

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. június 26-i ülésére

Előterjesztő: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Harján Dávid vezérigazgató

Egyeztetve: Gazdasági Igazgatóság
Annus Béláné igazgató

Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. ker., 13441/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Margit krt. 5. lh. A ajtó 2. alatti helyiség felújítási/átalakítási munkáival kapcsolatos bérleti díjfizetési mentességhez

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest II. kerület, 13441/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Margit krt. 5. lh. A ajtó 2. alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 858 m2 alapterületű, bank megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 371/2022.(XII.12.) határozatában úgy döntött, hogy 2023. március 9. napjától határozatlan időre az **Artcottage Kft.** (cégjegyzékszám: 18-09-111770, székhely: 9500 Celldömölk, Sághegy 4136. hrsz., adószám: 24393762-2-18, képviseli: Kováts Lajos) részére bérbe ad a 13441/0/A/2 hrsz.-ú ingatlan területéből 374,12 m2 területrészt (a továbbiakban: bérlemény). A bérlemény bérlő részére történő birtokbaadására 2023. március 10. napján került sor. Az ingatlanban két rendeltetési egység került kialakításra, a fennmaradt 337 m2 + 129 m2 területet a MIZUMI Capital Properties Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-283432, székhely: 1034 Budapest, Zápor utca 4. 4. em. 8. ajtó) bérel.

Az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 58/2023. (III.27.) határozatában úgy döntött, hogy „...a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az **Artcottage Kft.** (cégjegyzékszám: 18-09-111770, székhely: 9500 Celldömölk, Sághegy 4136. hrsz., adószám: 24393762-2-18, képviseli: Kováts Lajos ügyvezető) bérlő a Budapest II. kerület, 13441/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Margit krt. 5. lh. A ajtó 2. alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 858 m2 alapterületű, bank megjelölésű helyiség 374,12 m2 területrészt **átalakítsa/felújítsa** a 2023. március 21. napján érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglaltak szerint, az alábbi feltételekkel.

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

1. **Bontási munkák**
 - üveg elválasztófalak bontása
 - bontási törmelékek elszállítása
2. **Építészeti átalakítások**
 - konyha kialakítása
 - műtárgyak biztonságos tárolásához szükséges rendszerek kiépítése
3. **Felületképzések, burkolatok, nyílászárók**
 - padló- és falburkolatok cseréje, javítása, pótlása
 - festések készítése
 - álmennyezetek, gipszkarton kiegészítések, készítése
4. **Elektromos felújítások, vagyonvédelem**
 - elektromos hálózat felülvizsgálata, javítása
 - riasztó- és kamerarendszer kiépítése helyiségen belül



**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

5. Gépészeti berendezések

- fűtési-hűtési-szellőzési hálózat felülvizsgálata, javítása

6. Bejárat, portál

- biztonsági fóliázás 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 minden irányú 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 összehangjának megtartására. A bérlő kizárólagos felelőssége a beépítésre kerülő, helytelenül megválasztott anyagok, szerkezetek és rendszerek miatt előálló károsodások. Az épületfizikai minőség biztosítására a vonatkozó szakmai előírások, szakirányú direktívák és jogszabályok az irányadók. Fentiek egyetemlegesen érvényesek esetlegesen harmadik fél (társasház) részére az átalakítással összefüggésben később jelentkező károk tekintetében, amelyek vonatkozásában bérlő szavatossági kötelemmel tartozik.

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

Amennyiben a felújítási, karbantartási munkák a MIZUMI Capital Properties Kft.-vel (cégjegyzékszám: 01-09-283432, székhely: 1034 Budapest, Zápor utca 4. 4. em. 8. ajtó) közösen használt területre, épületberendezést érintik, a bérlő kötelezettsége a MIZUMI Capital Properties Kft.-vel való egyeztetés, és amennyiben szükséges nyilatkozatainak beszerzése.

A megállapodásban rögzíteni szükséges, hogy a bérlő által végzett munkák nem minősülnek értéknövelő beruházásoknak, a bérlő 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 két hónapon belül befejezni. A bérlő a munkavégzés tényleges időtartamára, de legfeljebb két 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, a munkák megkezdésének bejelentése napjától kezdődően illeti meg a munkavégzés tényleges időtartamára, de legfeljebb két hónapra. A bérlő a munkák elvégzését köteles a bérbeadó részére írásban 8 (nyolc) napon belül bejelenteni. A bérlő 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 bérlő bejelentési kötelezettségének elmulasztása esetén, a bérbeadó jogosult a bérlő bérleti díjfizetés alóli mentességét egyoldalúan visszavonni. A bérleti díjfizetési



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

kötelezettség alóli mentesség megszüntetése esetén, a bérlő köteles a bérleti díjat visszamenőlegesen megfizetni a bérbeadó részére.

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

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

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

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály tájékoztatása szerint az 58/2023. (III.27.) határozatot az Önkormányzat 2023. május 17. napján küldte meg a Bérlő részére, amelyet a Bérlő 2023. május 26-án vett át. A GTB határozat szerinti megállapodás aláírására a megadott határidőn belül nem került sor, ezért a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága **58/2023. (III.27.) határozata 2023. június 12. napján hatályát veszítette.**

A Bérlő a 2023. május 17. napján kelt elektronikus levelében – a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. útján – tájékoztatta a tulajdonost, hogy a bérleményben elvégezni kívánt felújítási/átalakítási munkákkal kapcsolatban további 1 hónap bérleti díj mentességet kért.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. szakmai álláspontja szerint a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges munkák műszaki tartalma nem változott, valamint tekintettel arra, hogy azokat bérlő a 2023.06.12. napján kelt nyilatkozata szerint 2023. április 1 és 2023. április 30. között elvégezte, a bérleti díj mentesség időtartamának meghosszabbítása nem indokolt. A bérlő a 2023. március 21. napján érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglalt munkákat – a fűtési-hűtési-szellőzési hálózat felülvizsgálata, javítása munkák kivételével – elvégezte.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. június 12. napján a bérlő vonatkozásában 4.709.428,-Ft lejárt bérleti díj és közös költség (2023.06.16. napjáig késedelmi kamat 82.189,- Ft) tartozást tart nyilván, amely a 2023. március (tört hónap), április, május és június havi bérleti díjnak és közös költségnek felel meg. Amennyiben a Bizottság az egy havi bérleti díj megfizetése alól a bérlőt mentesíti, úgy a bérlő tartozása 3.480.068,- Ft tőke (bérleti díj és közös költség) 2023. június 16. napján fennálló 50.663,- Ft késedelmi kamat.

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. 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 utépítésekkel kapcsolatos esetek kivételével - tulajdonosi hozzájárulások megadásáról; 12. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 25. § alapján gyakorolja az ingatlanokkal kapcsolatos bérbeadási jogokat és kötelezettségeket és e jogkörében dönt: 1.2.9. a helyiség rendeltetésszerűvé tételének időtartama alatti díjfizetés elengedéséről) ad felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többséggel meghozott határozat szükséges.

Határozati javaslatok



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

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

A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat utólagosan **tulajdonosi hozzájárulását adja az Artcottage Kft.** (cégjegyzékszám: 18-09-111770, székhely: 9500 Celldömölk, Sághegy 4136. hrsz., adószám: 24393762-2-18, képviseli: Kováts Lajos ügyvezető) bérlő által a Budapest II. kerület, 13441/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Margit krt. 5. lh. A ajtó 2. alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 858 m² alapterületű, bank megjelölésű helyiség 374,12 m² területrészen a felújítási és átalakítási munkák elvégzéséhez a 2023. március 21. napján érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglalt tartalom és jelen határozatban foglalt feltételek szerint.

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

1. Bontási munkák

- üveg elválasztófalak bontása
- bontási törmelékek elszállítása

2. Építészeti átalakítások

- konyha kialakítása
- műtárgyak biztonságos tárolásához szükséges rendszerek kiépítése

3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

- padló- és falburkolatok cseréje, javítása, pótlása
- festések készítése
- álmennyezetek, gipszkarton kiegészítések, készítése

4. Elektromos felújítások, vagyonvédelem

- elektromos hálózat felülvizsgálata, javítása
- riasztó- és kamerarendszer kiépítése helyiségen belül

5. Bejárat, portál

- biztonsági fóliázás elhelyezése

6. Gépészeti berendezések

- fűtési-hűtési-szellőzési hálózat felülvizsgálata, javítása

A fenti munkák költségei kizárólag a bérlőt terhelik.

A jelen tulajdonosi hozzájárulás alapján a bérbeadónak és a bérlőnek megállapodást kell kötniük, melyben rögzítésre kerül, hogy a helyiségben elvégezni kívánt munkák közül a fűtési-hűtési-szellőzési hálózat felülvizsgálata, javításán kívül a fent felsorolt munkákat a bérlő elvégezte.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy az ingatlan homlokzatát érintő változtatásokhoz – ideértve az üzletjelzés elhelyezését – a társasházi tulajdonosok hozzájárulásának beszerzése (társasházi tulajdonosi hozzájárulás) alapján kerülhet sor. Az ingatlan homlokzatát érintő munkákra (üzletjelzés elhelyezése) 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 bérlő kijelenti, hogy a munkavégzés a hatályos jogszabályok alapján szükséges építési- és szakhatósági engedélyek alapján és birtokában történt – a bérlő kizárólagos költségére és minden irányú felelősségére – az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása mellett. Az átalakítással összefüggésben alkalmazott műszaki megoldások, technológiák során a bérlő szavatol a felújított terek épületfizikai minőségének biztosítására, a megfelelő belső komfortállapotok, a szerkezetek állagvédelme és az ideális energetikai viszonyok összhangjának megtartásáért. 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



**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

harmadik fél (társasház) részére az átalakítással összefüggésben később jelentkező károk tekintetében, amelyek vonatkozásában bérlő szavatossági kötelelemmel tartozik.

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

A megállapodásban rögzíteni szükséges, hogy a jelen határozat szerinti munkák nem minősülnek értéknövelő beruházásoknak, a bérlő 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.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy **Artcottage Kft.** 2023. március 21. napján érkezett kérelme, valamint a 2023. június 12. napján kelt nyilatkozata alapján a bérlemény rendeltetésszerűvé tételének időtartama alatt, azaz **2023. április 1. és 2023. április 30.** napja közötti időtartamban bérleti díj megfizetése alól mentesüljön. **A bérleti díjfizetés alóli mentesség a közös költség és egyéb szolgáltatási költségek megfizetésének kötelezettsége alól a bérlőt nem mentesíti.**

A megállapodás megkötésének feltétele, hogy a bérlő megfizeti az Önkormányzat részére a bérleti díj mentességre vonatkozó időszakra eső összeggel csökkentett lejárt bérleti díj és közös költség, valamint késedelmi kamattartozását, jelenleg 3.480.068,- Ft, azaz hárommillió-négyszáznolcvanezer-hatvannyolc forint tőke és kifizetés napjáig fennálló késedelmi kamat (2023. június 16. napján 50.663,- Ft) összeget az Önkormányzat részére.

A jelen hozzájárulás nem mentesíti a bérlőt az alól, hogy beszerezze 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, , amelynek beszerzésére a jelen határozatban meghatározott munkák elvégzése tekintetében az Önkormányzat, mint tulajdonostárs meghatalmazza bérlőt.

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 bérleti díj fizetés alóli mentességre.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját, és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegyék meg a szükséges intézkedéseket.

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

B/

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat utólagosan **tulajdonosi hozzájárulását adja az Artcottage Kft.** (cégjegyzékszám: 18-09-111770, székhely: 9500 Celldömölk, Sághegy 4136. hrsz., adószám: 24393762-2-18, képviseli: Kováts Lajos ügyvezető) bérlő által a Budapest II. kerület, 13441/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Margit krt. 5. lh. A ajtó 2. alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 858 m² alapterületű, bank megjelölésű helyiség 374,12 m² területrészen a felújítási és átalakítási munkák elvégzéséhez a 2023. március 21. napján érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglalt tartalom és jelen határozatban foglalt feltételek szerint.

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

1. Bontási munkák



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

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

- üveg elválasztófalak bontása
- bontási törmelékek elszállítása
- 2. Építészeti átalakítások**
 - konyha kialakítása
 - műtárgyak biztonságos tárolásához szükséges rendszerek kiépítése
- 3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók**
 - padló- és falburkolatok cseréje, javítása, pótlása
 - festések készítése
 - álmennyezetek, gipszkarton kiegészítések, készítése
- 4. Elektromos felújítások, vagyonvédelem**
 - elektromos hálózat felülvizsgálata, javítása
 - riasztó- és kamerarendszer kiépítése helyiségen belül
- 5. Bejárat, portál**
 - biztonsági fóliázás elhelyezése
- 6. Gépészeti berendezések**
 - fűtési-hűtési-szellőztető hálózat felülvizsgálata, javítása

A fenti munkák költségei kizárólag a bérlőt terhelik.

A jelen tulajdonosi hozzájárulás alapján a bérbeadónak és a bérlőnek megállapodást kell kötniük, melyben rögzítésre kerül, hogy a helyiségben elvégezni kívánt munkák közül a fűtési-hűtési-szellőztető hálózat felülvizsgálata, javításán kívül a fent felsorolt munkákat a bérlő elvégezze.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy az ingatlan homlokzatát érintő változtatásokhoz – ideértve az üzletjelzés elhelyezését – a társasházi tulajdonosok hozzájárulásának beszerzése (társasházi tulajdonosi hozzájárulás) alapján kerülhet sor. Az ingatlan homlokzatát érintő munkákra (üzletjelzés elhelyezése) 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 bérlő kijelenti, hogy a munkavégzés a hatályos jogszabályok alapján szükséges építési- és szakhatósági engedélyek alapján és birtokában történt – a bérlő kizárólagos költségére és minden irányú felelősségére – az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása mellett. Az átalakítással összefüggésben alkalmazott műszaki megoldások, technológiák során a bérlő szavatol a felújított terek épületfizikai minőségének biztosítására, a megfelelő belső komfortállapotok, a szerkezetek állagvédelme és az ideális energetikai viszonyok összhangjának megtartásáért. 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 mellékvízmérős szolgáltatási szerződést kötni és fenntartani, a mellékvízóra későbbi hitelesítésének költségei a bérlőt terheli.

A megállapodásban rögzíteni szükséges, hogy a jelen határozat szerinti munkák nem minősülnek értéknövelő beruházásoknak, a bérlő a költségei megtérítésére, valamint a bérleti díjba történő beszámítására semmilyen jogcímen nem tarthat igényt sem a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-vel, sem a tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal szemben, sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak bármilyen okból való megszűnésekor.



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

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

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **nem járul hozzá, hogy a bérlő a 2023. március 21. napján érkezett kérelme, valamint a 2023. június 12. napján kelt nyilatkozata alapján a bérlemény rendeltetésszerűvé tételének időtartama alatt, azaz 2023. április 1. és 2023. április 30. napja közötti időtartamban a bérleti díj megfizetése alól mentesüljön.**

A megállapodás megkötésének felétele, hogy a bérlő megfizeti az Önkormányzat részére a lejárt bérleti díj és közös költség, valamint késedelmi kamattartozását, jelenleg 4.709.428,- Ft, azaz négymillió-hétszázkilencezer-négyszázhuszonnyolc forint tőke és 82.189,- Ft késedelmi kamat összeget az Önkormányzat részére.


A jelen hozzájárulás nem mentesíti a bérlőt az alól, hogy beszerezze 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, amelynek beszerzésére a jelen határozatban meghatározott munkák tekintetében az Önkormányzat, mint tulajdonostárs meghatalmazza bérlőt.

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 bérleti díj fizetés alóli mentességre.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját, 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. június 21.


Harján Dávid
vezérigazgató
II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1024 Budapest
Keleti Károly u. 15/A
Ádószám: 14821888-2-41

Mellékletek:

1. melléklet – Bérleti szerződés
2. melléklet – Kérelem, műszaki tartalom leírása, meglévő és tervezett állapot alaprajzai
3. melléklet – Bérlő kérelme 2023. május 17. és bérlő 2023. június 12-i nyilatkozata



**II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.**

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

BÉRLETI SZERZŐDÉS

önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség határozatlan idejű bérletére

amely létrejött egyrészről a

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

másrészről a(z)

Artcottage Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Artcottage Kft., székhely: 9500 Celldömölk, Sághegy 4136. hrsz., e-mail cím: info@blitzgaeria.hu, adószám: 24393762-2-18, cégjegyzék szám: 18-09-111770, statisztikai számjel: 24393762-4778-113-18, képviseli: Kovács Lajos, [REDACTED])

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

Előzmények

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

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

[Handwritten signature]

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

1.

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

1.1. Bérbeadó 2023. március 09. napjától határozatlan időre bérbe adja, Bérlet pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13441/0/A/2 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1027 Budapest Margit körút 5. Lh. A ajtó 2. szám alatt található, 858 m² ingatlanból 374,12 m² területű ingatlan részt, „bank” megnevezésű ingatlant /továbbiakban: Bérlemény/ galéria céljára a Bérlet által megtekintett állapotban.

1.2. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződésben meghatározott használat jogcíme:

Bérlet a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának /továbbiakban: GTB/ 371/2022.(XII.12.) határozata alapján.

2.

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

2.1. Bérlet a Bérleményért havonta 968.000,- 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 részénél vezetett, 12001008-00201761-06300006 számú bankszámlájára. A bérleti díjon felül a Bérlet köteles a Bérlemény használatával összefüggő valamennyi költséget viselni. A Bérlet e kötelezettségéből eredően, a bérleményhez tartozó mérőórák ügyében köteles – birtokba adás után – 8 napon belül a szolgáltatók felé eljárni.

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

- Bérlet havonta 31.605,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegű közös költséget köteles megfizetni a Bérbeadó részére a bérleti díj esedékességével egyidejűleg azzal, hogy a Bérleményt magában foglaló társasház által meghatározott, és a Bérbeadó által a Bérlet felé közölt mindenkor közös költség változásának megfelelően változik a közös költség összege, melynek tekintetében a Bérbeadó, illetve a Bérbeadó képviselőjében eljárva a Megbízott a Bérlet kérésére az annak változását igazoló okiratokat a Bérlet rendelkezésére bocsátja.**
- Ha a Bérleményt magában foglaló társasház a Bérlemény tekintetében a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére**

úgy rendelkezik, hogy azt a közös költségen felül külön szabályok szerint kell megfizetni, akkor a **Bérlő** ezeket a költségeket vállalja a **Bérbeadó** részére – az azokra vonatkozó társasházi okiratok bemutatása után – megfizetni.

- **Bérlő** vállalja, hogy a közös költség részét esetlegesen nem képező szemétszállítási díjat a szolgáltatónak megfizeti.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérleményben a víz- és csatornahasználat mérésére mérőóra felszerelése szükséges (**Bérlő** vagy **Bérbeadó** kérése, vagy a Bérleményt magában foglaló társasház közgyűlése által meghozott határozat alapján), akkor ezt haladéktalanul köteles a **Bérlő** a saját nevére és saját költségére - megtérítési igény nélkül - felszereltetni, hitelesíttetni, a szolgáltatás mérésére a szolgáltatóval a szolgáltatási szerződést megkötni, ezek megtörténtét a **Bérbeadó** felé igazolni.

A Bérleményben vízmérő óra felszerelése esetén a szolgáltatónak fizetendő díjat a szolgáltatási szerződés szerinti esedékességkor a szolgáltatónak kell fizetni azzal, hogy a **Bérbeadó** felhívására a **Bérlő** köteles igazolni, hogy díjfizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz. Ha a közös költség a víz- és csatornahasználati díjat is magában foglalja, és a Bérleményben a vízmérő óra felszerelését követően a szolgáltató felé történik meg a víz- és csatornahasználati díj fizetése, a **Bérlő** csak akkor igényelheti a víz- és csatornahasználati díjjal csökkentett összegű közös költség fizetését, ha a társasház a közös költség csökkentéséhez hozzájárul.

- 2.2. A bérleti díj, valamint a bérleti díjon felül a **Bérlő** által fizetendő költségek esedékességkor történő meg nem fizetése esetén a **Bérbeadót** felmondási jog illeti meg a lakások- és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (1) és (5) bekezdései – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére – szerint.
- 2.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó** a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedése (infláció) mértékéig (maximum azzal egyező %-ban) jogosult a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a **Bérlő** a jelen bérleti szerződés aláírásával – minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül – hozzájárul. Az emelés mértéke nem lehet magasabb a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedés mértékénél (%-nál). Ez a jog a **Bérbeadót** első alkalommal a jelen bérleti szerződés tárgyát képező bérleti jog megszerzését követő első naptári év január 1. napja után illeti meg. A **Bérbeadó**, illetve a **Bérbeadó** képviselőjében eljárva a Megbízott a KSH inflációra vonatkozó hivatalos adata közzétételét követően jogosult és köteles írásban, ajánlott levélben közölni a **Bérlővel** az ennek alapján megállapított új – felemelt – bérleti díjat. A közlésben meghatározott bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától tekintendő a jelen bérleti szerződés szerinti módosított bérleti díjnak, és ez a módosított bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától kezdve érvényes, és esedékes.
- 2.4. A **Bérlő** késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény /továbbiakban: Ptk./ 6:48. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.
- 2.5. A **Bérlő** jelen szerződés aláírásáig, 2023. március 02. napján – a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet /továbbiakban: Vagyondirektív/ 40. § (4) bekezdésének megfelelően -

megfizetett 2.904.000,-Ft majd, 2023. március 08. napján további 784.080,-Ft, 3 havi, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével növelt bérleti díjnak megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó 3.688.080,- Ft összeget (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a **Bérbeadó** által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a **Bérlő** és a **Bérbeadó** közötti elszámolást követően visszajár. A **Bérbeadó** az óvadék után kamatot nem fizet. A **Bérbeadó** óvadéki pénzforgalmi számlaszáma: 12001008-00201761-06600007

3.

A szavatosság

- 3.1. **Bérbeadó** szavatosságot vállal a Bérlemény **Bérlő** általi zavartalan használatáért.
- 3.2. **Bérbeadó** kijelenti, hogy harmadik személynek a Bérlemény tekintetében nincsen olyan joga, amely a **Bérlő** bérleti jogának gyakorlását korlátozza, akadályozza, vagy kizárja. A **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleménnyel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol. **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** Megbízottja részére haladéktalanul írásban bejelenteni, amennyiben a Bérlemény tekintetében annak rendeltetésszerű használatát befolyásoló, vagy érintő hiba jelentkezik. A közlés késedelméből, vagy nem teljesítéséből eredő károkat a **Bérlő** viseli.
- 3.3. Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérbeadó** szavatosság 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-01572439 azonosítószámú, 2023. február 23. napján kelt energetikai tanúsítvány egy másolati példányát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a **Bérlő** részére átadja, melynek tényét **Bérlő** a jelen szerződés aláírásával igazolja.

4.

A használat, illetve a használat átengedése

- 4.1. **Bérlő** a Bérleményt kizárólag galéria 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 hatályos jogszabályok rendelkezései szerint felmondani.
- 4.2. A Bérlemény előtti járdaszakaszt a **Bérlő** köteles – saját költségére és veszélyére – tisztán tartani és a hulladékot eltávolítani a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről szóló 1/1986. (II. 21.) ÉVM-EÜM együttes rendelet alapján, és az abban foglaltaknak megfelelően.

- 4.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményt, vagy annak egy részét ideiglenesen másnak albérletbe, vagy használatba nem adhatja, csak a Vagyonrendelet feltételei szerint.
- 4.4. **Bérbeadó** hozzájárulása nem pótolja, és nem érinti a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény /továbbiakban: Thtv./ 18.§-ban a nem lakás célú helyiségek használata, illetve megváltoztatott használata tekintetében a társasház tulajdonostársainak biztosított hozzájárulást és jogokat, amely hozzájárulás beszerzése, továbbá e rendelkezések betartása a **Bérlő** kötelezettsége, és a társasház tulajdonostársainak ezzel kapcsolatos nyilatkozatai tekintetében a **Bérbeadó** a szavatossági jogait, továbbá mindenféle felelősségét - beleértve a kártérítési felelősséget is - kizárja.
- 4.5. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek - beleértve a Thtv.-ben előírt hozzájárulásokat is - megszerzése a **Bérlő** kötelessége.
- 4.6. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy tevékenysége gyakorlása során keletkező szilárd és folyékony hulladék elhelyezéséről a helyi közszolgáltatás igénybevétele útján saját költségére köteles gondoskodni a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló 2015. évi CCXI. törvény, és a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, valamint a Fővárosi Közgyűlés erre vonatkozó mindenkor hatályos rendeletei alapján.
- 4.7. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a használat céljától függően köteles betartani a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009.(IX.29.) Kormányrendeletét, és Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2010.(VIII.05.) önkormányzati rendeletét, mely az üzletek kerthelyiségeinek és szabadtéri rendezvények éjszakai nyitvatartási rendjét szabályozza.
- 4.8. Ha a **Bérlő**, vagy az ő érdekkörébe tartozó személyek magatartása miatt kár keletkezik a Bérleményt magában foglaló épületben, vagy annak központi berendezéseiben, illetve a Bérleményben, a **Bérlő** köteles a hibát kijavítani, és a kárt megtéríteni.

5.

Szerződő felek által végzendő munkára vonatkozó rendelkezések

- 5.1. **Bérlő** vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett értéknövelő beruházások számlákkal igazolt költségeinek bérbeszámítására a Vagyonrendeletben foglalt feltételekkel, a GTB által elfogadott műszaki tartalom alapján a havi bérleti díj 50%-nak mértékéig tarthat igényt. **Bérlő** bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a jelen szerződés aláírását és a GTB felújítást jóváhagyó döntését követően végezhet. A felújítási hozzájárulás alapján a **Szerződő felek** külön megállapodást kötnek. A munkálatok megkezdését, befejezését, valamint egyéb lényeges körülményeit **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** részére bejelenteni és igazolni, valamint annak **Bérbeadó** vagy Megbízott általi ellenőrzését lehetővé tenni. A jelen szerződés által létrejött bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor **Bérlő** a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak.

és a **Bérbeadó**t 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 **Bérlő**t 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 **Bérlő**t 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.

Jognyilatkozatok

- 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 (cserehelyiségre) 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

M 6

Ullg

követő hónap első napjától ismételt 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, esetén a mindenkor jogszabályok rendelkezései szerint a jelen bérleti szerződést felmondani. A felmondást írásban a másik félhez intézett nyilatkozattal kell közölni.

7.

Vegyés rendelkezések

- 7.1. A **Bérlő Artcottage Kft., képviseli: Kováts Lajos**, 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 Bérlő** személyi adatait a bérleti jogviszony fennállása alatt jogi és szerződéses kötelezettségek teljesítése érdekében és céljára kezelje.

Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak továbbá, hogy a szerződés kapcsán megismert személyes adatokat a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2016. április 27-i (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelet (GDPR), valamint a kapcsolódó hazai jogszabályok rendelkezéseit szem előtt tartva kezelik azzal, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja, továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen bérleti szerződés teljesítéséhez a másik félnek szükséges.

- 7.2. **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.

- 7.3. **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.

- 7.4. A szerződéses jogviszonnyal kapcsolatos kézbesítési határidők tekintetében a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 135.§ - 137.§ az irányadók.

- 7.5. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., a Ptk. és a Vagyonrendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

14)

Handwritten signature

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

Budapest, 2023.03.... hó 13 nap Budapest, 2023.03.... hó 09 nap

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

.....
Artcottage Kft.
Képv.: Kováts Lajos
Bérlő

Melléklet:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat 371/2022. (XII.12.) GTB határozat
Bérbevételi kérelem

Aut. MB⁸

✓

A.

Felújítási kérelem

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt.

1025 Budapest

Felső Zöldmáli út 128-130.

Budapest, 2023. március 20.

Az Artcottage Kft (9500 Celldömölk, Sághegy Hrsz: 4136, adószám: 24393762-2-18, cégjegyzékszám: 18-09-111770, e-mail: info@blitzgaleria.hu, statisztikai számjel: 24393762-4778-113-18, képviseli: Kováts Lajos, [REDACTED]) bérli 2023. márciusától a II. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, belterület 13441/0/A/2 hrsz-on nyilvántartott természetben **1027 Budapest Margit körút 5. Lh A ajtó 2 szám** alatt található üzlethelyiséget.

Alábbiakban azzal a kéréssel fordulunk az Önkormányzathoz, hogy az első két hónapban mentesüljünk a bérleti díj fizetése alól. Ennek oka, hogy számításaink szerint maximum ennyi idő lehet a helyiség átalakítása és az összes gépészet, villanyhálózat, riasztó, festés és egyéb felújítási munkálatok elvégzése.

Az általunk tervezett és szükséges munkálatok:

- az inagtalan hosszú ideje üresen áll, emiatt az álmennyzet és a falak több helyen hiányosak, sérültek és felújításra szorulnak
- a hűtés-fűtés rendszer beüzemelésre, próbaüzemre szorul.
- a villamos hálózat is szétszedett, átvizsgálatlan állapotban van, amit szükséges át- és felülvizsgálni, a jelenleg leszakadt, elvágott vezetékeket biztonságossá tenni, illetve kialakítani a galéria működtetéséhez szükséges világítási rendszert
- a lebontott riasztó- és kamera rendszert szintén szükséges felújítani és újra kiépíteni
- emelet az épületen belül festési munkálatokat és gipszkarton kiegészítéseket fogunk végezni
- a helyiségben teljesen elbontották a korábbi konyhát, amit szintén ki kell építenünk és kifesténünk: egy két tálcás mosogatót illetve egy mosogatógépet helyezünk el.
- a bérleményen belül a műtárgyak biztonságos raktározásához szükséges rendszereket ki kell alakítani.
- burkolatokat javítani, pótolni
- a hatalmas üveg felületeket részben biztonsági fóliával kell ellátni

Értéknövelő beruházást nem kívánunk létrehozni.

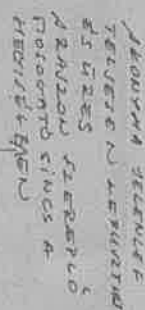
Kérelmünk pozitív elbírálásában bízva,

Tisztelettel:

Kováts Lajos
ügyvezető

Melléklet:

Alaprajz a beépítendő gipszkarton fal jelöléssel
Nagyított alaprajz a konyha kialakításával

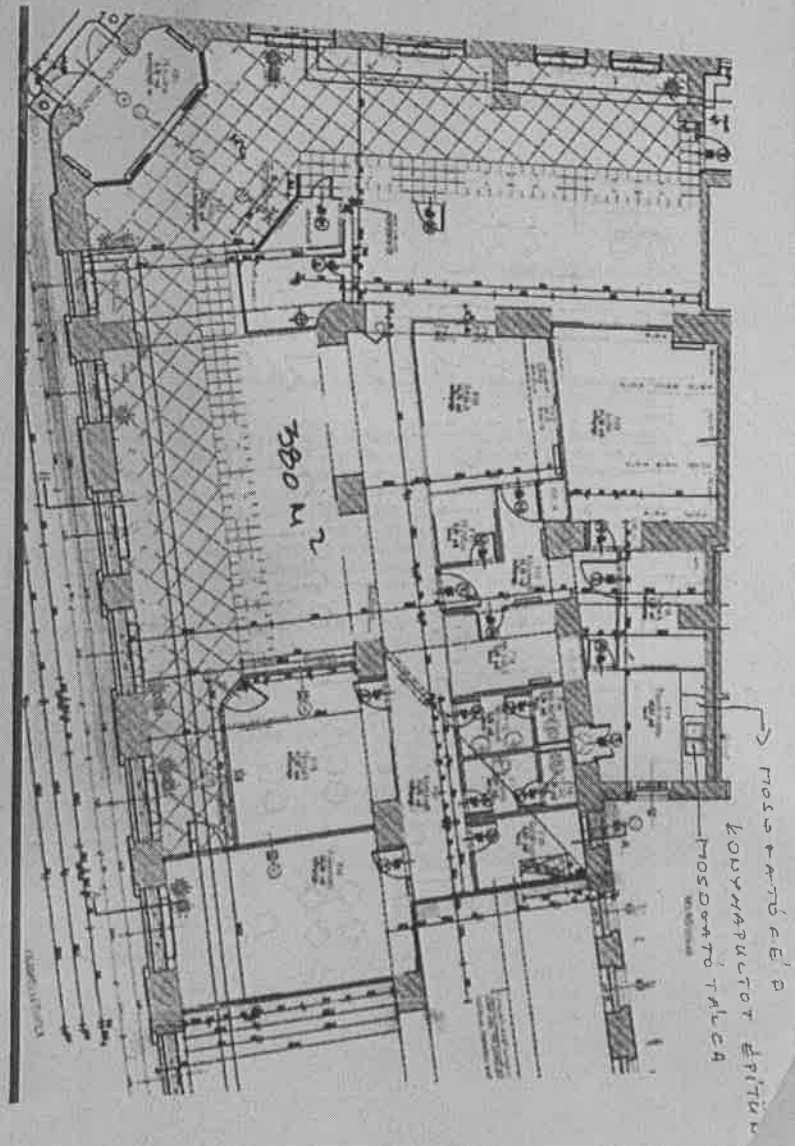


→ FIND EARTH TALK
AS A CATHARION GREEPLO
PAL HELVET
→ LABORABLE

A photograph of a page from an ancient manuscript, likely a calendar or almanac. The page is filled with dense, handwritten text in a cursive script, organized into columns and rows. The parchment is aged and slightly discolored.

570, 571
580, 581

[illegible]



Rádl Zoltán

Feladó: BLITZ Galeria <info@blitzgaleria.hu>
Küldve: szerda 2023. május 17 13:49
Címzett: Rádl Zoltán
Másolatot kap: Kerényi Gyula
Tárgy: Felújítási kérelem

Felújítási kérelem

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt.

1025 Budapest

Felső Zöldmáli út 128-130.

Budapest, 2023. május 17.

Az Artcottage Kft (9500 Celldömölk, Sághegy Hrsz: 4136, adószám: 24393762-2-18, cégjegyzékszám: 18-09-111770, e-mail: info@blitzgaleria.hu, statisztikai számjel: 24393762-4778-113-18, képviseli: Kováts Lajos, anyja neve: Takács Márta, lakcím: 2094 Nagykovácsi, Rákóczi u. 19,) bérli 2023. márciusától a II. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, belterület 13441/0/A/2 hrsz-on nyilvántartott természetben **1027 Budapest Margit körút 5. Lh A ajtó 2 szám** alatt található üzlethelyiséget.

Azzal a kéréssel fordulunk az Önkormányzathoz, hogy a bérleti díj mentességet 1 hónappal hosszabbítsa meg. Terveink szerint ennyi idő még szükséges az átalakítások elvégzéséhez. Az alább felsorolt munkák nagy része párhuzamosan folyik ezért az egy hónap elegendőnek tűnik.

Az általunk tervezett és szükséges munkálatok:

- konyha kiépítése, festése, berendezése, állmennyezet pótlása (a helyiségben teljesen elbontották a korábbi konyhát, amit szintén ki kell építenünk és kifestnünk: egy két tálcás mosogatót illetve egy mosogatógépet helyezünk el)
- a kiállítótér elektromos hálózatának véglegesítése, a felesleges, hibás kapcsolók, konnektorok le- és kiszerezése, falak javítása
- raktárak kialakítása, állmennyezetek pótlása

Értéknövelő beruházást nem kívánunk létrehozni.

Kérelmünk pozitív elbírálásában bízva,

Tisztelettel:

Kováts Lajos
ügyvezető

Remekművek a Blitzben a MEO-tól napjainkig
Blitz Contemporary
II. kerület, Margit krt. 5/a
kedd-péntek: 12.00-18.00
+36 70 313 6537
www.blitzgaleria.hu

NYILATKOZAT

Artcottage **Korlátolt** **Felelősségű** **Társaság** (rövidített elnevezés:
Artcottage Kft., székhely: 9500 Celldömölk, Sághegy 4136. hrsz., e-mail cím:
info@blitzgaeria.hu; adószám: 24393762-2-18, cégjegyzék szám: 18-09-111770, statisztikai
számjel: 24393762-4778-113-18, képviseli: Kováts Lajos, anyja neve: Takács Márta, lakcím:
2094 Nagykovácsi, Rákóczi utca 19, adóazonosító jel: 8317160556, állampolgársága: magyar)
képviselőjeként nyilatkozom, hogy a bérbevett **13441/0/A/2** hrsz.-on nyilvántartott,
természetben **1027 Budapest Margit körút 5. lh. A ajtó 2.** szám alatt található, **858 m²**
ingatlanból 374,12 m² területű ingatlan részen a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **58/2023.**
(III.27.) határozatában foglalt munkálatokat elvégeztem. A munkavégzés időtartam 2023.
..I..hó ...**1**...napjától 2023. ..I..hó ...**30**...napjáig tartott.

Budapest, 2023. június **12**



.....
Artcottage Kft.
Képv.: Kováts Lajos
Bérlő