

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. augusztus 28-i rendkívüli ülésére

Előterjesztő: dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás iránti kérelem
Készítette: Szabó Viktória Margit-negyed projekt referens
Ügyiratszám: XV/82/2023

Tisztelt Bizottság!

Fülöp Csaba József egyéni vállalkozó (székhely: 1148 Budapest, Kaffka Margit utca 48. I. em. 6. ajtó, adószám: 64897480-1-42, EV nyilvántartási szám: 12167456) a 13477/0/A/2 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1027 Budapest, Bem rakpart 54. szám alatt található, 128 m² területű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan bérlője, 2023. június 22-én kérelmet nyújtott be a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság részére. (1. sz. melléklet)

A Bérlő kérelmében, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság igazolását kéri arról, hogy óradíjas terem bérlési lehetőséget biztosít, más stílusokban alkotó, vagy oktató, egyéb csoportok, társulatok számára, ezen kívül Színház, Musical, Film, Jóga, Dráma, Mozgásterápia és minden más egyéni, vagy közösségi művészeti tevékenységhez. (6. sz. melléklet)

A Bérlő kérelmét azzal indokolja, hogy számos társulat, csoport számára – különösen azok részére, akik alapítványi, pályázati, vagy egyéb hivatalos formában működnek – szükséges az igazolás, miszerint a próbák helyszínén a próbák, foglalkozások időtartama alatt jogosan tartózkodnak.

A Bérlő 2023. július 20-án felújítási megállapodást kötött az Önkormányzattal. (4. sz. melléklet)
A Bérlő tájékoztatása szerint, a felújítási munkálatok hamarosan befejeződnek, a Bérlő a tevékenységét 2023. szeptember 1-vel kívánja megkezdeni.

A Bérlőnek a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. igazolása alapján díjhátraléka nincsen. (5. sz. melléklet)

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendeletének 34. §-a szerint, a nem lakás célú helyiség albérletbe és további bérbeadása, valamint más jogcímen használatba adásához a GTB hozzájárulása szükséges.

Az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII.01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelet 11. számú melléklet 1.2.8. – a nem lakás céljára szolgáló helyiség albérletbe és további bérbeadásáról, valamint más jogcímen való használatba adásáról; - pontja szerint a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság dönt a jelen előterjesztés tárgyát képező ügyben.

A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslatok

A.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **hozzájárul**, hogy **Fülöp Csaba József egyéni vállalkozó** (székhely: 1148 Budapest, Kaffka Margit utca 48. I. em. 6. ajtó., adószám: 64897480-1-42, EV nyilvántartási szám: 12167456) **13477/0/A/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Bem rakpart 54. szám** alatt található, **128 m²** területű, **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlan bérelője, az általa bérelt ingatlanban óradíjas terembérleti lehetőséget biztosítson más csoportok, társulatok számára tánciskola és kultúrtér céljára, azzal a kikötéssel, hogy a Bérelő tudomásul veszi, amennyiben az albérlők által hasznosított ingatlanban kár keletkezik, a felelősség őt terheli, valamint az albérlők, továbbá az ingatlant bármilyen jogcímen tovább-használók magatartásáért a Bérelő a Bérbeadó és harmadik fél felé úgy felel, mint a saját magatartásáért. A Bérelő az ingatlant éves szinten **30% időtartamban** használhatja nem saját tevékenységre, óradíjas terembérleti lehetőség biztosításával.

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

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 30 nap

B.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **hozzájárul**, hogy **Fülöp Csaba József egyéni vállalkozó** (székhely: 1148 Budapest, Kaffka Margit utca 48. I. em. 6. ajtó., adószám: 64897480-1-42, EV nyilvántartási szám: 12167456) **13477/0/A/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Bem rakpart 54. szám** alatt található, **128 m²** területű, **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlan bérelője, az általa bérelt ingatlanban óradíjas terembérleti lehetőséget biztosítson más csoportok, társulatok számára tánciskola és kultúrtér céljára, azzal a kikötéssel, hogy a Bérelő tudomásul veszi, amennyiben az albérlők által hasznosított ingatlanban kár keletkezik, a felelősség őt terheli, valamint az albérlők, továbbá az ingatlant bármilyen jogcímen tovább-használók magatartásáért a Bérelő a Bérbeadó és harmadik fél felé úgy felel, mint a saját magatartásáért. A Bérelő az ingatlant éves szinten **40% időtartamban** használhatja nem saját tevékenységre, óradíjas terembérleti lehetőség biztosítására.

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

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 30 nap

C.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13477/0/A/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Bem rakpart 54. szám** alatt található, **128 m²**

területű, **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlanban óradíjas teremérleti lehetőség biztosításához **Fülöp Csaba József egyéni vállalkozó** (székhely: 1148 Budapest, Kaffka Margit utca 48. I. em. 6. ajtó., adószám: 64897480-1-42, EV nyilvántartási szám: 12167456) részére **nem járul hozzá.**

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

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 30 nap

Budapest, 2023. augusztus 22.

Órsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



dr. Baksa Zsuzsanna
Osztályvezető

Mellékletek:

1. számú melléklet: Bérleti kérelem (2023.06.22.)
2. számú melléklet: Bérleti szerződés
3. számú melléklet: 78/2023. (III.27.) GTB határozat
4. számú melléklet: Felújítási megállapodás
5. számú melléklet: Igazolás egyenlegről
6. számú melléklet: Tájékoztatás bérleti összetételről

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság

Kérelem

Benyújtó:

Fülöp Csaba József egyéni vállalkozó,
Székhely: **1148. Budapest, Kaffka Margit u. 48. I. em. 6.,**
Cégjegyzékszám: **12167456** ,
Adószám: **64897480-1-42** , Telefonszám: 06-30-9840-816 ,
E-mail cím: fulopcsabajozsef1@gmail.com
mint Bérelő

Tárgya:

A Budapest II. kerület, belterület **13477/0/A/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027. Budapest, Bem rakpart 54. szám** alatt található, **128 m2 területű üzlethelyiség** megnevezésű ingatlannal kapcsolatos igazolás kiadása.

Előzmények:

A fenti ingatlanra a Margit negyed projekt keretében, az alábbi tartalommal benyújtott pályázatomat a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2023. március 27-i ülésén elbírált és elfogadta. Az ingatlant részemre Tánciskola és Kultúrtér céljára, határozatlan időre bérbe adta.

A pályázatban a tevékenységi kör (funkció) részletes leírása:

Táncművészet, tánc-és mozgásművészeti oktatás, társulati próbák, tánc, színművészeti, és egyéb művészeti csoportok számára befogadó terembérleti lehetőség. Terveink szerint a fentieket bővítjük tánc - színművészeti kamara előadások bemutatására alkalmas tér létrehozásával.

Befogadó, óradíjas terembérleti lehetőséget biztosítunk más stílusokban alkotó, vagy oktató, egyéb csoportok, társulatok számára, ezen kívül Színház, Musical, Film, Jóga, Dráma, Mozgásterápia, és minden más egyéni, vagy közösségi művészeti tevékenységhez is.

Nyitvatartásunk jelenleg a hét minden napján délelőtt 10.00-tól este 10.00-ig tart. Leglátogatottabb időszavunk hétköznap délután és este, illetve hétvégi napokon délelőtt és kora délután.

Kérelem:

Bár fent részletezett tevékenységemet a Tulajdonos tudtával és beleegyezésével folytatom, kérem tisztelt döntéshozókat, hogy ezt számomra írásban is igazolni szíveskedjenek!

Indoklás:

Számos társulat, csoport számára – különösen azok részére, akik alapítványi, pályázati, vagy egyéb hivatalos formában működnek – szükséges az igazolás, miszerint a próbák helyszínén a próbák, foglalkozások időtartama alatt jogosan tartózkodnak.

Tánciskolánk számára a fenti igazolás kiadása nagymértékben javítja és megkönnyíti partnereinkkel történő együttműködésünket.

Budapest, 2023. Június 22.

Köszönettel
Fülöp Csaba József ev.

XV/82-8/2023.
Budapest Főváros II. ker. Önkormányzat
pénzügyi nyilvántartási száma:
21030408...1...2023
Lovelétesben, számlán hívaskozási
számoknál körtük szerződtetni

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 polgármester) mint tulajdonos, Bérbeadó /továbbiakban: **Bérbeadó**/,

másrészről a(z)

Fülöp Csaba József egyéni vállalkozó (születési név: Fülöp Csaba József, székhely: 1148 Budapest, Kaffka Margit utca 48. I. em. 6. ajtó, e-mail cím: fulopesabajozsef1@gmail.com, adószám: 64897480-1-42, EV nyilvántartási szám: 12167456, születési hely, idő: Budapest 12, 1968. február 01., anyja neve: Jambrik Mária, állampolgársága: magyar)

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

Bérbeadó tájékoztatja a **Bérlo**t, 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 Bérbeadó hozzájárulás, a bérbeadás időtartama és célja

- 1.1.** A Bérbeadó **2023. június 1. napjától határozatlan időre** bérbe adja, a Bérlo pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13477/0/A/2** hrsz.-on nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Bem rakpart 54** található **128 m² területű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant** /továbbiakban: **Bérlemény/ tánciskola és kultúrtér céljára** a Bérlo 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 **78/2023. (III.27.) határozata** alapján.

2.

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

- 2.1.** Bérlo a Bérleményért havonta **214.000,- 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 **Bérlo** köteles a Bérlemény használatával összefüggő valamennyi költséget viselni.

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

- **Bérlo havonta 26.880,- 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 **Bérlo** felé közölt mindenkor közös költség változásának megfelelően változik a közös költség összege, melynek tekintetében a **Bérbeadó**, illetve a **Bérbeadó** képviselőjében eljárva a Megbízott a **Bérlo** kérésére az annak változását igazoló okiratokat a **Bérlo** 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 **Bérlo** ezeket a költségeket vállalja a **Bérbeadó** részére – az azokra vonatkozó társasházi okiratok bemutatása után – megfizetni.
- **Bérlo** 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, 2023. május 23. napján – a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet /továbbiakban: Vagyonrendelet/ 40. § (4) bekezdésének megfelelően - megfizetett 3 havi, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével növelt bérleti díjnak megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó **815.340,- 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 **Bérbeadói** 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-01445905** azonosítószámú, 2022. március 30. 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 **tánciskola és kultúrtér 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 mindenkorai 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 albérlletbe, 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 megszűnéskor **Bérlő** a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a **Bérbeadót** illetik meg. Az értéknövelő beruházás tárgyában a Vagyonrendelet 40. § (4)-(8) bekezdései tartalmazznak részletes szabályokat és kedvezményi lehetőségeket.
- 5.2. A Bérlemény folyamatos jó állapotának fenntartása, karbantartása, a Bérlemény – jelen szerződés 5.1. pontjában foglalt, GTB által jóváhagyott beruházás által nem érintett – berendezéseinek felújítása, pótlása, karbantartása, cseréje a **Bérlőt** terheli azzal, hogy ennek költségeit a **Bérlő** köteles – megtérítési igény nélkül – viselni. **Bérlő** ezt a kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a Bérlemény berendezéseinek állapota szükségessé teszi.
- 5.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérlemény tekintetében bármilyen felújítást, vagy más építészeti munkát kíván végezni vagy végeztetni, ehhez köteles a **Bérbeadó** hozzájárulását

17 5

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.

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 (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.
- 6.6. **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**, hogy a jelen bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a **Bérlőt** a jogszabályok által előírt esetleges egyéb engedélyek és a tulajdonostársak (közös tulajdont érintő) hozzájárulásának beszerzése alól.
- 6.7. **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.
- 6.8. A jelen bérleti szerződés csak **Szerződő felek** közös akaratával, írásban módosítható.
- 6.9. **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.



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.


- 6.10.** A szerződéses jogviszonnyal kapcsolatos kézbesítési határidők tekintetében a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 135.§ - 137.§ az irányadók.
- 6.11.** A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., a Ptk. és a Vagyonrendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

Budapest, 2023. ...*Június*... hó ...*06*... nap

Budapest, 2023. ...*Május*... hó ...*25*... nap


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


Fülöp Csaba József
Egyéni vállalkozó
Bérlő

Melléklet:

Bérbevételi kérelem

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat 78/2023. (III.27.) GTB határozat

KÉRELEM

Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére

I. Kérelmező adatai (a vonatkozó részt kérjük kitölteni)

Természetes személy kérelmező	Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező
Név:	Cégnév/egyéni vállalkozó neve: Fülöp Csaba József
Lakcím:	Székhely: 1148. Budapest, Kaffka Margit u. 48. I. em. /6.
Levelezési cím:	Cégjegyzékszám: 12167456
Telefonszám:	Adószám: 64897480-1-42
E-mail cím:	Képviselő neve: Fülöp Csaba József
	Telefonszám: 06-30-9840-816
	E-mail cím: fulopcsabajozsef1@gmail.com

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím: 1027. Budapest, Bem rakpart 54. alagsor	
Helyrajzi szám: 13477/0/A/2	

III. Az ingatlanban folytatni kívánt tevékenységi kör (funkció) részletes leírása, illetve meghatározása, pontosan megjelölve a tervezett nyitvatartási időt:

Az ingatlan tervezett funkciója: Tánciskola és Kultúrtér

Tevékenység részletes leírása: táncművészet, tánc-és mozgásművészeti oktatás, társulati próbák, tánc, színművészeti, és egyéb művészeti csoportok számára befogadó terem bérlési lehetőség. Terveink szerint a fentieket bővítjük tánc - színművészeti kamara előadások bemutatására alkalmas tér létrehozásával.

A Tánciskola nyitott működésű, angol és magyar nyelvű tanfolyamaink mindenki számára hozzáférhetőek. Saját társulatainkhoz folyamatosan keresünk tagokat, állandó képzést biztosítunk a táncosok számára életkori megkötések nélkül. Legfiatalabb táncosunk 10, legidősebb tanítványunk 76 éves. Az itt élő és idelátogató külföldiek körében is ismertek és kedveltek vagyunk. Tánciskolánk jelenleg működő csoportjai mellett az új helyszín által vonzóvá válhatunk a kerület lakosai, más oktatók, közösségek számára is.

Főbb táncirányaink: Társastáncok, Latin táncok, Flamenco, Magyar néptáncok és más népek tradicionális táncai, Kortárs táncok, Balett, Modern táncok, Hip-hop, stb.

Óradíjas terem bérlési lehetőséget biztosítunk más stílusokban alkotó, vagy oktató, egyéb csoportok, társulatok számára, ezen kívül Színház, Musical, Film, Jóga, Dráma, Mozgásterápia, és minden más egyéni, vagy közösségi művészeti tevékenységhez is.

Nyitvatartásunk jelenleg a hét minden napján délelőtt 10.00-tól este 10.00-ig tart. Leglátogatottabb időszakunk hétköznap délután és este, illetve hétvégi napokon délelőtt és kora délután.

IV. Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező esetén a cég rövid bemutatása:

Nevem Fülöp Csaba József

Hivatásom Flamenco táncművész és Latin tánc előadó.

Végzettségemet a Magyar Táncpedagógusok Szövetségénél szereztem Modern-Kortártánc vezetői szakon 2008 -ban.

Tánciskolánkat 2010-ben alapítottam, „Szüerro” Tánciskola néven, mely elnevezés védjegyyaltalom alatt áll. Megnyitása óta vezetem, mely idő alatt megbecsültté és ismertté vált a táncsal, vagy közeli művészeti ágakkal foglalkozók körében. 13 éve működik jelenlegi helyén, a 1067. Budapest, Eötvös u. 50. szám alatt.

Egyike azon helyeknek, ahol a magyar mellett angol nyelven is folynak a képzések.

Honlapunk címe: www.szuerro.hu

A táncoktatást egyéni vállalkozóként végzem, táncművészeti tevékenységi körrel. Fellépéseken, előadásokon veszek részt szóló, duó, csoportos koreográfiákkal és egy állandó darabbal.

A terem bérbeadását – mivel KATA adózás alatt nem végezhető – külön adózással, magánszemélyként folytatom.

Tánciskolánk - a pandémia két éve kivételével, melyet saját erőből vészeltünk át - nyereségesen és megbízhatóan működik egész évben.

Sem adó-, sem bérleti díj-, sem közmúrtartozásom nincs. Kölcsönt nem vettem fel.

Kérelem a megállapított bérleti díj csökkentésére:

Tájékoztatásuk szerint tevékenységünk jellegéből adódóan szükség van az ingatlan jelenlegi „Iroda” besorolásának megváltoztatására „Üzlet” besorolásúvá. Kérem Tisztelt döntéshozókat, hogy a bérleti díjat a helyben szokásos piaci bérleti díjnál - a két besorolás közötti bérleti díj különbségével - alacsonyabb összegben állapítsa meg.

Indoklás: Tánciskolánk csak részben folytat üzleti tevékenységet és a közérdekű, önkormányzati célok közül a következőket valósítja meg:

- Az egészséges életmód segítése, kulturált kikapcsolódás, a lakosság mentális és fizikai állapotának javítása. Időseknek és fiataloknak egyaránt.
- A helyi közművelődési tevékenység támogatása, a kulturális örökség helyi védelme.
- A kerületi sport és szabadidősport támogatása.
- Turizmussal kapcsolatos feladatok ellátása.

Ezen feladatok ellátását szerződéskötés esetén vállalom.

Amennyiben a kérelmező által folytatni kívánt tevékenység nem felel meg a bérbe venni kívánt helyiség ingatlan-nyilvántartási megnevezésének, akkor ebben az esetben az ingatlan rendeltetési módjának megváltoztatása szükséges, ami a településképi védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárashoz kötött. A bérbevételi kérelemhez csatolni kell a rendeltetési mód váltást tudomásul vevő határozatot vagy azt az állásfoglalást, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatására nincs szükség.

Dátum: 2023. Március 14.

Aláírás

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
4/2023.

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. március 27-i rendes ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 12. pont

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

Előterjesztő:

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

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 78/2023.(III.27.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13477/0/A/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Bem rakpart 54. szám** alatt található, **128 m²** területű, **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlant **Fülöp Csaba József egyéni vállalkozó** (székhely: 1148 Budapest, Kaffka Margit utca 48. 1. em. 6. ajtó., adószám: 64897480-1-42, EV nyilvántartási szám: 12167456) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **tánciskola és kultúrtér céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor Fülöp Csaba József egyéni vállalkozónak az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn. A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020.(X.29.) és a 357/2020.(XI.30.) Képviselő-testületi határozatai, valamint az Immowell 2002. Kft. által 2023. március 17-én elkészített értébecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **214.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlet terheli a mindenkori közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is, valamint a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges a rendeltetési módváltozáshoz a hozzájárulás.**

A 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a „*Helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlet a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A Bérlet által a GTB határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszautalásához az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérleti óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett. A helyiségbérleti*

jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet."

A bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlő bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben szerepel mely munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlő a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben Fülöp Csaba József egyéni vállalkozó a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

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


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

Határidő: 90 nap

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2023. április 3.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából


Dr. Toók Gabriella
osztályvezető

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
4/2023.

xv/82-
c. n.

G
als. 11.3. Ede

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. március 27-i rendes ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 12. pont

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

Előterjesztő:

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

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 78/2023.(III.27.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13477/0/A/2 hrsz.-on nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Bem rakpart 54. szám** alatt található, 128 m² területű, **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlant **Fülöp Csaba József egyéni vállalkozó** (székhely: 1148 Budapest, Kaffka Margit utca 48. I. em. 6. ajtó., adószám: 64897480-1-42, EV nyilvántartási szám: 12167456) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **tánciskola és kultúrtér céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor Fülöp Csaba József egyéni vállalkozónak az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn. A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020.(X.29.) és a 357/2020.(XI.30.) Képviselő-testületi határozatai, valamint az Immowell 2002. Kft. által 2023. március 17-én elkészített értébecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **214.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlet terheli a mindenkor közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is, valamint a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges a rendeltetési módváltozáshoz a hozzájárulás.**

A 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a „Helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A Bérlő által a GTB határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszautalásához az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérlői óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett. A helyiségbérleti

jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet."

A bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlő bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben szerepel mely munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlő a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben Fülöp Csaba József egyéni vállalkozó a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

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

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

Határidő: 90 nap

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2023. április 3.

Dr. Szalai Tibor Jegyző meghívásából

.....
Dr. Toók Gabriella
osztályvezető



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

Telefon: 346-5540
Fax: 346-5523
mak.edvin@masodikkerulet.hu

Városfejlesztő Zrt.
Harján Dávid
vezérigazgató
részére

Ügyiratszám: XV/82-14/2023
Ügyintéző: dr. Mák Edvin
Tárgy: Felújítási megállapodás

Budapest
Felső Zöldmáli út 128-130.
1025

Tisztelt Harján Dávid Úr!

Levelemhez mellékelten küldöm a Bem rakpart 54. szám alatt található üzlethelyiség
megnevezésű helyiség felújítási megállapodásának egy eredeti példányát.

Budapest, 2023. augusztus 3.

Tisztelettel:

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



Melléklet(ek): 2023. július 20. napján kelt felújítási megállapodás



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 1024 Budapest, Mechwart liget 1.
Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.
KRID: 603162763 www.masodikkerulet.hu

MEGÁLLAPODÁS
helyiség felújítására/átalakítására Bérbeadó és Bérelő között

amely létrejött egyrészről:

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 polgármester) mint tulajdonos, Bérbeadó /továbbiakban: **Bérbeadó**/,

másrészről:

Fülöp Csaba József egyéni vállalkozó (születési név: Fülöp Csaba József, székhely: 1148 Budapest, Kaffka Margit utca 48. I. em. 6. ajtó, e-mail cím: fulopcsabajozsef1@gmail.com, adószám: 64897480-1-42, EV nyilvántartási szám: 12167456, születési hely, idő: Budapest 12, 1968. február 01., anyja neve: Jambrik Mária, állampolgársága: magyar), mint Bérelő /továbbiakban: **Bérelő**/

Bérbeadó és a Bérelő 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 **13477/0/A/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Bem rakpart 54. alatt található, 128 m²** területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint üzlethelyiség megnevezésű ingatlant /továbbiakban: **Bérlemény**/ a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat és **Fülöp Csaba József egyéni vállalkozó** között 2023. június 6. napján létrejött bérleti szerződésben foglaltakkal összhangban **tánciskola és kultúrtér céljára a Bérelő** bérbe vette a megkötött Bérleti szerződés alapján, határozatlan időre.

2./ Az. 1./ pontban megjelölt Bérleti Szerződés 5.1. pontja értelmében a **Bérelő** 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 **Bérelő** 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 **Bérelő a Bérbeadó** részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a **Bérelő** 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 **Bérelő** által tervezett helyiség felújítási/átalakítási munkák tárgyában.

1

- 3./ A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 163/2023. (VI.26.) határozatával úgy döntött, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **Bérlő** a Bérlemény vonatkozásában a határozatban megjelölt felújítási/átalakítási munkálatokat saját költségén elvégezze. A határozat kötelezte a **Bérlőt** és a **Bérbeadót**, hogy a felújítási, átalakítási munkálatok tárgyában külön megállapodást kössenek. Jelen megállapodás 1. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 163/2023. (VI.26.) határozata.
- 4./ A **Bérlő** a jelen megállapodás 2. számú elválaszthatatlan mellékletét képező, 2023. június 2. napján érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglaltak szerint, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 163/2023. (VI.26.) határozata alapján az alábbi munkákat jogosult saját költségére a Bérleményben felújítás/átalakítás címen elvégezni, illetve elvégeztetni a jelen megállapodásban foglalt feltételekkel:

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

1. Bontási munkák

- válaszfalak, belső nyílászárók bontása, áthelyezése
- recepciós pult bontása, áthelyezése
- vakolatok leverése oldalfalon és mennyezeten
- vizes berendezések (WC, mosdó és mosogató) leszerelése, áthelyezése
- világítási berendezések (fénycső armatúrák) leszerelése
- számítógéphálózat és kábelcsatornák leszerelése
- bontási törmelékek elszállítása

2. Építészeti átalakítások

- táncterem (nagyterem, kisterem) kialakítása balettrudak és tükrök elhelyezésével
- a táncterem között kétszárnyú nyílászáró beépítése
- a kisterem és az előtér között kétszárnyú nyílászáró beépítése
- irodából öltöző kialakítása
- recepciós pult előtérbe történő áthelyezése

3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

- oldalfal- és mennyezetvakolatok javítása, pótlása
- diszperziós falfestések készítése
- táncteremben táncpadló készítése
- belső nyílászárók áthelyezése, javítása

4. Elektromos felújítások, vagyonvédelem

- elektromoshálózat teljeskörű felülvizsgálata
- táncteremben energiatakarékos világítótestek elhelyezése
- kiszolgáló területeken mozgásérzékelős vezérlés kialakítása

5. Gépészeti berendezések

- meglévő cirko berendezés felülvizsgálata, javítása, beüzemelése, apácarácsos takarásának kialakítása
- zuhanyzóban mosdó helyére WC elhelyezése
- öltözőben mosogató helyére mosdó átszerelése

- új víznyomó- és lefolyóvezetékek kiépítése falon kívüli szereléssel

6. Bejárat, portál

- a bejárat ajtó előtti, meglévő rács és kapaszkodó mázolása (RAL9011)
- a bejárat ajtó feletti fehér falra öntapadós fóliából betűnként kivágott „Tánciskola” üzletjelzés elhelyezése

A fenti munkák költségei kizárólag a Bérletet terhelik.

5./ A társasház homlokzatát érintő munkák, ideértve az üzletjelzés elhelyezését is, 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/318-2/2023 határozatnak megfelelően, az abban foglaltak betartásával végezhetők el.

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

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

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

A megállapodásban rögzíteni szükséges, hogy a bérlet által végzett munkák nem minősülnek értéknövelő beruházásoknak, a bérlet 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 bérlet köteles a munkákat, azok megkezdésétől számított **két hónapon belül befejezni**. A bérlet 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 bérletet nem mentesíti.**

A bérlet a díjmentesség, a munkák megkezdésének bejelentése napjától kezdődően illeti meg a munkavégzés tényleges időtartamára, de legfeljebb két hónapra. A bérlet a munkák elvégzését köteles a bérbeadó részére írásban 8 (nyolc) napon belül bejelenteni. A bérlet legkésőbb a munkák elvégzésére nyitva álló határidő lejártáig írásban köteles a bérbeadót – a késedelem

M) 3

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

Ha jelen hozzájárulás kézhezvételétől számított 30 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, valamint az üzletjelzés csak akkor helyezhető el a közös tulajdonú épületrészen, ha a hozzájáruló nyilatkozat rendelkezésre áll, amelynek beszerzésére a jelen határozatban meghatározott munkák elvégzése céljából az Önkormányzat, mint tulajdonostárs meghatalmazza bérlőt.

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

Ha jelen hozzájárulás kézhezvételétől számított 30 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.

6./ A Bérlő 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 2 hónapon belül befejezni.

A Bérlő a munkavégzés időtartamára, de legfeljebb két hónapra a bérleti díjfizetés alól mentesül. A Bérlő 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 szerződészerűen megfizetni.

MA⁴

7./ A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérlő** a munkákat a jelen megállapodás megkötése napjától számított 30 munkanapon belül megkezdi, és vállalja, hogy a kezdéstől számított 2 hónapon belül befejezi. A **Bérlő** 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 **Bérlő** felelős az általa végeztetett munkákért. Ennek keretében köteles megtéríteni az általa végeztetett felújítási/átalakítási tevékenység során harmadik személyeknek okozott károkat, amelyekért a **Bérlő** közvetlen felelősséggel tartoznak. Abban az esetben, ha a **Bérbeadó** ellen a **Bérlő** által végeztetett felújítási/átalakítási tevékenység alapján, vagy annak következményeként bármilyen harmadik fél kártérítési, vagy egyéb igényt terjeszt elő, a **Bérlő** a jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal e 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 **Bérlő** általi elvégzetése a **Bérlő** javára tulajdonjogot még részarányosan sem eredményezhet, és a **Bérlő** a társasház rovására sem végezhet semmilyen munkát, illetve nem hivatkozhat tulajdoni arány eltolódásra, illetve tulajdoni igényre.

A **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**, 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 megállapodás 8 példányban készült és 6 folyamatos sorszámozással ellátott oldalt tartalmaz.

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

Budapest, 2023. 07.20.

Budapest, 2023. 07.11.



Fülöp Csaba József
egyéni vállalkozó
Bérlő

Mellékletek:

1. sz. – 163/2023. (VI.26.) GTB határozat

2. sz. – A Bérlő 2023. június 2. napján érkezett kérelme és annak mellékletét képező dokumentumok

Örsi Gergely
Duch

Mh⁶

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. június 26-i rendes ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 2. pont

Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. ker., 13477/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Bem rakpart 54. as. 2. alatti helyiség felújítási/átalakítási munkáihoz

Előterjesztő:

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Harján Dávid vezérigazgató

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 163/2023.(VI.26.) határozata**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy **Fülöp Csaba József egyéni vállalkozó** (székhely: 1148 Budapest, Kaffka Margit utca 48. I. em. 6., adószám: 64897480-1-42 EV nyilvántartási szám: 12167456) bérli a Budapest II. kerület, 13477/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Bem rakpart 54. as. 2. alatti, üzlethelyiség megjelölésű helyiséget **átalakítsa/felújítsa** a 2023. június 2. napján érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglaltak szerint, az alábbi feltételekkel.

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

1. Bontási munkák

- válaszfalak, belső nyílászárók bontása, áthelyezése
- recepciós pult bontása, áthelyezése
- vakolatok leverése oldalfalon és mennyezeten
- vízes berendezések (WC, mosdó és mosogató) leszerelése, áthelyezése
- világítási berendezések (fénycső armatúrák) leszerelése
- számítógéphálózat és kábelcsatornák leszerelése
- bontási törmelékek elszállítása

2. Építészeti átalakítások

- táncterem (nagyterem, kisterem) kialakítása balettrudak és tükrök elhelyezésével
- a táncterem között kétszárnyú nyílászáró beépítése
- a kisterem és az előtér között kétszárnyú nyílászáró beépítése
- irodából öltöző kialakítása
- recepciós pult előtérbe történő áthelyezése

3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

- oldalfal- és mennyezetvakolatok javítása, pótlása
- diszperziós falfestések készítése
- táncteremben táncpadló készítése
- belső nyílászárók áthelyezése, javítása

4. Elektromos felújítások, vagyonvédelem

- elektromoshálózat teljeskörű felülvizsgálata
- táncteremekben energiatakarékos világítótestek elhelyezése
- kiszolgáló területeken mozgásérzékelős vezérlés kialakítása

5. Gépészeti berendezések

- meglévő cirko berendezés felülvizsgálata, javítása, beüzemelése, apácarácsos takarásának

kialakítása

- zuhanyozóban mosdó helyére WC elhelyezése
- öltözőben mosogató helyére mosdó átszerelése
- új víznyomó- és lefolyóvezeték kiépítése falon kívüli szereléssel

6. Bejárat, portál

- a bejárat ajtó előtti, meglévő rács és kapaszkodó mázolása (RAL9011)
- a bejárat ajtó feletti fehér falra öntapadós fóliából betűnként kivágott „Tánciskola” üzletjelzés elhelyezése

A fenti munkák költségei kizárólag a bérlőt terhelik.

A társasház homlokzatát érintő munkák, ideértve az üzletjelzés elhelyezését is, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás során hozott XXXVI/318-2/2023 határozatnak megfelelően, az abban foglaltak betartásával végezhetők el.

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

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

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

Ha jelen hozzájárulás kézhezvételétől számított 30 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 beszerezze, és a munka csak akkor kezdhető meg, valamint az üzletjelzés csak akkor helyezhető el a közös tulajdonú épületrészen, 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 Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját, és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegyék meg a szükséges intézkedéseket.

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

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2023. július 3.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából


.....
Annus Béláné
gazdasági igazgató

FELÚJÍTÁSI KÉRELEM

Benyújtó:

Fülöp Csaba József egyéni vállalkozó,
Székhely: **1148. Budapest, Kaffka Margit u. 48. I. em. 10.**
Cégjegyzékszám: **12167456**,
Adószám: **64897480-1-42**, Telefonszám: [REDACTED],
E-mail cím: [REDACTED]
mint Bérő

Ingtalan:

A Budapest II. kerület, belterület **13477/0/A/2 hrsz.**-on nyilvántartott, természetben **1027. Budapest, Bem rakpart 54. szám** alatt található, **128 m2** területű **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlan.

Kérelem tárgya:

Bérő az ingatlanban Tánciskola – Kultúrteret kíván üzemeltetni, 2023. Szeptember 01. tervezett nyitási időponttal.

A kérelem tárgyát az alábbiakban részletezett, általános, Felújítási – állagmegóvási és a tervezett funkcióhoz kapcsolódó átalakítási munkálatok képezik.

A munkálatok tervezett időtartama 62 nap.

Tervezett kezdés: 2023. július 01.

Tervezett befejezés: 2023. Augusztus 31.

Nyilatkozat:

Bérő ezúton nyilatkozik, hogy a munkálatok során értéknövelő beruházást az ingatlanon **nem végez**.

Kérelem:

Kérem tisztelt döntéshozókat, hogy a munkálatokat engedélyezni, és a 34/2004. önkormányzati rendelet szerint a munkálatok fent említett időtartamára számomra bérleti díjfizetés alóli mentességet biztosítani szíveskedjenek!

Budapest 2023. Május 31.



Fülöp Csaba József
egyéni vállalkozó

Felújítási - állagmegóvási munkák:

1. Falak és mennyezet festés előkészítése:

- Az előző bérlő által telepített, számítógépes hálózat vezetékeinek és kábelcsatornáinak bontása megközelítőleg 30m hosszban. Bontás utáni javítás glettelő gipsz és kész glettanyag felhasználásával.
- Falak egyéb javítása, festés előkészítése mélyalapozóval.
- Mennyezet javítása, mennyezeti beázás javítása, festés előkészítése a fenti anyagok használatával

2. Falak és mennyezet festése:

- Mennyezet festése diszperziós falfestékkel megközelítőleg 80 m² felületen.
Szín: fehér - RAL kód 9012
- Falak festése Poli-Farbe Platinum egyrétegű beltéri falfestékkel.
Szín: halványsárga - RAL kód: 1018

3. A portált érintő munkák:

- A bejáratí ollórács rozsdamentesítése és újrafestése.
A rács mérete: 140 x 240 cm
Szín: az eredeti Grafitfekete - RAL kód: 9011.
- A kétoldali kapaszkodó rozsdamentesítése és újrafestése.
A kapaszkodó mérete: 100 x 6 cm
Szín: az eredeti Grafitfekete, RAL kód: 9011.

A változtatással kapcsolatosan benyújtott Településképi bejelentési eljárás határozatának másolata mellékletként csatolva.

4. Egyebek:

- Ide tartozik minden olyan javítási és karbantartási munka, melyet a Tánciskola működtetéséhez nyitás előtt még el kell végezni. Pl.:
- a fűtési rendszer karbantartása, beüzemelése
 - nyílászárók, zárok javítása
 - világítás javítása szükség szerint

Átalakítási munkák:

1. Elválasztófalak és ajtók bontása - ajtók beépítése:

A bontás célja: az egybefüggő tér növelése, cirkó szeparálása és az ajtórendszer áthelyezése.

- A NAGYTEREM (3) és a KÖZLEKEDŐ (3/A) közötti, a rajzon 2/a/I. Jelű, 14 cm vastagságú téglaválasztófal bontása 200 cm hosszban, teljes magasságban (258 cm).

Az elválasztófal 63 cm hosszban és teljes magasságban megtartásra kerül és a cirkó szekrényének oldalát képezi. (jele a rajzon: 2/b/I.). Az előző oldal 160 cm szélességben és 180 cm magasságban apácarács ajtóval elválasztásra kerül. Jele a rajzon: 2/b/II.

- A KÖZLEKEDŐ (3/A) és a VÉSZKIJÁRAT (3/C) közötti, a rajzon 2/a/II. Jelű, 14 cm vastagságú téglaválasztófal bontása 180 cm hosszban, teljes magasságban (205 cm).

- A NAGYTEREM (3) és a KÖZLEKEDŐ (3/A) közötti, 210 cm x 200 cm méretű, kétszárnyú ajtórendszer(jele a rajzon: 2/a/III.) tokkal együtt történő bontása. A fenti ajtórendszer 2/b/III. jelöléssel a KISTEREM (2) és az ELŐTÉR (1) közé kerül beépítésre a rajzon ábrázolt módon.

- A NAGYTEREM (3) és a KISTEREM (2) közé, 2/b/IV. Jelöléssel, a rajzon ábrázolt módon, 250 x 244 x 14 cm méretben, két rétegű hangszigetelő fal kerül beépítésre, kétszárnyú ajtóval. Az ajtók mérete egyenként: 58 x 205 cm.

A munkafázishoz tartozó mellékletek:

-2/a alaprajz : a változtatás előtti állapot

-2/b alaprajz: a változtatás utáni állapot

2. Recepcióspult bontása:

A bontás célja: tér növelése és a recepcióspult áthelyezése az ELŐTÉR (1) -be.

- A KISTEREM (2) -ben elhelyezkedő, a rajzon 2/a/IV. Jelű, L alakú, 240 cm x 60 cm méretű 100 cm magasságú, volt recepcióspult bontása. Anyaga: 600x200x100 Ytong PVE falazóelem.

- A pult 2/b/IV. Jelöléssel, a rajzon ábrázolt módon az előtérben kerül felépítésre a bontott falazóelemekből, 220 cm x 100 cm méretben.

A munkafázishoz tartozó mellékletek:

-2/a alaprajz : a változtatás előtti állapot

-2/b alaprajz: a változtatás utáni állapot

3. Illemhely létrehozása:

Az illemhely létesítésének célja: megfelelés a közegészségügyi előírásoknak.

A mosdó áthelyezésének célja: az ÖLTÖZŐ (4/C) funkciójának javítása.

- Az ÖLTÖZŐ (4/C) - ben lévő, 3/a/II. jelű mosogató leszerelése.

- Az alaprajzon 5/A - val jelölt helyiségben lévő mosdó (jele: 3/a/I.) leszerelése és áthelyezése az ÖLTÖZŐ (4/C)-be. A mosdó bekötése a mosogatóhoz kiépített, hideg és meleg vizes kiállásra flexibilis csövekkel történik. Jele a rajzon felszerelés után: 3/b/II.

-A WC csésze, tartály és szivattyú (jelölésük a rajzon 3/b/I.) felszerelése az 5/A helyiségben, a rajzon ábrázolt helyen és irányban.

WC típusa: Álló kivitelű, Hátsó kifolyású, Mélyöblítéses, Tartály típusa: falra szerelhető
Szivattyú típusa: Sanipump – Sanilift IV.

Bekötés módja: Bontás nélkül, flexibilis csővel, a meglévő hideg vizes kiállást felhasználva.

A csatornába csatlakozás módja: a rajzon 3/b/III. Jelű, 40 mm átmérőjű, műanyag csővel és idomokkal, a rajzon ábrázolt nyomvonalon, a rajzon 3/b/IV. Jelölésű bekötési ponton.

A munkafázishoz tartozó mellékletek:

-3/a alaprajz : a változtatás előtti állapot

-3/b alaprajz: a változtatás utáni állapot

4. Portált érintő munkák:

- „Tánciskola” felirat elhelyezése az ollórácson belüli falfelületre.

A falfelület (háttér) színe Tiszta fehér, RAL kód: 9010

A felirat mérete: 100 x 20 cm

A felirat anyaga: öntapadós fólia, minden betű külön kivágva

A betűk mérete: 250 mm, Betűtípus: Poiret one

Betűszín: Grafítfekete - RAL kód: 9011.

A változtatással kapcsolatos Településképi bejelentési eljárás határozatának másolata mellékletként csatolva.

5. Padló, tükrök, balettrúd:

- A Tánciskola funkciójának ellátásához a NAGYTEREM (3) és a KISTEREM (2) teljes alapterületén, 83 m²-en táncpadló kerül lefektetésre, mely 125 x 250 cm méretű, 15 mm vastagságú, lakkozott OSB lapokból áll.

A lapok csak egymáshoz vannak rögzítve, a meglévő padlóhoz nem. A rendszert a saját súlya tartja stabilan.

- A Tánciskola funkciójának ellátásához a NAGYTEREM (3) és a KISTEREM (2) a rajzon „T” jelölésű falfelületein 160 x 190 cm méretű, 4 mm vastagságú tükrölapok kerülnek felszerelésre. A rögzítés teljes hosszban alul és felül a falra furattal, csavarral rögzített, fa tükrőtartó lécekkel történik.

- A NAGYTEREM (3) és a KISTEREM (2) „B” jelölésű falfelületein balettrudat szerelünk fel összesen 13 m hosszban. Rögzítésük a falra furattal, csavarral történik. Anyaga 50 mm átmérőjű alumíniumcső.

A munkafázishoz tartozó mellékletek:

-1/b alaprajz: a változtatás utáni állapot

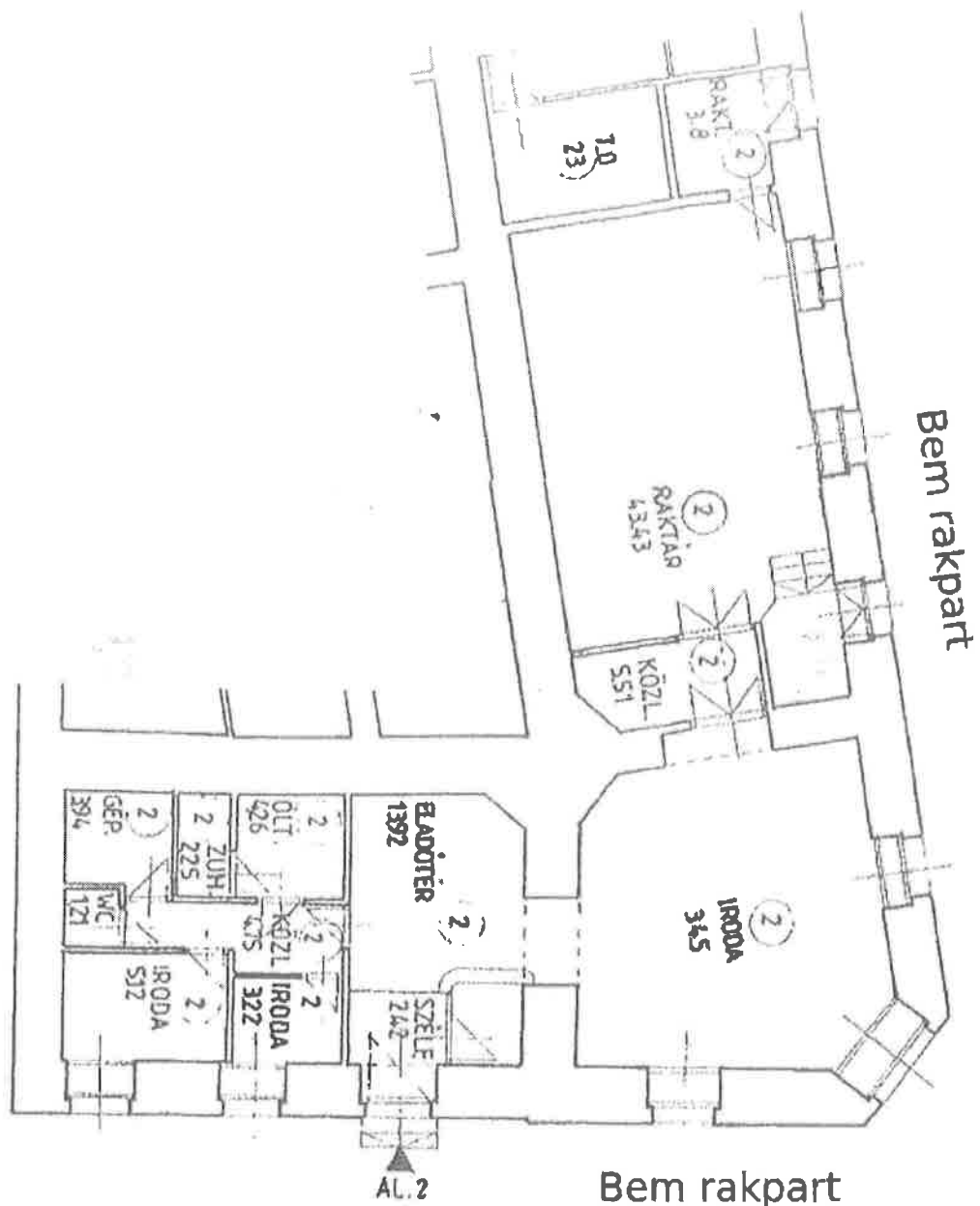
6. Világítás:

-A NAGYTEREM (3) mennyezetén található, 9 db neoncső lámpatest helyére, a meglévő elektromos kiállításokra saját, tetszés szerint variálható, állítható, energiatakarékos világítási rendszer kerül.

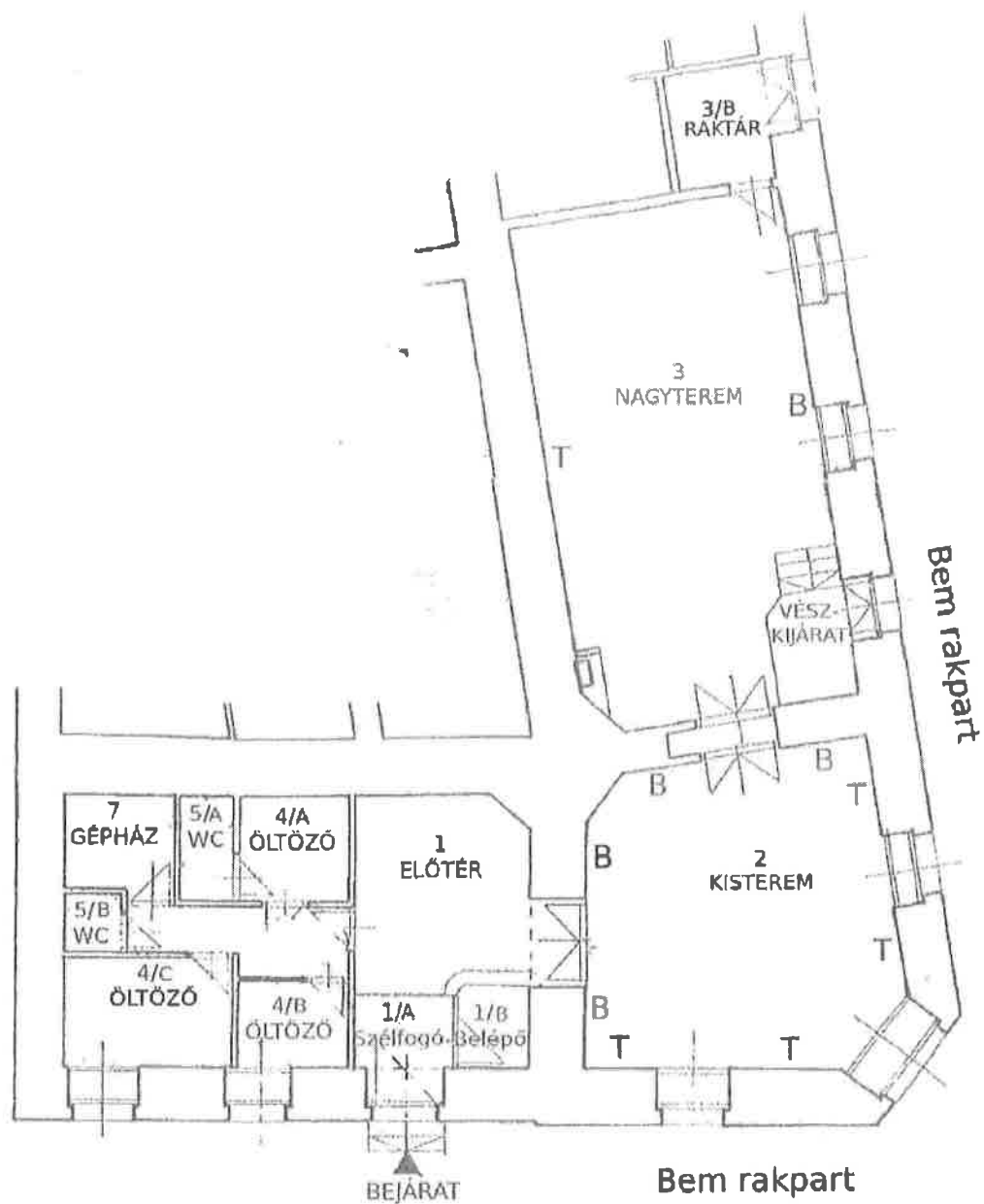
- Az ÖLTÖZŐK (4/A; 4/B; 4/C;) és az illemhelyek (5/A; 5/B;) világítását mozgásérzékelős kapcsolóval látjuk el.

7. Egyebek:

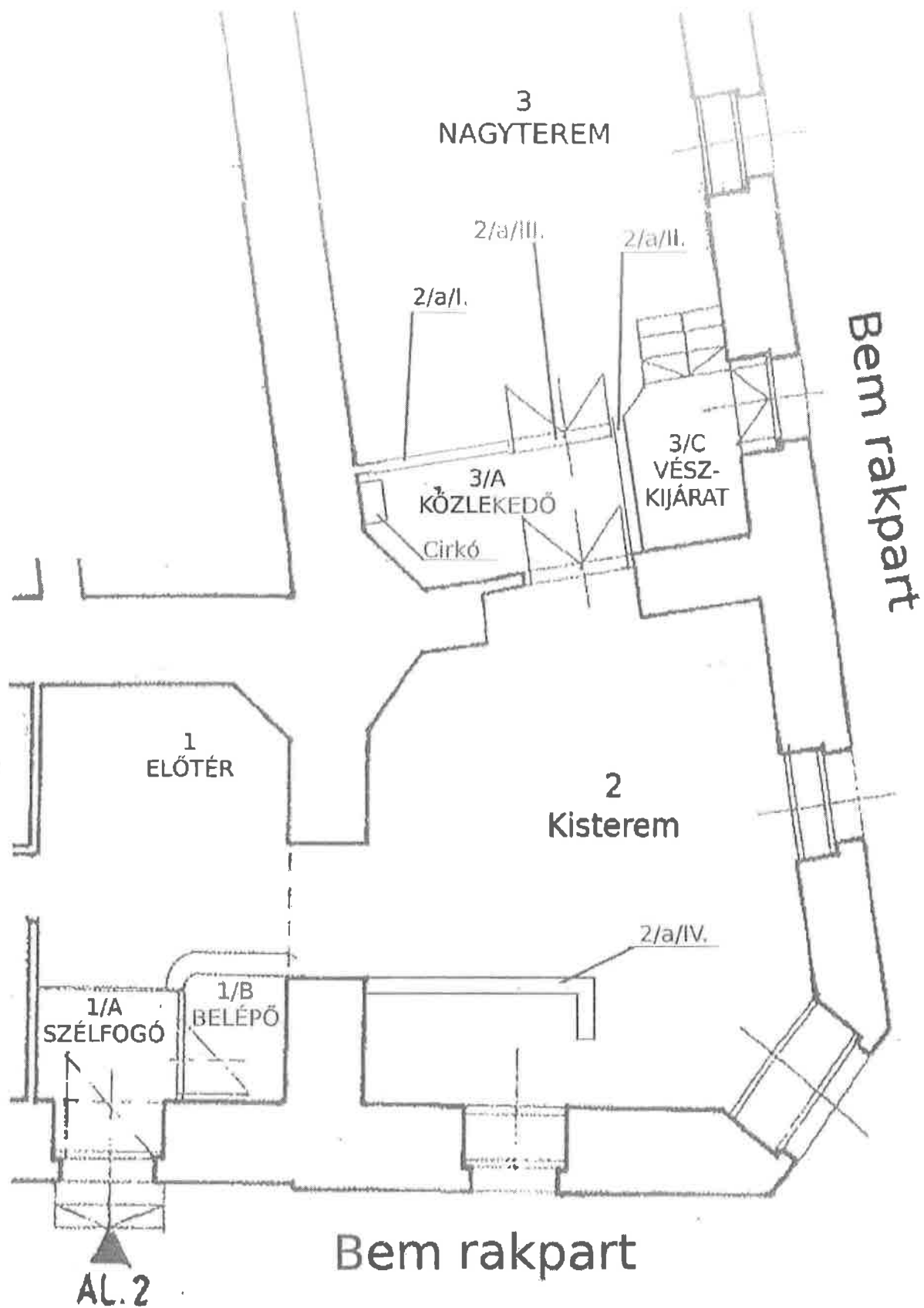
- Az ELŐTÉR (1), a KISTEREM (2) és a NAGYTEREM szabad falfelületeire meglévő dekorációs elemeket helyezzük el (képek, világító felirat, fallújság, stb).



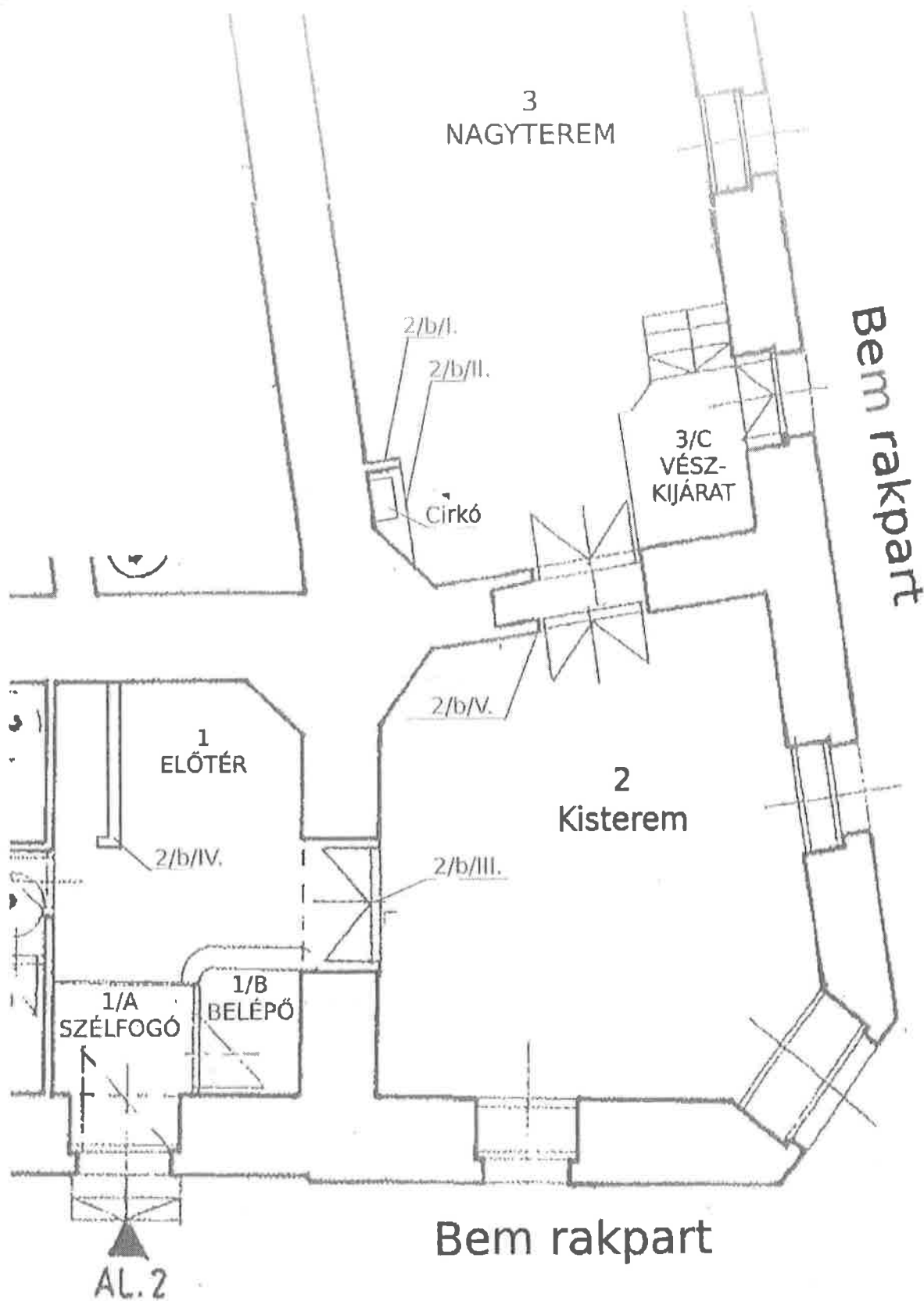
1/a sz. melléklet
 alaprajz, beosztás, elnevezések
 átalakítás előtt



1/b sz. melléklet:
 Alaprajz, helyiségek beosztása és elnevezése
 átalakítás után

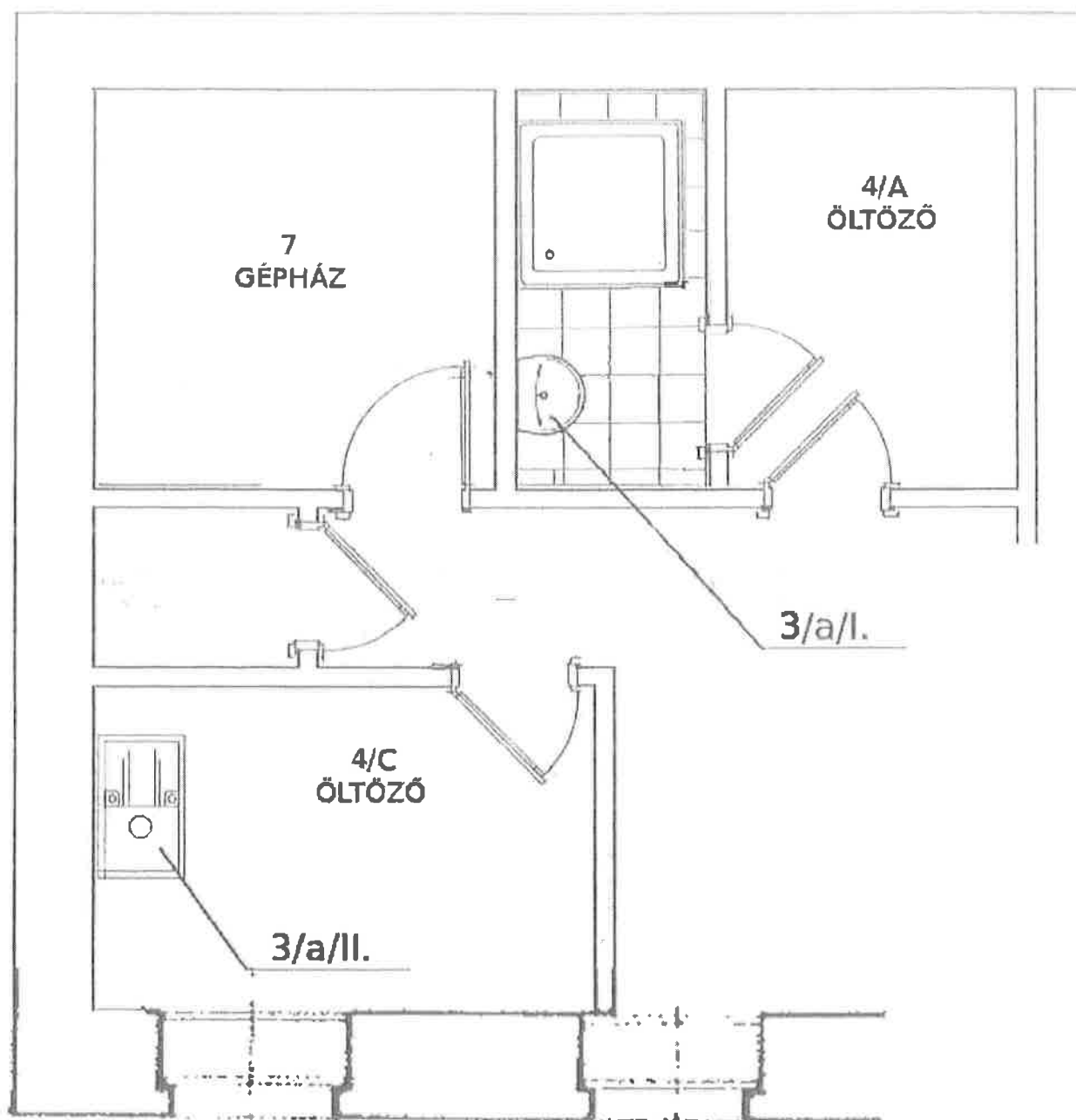


2/a sz. melléklet
falak, ajtók bontása
átalakítás előtt



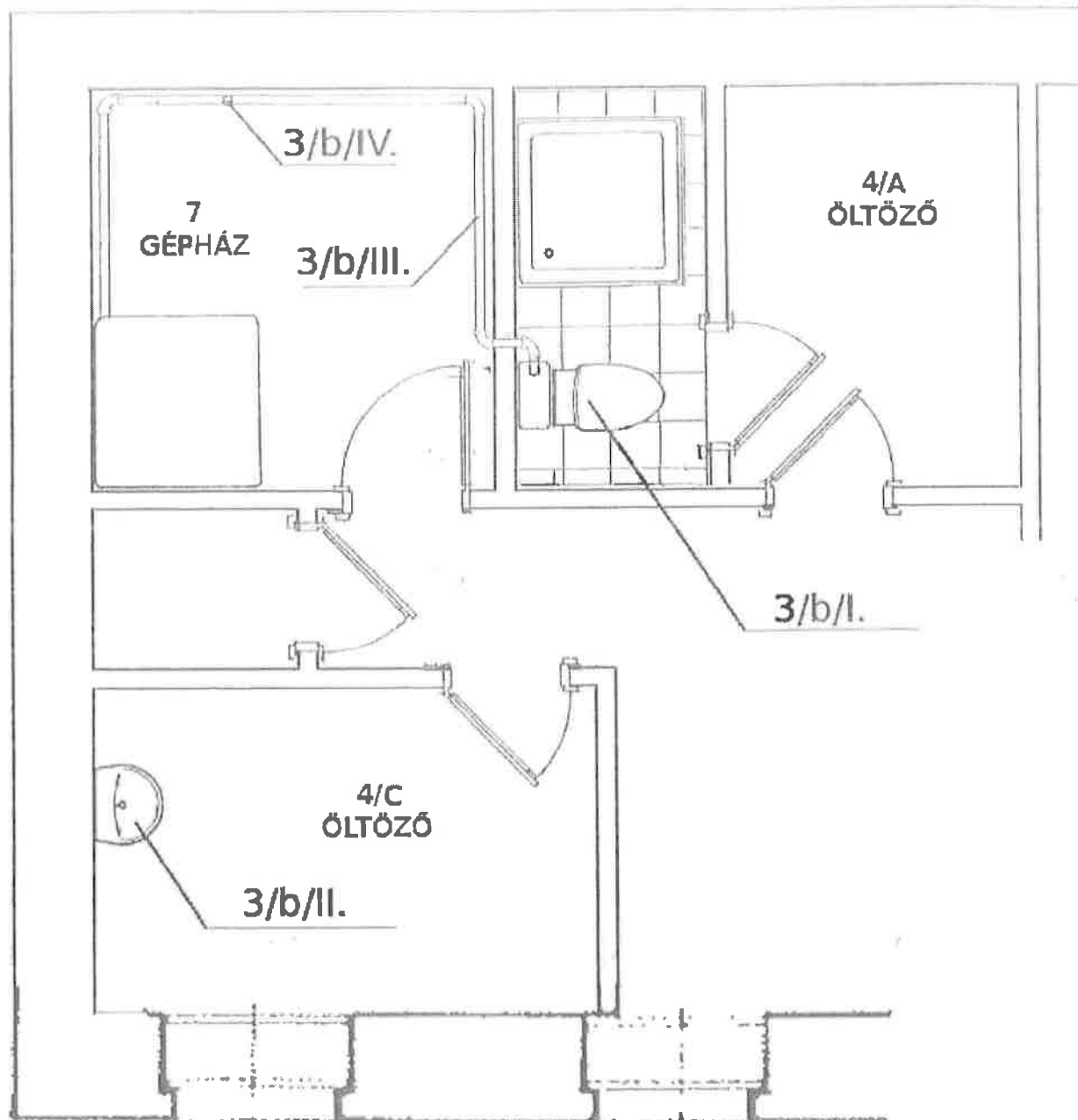
2/b sz. melléklet
falak, ajtók bontása
átalakítás után

5/A
WC



**3/a sz. melléklet
illemhely kialakítása, mosdó áthelyezése
átalakítás előtt**

5/A
WC



3/b sz. melléklet
- illemhely kialakítása, mosdó áthelyezése
átalakítás után

IGAZOLÁS (GTB-KT/H)
(Bizottsági, képviselő-testületi előterjesztéshez)

Név: Fülöp Csaba József E.V.

Cím: Bem rakpart 54. (nem lakáscélú helyiség)

Egyenleg (2023.08.21.-ig):

Bérleti díj (nettó+áfa):	-2.922 Ft	(-2.301 Ft + (-621 Ft))
Közös költség (nettó+áfa):	68.276 Ft	(53.760 Ft + 14.516 Ft)
Összesen (nettó+áfa):	65.354 Ft	(51.459 Ft + 13.895 Ft)
A fenti időpontig lejárt díjtartozás:	-149.971 Ft	(túlfizetés)

Késedelmi kamat (2023.08.21-ig):
Kamat mérték: szerződés szerinti

0 Ft

Utolsó – 2023.szeptember hónapra vonatkozó – 2023.08.21.-én kiszámlázott havi díj, fizetési esedékesség 2023.09.05:

Bérleti díj (nettó+áfa):	181.187 Ft	(142.667 Ft + 38.520 Ft)
Közös költség (nettó+áfa):	34.138 Ft	(26.880 Ft + 7.258 Ft)
Összesen (nettó+áfa):	215.325 Ft	(169.547 Ft + 45.778 Ft)

Felhívjuk a figyelmet, hogy az igazolás a – II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. rendelkezésére álló bizonylatok alapján – megadott időpontokra vonatkozik.

Budapest, 2023. augusztus 22.


Harján Dávid
vezérigazgató

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1024 Budapest Keleti Károly u. 15/A
Adószám: 14821688-2-41



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

IKT.: IV/2044-1/2023

IGAZOLÁS (GTB-KT/H)
(Bizottsági, képviselő-testületi előterjesztéshez)**Név: Fülöp Csaba József E.V.****Cím: Bem rakpart 54. (nem lakáscélú helyiség)**Egyenleg (2023.08.21.-ig):

Bérleti díj (nettó+áfa):	-2.922 Ft	(-2.301 Ft + (-621 Ft))
Közös költség (nettó+áfa):	68.276 Ft	(53.760 Ft + 14.516 Ft)
Összesen (nettó+áfa):	65.354 Ft	(51.459 Ft + 13.895 Ft)
A fenti időpontig lejárt díjtartozás:	-149.971 Ft	(túlfizetés)

Késedelmi kamat (2023.08.21.-ig):
Kamat mérték: szerződés szerinti**0 Ft**Utolsó – 2023.szeptember hónapra vonatkozó – 2023.08.21.-én kiszámlázott havi díj, fizetési esedékesség 2023.09.05:

Bérleti díj (nettó+áfa):	181.187 Ft	(142.667 Ft + 38.520 Ft)
Közös költség (nettó+áfa):	34.138 Ft	(26.880 Ft + 7.258 Ft)
Összesen (nettó+áfa):	215.325 Ft	(169.547 Ft + 45.778 Ft)

Felhívjuk a figyelmet, hogy az igazolás a – II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. rendelkezésére álló bizonylatok alapján – megadott időpontokra vonatkozik.

Budapest, 2023. augusztus 22.


Harján Dávid
vezérigazgató**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.**
1024 Budapest Keleti Károly u. 15/A
Adószám: 14821888-2-41**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 II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Szabó Viktória

Tájékoztatás

Kérésükre a Szüerro Tánciskola és Kultúrtér saját tanfolyamainak és bérlóinak arányáról az alábbi megközelítő becslést adom. A tájékoztatást a tánciskola eddigi működésének tapasztalatai alapján állítottam össze.

1. A tánciskola működése - mint a művészeti terek nagy része általában – szezonális jellegű. A szezon Szeptembertől Május vége – Június közepéig tart. Ebben az időszakban munkanapokon délután és este érvényesül az eredeti koncepció, miszerint a saját tanfolyamaink mellett fennmaradó időt adjuk ki vendég társulatoknak. Ekkor a vendég tanfolyamokat főként több éve nálunk működő, egész évben rendszeresen alkotó csoportok adják. E napokon a saját tanfolyam megközelítőleg **60%** a vendég **40 %**

2. a A szezonban, átlagos hétvégén a vendég tanfolyamok általában workshopokat tartanak, havonta, kéthavonta, félévénként. Ez változó. Ezeken a hétvégeken a saját tanfolyam megközelítőleg **70 %** a vendég **30 %**.

b A szezonban hosszú hétvégeken a vendég tanfolyamok szinte teljesen leállnak, csak saját tanítványainknak tartunk oktatást, ilyenkor gyakoriak a magánórák. Ekkor a saját tanfolyam megközelítőleg **80 %** a vendég **20 %**

c December közepétől Karácsonyig a csoportok beszüntetik működésüket, a saját órák szinte kizárólag magánórák. A saját tanfolyamok megközelítőleg **90 %** a vendég **10 %**. A két ünnep között általában csak magánórákat adunk. Saját tanfolyam **100 %**

3. A nyári hónapokban a csoportos táncoktatás a vendégek részéről – néhány kivételtől eltekintve - leáll. Saját tanfolyamaink összetétele megváltozik. A csoportos órákról áttérünk magánórákra, az esküvői szezonban jegyespár táncoktatásra illetve tavasztól szalagavató táncok tanítására. Ebben az időszakban saját tanfolyamok megközelítőleg **50 %** eseti bérlők **50 %**

Budapest, 2023. augusztus 23.

Tisztelettel



Fülöp Csaba József egyéni vállalkozó

1148. Bp. Kaffka Margit u. 48. I./6

adószám: 64897480-1-42

nyilvántartási szám: 12167456