

ELŐTERJESZTÉS

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

Előterjesztő: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Harján Dávid vezérigazgató

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

Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. ker., 13295/10/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. fszt. 2. alatti helyiség módosított tartalmú felújítási/átalakítási munkáihoz

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest II. kerület, 13295/10/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. fszt. 2. alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 83 m² alapterületű, üzlethelyiség megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: bérlemény).

Az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 162/2022.(V.24.) határozatában úgy döntött, hogy a bérleményt 2022. július 15. napjától határozatlan időre az **Új Művészet Alapítvány** (nyilvántartási szám: 01-01-0001368, székhely: 1065 Budapest, Nagymező utca 49. II. em. 2., adószám: 19661854-2-42, képviseli: Rudolf Anica vezető tisztségviselő) részére adja bérbe. A bérleménynek a bérlő részére történő birtokbaadására 2022. október 7. napján került sor.

Az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 357/2022. (XII.12.) határozatában úgy döntött, hogy „a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az **Új Művészet Alapítvány** (nyilvántartási szám: 01-01-0001368, székhely: 1065 Budapest, Nagymező utca 49. II. em. 2., adószám: 19661854-2-42, képviseli: Rudolf Anica vezető tisztségviselő) bérlő a Budapest II. kerület, 13295/10/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. fszt. 2. alatti, üzlethelyiség megjelölésű bérleményt **átalakítsa/felújítsa** a 2022. november 30. napján kelt és érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglaltak szerint, az alábbi feltételekkel.

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

- 1. Bontási munkák**
 - válaszfalak bontása
 - álmennyezetek-, fal- és padlóburkolatok bontása
 - bontási törmelékek elszállítása
- 2. Építészeti átalakítások**
 - vendég WC, raktár, bolt és kávézó, nyitott szerkesztőség, kávézó, Iroda kialakítása könnyűszerkezetes gipszkarton válaszfalak építésével
- 3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók**
 - padló- és falburkolatok cseréje, javítása
 - festés-mázolások készítése
 - új beltéri nyílászárók elhelyezése
- 4. Elektromos felújítások**
 - új elektromos hálózat kialakítása, lámpatestekkel, dugaljakkal, kapcsolókkal
- 5. Gépészeti berendezések**
 - nyomó- és lefolyóvezeték hálózat kiépítése



**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

- új szaniterek (WC, mosdó, mosogató berendezések) elhelyezése

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 kötelelemmel tartozik.

A bérlő köteles a közműszolgáltatóval mellékvízmérőszolgáltatási 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 állagsérelemmel 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.

A bérlő köteles a munkákat, azok megkezdésétől számított 4 hónapon belül befejezni. A bérlő a munkavégzés tényleges időtartamára, **de legfeljebb 4 hónapra** a bérleti díjfizetés alól mentesül. **A bérleti díjfizetés alóli mentesség a közös költség és egyéb szolgáltatási költségek megfizetésének kötelezettsége alól a bérlőt nem mentesíti.** A bérlőt a díjmentesség csak a munkák megkezdésére és befejezésére vonatkozó bejelentési kötelezettség betartása esetén illeti meg, a bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén a díjfizetés alóli mentesség minden külön további nyilatkozat nélkül megszűnik.

A megállapodás megkötésének feltétele, hogy a bérlőnek a bérleményre bérleti díj, közös költség és fűtődíj hátraléka nincs.

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.



II. KERÜLETI
VÁROSFELJESZTŐ 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 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."

A fentiek alapján bérlő és bérbeadó 2023. január 26. napján a helyiség felújítására/átalakítására megállapodást kötöttek, amely tartalmazza a bérlő által a helyiségben elvégezni kívánt felújítási munkákat. A Megállapodás alapján a bérlő a munkavégzés időtartamára – annak a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére írásban történt bejelentése kezdetétől a munkák igazolt befejezéséig –, maximum 4 hónapra a bérleti díjfizetés alól mentesül. A bérleti díj fizetés alóli mentesség a közös költség és egyéb szolgáltatási költségek megfizetésének kötelezettsége alól a bérlőt nem mentesíti. Bérlő a munkálatok megkezdését 2023. február 3-án bejelentette. A munkálatok jelenlegi készülsége – a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. március 13-i bérlemény ellenőrzése alapján – megfelelő.

Bérlő a 2023. március 10. napján kelt 2023. március 13. napján érkezett kérelmében, valamint annak mellékletét képező dokumentumokban a műszaki tartalom bemutatásával – a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. útján – tájékoztatta a tulajdonost a bérleményben elvégezni kívánt, módosított tartalmú felújítási/átalakítási munkákról, amelyhez ismét kérte a tulajdonos tulajdonosi hozzájárulását, továbbá kiegészítő elektronikus levelében kérte, hogy a bérleti díjfizetés szüneteltetése a munkák megkezdésének bejelentésével egyidejűleg illesse meg.

A bérlő a bérleményben a korábbi kérelmét figyelembe véve, azt kiegészítve/módosítva az alábbi munkákat kívánja elvégezni, amelyek a korábbi kérelméhez képest változnak, ill. nem szerepeltek:

1. **Bontási munkák**

Nem kerül elbontásra az utcai traktusban a helyiségeket elválasztó válaszfal, mert nem könnyűszerkezetes, hanem vb. szerkezetű.

A korábbiakhoz képest további változás nem történik.

2. **Építészeti átalakítások**

Nem készül az utcai főhelyiségben új könnyűszerkezetes, tolóajtóval ellátott válaszfal. Gipszkarton válaszfallal raktár és személyzeti WC kialakítása történik, a francia udvar felé kialakításra kerülő új kijárathoz belső lépcső készítése a szintkülönbség áthidalására.

A korábbiakhoz képest további változás nem történik.

3. **Felületképzések, burkolatok, nyílászárók**

A francia udvar felé a nyugati homlokzaton lévő fix nyílászáró egy része nyithatóvá válik, új kijáratot biztosítva az udvar felé.

A korábbiakhoz képest további változás nem történik.

4. **Elektromos felújítások**

A korábbiakhoz képest további változás nem történik.

5. **Gépészeti berendezések**

A nyílászáró cserénél a kijárat ajtó előtti radiátor átforgatása. A francia udvar felé a nyugati homlokzaton alumínium burkolattal eltakart klímaberendezés kültéri egysége kerül elhelyezésre.

A korábbiakhoz képest további változás nem történik.

6. **Bejárat, portál**

A Keleti Károly utcai homlokzati kőfalra LED világítású, üzletjelző cégér plexidoboz kerül rögzítésre.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. március 13. napján a bérlő vonatkozásában 637.540,-Ft lejárt bérleti díj tartozást tart nyilván, amely a 2023. február és 2023. március havi bérleti díjnak felel meg.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a rendelkezésre álló iratok alapján kifejtett álláspontja szerint a bérleményben elvégzendő módosított tartalmú munkák nem építési hatósági engedély köteles tevékenységek, azonban a



**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

homlokzatot érintő változások a településképi bejelentési eljárás lefolytatását teszik szükségessé. Bérló a homlokzati változásokkal kapcsolatban előzetesen lefolytatta a településképi védelméről szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete szerinti településképi bejelentési eljárását, és csatolta a nyílászárócseré és az üzletjelzés elhelyezése tárgyában a jelen előterjesztés mellékletét képező XXXVI/160-4/2023 ügyiratszámú határozatot.

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 bérbeadói 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 az **Új Művészet Alapítvány** (nyilvántartási szám: 01-01-0001368, székhely: 1065 Budapest, Nagymező utca 49. II. em. 2., adószám: 19661854-2-42, képviseli: Rudolf Anica vezető tisztségviselő) bérló a Budapest II. kerület, 13295/10/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. fszt. 2. alatti, üzlethelyiség megjelölésű bérleményt **átalakítsa/felújítsa** a 2023. március 10. napján kelt és 2023. március 13. napján érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglalt módosított tartalom szerint, az alábbi feltételekkel.

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

1. Bontási munkák

A korábbiakhoz képest további változás nem történik.

2. Építészeti átalakítások

- személyzeti WC és raktár kialakítása könnyűszerkezetes gipszkarton válaszfalak építésével
- francia udvar felőli kijáráshoz belső lépcső kialakítása

3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

- francia udvar felé nyílászáró cseréje, kijárat kialakítása

4. Elektromos felújítások

A korábbiakhoz képest további változás nem történik.

5. Gépészeti berendezések

- radiátor átforgatása
- klímaberendezés elhelyezése, kültéri egység alumínium burkolattal

6. Bejárat, portál

- üzletjelző cégér plexidoboz elhelyezése

A fenti munkák költségei kizárólag a bérlőt terhelik.

Az ingatlan homlokzatát érintő változtatásokhoz – ideértve az üzletjelzés, valamint a klímaberendezés kültéri egységének elhelyezését – a társasházi tulajdonosok hozzájárulásának beszerzése (társasházi tulajdonosi



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

hozzájárulás) alapján kerülhet sor. Az ingatlan homlokzatát érintő munkák (nyílászáró csere és üzletjelzés elhelyezése) a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településkép védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás során hozott XXXVI/160-4/2023 határozatnak megfelelően, az abban foglalt kikötésekkel végezhetőek el.

A jelen határozatban felsorolt munkavégzés a hatályos jogszabályok alapján szükséges építési- és szakhatósági engedélyek alapján és birtokában történhet – a bérelő kizárólagos költségére és minden irányú felelősségére – az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása mellett. Az átalakítással összefüggésben alkalmazott műszaki megoldások, technológiák során a bérelő 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 bérelő 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 bérelő szavatossági kötelelemmel tartozik.

A jelen tulajdonosi hozzájárulás alapján a helyiség felújítására/átalakítása tárgyában a bérbeadó és a bérelő között 2023. január 26. napján létrejött megállapodást módosítani kell, melyben rögzítésre kerül, hogy a helyiségben elvégezni kívánt munkák a fent felsorolt munkákkal kiegészülnek.

A módosított megállapodásban rögzíteni szükséges, hogy a bérelő által végzett jelen határozat szerinti munkák nem minősülnek értéknövelő beruházásoknak, a bérelő 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.

A módosított megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérelő köteles a megállapodás és a jelen határozat szerinti munkákat 2023. június 2. napjáig befejezni. A bérelőt a megállapodás 6./ pontja szerinti díjmentesség, a munkák megkezdésének bejelentésének napjától, azaz 2023. február 3. napjától kezdődően illeti meg a munkavégzés tényleges időtartamára, de legfeljebb 2023. június 2. napjáig. A bérelő a munkák elvégzését köteles a bérbeadó részére írásban 8 (nyolc) napon belül bejelenteni. A bérelő legkésőbb a munkák elvégzésére nyitva álló határidő lejártáig írásban köteles a bérbeadót – a késedelem oka, valamint a munkák befejezésének várható napjának megjelölésével – értesíteni, ha a munkákat határidőben nem tudja befejezni. A bérelő bejelentési kötelezettségének elmulasztása esetén, a bérbeadó jogosult a bérelő bérleti díjfizetés alóli mentességét egyoldalúan visszavonni. A bérleti díjfizetési kötelezettség alóli mentesség megszüntetése esetén, a bérelő köteles a bérleti díjat visszamenőlegesen megfizetni a bérbeadó részére.

Ha jelen hozzájárulás kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérelő a bérbeadóval nem módosítja a megállapodást, akkor a jelen hozzájárulás hatályát veszti.

A jelen hozzájárulás nem mentesíti a bérelőt 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 beszerezze, és a jelen határozat szerinti 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 bérelőt.

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.



**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

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 az **Új Művészet Alapítvány** (nyilvántartási szám: 01-01-0001368, székhely: 1065 Budapest, Nagymező utca 49. II. em. 2., adószám: 19661854-2-42, képviseli: Rudolf Anica vezető tisztségviselő) bérlő a Budapest II. kerület, 13295/10/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. fszt. 2. alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 83 m² alapterületű, üzlethelyiség megjelölésű bérleményben módosított átalakítási/felújítási munkát 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. március...*21.*

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

Harján Dávid
 vezérigazgató
 II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Mellékletek:

1. melléklet – Bérleti szerződés
2. melléklet – Megállapodás
3. melléklet – Kérelem, műszaki leírás, alaprajz
4. melléklet – Településképi eljárásban hozott határozat



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

BUDAPESTI ÉRTÉKPAPÍR ÉRTÉKESÍTŐ ZRT.
2012.06.23. 2012.
Ezer forint, számlán levezetve
Amennyiben kéri, kiadható

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)

Új Művészet Alapítvány (rövidített elnevezés: [Nincs bejegyezve], székhely: 1065 Budapest, Nagymező utca 59. II. em./2. Szervezet nyilvántartási száma: 01-01-001368, adószám: 19661854-2-42, KSH statisztikai számjel: 19661854-9499-569-1, bankszámlaszám: 10300002-20337629-70073285, képviseli: Rudolf Anica ügyvezető, anyja neve: [REDACTED]

[REDACTED], mint

Bérlő /továbbiakban: **Bérlő**/

Bérbeadó és Bérlő 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 képviselőjében az alábbi feladatokat ellássa:

- a bérleti díj és a külön szolgáltatások díjának számlázása, a használati díjról fizetési értesítő kiküldése;
- a Bérlemény fenntartásával kapcsolatban a Bérlő 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

e-mail: ugyfelszolgalat@vf2.hu

Rudolf

1. / 1. /

1.

Bérbeadó tájékoztatja a **Bérlőt**, 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** 2022. július hó 15. napjától határozatlan időre bérbe adja, **Bérlő** pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13295/10/A/3** hrsz.-on nyilvántartott, természetben **1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/A** szám alatt található, 83 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant /továbbiakban: Bérlemény/ lapszerkesztőség, kávézó-teázó, könyvesbolt, lap- és könyvbemutató, meetingpoint, pop-up office, workshop, szerkesztői-kritikai kurzusok, garázsvásár 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/ 162/2022.(V.24.) határozata alapján.

2.

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

2.1. **Bérlő** a Bérleményért havonta **251.000,- 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.

- **Bérlő** havonta **24.546,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegű közös költséget**, valamint **16.080,-Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegű fűtési 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 mindenkori közös költség változásának megfelelően változik a közös költség összege, melynek tekintetében a **Bérbeadó**, illetve a **Bérbeadó** képviseletében 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 esedékességgel 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 esedékességgel történő meg nem fizetése esetén a **Bérbeadó**t 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 **Bérbeadó**t 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 **Bérlő**vel 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, 2022. augusztus 01. napján – a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet /továbbiakban: Vagyondirektív/ 40. § (4) bekezdésének megfelelően - megfizetett 3 havi, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével növelt bérleti díjnak megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó **956.310,- 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.

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-01501702** azonosítószámú, 2022. július 10. 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 **lapszerkesztőség, kávézó-teázó, könyvesbolt, lap- és könyvbemutató, meetingpoint, pop-up office, workshop, szerkesztői-kritikai kurzusok, garázsvásár 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 mindenkor 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

Dudog

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 tartalmaznak 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 székhelyére 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, 2022. 09. hó 01. nap Budapest, 2022. 08. hó 25. nap


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


Új Művészet Alapítvány
Képv.: Rudolf Anica
Bérlő

Melléklet:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat 162/2022. (V.24.) GTB határozat
Bérbevételi kérelem

E-103066P 2023

MEGÁLLAPODÁS

helyiség felújítására/átalakítására Bérbeadó és Bérló között

amely létrejött egyrészről:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (székhelye: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., KSH statisztikai számjele: 15735650-8411-321-01, adószáma: 15735650-2-41, törzskönyvi azonosító: 735650, ÁHTI azonosító: 745213, képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester, belföldi jogi személy), mint tulajdonos Bérbeadó /továbbiakban: **Bérbeadó**/;

másrészről:

Új Művészet Alapítvány (rövidített elnevezés: [Nincs bejegyezve], székhely: 1065 Budapest, Nagymező utca 49. II. em./2. Szervezet nyilvántartási száma: 01-01-001368, adószám: 19661854-2-42, KSH statisztikai számjel: 19661854-9499-569-1, bankszámlaszám: 10300002-20337629-70073285, képviseli: Rudolf Anica ügyvezető, anyja neve: [REDACTED] mint

Bérló /továbbiakban: **Bérló**/,

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

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13295/10/A/3 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. földszint 2. alatt található, 83 m² területű**, az ingatlan-nyilvántartás szerint üzlethelyiség megnevezésű ingatlant /továbbiakban: **Bérlemény**/ a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat és **Új Művészet Alapítvány** között 2022. szeptember 01. napján létrejött bérleti szerződésben foglaltakkal összhangban **lapszerkesztőség, kávézó-teázó, könyvesbolt, lap- és könyvbemutató, meetingpoint, pop-up office, workshop, szerkesztői-kritikai kurzusok, garázsvásár működtetése céljára** a Bérló bérbe vette a megkötött Bérleti szerződés alapján, határozatlan időre.

2./ Az. 1./ pontban megjelölt Bérleti Szerződés 5.1. pontja értelmében a Bérló a Bérleményben bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a Gazdasági és Tulajdonosi 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, a Bérló az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára – megtérítési igény nélkül – végezhet, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a Bérló a Bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a Bérló 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.

A Szerződő felek a hivatkozott Bérleti szerződés rendelkezései alapján kötik a jelen megállapodást a Bérló által tervezett helyiség felújítási/átalakítási munkák tárgyában.

P. Anica

- 3./ A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 357/2022.(XII.12.) határozatával úgy döntött, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a Bérő a Bérlemény vonatkozásában a határozatban megjelölt felújítási/átalakítási munkálatokat saját költségén elvégezze. A határozat kötelezte a Bérőt és a Bérbeadót, hogy a felújítási, átalakítási munkálatok tárgyában külön megállapodást kössenek. Jelen megállapodás 1. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 357/2022.(XII.12.) határozata.
- 4./ A Bérő a jelen megállapodás 2. számú elválaszthatatlan mellékletét képező, 2022. november 30. napján kelt kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglaltak szerint, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 357/2022.(XII.12.) határozata alapján az alábbi munkákat jogosult saját költségére a Bérleményben felújítás/átalakítás címén elvégezni, illetve elvégeztetni a jelen megállapodásban foglalt feltételekkel:

1. Bontási munkák

- válaszfalak bontása
- álmennyezetek-, fal- és padlóburkolatok bontása
- bontási törmelékek elszállítása

2. Építészeti átalakítások

- vendég WC, raktár, bolt és kávézó, nyitott szerkesztőség, kávézó, Iroda kialakítása könnyűszerkezetes gipszkarton válaszfalak építésével

3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

- padló- és falburkolatok cseréje, javítása
- festés-mázolások készítése
- új beltéri nyílászárók elhelyezése

4. Elektromos felújítások

- új elektromos hálózat kialakítása, lámpatestekkel, dugaljakkal, kapcsolókkal

5. Gépészeti berendezések

- nyomó- és lefolyóvezeték hálózat kiépítése
- új szaniterek (WC, mosdó, mosogató berendezések) elhelyezése

A fenti munkák költségei kizárólag a Bérőársakat terheli.

- 5./ A Bérő köteles a jelen megállapodás 2. számú mellékletében meghatározott munkák elvégzéséhez, elvégeztetéséhez szükséges építési és szakhatósági engedélyeket beszerezni, a munkavégzés a hatályos jogszabályok alapján szükséges építési és szakhatósági engedélyek alapján és birtokában történhet – a Bérőársak kizárólagos költségére és mindenirányú felelősségére –, az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása mellett.

A Bérő a fenti munkák elvégzése során kötelesek a településképi bejelentési eljárásban

Dudoly

hozott határozat(ok)ban foglaltakat betartani.

A felújítással, átalakítással összefüggésben alkalmazott műszaki megoldások, technológiák során a Bérlo 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 Bérlo kizárólagos felelőssége a beépítésre kerülő, helytelenül megválasztott anyagok, szerkezetek és rendszerek által előálló károsodás. 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 Bérlo szavatossági kötelemmel tartozik.

Szerződő felek rögzítik, hogy a helyiségben elvégezni kívánt, a fent felsorolt munkálatok költségei kizárólag a Bérlo terhelik.

Amennyiben a bérlo 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 bérlo kizárólagos költségére és mindenirányú felelősségére – az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása mellett. Az átalakítással összefüggésben alkalmazott műszaki megoldások, technológiák során a bérlo 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 bérlo 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 bérlo szavatossági kötelemmel tartozik.

A bérlo köteles a közműszolgáltatóval mellékvízmérős szolgáltatási szerződést kötni és fenntartani, a mellékvízóra későbbi hitelesítésének költségei a kijelölt bérlo terhelik.

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

Handwritten signature

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.

A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor az elvégzett munkák tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, az általa felszerelt, csak állagsérelemmel eltávolítható berendezéseket, tartozékokat nem szedheti le, azok beépítést követően a Bérbeadó tulajdonát képezik.

A Bérlőt terheli az általa beépített berendezési és felszerelési tárgyak, továbbá tartozékok karbantartás, cseréje, javítása, továbbá köteles azokat folyamatosan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani.

A társasházi közös területeket érintő beavatkozásokhoz a megfelelő hozzájárulások beszerzése a Bérlő feladata. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményt magában foglaló társasház tulajdonostársai részére a felújítás tényével kapcsolatban a Bérlőt bejelentési kötelezettség terheli.

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 szerinti 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 a Bérlőt.

- 6./ A Bérlőtársak a munkák ellenértékének, költségének megtérítésére vagy bérbeszámításra, illetve a jelen pontban meghatározottakon kívül bérelengedésre igényt nem tarthat sem a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-vel szemben, sem a tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal szemben sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak bármilyen okból való megszűnésekor, valamint a bérleti szerződés esetleges megszűnésekor az értéknövelő beruházás megtérítését sem igényelheti.

A Bérlő köteles a munka megkezdését és annak befejezését a Bérbeadó részére írásban bejelenteni és igazolni.

A Bérlő köteles a munkát annak megkezdésétől számított 4 hónapon belül befejezni. A Bérlőtársak a munkavégzés tényleges időtartamára, de legfeljebb 4 hónapra a bérleti díjfizetés alól mentesülnek. A bérleti díjfizetés alóli mentesség a közös költség és egyéb szolgáltatási költségek megfizetésének kötelezettsége alól a Bérlőt nem mentesíti, a Bérlőt a bérleti díjon felül a használattal együtt járó ún. rezsiköltségeket (közös költség, víz- és csatornahasználati díj, áramdíj, egyéb szolgáltatási költségek, stb.) köteles a munkák végzésének ideje alatt is szerződésszerűen megfizetni.

Dundog

A Bérlet a díjmentesség csak a munka megkezdésére és befejezésére vonatkozó bejelentési kötelezettség betartása esetén illeti meg, a bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén a díjfizetés alóli mentesség minden külön további nyilatkozat nélkül megszűnik.

- 7./ A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlet a munkákat a jelen megállapodás megkötése napjától számított 30 munkanapon belül megkezdji, és vállalja, hogy a kezdéstől számított 4 hónapon belül befejezi. A Bérlet köteles a munka megkezdését és befejezését Bérbeadó részére írásban bejelenteni és igazolni.
- 8./ A Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodásban foglalt felújítási/átalakítási munkáktól függetlenül a felek között megkötött bérleti szerződés rendelkezései változatlanul hatályosak és azokat a jelen megállapodásban foglaltak nem érintik.
- 9./ A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlet felelősek az általuk végeztetett munkákért. Ennek keretében köteles megtéríteni az általa végeztetett felújítási/átalakítási tevékenység során harmadik személyeknek okozott károkat, amelyekért a Bérlet közvetlen felelősséggel tartoznak. Abban az esetben, ha a Bérbeadó ellen a Bérlet által végeztetett felújítási/átalakítási tevékenység alapján, vagy annak következményeként bármilyen harmadik fél kártérítési, vagy egyéb igényt terjeszt elő, a Bérlet a jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal a károk viselésére, megfizetésére és ezen igényekért való helytállásra és arra, hogy az ezekből eredő esetleges peres eljárásba önként belép. Az ilyen irányú kötelezettségeket a Bérbeadótól a jelen megállapodás aláírásával minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül átvállalja.
- 10./ A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a munkák elkészültét követően a Bérlemény állapotát a helyszínen bérlemény felmérési jegyzőkönyv felvételével (amely az elvégzett munkákat, a megvalósított állapotot stb. tartalmazza) rögzítik.
- 11./ A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a felújítási munkák eredményeként a Bérlemény bérleti szerződés szerinti eredeti rendeltetése nem változhat meg.
- 12./ A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban meghatározott Bérlemény felújítási/átalakítási munkák a Bérlet általi elvégeztetése a Bérlet javára tulajdonjogot még részarányosan sem eredményezhet, és a Bérlet a társasház rovására sem végezhet semmilyen munkát, illetve nem hivatkozhat tulajdoni arány eltolódásra, illetve tulajdoni igényre.

A Bérbeadó tájékoztatja a Bérlet, hogy jelen megállapodás egy eredeti példányát a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére megküldi.

A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint 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 rendelkezéseit kell alkalmazni.

A jelen megállapodás elválaszthatatlan részét képezi az 1. és 2. számú melléklet.


A jelen megállapodást a Szerződő felek elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Budapest, 2023. január 26.

Budapest, 2023. január 26.


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



Új Művészet Alapítvány
H-1065 Budapest
Nagymező u. 49.
1961-2-42

.....
Új Művészet Alapítvány
Képv.: Rudolf Anica
Bérlő

Mellékletek:

1. sz. – 357/2022.(XII.12.) GTB határozat
2. sz. – A Bérlő 2022. november 30. napján kelt kérelme és annak mellékletét képező dokumentumok

e 2430/2023

18/724-12/2024

KÉRELEM

Tisztelt II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.!

Alulírott Rudolf Anica az Új Művészet Alapítvány mint Bérlet képviselőjében az alábbi kérelemmel fordulok Önökhöz.

1. Kérelmezem, hogy a Keleti Károly utca 11/A sz. alatti földszinti üzlet (hrsz. 13295/10/A/3) településképi szempontból engedélyköteles változtatásait Főépítész Úr mellékelt döntése alapján szíveskedjenek elfogadni.
2. A korábban elfogadott belső változtatások (kérelem kelte: Budapest, 2022. 11. 30.) módosítását szíveskedjenek elfogadni. Ehhez mellékelek egy módosított alaprajzot és indoklást.

A belső munkálatokat 2023. március 3-án megkezdjük. A felújítás idejére továbbra is kérjük a bérleti díj alóli mentességet.

Tisztelettel kérem kérelmem kedvező elbírálását!



Rudolf Anica

Új Művészet Alapítvány

Új Művészet Alapítvány
H-1065 Budapest
Nagymező u. 49.
Adószám: 19661854-2-42

Kelt: Budapest, 2023. 03. 10.

BELSŐ FELÚJÍTÁSI MUNKÁLATOK AZ EREDETI BEADVÁNYHOZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZTATÁSAI

BONTÁSI FELADATOK (jelölve a változások)

- álmennyezet elbontása (64 m²)
- csempe burkolat felszedése (85,5 m²)
- tartószeropet nem ellátó válaszfalak bontása >> elmarad. Indoklás: a lambéria leszedésekor, a bontás megkezdése előtt feltárássra került, hogy a „válaszfal” vasbetonból készült, ezért ezt a falat megtartjuk.
- nyugati homlokzaton lévő nyílászáró cseréje >> új tétel. Főépítész döntése alapján kikötéssel településképi szempontból megvalósítható.
- falburkolatok lebontása
- belső nyílászáró elbontása

ÉPÍTÉSI FELADATOK

- vízszerezés (wc, mosdókagylók)
- villanyszerelés
- új burkolat 85,5 m²
- galéria aláoszlopozása, gipszkarton válaszfal beépítése >> új tétel
- új ajtó beépítése a válaszfalba
- új nyílászárónál lépcső kialakítása >> új tétel
- új nyílászáró előtti jobb oldali radiátor kifelé forgatása >> új tétel
- galéria burkolatcseréje
- falak, mennyezet állapotfelmérése, kezelése, vakolás, festés

- beépített bútorok beszerelése (pult, tároló szekrények, polcok)

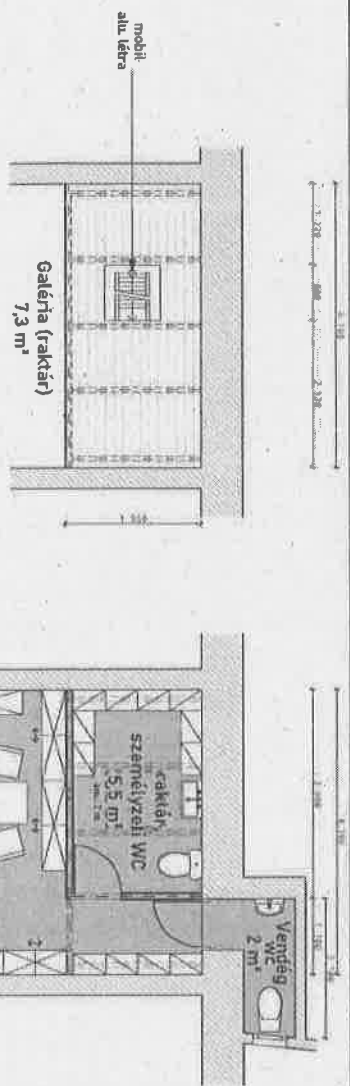
Rudolf Ágoston Művészet Alapítvány

H-1065 Budapest

Nagymező u. 49.

Telefon: 19661854-2

2023. 03. 13. Bp.



külső kültéri asztal
900x600x400mm 5,5 kW
WDH 10 Graphit (RAL7024)
alumínium burkolattal
koncoltala falhoz rögzítve
radátor
átforgatása
új padló
(175 mm)
új nyílászáró
búrá, beétele nyíló
egysírtényű ajtó
fixen üvegezett
oldalsóablakokkal
máanyag, fehér
(RAL9003)

átfordítandó
egyedi
soronpó

tergálatartó
oszlopok
meglévő
reklámhálók
meglévő
LVT-as rozsdamentes laméz
73x70x73mm
akó pontja 2,6m magasan

mafi kőzet (RAL 9003) célcél
felületre ártó LED világítással
LVT-as rozsdamentes laméz
73x70x73mm
akó pontja 2,6m magasan

kőzet
világítás
beépített
lámpák
porfál körüli lámpák

meglévő, megmaradó mányas,
fehér (RAL 9003) nyílászárók

M=1:50

tervező / tervező
Képviselet
Cím:
1065 Bp., Magyarzd u. 49. II. em. 4.

Munka
megnevezése:
Tervezési terv
1024 Budapest, Kálvária utca 11./B hrsz: 13295/10/A/3.

Földszint
M=1:50

tervező / tervező
Képviselet
Cím:
1065 Bp., Magyarzd u. 49. II. em. 4.

Munka
megnevezése:
Tervezési terv
1024 Budapest, Kálvária utca 11./B hrsz: 13295/10/A/3.

1



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Alpolgármester

Szabó Gyula 4. melléklet

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

Ügyiratszám: XXXVI/160-4/2023
Referens: Nagy Mónika
e-mail: nagy.monika@masodikkerulet.hu
Telefon: 06-1-346-5442

Tárgy: 1024 Budapest, Keleti Károly
u. 11/A szám alatti (hrsz.:
13295/10/A/3) ingatlanon
nyílászárócsere, üzletjelzés
elhelyezése

H A T Á R O Z A T

Az Új Művészet Alapítvány (képviseli: Rudolf Anica, 1065 Budapest, Nagymező u. 49. II.2.), mint Bejelentő által, e-Papír rendszeren keresztül benyújtott kérelem és tervdokumentáció alapján a 1024 Budapest, Keleti Károly u. 11/A szám alatti (hrsz.: 13295/10/A/3) ingatlanon nyílászárócserét, üzletjelzés elhelyezését

kikötéssel veszem tudomásul.

Kikötéseim:

- Az új nyílászáró színe fehér, anyaga fa legyen, a felújítás során a felső vakablakok (stadur) nem helyezhetők vissza, helyére kizárólag ablaküveg alkalmazható.
- Bejelentő köteles a határozat kézhezvételét követő 60 napon belül a Településképi Bejelentési Osztálynak -a nyílászárócsere tekintetében- az ingatlan tulajdonosának hozzájárulását benyújtani.

Felhívom Bejelentő figyelmét, hogy a tervezett építési tevékenységet 6 hónapon belül meg kell kezdeni.

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

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

I N D O K O L Á S

Az Új Művészet Alapítvány (képviseli: Rudolf Anica, 1065 Budapest, Nagymező u. 49. II.2.), mint Bejelentő 2023. március 2. napján kérelmet nyújtott be a 1024 Budapest, Keleti Károly u. 11/A szám alatti (hrsz.: 13295/10/A/3) ingatlanon nyílászárócsere, üzletjelzés elhelyezése ügyében.

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



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

Az érintett ingatlant a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) 1. melléklete Nagyvárosias lakóterületbe, azon belül az Ln-2/Z-2 jelű építési övezetbe sorolja.

A tárgyi ingatlan:

- Az Országos Építésügyi Nyilvántartásban 70015 azonosító számon, mint régészeti lelőhely **szerepel**.
- A településkép védelméről szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX.29.) számú rendelet 4. melléklete szerinti Budapest fővárosi helyi védetségű építészeti örökségének jegyzékében, mint **védett épület szerepel** [*lakóépület Rainer Károly, 1928-1929*].
- A TKR. 1.a/1.b. számú melléklete alapján a kerületi helyi védett értékek/kerületi helyi védett területek jegyzékében **nem szerepel**.

A Bejelentő által benyújtott dokumentáció alapján tárgyi ingatlanon a tervezett építési tevékenység az alábbiak szerint valósul meg:

- Tervezett felújítás:
 - A Keleti Károly utca felőli homlokzaton meglévő cégér helyére új cégér elhelyezése tervezett. Megjelenése: a cégér doboza LV2-es rozsdamentes lemezből készül, matt fekete (RAL9005) porfestéssel takart. A felíratot és a grafikát matt fekete (RAL9005) matricával egy LV5-ös plexi lemezre kasírozzák fel. A cégér LED belső megvilágítású, mérete: 725x170x725 mm, alsó síkja a járdaszinttől 2,625 m magasságban tervezett.
 - A nyugati, udvar felőli homlokzaton meglévő nyílászáró cseréje tervezett. Az új nyílászáró megjelenése: a meglévő anyaghasználattal azonos műanyag, fehér (RAL9003) bukó, befelé nyíló egyszárnyú ajtó, fixen üvegezett oldalvilágítóval, alul, felül statúr betéttel. Mérete: 2,4x 2,7 m.
 - A nyugati, udvar felőli homlokzaton klíma kültéri egység elhelyezése tervezett, takart módon a benyújtott É-4 számú tervlap szerint (takarás: WD11 70 Graphit alumínium burkolat).



- Kisebbségi homlokzatvakolati javítások, utcatábla, meglévő reklámtáblák áthelyezése kváder közepére rendezve. Az üzlethelyiségben korábban GSM-üzletként működő vállalkozás cégének konzolja az utcafront középső nyílászárójának bal oldalán kapott helyet oly módon, hogy a nyílászáró körül futó műkövet imitáló - valószínűleg műgyanta - kiképzésbe belelóg. A homlokzati javítások ennek levételére, nyomainak kijavítására, illetve egy ettől jobbra, szintén a kerethen található nem használt villanyvezeték fűrásnyomainak (kb. 5 cm² terület) kijavítására terjed ki, a meglévő szín és anyag megtartásával.
- Belső javítások: fellépő építése az új nyugati portálhoz, illetve a hátsó traktusban meglévő galéria fejlesztése, válaszfalakkal raktár és személyzeti mosdó létesítése.

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

A Főépítés a benyújtott dokumentációval kapcsolatban az alábbi megállapításokat tette:

- A TKR. 3. § 27. pontja meghatározza az *üzletjelzés* fogalmát:
„üzletjelzés / cégjelzés (a továbbiakban: üzletjelzés): a rendeltetési egységhez tartozó, azt magában foglaló épületen vagy annak telkén elhelyezett információhordozó, mely feliratként tartalmazhatja a rendeltetési egység funkcióját, az abban folyó tevékenység megnevezését, valamint ábraként tartalmazhatja az üzlet / cég jelképét, logóját, címerét stb., az üzletjelzés lehet cégér, önálló betűkből álló felirat vagy táblaként kialakított üzletjelzés.”
A földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint a 13295/10/A/3 hrsz. alatti ingatlan megnevezése *üzlethelyiség*, ezért a tevékenység jogszerűsége igazolt.
- Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 2022. május 25. napján kelt, 162/2022. (V.24.) számú határozatában a **1024 Budapest, Keleti Károly u. 11/A. szám alatti (hrsz: 13295/10/3) Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló üzlethelyiség megnevezésű ingatlant, lapszerkesztőség, kávézó-teázó, könyvesbolt, lap- és könyvbemutató, meetingpoint, pop-up office, workshop, szerkesztői-kritikai kurzusok, garázsvásár céljára bérbeadta.**
A benyújtott dokumentáció alapján megállapítást nyert, hogy tárgyi ingatlan üzletként történő hasznosítása esetén a TKR. alapján rendeltetés módosítására irányuló településképi bejelentést nem kell benyújtani. Jelen bejelentés a nyílászáró cseréjére, valamint az üzletjelzés elhelyezésére vonatkozik.
- A benyújtott dokumentáció alapján a cégér kialakítása a TKR. 23. § (5) bekezdéseiben előírt követelményeknek megfelel.



- Az új nyílászáró kialakítása során a meglévő anyaghasználatot, szint, szélességi és magassági méreteket megtartják, a tervezett osztásrend a Keleti Károly utca felőli kirkat megjelenéséhez igazodik.

A benyújtott dokumentáció szerint megállapítást nyert, hogy az új nyílászáróhoz tartozó felső vakablakok megtartása esetén a tervezett kialakítás a Keleti Károly utca felőli nyílászárók megjelenésével nincs összhangban, azokhoz nem illeszkedik, ezért a felső vakablakok helyett ávegabetét alkalmazása javasolt.

A TKR. 16. § (2) bekezdés b) pontja előírja, hogy egy épület esetében a nyílászárókon nem alkalmazható eltérő színezés és anyaghasználat, kivéve a bejárat, portál és azon belül kirkat, lépcsőház nyílászáróin. Azonban megállapítást nyert, hogy tárgyi ingatlan Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékében, mint védett épület szerepel.

A TKR. 38/F § (5) bekezdés d) pontja szerint:

„d) nyílászárócsere során, annak eredeti anyaga és színe
da) védett érték esetén megtartandó”

A TKR. 17. § c) pontja alapján:

„c) nyílászárónkénti egyedi csere a csak az eredeti állapothoz vagy a többi nyílászáróhoz történő illeszkedés esetén megengedett”

Tárgyi ingatlanon a meglévő nyílászárók anyaghasználatára fa.

Fenti előírások figyelembevételével a nyílászárócsere során az új nyílászáró színe fehér, anyaga pedig fa lehet.

- A nyílászárót keretező műkö keret felújítása esetén az eredeti anyaghasználat és szín megtartandó a TKR. 17. § g) és h) pontja alapján, mely előírásnak a tervezett felújítás megfelel.
- A benyújtott dokumentációban bemutatott módon a klíma kültéri egység takart módon történő kialakítása -tekintettel arra, hogy tárgyi ingatlan fővárosi védelemmel érintett- a TKR. 25. § bb) pontjában foglalt előírásnak megfelel.
- A földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint a 13295/10/A/3 hrsz. alatti ingatlan Budapest II. kerületi Önkormányzat tulajdonában áll.

Ügynyilvántartásunk alapján megállapítást nyert, hogy a Bejelentő és az ingatlan Tulajdonosa között létrejött 2023. január 26. napján kelt. tárgyi ingatlan felújítására/átalakítására vonatkozó megállapodás tartalma a homlokzati nyílászáró cseréjére nem terjed ki, ezért e tekintetben, a tulajdonosi hozzájárulást Bejelentőnek szükséges pótolnia.

Fentiek értelmében a 1024 Budapest, Keleti Károly u. 11/A szám alatti (hrsz.: 13295/10/A/3) ingatlanon nyílászárócsere, üzletjelzés elhelyezése településképi szempontból támogatható, a településképi bejelentést az alábbi kikötéssel javaslom tudomásul venni.

Kikötésem:

- Az új nyílászáró színe fehér, anyaga fa legyen, a felújítás során a felső vakablakok (stadur) nem helyezhetők vissza, helyére kizárólag ablaküveg alkalmazható.
- Bejelentő köteles a határozat kézhezvételét követő 60 napon belül a Településképi Bejelentési Osztálynak -a nyílászárócsere tekintetében- az ingatlan tulajdonosának hozzájárulását benyújtani.



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Alpolgármester

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

Mindezek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, és a 1024 Budapest, Keleti Károly u. 11/A szám alatti (hrsz.: 13295/10/A/3) ingatlanon a nyílászárócsereét, üzletjelzés elhelyezését az abban szereplő kikötések maradéktalan teljesülése feltételével vettem tudomásul.

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

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

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

A munka szakzszerűségéért az építető felel.

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

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

Döntésemet a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 8. § (2) bekezdésének c)-d) pontjai, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 46. § - 47. § (1) bekezdés a) pontja; 47. § (2) bekezdése, valamint a TKR. 45. § (6) bekezdés a) pontja alapján adtam ki, ahhoz az Önkormányzat Főépítésének szakmai álláspontját vettem figyelembe.

Hatóságom hatáskörét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (2) bekezdés b) pontja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 46. § (1)-(2) bekezdései és az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelet 10. számú melléklete, illetékességét az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja állapította meg.

Budapest, -dátum a digitális aláírás szerint

Örsi Gergely
polgármester megbízásából
eljárva

Szabó Gyula
alpolgármester