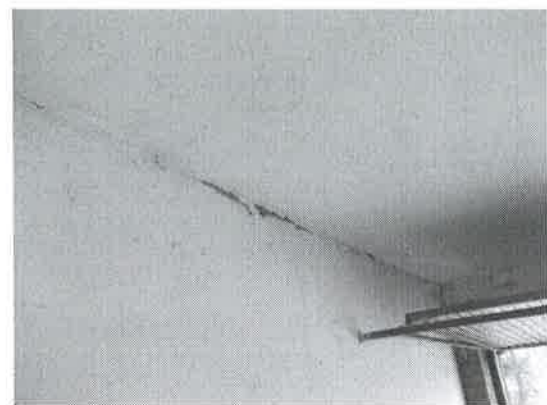
A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1026 Budapest, Branyiszkó utca 2-4. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a mellékletben szereplő táblázatban foglaltak szerint elvégezve, a 2023. január 30.-i fordulónapra, az

3. számú garázs ingatlan becsült nettó bérleti díja
16 000,- Ft/ hó + ÁFA, azaz
Tizenhatezer forint + ÁFA havonta.

Korlátozó feltételek

1. Az értékelésben megállapított érték az ingatlan teher-, per- és igénymentes állapotára vonatkozik.
2. Az értékelő a helyszíni szemle során semmiféle épületfizikai, statikai és más hasonló vizsgálatot nem végzett, az esetleges rejtett hibák az értékelést nem érintik.
3. Az érték megállapítása nincs összefüggésben az értékbecslest végzők javadalmazásával, sem közvetlen sem pedig közvetett módon.
4. Az értékbecsllő a helyszínen nem végzett pontos területfelmérést, a szakértésben felhasznált adatok a megbízó tájékoztatásán alapulnak.
5. A becslésben az értékelő feltételezi, hogy a szükséges hatósági engedélyek és egyéb hivatalos iratok beszerezhetők, ill. már rendelkezésre állnak.
6. Mélyebb jogi vizsgálatot az értékelés során az értékbecsllő nem végzett. Amennyiben van bármilyen korlátozó tényező, amely a felhasznált forrásokból nem derül ki, azokért az értékbecsllő nem vállal felelősséget.
7. A becslés az ingatlan helyszíni szemle során megtekintett állapotára vonatkozik. Amennyiben a szemle után bármilyen, az értéket befolyásoló változás történik, azért az értékbecsllő felelősséget nem vállal.
8. A becsléshez használt alapadatokat az értékbecsllő pontosnak fogadja el, azok teljes körű ellenőrzését nem végezte el.
9. Az értékelést a megbízástól eltérő célra felhasználni, azt harmadik személynek kiadni csak az értékbecsllő előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet. A becslés egyes részei külön nem használhatóak fel.
10. Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők szervezete a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Fotómelléklet:



JEGYZŐKÖNYV BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSRŐL

Készült: 2019. május 20. napján a Bp, II. ker. Branyiszkó út 2-4 (11) garázs alatti ingatlanban.

Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló II. ker., belterület 11987/2 (11) hrsz alatti, természetben a Budapest, II. ker., Branyiszkó út 2-4 (11) szám alatt található garázs megnevezésű ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmasságának ellenőrzése az 1993. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdése alapján.

Ellenőrzést végző: Patziger Barna

A mai napon a tárgyi ingatlanban az ellenőrzés megtörtént, amelynek során az alábbi megállapítások kerülnek rögzítésre azok állapotára vonatkozóan:

1.) Rendeltetésszerű használatra alkalmasság vizsgálata az 1993. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdése alapján:

<i>A lakás/helyiség berendezései</i>	<i>rendeltetésszerű használatra alkalmas</i>	<i>rendeltetésszerű használatra nem alkalmas</i>
– főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– egészségügyi berendezések (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– szellőztető berendezés (páraelszívó stb.) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– beépített bútorok (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– árnyékolók (redőny, vászonroló, napvédő függöny stb.) Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok Nincs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

A lakás/helyiség központi berendezései

rendeltetésszerű használatra
alkalmas

rendeltetésszerű használatra
nem alkalmas

– központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés
a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve az ingatlanban
lévő vezetékszakaszt és fűtőtesteket is (radiátor stb.)

☐
☐

Nincs

– a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó
szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is

☐
☐

Nincs

– az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere,
ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is

☐
☐

Nincs

– a több lakást szolgáló szellőztető berendezés

☐
☐

Nincs

– a központi antenna az erősítő berendezéssel,
ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és csatlakozóját is

☐
☐

Nincs

– a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal

☐
☐

Nincs

– a személy- és teherfelvonó

☐
☐

Nincs

– a háztartási szemét gyűjtésére szolgáló berendezés

☐
☐

Nincs

– a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel

☐
☐

Nincs

– a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron
belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés

☐
☐

Nincs

2.) Rendeltetésszerű használatra alkalmasság vizsgálata továbbá:

– főtartószerkezetek (falak, födégek)

☒
☐

Garázsajtóval a baloldalon teljesen ajtó vagy tagyas
bejárat hiányzik.

– falburkolatok (felületképzések) vakolat

☒
☐

Műlik per egy hidacs több ponton

– padlóburkolatok

☒
☐

– nyílászárók (ajtók, ablakok)

☒
☐

Egyéb megjegyzések: A gázvezeték baloldali
tárgyát és a kábel, kábel hálóját.
Gázvezeték kábel hálóját, kábel, kábel.
Kábelvezeték kábel hálóját.

k.m.f.


Ellenőrzést végző

ÁTADÁS-ÁTVÉTELI JEGYZŐKÖNYV

Készült: **2023. január 13.** napján a Budapest, II. ker., 1026 Branyiszkó út 2-4. alatti 3. számú garázs.

Jelen vannak: Átadó részéről Pichler László – II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat bérbeadó
képviselésében

Átvevő részéről PASA-GÁZ Kft., mint **Bérlő** részéről Flesch Nándor – lakcíme:
1026 Budapest, Kelemen László utca 5. I/7.)

Tárgy: A Budapest, II. ker., 1026 Branyiszkó út 2-4. szám alatti 3. garázs (hrsz.: 11987/2) átadás-átvétele (Bérlőnek történő birtokba adás).

Felek rögzítik, hogy a tárgyi ingatlanra vonatkozóan bérleti szerződés került aláírásra, amellyel összefüggésben az óvadék összeg megfizetése megtörtént. Jelen átadás-átvétel fentiekhez kapcsolódó birokba adás.

Jelenlévők a helyiségeket együttesen bejárták és az alábbiakat állapították meg:

A műszaki állapot, felszereltség:

	anyaga/megnevezése	állapota	%
padlóburkolatok	beton	használatra alkalmas	70
falburkolatok	vakolt, festett fal	megfelelő ⁿ	
nyílászárók	1 db fém ajtó	megfelelő ⁿ	
vizes szerelvények, szaniterek	nincs		
elektromos hálózat	nincs		
fűtés	nincs		
HMV	nincs		
egyéb berendezés	nincs		

A bérleményhez tartozó közüzemi mérőórák azonosítói és állásai az alábbiak:

Elektromos ellátás:

mérőóra száma: nincs

Gáz

Mérőóra száma: nincs

Víz:

Mérőóra száma: nincs

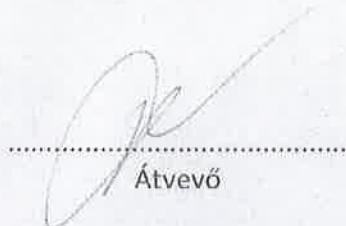
Átadásra kerültek a bérleménnyel kapcsolatos alábbi kulcsok és információk:

- kulcsok száma: 3 db
- Műszaki egyeztetések:
- tel.: (06-1) 599-9066;
- e-mail: ugyfelszolgalat@vf2.hu

Egyéb megjegyzések, észrevételek:

A helyiségben deszkával fedett szerelő -
alona található, ami zsomp.

Fentiek alapján Bérelő a bérleményt átveszi, bérbeadó pedig a bérleményt birtokba adja.
k.m.f.


Átvevő

[PASA-GÁZ Kft. képviselőjében
Flesch Nándor]
Bérelő


Átadó

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Bérbeadó megbízásából
Pichler László

BIRTOKBAVÉTELI JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2023. január 13. napján a Budapest, II. ker., Branyiszkó út 2-4. 11. számú garázsnál.

Jelen vannak: **Átadó** részéről PASA-GÁZ Kft., mint **Bérlő** részéről képviselőjében Flesch Nándor (1026 Budapest, Kelemen László utca 5. I/7.)

Átvevő részéről Pichler László – II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint tulajdonos képviselőjében.

Tárgy: A Budapest, II. ker., Branyiszkó út 2-4. alatti 11. számú garázs (hrsz: 11987/2) visszavétele Bérlőtől.

Felek rögzítik, hogy a tárgyi ingatlanra vonatkozóan 2022. október 19. napján Bérleti szerződés került aláírásra.

A II. Kerületi Önkormányzat Vagyonhasznosítási és Nyilvántartási Osztály 2023. 01. 12-én küldött levele alapján, mivel a bérleményben kellék-szavatossági hiba merült fel, ehhez a körülményhez kapcsolódik a birtokba visszavétel.

Jelenlévők a helyiségeket együttesen bejárták és megállapították, hogy a bérlemény – a jelen jegyzőkönyvben foglaltak figyelembevételével rendeltetésszerű használatra
alkalmas / nem alkalmas.

A műszaki állapot, felszereltség:

	anyaga/megnevezése	állapota	%
padlóburkolatok	beton	megfelelő	70
falburkolatok	vakolt, festett fal	rendeltetésszerű használatra nem alkalmas	40
nyílászárók	fém kapu-ajtó	megfelelő	70
vizes szerelvények, szaniterek	nincs		
elektromos hálózat	nincs		
fűtés	nincs		
HMV	nincs		
egyéb berendezés	nincs		

A bérleményhez tartozó közüzemi mérőórák azonosítói és állásai az alábbiak:

Elektromos ellátás:

mérőóra száma: nincs

Gáz

Mérőóra száma: nincs

Víz:

Mérőóra száma: nincs

Átadásra kerültek a bérleménnyel kapcsolatos alábbi kulcsok és információk:

- kulcsok száma: 1 db
- Műszaki egyeztetések:
tel.: (06-1) 599-9066;
e-mail: ugyfelszolgalat@vf2.hu

Egyéb megjegyzések, észrevételek:

A helyiség kizárására került.

Fentiek alapján Bérelő a bérleményt átadja, bérbeadó pedig a bérleményt birtokba veszi.

k.m.f.


.....
Átadó

PASA-GÁZ Kft.
Flesch Nándor


.....
Átvevő

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Bérbeadó megbízásából
Pichler László

