

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2023. november 27-i ülésére**

**Előterjesztő:** dr. Baksa Zsuzsanna, Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztályvezető

**Tárgy:** Hozzájárulás **Vukmirovits Nóra egyéni vállalkozó** bérleti jogviszonyának megszüntetéséhez a **1024 Budapest, Keleti Károly utca 28/A.** szám alatti bérelt helyiség tekintetében.

**Ügyintéző:** Barna Julianna

**Ügyiratszám:** XV/164/2023.

**Tisztelt Bizottság!**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő **1024 Budapest, Keleti Károly utca 28/A.** szám alatti (13235/60/A/2 helyrajzi számú) 18 m<sup>2</sup> alapterületű **műhely** megnevezésű helyiségre **Vukmirovits Nóra egyéni vállalkozó bérlő** (székhely: 1022 Budapest, Marczibányi tér 10. I. emelet 1, adószám: 68420453-1-41, nyilvántartási szám: 51721202), a GTB 14/2017. (I. 24.) határozata alapján 2017. február 23-án határozatlan idejű bérleti szerződést, majd a GTB 77/2022. (II.21.) határozata alapján 2022. március 21-én bérleti szerződés módosítást kötött az Önkormányzattal.

A bérlő a bérleményt **raktározás** céljára használja az **egyéni vállalkozása tevékenységi köreiből**, melyek virág-, koszorú-, dísznövény-kiskereskedelem, ajándéktárgy, művirág-kiskereskedelem, csomagküldő internetes kiskereskedelem. (1. számú melléklet - Tulajdoni lap, alaprajz, 2. számú melléklet - Bérleti szerződés és bérleti szerződés módosítása)

**Előzmények:**

**Vukmirovits Nóra egyéni vállalkozó bérlőnek** 2022. év során 10 havi bérleti díj hátraléka és annak kamatai, valamint közös költség tartozása keletkezett, amely miatt a bérlő részére 2022.09.28-án fizetési felszólítás került kiküldésre. Ezt követően, 2023. október 24-én a bérlő kérelmet nyújtott be, amelyben előadta, hogy 2022. év során a vállalkozása gazdasági nehézségekbe sodródott, amely miatt 2022. szeptember elején főállást is vállalt vidéken. Mindezekre tekintettel a bérlő tartozása megfizetésére kérvényezte a részletfizetést, melyet a GTB 340/2022. (XI.21.) határozatával engedélyezett. A bizottság határozata alapján a bérlő 2022. december 20-án **Részletfizetési megállapodást** kötött a fennálló bérleti díjtartozásra és késedelmi kamatainak rendezésére. A törlesztő részletek fizetése 2024. december 31-ig tartott volna, az aktuális bérleti díjak megfizetése mellett. (3. számú melléklet – Részletfizetési megállapodás)

Tekintettel arra, hogy a Részletfizetési megállapodásban rögzített részleteket a bérlő rendszertelenül fizette, és a **fizetéssel késedelembé esett**, ezért a megállapodás 2.6. pontja alapján a **megállapodás hatályát veszítette**, így a bérlő tartozása, a járulékokkal együtt egy összegben esedékessé vált.

Mivel a bérlő vidékre költözött és a bérelt **1027 Budapest, Keleti Károly utca 28/A.** szám alatti **műhelyt** már **nem használja**, 2023. október 30-án beérkezett beadványában kérte a **bérleti jogviszony megszüntetését, azt felmondta**, valamint a **végszám kiállítását**. (4. számú melléklet – Kérelem)

A **II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.** által 2023. november 8-án készített tartozás kimutatás (végszám) alapján a bérlőnek 2023. november 7-ig az alábbi tartozásai keletkeztek:

- **Bérleti díjtartozás - bruttó 466 390 Ft**
  - **Késedelmi kamatok – 44 955 Ft**
  - **Közös költség – bruttó 54 864 Ft,** **mindösszesen: bruttó 566 209 Ft.**
- (5. számú melléklet – Igazolás)

A bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a bérlő részéről háromhavi **kaució (óvadék)**, azaz **97 155 Ft** került befizetésre, melynek felhasználásával a bérlő **tartozása 469 054 Ft-ra csökken**. Az összeget a

bérlő egy összegben, átutalással fizetheti meg az Önkormányzat számlájára, a **II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.** által kiállított végszámla alapján.

A bérlő által 2017. február 23-án megkötött **Bérleti szerződés 2.2. pontja** értelmében a bérleti díj, valamint a bérleti díjon felül a bérlő által fizetendő költségek esedékességekor történő meg nem fizetése esetén a bérbeadót **felmondási jog** illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) 25. § (1) és (5) bekezdései alapján – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére – szerint.

A **Bérleti szerződés 2.4. pontja** alapján a bérlő késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. §-ában meghatározott **kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.**

A **szerződés 6.4. pont** alapján a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a **bérlő köteles a bérleményt a saját ingóságaitól kiürítve**, a bérleményben lévő és ahhoz tartozó berendezési tárgyakkal együtt, a **rendeltetésszerű használatra alkalmas** – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett rendeltetési módnak megfelelő – állapotban a bérbeadónak visszaadni.

A **Bérleti szerződés 6.5. pontja** alapján a bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti szerződés 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 megállapított bérrel azonos összegű használati díjat fizetni**, valamint az általa igénybe vett külön szolgáltatások díját is megfizetni. A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított **7. hónap első napjától a használati díj kétszeresére**, majd **hat hónap elteltével az azt követő hónap első napjától ismételtelen az aktuális használati díj kétszeresére emelkedik.**

A Ptk. szabályai alapján:

„6:339. § [A bérleti jogviszony megszüntetése rendes felmondással]

(1) A határozatlan időre kötött szerződést bármelyik fél rendes felmondással felmondhatja

a) napi bérleti díj kikötése esetén bármikor, egyik napról a másikra;

b) heti bérleti díj kikötése esetén a hét végére, legkésőbb a hét első napján;

c) havi bérleti díj kikötése esetén a hónap végére, legkésőbb a hónap tizenötödik napjáig;

d) hosszabb időszakra kikötött bérleti díj esetén a szerződésben meghatározott időszak végére, legkésőbb az azt megelőző harmincadik napig.

(3) Ha a felmondás nem az (1) bekezdésben meghatározott határidő betartásával történik, a bérleti jogviszonyt a felmondás közlését követő bérleti időszak végére felmondottnak kell tekinteni.”

A fenti Ptk. szabály alapján a bérlő 2023.10.30-án kelt felmondása a bérleti jogviszonyt 2023.11.30-ával szünteti meg.

Fentiek alapján javasoljuk a Bizottságnak, hogy állapítsa meg, hogy a bérlő **bérleti jogviszonya a bérlő felmondásával 2023. november 30-ával megszűnt azzal, hogy a tartozás összegét** (bérleti díjhátralék + kamatok + közös költség, csökkentve a befizetett kaució összegével) **összesen 469 054 Ft-ot a bérlő egy összegben köteles megfizetni átutalással az Önkormányzat számlájára.**

A Vagyonrendelet 25. § (2) bekezdés a) pontja, 40. § (1) bekezdés b-c) pontjai és az Önkormányzat **Szervezeti és Működési Szabályzatáról** szóló 13/1992. (VII. 01.) önkormányzati rendelete **11. számú melléklete 1. pontja 1.1.14 alpontja** alapján a GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - **gyakorolja a tulajdonosi jogokat**, így a bérleti jogviszony megszüntetésének a jogát is.

A határozatok meghozatalához egyszerű többség szükséges.

### Határozati javaslat

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága **megállapítja, hogy Vukmirovits Nóra egyéni vállalkozó bérlő - a bérleményét képező 1027 Budapest, Keleti Károly utca 28/A. szám alatti (13235/60/A/2 helyrajzi számú), 18 m<sup>2</sup> alapterületű műhely helyiségre fennálló - bérleti jogviszonya a bérlő 2023. október 30-án kelt felmondásával 2023. november 30-val megszűnt azzal, hogy a bérlő a tartozás összegét (bérleti díjhátralék + kamatok + közös költség, csökkentve a befizetett kaució összegével) összesen 469 054 Ft-ot egy összegben fizeti meg átutalással az Önkormányzat számlájára, legkésőbb jelen határozat kézhezvételét követő 8 napon belül.**

A bérlő a legkésőbb jelen határozat kézhezvételét követő 8 napon belül **köteles a bérleményt a saját ingóságaitól kiürítve, a bérleményben lévő és ahhoz tartozó berendezési tárgyakkal együtt, a rendeltetésszerű használatra alkalmas – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett rendeltetési módnak megfelelő – állapotban a bérbeadónak visszaadni; a bérlő a bérleményt a fenti határidőben a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. munkatársaival előre egyeztetett időpontban adja át a bérbeadónak; a bérlemény átadásáról átadás-átvételi jegyzőkönyv készül.**

A Bérleti szerződés 6.5. pont alapján a bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti szerződés megszűnése esetén a bérleményt a bérleti szerződés megszűnésekor – azaz legkésőbb a jelen határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül – nem adja át a bérbeadónak, azt nem üríti ki, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a bérlemény jogcím nélküli használójává válik. Ebben az esetben a bérlő köteles a jogcím nélküli használat után a bérleményre megállapított bérrel azonos összegű **használati díjat fizetni**, valamint az általa igénybe vett külön szolgáltatások díját is megfizetni. A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 7. hónap első napjától a használati díj kétszeresére, majd hat hónap elteltével az azt követő hónap első napjától ismételten az aktuális használati díj kétszeresére emelkedik.

Ha a bérlő a fenti kötelezettségeit nem teljesíti, az Önkormányzat a határidők lejártát követően a díjtartozás megfizetése és a helyiség kiürítése iránt fizetési meghagyásos, és/vagy peres eljárást indít a bérlő ellen.

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

**Felelős:** Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

**Határidő:** 30 nap

Budapest, 2023. november 20.

**Örsi Gergely**  
Polgármester megbízásából eljárva



dr. Baksa Zsuzsanna  
Osztályvezető

**Mellékletek:**

- 1./Tulajdoni lap, alaprajz
- 2./ Bérleti szerződés és bérleti szerződés módosítása
- 3./ Részletfizetési megállapodás
- 4./ Kérelem
- 5./ Igazolás



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

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/422791/2023

2023.11.02

**BUDAPEST II. KER.**

**Belterület** 13235/60/A/2 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II. KER. Keleti Károly utca 28/A. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
műhely	18	0 0	27/1000	állami
Bejegyző határozat: 999977/1999/			törölő határozat: 53509/1/2001/01.01.31	
műhely	18	0 0	27/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 53509/1/2001/01.01.31				

**2. bejegyző határozat: 139275/1990/1990.12.27**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 53509/1/2001/01.01.31  
bejegyző határozat, érkezési idő: 139275/1990/1990.12.27 törölő határozat: 53509/1/2001/01.01.31  
jogcím: államosítás 4741/1952/  
jogcím: eredeti felvétel 139275/1990/1990.12.27  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

2. hányad: 1/1 törölő határozat: 53509/1/2001/01.01.31  
bejegyző határozat, érkezési idő: 11116/1981/1981.03.25 törölő határozat: 53509/1/2001/01.01.31  
jogcím: -  
jogállás: kezelő  
név: II. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT  
cím: 1277 BUDAPEST II. KER. Frankel Leó út 5.

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 53509/1/2001/01.01.31  
jogcím: - 1991.évi XXXIII.tv.1.§  
jogállás: tulajdonos  
név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1027 BUDAPEST II. KER. Mechwart liget 1.

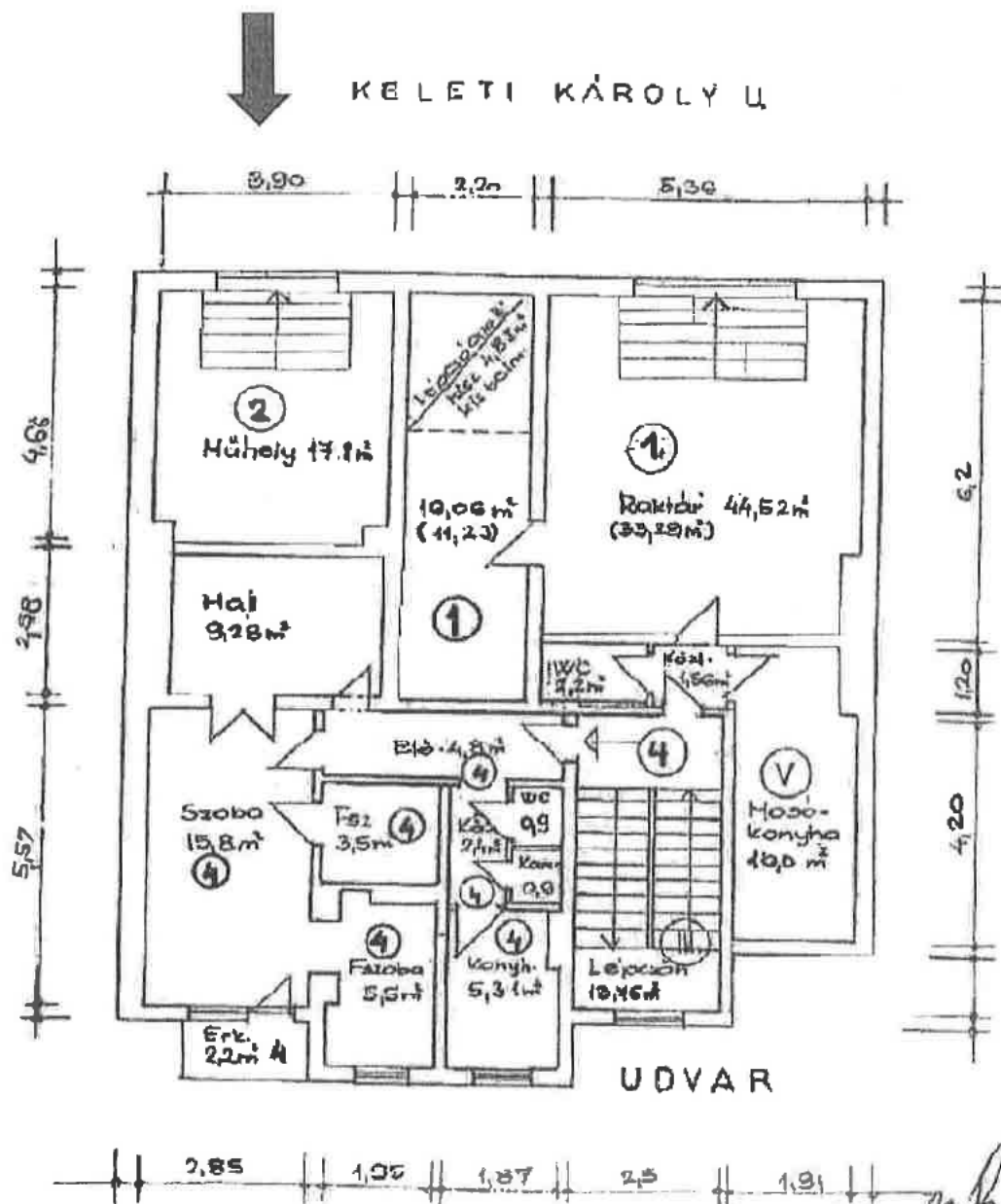
**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

KELETI KÁROLY UTCA 28/A. alagsor alaprajz  
(13235/60/A/2 hrsz-ú műhely)



- Alagsor 2.
- (4) Bérlet: XXXXXXXXXX
  - Lakás: 48,4
  - Dince: 1,4 m²
  - Erkély: 2,2 m²
  - (2) Műhely 17,8 m²
  - (1) Raktár: 44,52 m²

- (V) Közös mosókonyha, WC + Előter 13,76 m²
- (II) Lépcsőház 13,75 m²

ÉPÍTÉS: 1955  
FELMÉRÉS: 1955  
ALAGSOR: 1

KELETI KÁROLY U 28/A  
ÉPÜLET FELMÉRÉS MŰHELY  
ALAGSOR 1



2021 NOV 24.

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

XV/23-2021

Melléklet: 1  
Hely: 1. sz. Hely: 1. sz.

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

Mely létrejött egyrészről:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (1024 Budapest, II. ker. Mechwart liget 1., KSH statisztikai számjele: 15735650-8411-321-01, adószáma: 15735650-2-41, törzkönyvi azonosító: 735650, ÁHTI azonosító: 745213, képviseli: Dr. Láng Zsolt polgármester, belföldi jogi személy), mint tulajdonos, Bérbeadó

/továbbiakban röviden: Bérbeadó/

másrészről:

Vukmirovits Nóra (születési név: [REDACTED] születési hely, idő: [REDACTED]

anyja neve: [REDACTED] adóazonosító jel: [REDACTED] személyi száma: [REDACTED]

lakcíme: [REDACTED], mint Bérlet

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

**Előzmények**

A Bérbeadó tájékoztatja Bérletársakat, hogy felhatalmazta és megbízta a **II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaságot** (rövidített neve: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., székhelye: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a., képviseli: dr. Tas Krisztián vezérigazgató, Cg.: 01-10-046405, statisztikai számjele: 14821888-7490-114-01), mint Megbízottat (a továbbiakban: Megbízott), hogy a Bérbeadó képviseletében az alábbi feladatokat ellássa:

- a bérleti díjak számlázása, használati díjak közlése,
- a Bérlemény fenntartásával kapcsolatban a Bérlet jogszabályon, vagy szerződésen alapuló kötelezettségei teljesítésének ellenőrzése,
- a Bérlemény tekintetében jogszabályon, vagy szerződésen alapuló, a Bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási feladatok ellátása, műszaki ellenőrzése.

A Megbízott elérhetőségei:

Műszaki kérdésekben: 1-5999-066

Számlázással kapcsolatos kérdésekben: 1-5999-067

Fax: 1-5999-061

honlap: [www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto](http://www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto)e-mail: [ugyfelszolgalat@vf2.hu](mailto:ugyfelszolgalat@vf2.hu)

Személyes ügyintézés: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130. (időpont egyeztetést követően)

**I.****A szerződés tárgya, a Bérbeadói hozzájárulás, a bérbeadás időtartama és célja**

- 1.1. A Bérbeadó 2017. március 1. napjától határozatlan időre bérbe adja, a Bérlet pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest, II. kerület 13235/60/A/2 hrsz.-on nyilvántartott, természetben a 1027 Budapest, Keleti Károly u. 28/A szám alatt található, műhely megnevezésű, mindösszesen 18 m<sup>2</sup> területű helyiséget /a továbbiakban: **Bérlemény/ raktározás 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 14/2017.(I.24.) határozata alapján.

## 2.

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

- 2.1. A Bérlet a Bérleményért 20.000,-Ft azaz húszezer forint + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA bérleti díjat köteles fizetni minden hónap 5. napjáig előre esedékesen a Bérbeadó számlája alapján, a Bérbeadó Raiffeisen Bank Zrt. pénzügyi osztályán vezetett, 12001008-00201761-06300006 számú bankszámlájára. A számla Bérbeadó általi kiállítása, vagy annak kézbesítésének elmaradása nem érinti a Bérlet bérleti díj fizetési kötelezettsége esedékességét. A bérleti díjon felül a Bérlet köteles a Bérlemény használatával összefüggő valamennyi költséget viselni.

A bérleti díjon felül a Bérlet köteles:

- 4.140,-Ft + mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegű havi közös költséget, valamint 2.950,- Ft+ÁFA/fő/hó vízdíjat 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 és/vagy vízdíj változásának megfelelően változik a közös költség és/vagy vízdíj 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 Bérlet ezeket a költségeket vállalja a Bérbeadó részére – az azokra vonatkozó társasházi okiratok bemutatása után – megfizetni.
- Bérlet vállalja, hogy a közös költség részét esetlegesen nem képező szemétszállítási díjat a szolgáltatónak megfizeti.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérleményben a víz- és csatornahasználat mérésére mérőóra felszerelése szükséges (a Bérlet vagy a Bérbeadó kérése, vagy a bérleményt magában foglaló társasház közgyűlése által meghozott határozat alapján), akkor ezt haladéktalanul köteles Bérlet 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 Bérlet 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 Bérlet 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 Bérlet által fizetendő költségek esedékességkor történő meg nem fizetése esetén a Bérbeadót felmondási jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (1) és (5) bekezdései – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére – szerint.
- 2.3. A Bérlet 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 Bérlet 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 írásban, ajánlott levélben közölni a Bérlettel 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 Bérlo késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. §-ában meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.
- 2.5. A Bérlo jelen szerződés aláírásáig – a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdésének megfelelően – megfizetett 3 havi, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével növelt bérleti díjnak megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó 76.200,- Ft összeget (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a Bérbeadó által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a Bérlo és a Bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A Bérbeadó az óvadék után kamatot nem fizet.

### 3.

#### *A szavatosság*

- 3.1. A Bérbeadó szavatosságot vállal a Bérlemény Bérlo általi zavartalan használatáért.
- 3.2. A Bérbeadó kijelenti, hogy harmadik személynek a Bérlemény tekintetében nincsen olyan joga, amely a Bérlo bérleti jogának gyakorlását korlátozza, akadályozza, vagy kizárja. A Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleménnyel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol. A Bérlo 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 Bérlo viseli.
- 3.3. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadó szavatossága a Bérlo által a Bérleményben elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a Bérlo a felelős, és erről ő köteles gondoskodni.

### 4.

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

- 4.1. A Bérlo a Bérleményt kizárólag raktározás céljára használhatja és kötelezettséget vállal arra, hogy a használat céljában vagy módjában történő bármilyen változást előzetesen a Bérbeadónak bejelenti, és hozzájárulását kéri. Amennyiben e kötelezettségét megszegi, a Bérbeadót felmondási jog illeti meg az Ltv. 25. § (3) bekezdése alapján – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére -, valamint a Ptk. 6:348. §-a szerint.
- 4.2. A Bérlemény előtti járdaszakaszt a Bérlo 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 sz. együttes rendelet alapján, és az abban foglaltaknak megfelelően.
- 4.3. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérleményt, vagy annak egy részét ideiglenesen másnak albérletbe, vagy használatba nem adhatják, csak a tulajdonos jelen szerződésben hivatkozott rendeletének feltételei szerint.
- 4.4. A Bérbeadó hozzájárulása nem pótolja, és nem érinti a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a 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 Bérlo kötelezettsége, és a társasház tulajdonostársainak ezzel kapcsolatos nyilatkozatai tekintetében a bérbeadó, és a tulajdonos önkormányzat a szavatossági jogait, továbbá mindenféle felelősségét – beleértve a kártérítési felelősséget is – kizárja.
- 4.5. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek – beleértve a Thtv.-ben előírt hozzájárulásokat is - megszerzése a Bérlo kötelessége.
- 4.6. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a tevékenységük gyakorlása során keletkező szilárd és folyékony hulladék elhelyezéséről a helyi közszolgáltatás igénybevétele útján saját költségére köteles gondoskodni a kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló 2012. évi XC. törvény, és a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, valamint a Fővárosi Közgyűlés erre vonatkozó mindenkor hatályos rendeletei alapján.



- 4.7. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a használat céljától függően köteles betartani a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009.(XI.29.) Kormányrendelet, és Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2010.(VIII.05.) önkormányzati rendeletét, mely az üzletek kerthelyiségeinek és a szabadtéri rendezvények éjszakai nyitvatartási rendjét szabályozza.
- 4.8. Ha a Bérlo vagy az ő érdekköreibe tartozó személyek magatartása miatt kár keletkezik a Bérleményt magában foglaló épületben, vagy annak központi berendezéseiben, illetve a Bérleményben, a Bérlo köteles a hibát kijavítani, és a kárt megtéríteni.

## 5.

### *A Bérlo által végzendő munkákra vonatkozó rendelkezések*

- 5.1. A Bérleményt a Bérlo teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a munkálatokhoz be kell szereznie a Bérbeadó külön hozzájárulását és a Bérbeadóval megállapodást kell kötnie, melyben rögzítésre kerül, hogy a Bérleményben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a Bérlo terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a Bérlo a Bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a Bérlo a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg, továbbá köteles a munkák elvégzéséhez, elvégeztetéséhez esetlegesen szükséges hatósági engedélyeket, hozzájárulásokat (építési engedély, esetleges szakhatósági hozzájárulások, a Thtv. 21. § (1) bekezdés szerinti hozzájárulás) beszerezni, ideértve a településképi bejelentési eljárásról szóló 9/2013.(III.29.) önkormányzati rendeletben foglaltakat.
- 5.2. A Bérlemény folyamatos jó állapotban való karbantartása, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a Bérlemény berendezéseinek felújítása, pótlása, karbantartása, és cseréje a Bérlo terheléssel, hogy ennek költségeit a Bérlo köteles - megtérítési igény nélkül - viselni. A Bérlo ezen kötelezettséget olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a Bérlemény, illetőleg a helyiség berendezéseinek állapota szükségessé teszi.
- 5.3. A Bérlo tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérlemény tekintetében bármilyen felújítást, vagy más építészeti munkát kíván végezni vagy végeztetni, ehhez köteles a Bérbeadó hozzájárulását kérni. A Bérlo az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. Amennyiben Bérlo az erre vonatkozó rendelkezéseket megszegi, a Bérbeadó jogosult 8 nap határidő kitűzésével a Bérlo az eredeti állapot helyreállítására felszólítani és ennek eredménytelen eltelte esetén további 8 napon belül a szerződést - 15 napos felmondási idő közbeiktatásával - felmondást követő hónap utolsó napjára felmondani. A felmondást írásban a másik félhez intézett nyilatkozattal kell közölni.

## 6.

### *Vegyes rendelkezések*

- 6.1. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha a Bérbeadó írásbeli nyilatkozatot - ide értve a bérleti jogviszony felmondását is - intéz a Bérlo felé, akkor azt a Bérlo részére a jelen bérleti szerződésben megjelölt lakcímeire kell ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni. Bérlo köteles a lakcímmegváltozását 3 munkanapon belül bejelenteni Bérbeadó részére.
- 6.2. Szerződő felek az Ltv. 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg.
- 6.3. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérlo másik megfelelő helyiségre (cserehelyiség) nem tarthat igényt és a Bérlemény átadása, vagy az arról való lemondás fejében semmiféle kártalanítás nem illeti meg őt.
- 6.4. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérlo köteles a Bérleményt a saját ingóságaitól kiürítve, a Bérleményben lévő és ahhoz tartozó

berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, a rendeltetésszerű használatra alkalmas – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett rendeltetési módnak megfelelő – állapotban a Bérbeadónak visszaadni.

- 6.5. A Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti szerződés 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 megállapított bérrel azonos összegű használati díjat fizetni, valamint az általa igénybe vett külön szolgáltatások díját is megfizetni.  
A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 7. hónap első napjától a használati díj kétszeresére, majd hat hónap elteltével az azt követő hónap első napjától ismételt az aktuális használati díj kétszeresére emelkedik. A használati díj tekintetében az Önkormányzat 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 mindenkorai rendelkezései az irányadók.
- 6.6. 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-00549663 azonosítószámú, 2017. február 13. napján kelt energetikai tanúsítvány egy eredeti példányát a jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg Bérelő részére átadta, melynek tényét Bérelő a jelen szerződés aláírásával igazolja.
- 6.7. A jelen bérleti szerződés csak írásban módosítható.
- 6.8. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., a Ptk. és a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelen Bérleti szerződést a felek elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Kelt: Budapest, 2017. február 23.

Dr. Láng Zsolt polgármester  
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Bérbeadó

Vukmirovits Nóra  
Bérelő

**Bérleti szerződés módosítása**  
**önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség**  
**határozatlan idejű bérletére**

Budapest Főváros II. ker. Önkormányzat  
pénzügyi nyilvántartási száma: 24020108 / 2022 / 1  
Levelezésben, szárolás hivatkozási  
számként kérjük szerepeltetni

amely létrejött egyrészről:

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

**Vukmirovits Nóra** egyéni vállalkozó (születési hely: [REDAKTORVA] anyja neve: [REDAKTORVA]  
[REDAKTORVA], székhelye: 1024 Budapest, Marczibányi tér 10. I. em. 1., telephely: 1027 Budapest, Keleti Károly utca 28/A, adószáma: 68420453-1-41, statisztikai számjel: 68420453-4776-231-01, nyilvántartási száma: 51721202), mint bérlő /a továbbiakban: Bérlő/ között,  
együttesen Felek /továbbiakban: Felek/ alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

**Előzmények**

A Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy felhatalmazta és megbízta a **II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaságot** (rövidített neve: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., székhelye: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a., képviseli: **Harján Dávid vezérigazgató**, Cg.: 01-10-046405, statisztikai számjele: 14821888-7490-114-01), mint Megbízottat (a továbbiakban: Megbízott), hogy a Bérbeadó képviseletében az alábbi feladatokat ellássa:

- a bérleti díjak számlázása, használati díjak közlése,
- a Bérlemény fenntartásával kapcsolatban a Bérlő jogszabályon, vagy szerződésen alapuló kötelezettségei teljesítésének ellenőrzése,
- a Bérlemény tekintetében jogszabályon, vagy szerződésen alapuló, a Bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási feladatok ellátása, műszaki ellenőrzése.

**A Megbízott elérhetőségei:**

Műszaki kérdésekben: 1-5999-066

Számlázással kapcsolatos kérdésekben: 1-5999-067

Fax: 1-5999-061

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

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

Személyes ügyintézés: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130. (időpont egyeztetést követően)

**I.**

**A bérleti szerződés tárgya**

1. A Bérbeadó a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 14/2017. (I.24.) számú határozata alapján **2017. március 1. napjától határozatlan időre** bérbe adta a Bérlő részére a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest, II. kerület **13235/60/A/2 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben a **1027 Budapest, Keleti Károly utca 28/A. szám** alatt található „műhely” megnevezésű **18 m<sup>2</sup>** alapterületű helyiséget /a továbbiakban: **Bérlemény**/.

**2.**

**A Felek a bérleti szerződést az alábbiak szerint módosítják:**

- 2.1. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának (továbbiakban: GTB) 77/2022. (II. 21.) számú határozatával hozzájárult a Bérlő **Bérleti**

**szerződés módosítására** vonatkozó kérelméhez, melynek alapján az alábbiak szerint módosul a 2017. február 23. napján Felek között létrejött **Bérleti szerződés**.

- 2.2. A Bérlo egyéni vállalkozása tevékenységi köreinek a bérleményben történő folytatásához **településképi bejelentési eljárást nem szükséges lefolytatni.**
- 2.3. A GTB 77/2022. (II. 21.) számú határozatával hozzájárul ahhoz, hogy a Bérlo a cégnyilvántartásba a Bérleményt – mint a vállalkozás telephelye – bejegyezhesse.
- 2.4. A Bérleti szerződés 2.1. pontjában meghatározott bérleti díj aktualizálásra került a 309/2020. (X.29.) Kt. határozatban előírtak szerint, melynek alapján a bérlemény bérleti díja **2022. április 1. napjától: nettó 25.500,- Ft/hó + 27 % ÁFA, azaz bruttó 32.385,- Ft/hó + a külön szolgáltatási díjak.**
- 2.5. A Bérlo jelen **Bérleti szerződés módosítás** aláírásának napjáig – a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (4) bekezdés értelmében – köteles a korábban óvadékként megfizetett 3 havi bérleti díj kiegészítésére, melynek összege a 2.4. pont szerinti bérleti díj háromszorosa, azaz bruttó 97.155,- Ft, csökkentve a korábban megfizetett kaució összegével, azaz bruttó 76.200,- Ft-al. A további **kiegészítésként befizetendő kaució összege: bruttó 20.955,- Ft**, amelyet Bérlo a Bérbeadó Raiffeisen Bank Zrt. pénzügyzetnél vezetett **12001008-00201761, 06600007 számlaszámára** fizethet meg.
- 2.6. A Bérleti szerződés 2.5. pontjában rögzített óvadék összege az alábbiak szerint módosul: a bérleti jogviszonnyal összefüggésben a Bérlo által befizetett **óvadék összege, azaz 97.155,- Ft, azaz Kilencvenhétezer-százötvenöt forint**, amely a Felek közötti elszámolást követően a Bérlonek visszajár. A Bérbeadó az óvadék után kamatot nem fizet.

#### **Egyéb rendelkezések**

3. A Bérlo **Bérleti szerződésének** egyéb pontjai változatlan formában érvényben maradnak.
4. A 2017. február 23. napján megkötött és 2017. március 1. napjától hatályba lépett **Bérleti szerződés** jelen **Bérleti szerződés módosítással** együtt érvényes és annak elválaszthatatlan mellékletét képezi.
- Jelen **Bérleti szerződés módosítást** a Felek elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Kelt: Budapest, 2022. március ...*21.*...

Budapest, 2022. március 10.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
képviselője: **Órsi Gergely Polgármester**  
**Bérbeadó**

**Vukmirovits Nóra**  
**Egyéni vállalkozó**  
**Bérlo**

**KIVONAT**  
**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának**  
**2022. február 21-i rendes ülésén készült jegyzőkönyvéből**

**Napirend 6. pont**

A Budapest II. kerület, 13235/60/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a 1027 Budapest, Keleti Károly utca 28/A. szám alatti helyiségre vonatkozó bérleti szerződés módosítása

**Előterjesztő:**

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
dr. Toók Gabriella osztályvezető

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és**  
**Tulajdonosi Bizottságának 77/2022.(II.21.) határozata**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága **hozzájárul Vukmirovits Nóra bérelő, a 1027 Budapest, Keleti Károly utca 28/A. szám alatti műhelyre kötött bérleti szerződésének módosításához, az alábbiak szerint:**

1. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság hozzájárul ahhoz, hogy a **1027 Budapest, Keleti Károly utca 28/A. (13235/60/A/2 hrsz.)** szám alatti műhelyt **2022. április 1. napjától Vukmirovits Nóra, mint Egyéni Vállalkozó** (székhely: 1022 Budapest, Marczibányi tér 10. I/1., adószáma: 68420453-1-41, nyilvántartási száma: 51721202) **bérelje online virágértékesítés kiszállítással célra.** A bérleti szerződés továbbra is **határozatlan időre** kerül megkötésre.
2. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság hozzájárul ahhoz, hogy **Vukmirovits Nóra Egyéni Vállalkozó, a vállalkozása telephelyét a 1027 Budapest, Keleti Károly utca 28/A. szám alatti műhely megnevezésű helyiségbe bejelentse,** azzal, hogy az egyéni vállalkozása megszüntetése, vagy a helyiségre kötött bérleti szerződés megszűnése esetén a bérelő köteles a bérleménybe bejelentett telephelyet megszüntetni, vagy másik címre átjelenteni, és a megszüntetésről szóló igazolást a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.
3. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020.(X.29.) és 357/2020.(XI.30.) képviselő-testületi határozatait, valamint az Immowell 2002 Kft. által 2022. január 28. napján elkészített értébecslés alapján a 34/2004.(X.13.)



önkormányzati rendelet rendelkezései szerint **2022. április 1. napjával** a helyiség új bérleti díja **nettó 25.500,- Ft/hó + 27 % ÁFA, azaz bruttó 32.385,- Ft/hó + a külön szolgáltatási díjak.**

A bérleti díjat az Önkormányzat, mint bérbeadó évente egyszer KSH által évente közzétett inflációs ráta mértékéig emelheti külön szerződésmódosítás nélkül, melyet a bérleti szerződésmódosításban rögzíteni kell.

A Vagyonrendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződésmódosítás megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződésmódosítás aláírásáig **az új bérleti díj háromhavi összegének megfelelő mértékű összegre egészítse ki a már megfizetett óvadékot/fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), - a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat letéti alszámlájára, a Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-00201761-06600007 számú számlaszámára** – amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.

További feltétel a Budapest II. Kerületi Polgármesteri Hivatal Adóügyi Igazgatóság Behajtási, Számlavezetési, Ellenőrzési Osztály – 1023 Budapest, Zsigmond tér 8. – által kiállított igazolás, mely szerint **Vukmirovits Nóra, mint Egyéni Vállalkozónak az Önkormányzattal szemben tartozása nem áll fenn** (elektronikus úton e-papírként is igényelhető); valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által kiállított igazolás, miszerint **Vukmirovits Nóra, mint Egyéni Vállalkozónak adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nem áll fenn** (NAV-tól elektronikusan igényelhető – IGAZOL Összevont nyomtatvány az adóhatósági igazolásokkal kapcsolatos ügyek intézéséhez nyomtatványon).

Amennyiben Vukmirovits Nóra bérlő a helyiségbérleti szerződés módosítást a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 munkanapon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

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

**Felelős:** Polgármester


**Határidő:** 2022. április 30.

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

Budapest, 2022. február 22.



Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

  
dr. Toók Gabriella  
osztályvezető

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat  
pénzügyi nyilvántartási száma:  
21020986 2022  
levelezésben, számlán hivatkozási  
szám: 21020986

Iktatószám: XV/51-15/2022.

**Részletfizetési megállapodás**  
**bérlemény bérleti díjtartozásra és késedelmi kamatainak rendezésére**

amely létrejött egyrészről:

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

másrészről:

Vukmirovits Nóra Egyéni vállalkozó (születési hely: [REDAKTORVA] anyja neve: [REDAKTORVA]  
[REDAKTORVA] lakhely: [REDAKTORVA] telephely: 1024 Budapest, Keleti Károly utca 28/A, adószáma: 68420453-1-41, statisztikai számjel: 68420453-4776-231-01, nyilvántartási száma: 51721202), mint bérlő /a továbbiakban: Bérlő/ között,

együttesen Felek /továbbiakban: Felek/ alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

**Előzmények**

1. A Bérbeadó a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 14/2017. (I.24.) számú határozata alapján 2017. március 1. napjától határozatlan időre bérbe adta a Bérlő részére a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest, II. kerület 13235/60/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1024 Budapest, Keleti Károly utca 28/A. szám alatt található „műhely” megnevezésű 18 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget /a továbbiakban: **Bérlemény**/. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 77/2022 (II.21.) számú határozata alapján 2022. március 21-én a bérleti szerződés módosításra került, melynek alapján a bérlő 2022. március 21-től, mint egyéni vállalkozó bérlő a bérleményt.

**2.**

**A Felek megállapodása a bérleti díjtartozás és a késedelmi kamatok részleteiben történő megfizetéséről**

- 2.1. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat megbízásából eljáró II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. (székhely: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130., képviseli: Harján Dávid vezérigazgató) által 2022. november 9-én készített tartozás kimutatása alapján, a bérlőnek összesen bruttó 328.735,- Ft tartozása keletkezett, az alábbiak szerint:
  - lejárt bérleti díjtartozás: bruttó 321.031,- Ft,
  - késedelmi kamatok: 7.704,- Ft.
- 2.2. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlását, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 38. § (6) bekezdése alapján a bérleti díjhátralék és a bérleti szerződés megszűnése után felhalmozott használati díjhátralék részleteiben történő kiegyenlítésére kötbendő részletfizetési megállapodás tekintetében a tulajdonosi jogokat a 6. § (2) bekezdése alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság gyakorolja.

1  


- 2.3. A Bérlo a bérleti díjtartozása és a késedelmi kamatokra vonatkozó részletfizetési kérelméhez a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 340/2022. (XI. 21.) számú határozatával hozzájárult

A bizottság döntése alapján a Bérlo a tartozását, az alábbiak szerint törlesztheti:

Bérleti díjhátralék és a késedelmi kamatok összege:	bruttó 328.735,- Ft
Törlesztés időtartama:	24 hónap
Törlesztő részletek összege:	bruttó 13.697,- Ft/hó
Törlesztés kezdete:	2023. január 1.
Törlesztés vége:	2024. december 31.

- 2.4. A Bérlo a részleteket átutalással fizeti meg, minden hónap 10-ig a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat alábbi számlaszámára:

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett**  
**12001008-00201761-06300006 számú számlájára.**

A részletfizetési megállapodásban foglaltak teljesítése mellett a bérlo a havonta esedékes bérleti díjakat is köteles megfizetni.

- 2.5. Késedelmes fizetés esetén a Bérlo a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48 §-ában meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.
- 2.6. Amennyiben a bérlo az esedékes részletek megfizetésével 60 napot meghaladó késedelembe esik, a részletfizetési kedvezmény megszűnik, és jelen megállapodás hatályát veszti, melynek alapján az egész tartozás járulékaival együtt egy összegben esedékessé válik. Ebben az esetben a bérlo bérleti jogviszonya a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlását, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelete, és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. törvény 36. § (1) bekezdése alapján felmondásra kerül, a tartozás behajtása véget pedig a Bérbeadó fizetési meghagyásos eljárást kezdeményez a bérlo ellen.
- 2.7. Amennyiben bérlo 60 napot meghaladó késedelembe esik, és az esedékessé vált hátralék összegben történő kifizetése sem kerül rendezésre a megadott határidőn belül, úgy a Ptk. 6:337. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:  
„6:337. § [Törvényes zálogjog]  
(1) Ingatlan bérbeadóját zálogjog illeti a bérleti díj és a költségek erejéig a bérlonek a bérlemény területén levő vagyontárgyain.  
(2) A bérbeadó mindaddig, amíg zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.  
(3) Ha a bérlo kifogásolja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy a bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítását is megakadályozta, a bérbeadó nyolc napon belül köteles zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik.  
(4) Ha a bérlo a zálogjoggal terhelt dolgot a bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a bérbeadó követelheti a dolognak a bérlo költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.”
- 2.8. A bérleti jogviszony megszűnése esetén, a bérlemény átadása válik esedékessé, melynek alapján az Önkormányzat, mint bérbeadó élhet a zálogjogával, ezért a bérleményben lévő vagyontárgyakat nem szállíthatja el mindaddig, amíg a követelés nem került kiegyenlítésre. A zálogjog megsértése bűncselekményt valósít meg.

3.

**Egyéb rendelkezések**

3. A Részletfizetési megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakás és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlását, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelete (Vagyonrendelet) az irányadók.

Jelen megállapodást a Felek elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Budapest, 2022. 12.20.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
képviselője: Örsi Gergely Polgármester  
Bérbeadó



Budapest, 2022. 12.07.

Vukmirovits Nóra  
Egyéni vállalkozó  
Bérlő

Melléklet: A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 340/2022. (XI. 21.) számú határozata.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság  
13/2022.

**KIVONAT**  
**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának**  
**2022. november 21-i soros ülésén készült jegyzőkönyvéből**

**Napirend 9. pont**

Hozzájárulás helyiség bérleti díj tartozás részletekben történő megfizetéséhez a Vukmirovits Nóra Egyéni vállalkozó által bérelt 1027 Budapest, Keleti Károly utca 28/A. szám alatti helyiség tekintetében

**Előterjesztő:**

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

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és**  
**Tulajdonosi Bizottságának 340/2022.(XI.21.) határozata**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága **úgy dönt**, hogy **Vukmirovits Nóra Egyéni vállalkozó** bérlő részére a bérleményét képező 1027 Budapest, Keleti Károly utca 28/A. szám alatti helyiségre fennálló, 2022.11.05-ig lejárt és meg nem fizetett bérleti díj és késedelmi kamata, összesen **bruttó 328.735,- Ft** összegű tartozás megfizetésére 24 havi, **2023. január 1.-től - 2024. december 31.-ig** tartó, havi **bruttó 13.697,- Ft/hó** részletfizetést engedélyez. A Bizottság a 2022.11.05-ig lejárt és meg nem fizetett **bruttó 68.483,- Ft** közös költség és késedelmi kamata tartozás megfizetésére **részletfizetést nem engedélyez**, és egyben felhívja Vukmirovits Nóra egyéni vállalkozó bérlőt - nem teljesítés esetén felmondás kilátásba helyezése mellett -, hogy ezt az összeget, a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül fizesse meg a bérbeadó részére.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat és a bérlő között az engedélyezett részletfizetésről **Részletfizetési megállapodást kell kötni**.

A **Részletfizetési megállapodásban** foglaltak teljesítése mellett a bérlő köteles az aktuális havi bérleti díj és egyéb, a bérleti szerződésben foglalt fizetési kötelezettség teljesítésére.

Amennyiben az adós az esedékes részletek megfizetésével 60 napot meghaladó késedelembe esik, a részletfizetési kedvezmény megszűnik, a részletfizetési megállapodás hatályát veszti, az egész tartozás járulékaival együtt egy összegben esedékessé válik.

Amennyiben a bérlő a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított **15 munkanapon belül nem köti meg a Részletfizetési megállapodást**, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti. Ebben az esetben a **bérlő bérleti jogviszonya** a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) és (5) bekezdései alapján – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére – előzetes fizetési felszólítást követően **felmondásra kerül**, a tartozás behajtása végett pedig az Önkormányzat **fizetési meghagyásos eljárást kezdeményez** a bérlő ellen.

A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlemény átadása válik esedékessé. Ebben az esetben a bérlő a bérleményt a saját ingóságaitól kiürítve, a bérleményben lévő és ahhoz tartozó



berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni, melynek elmulasztása esetén az Önkormányzat a bérlő ellen a helyiség kiürítése iránt peres eljárást indít.

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

**Felelős:** Polgármester  
**Határidő:** 60 nap

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

Budapest, 2022. november 23.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából



Dr. Toók Gabriella  
osztályvezető

## KÉRELEM

**Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal**  
**Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály**  
1024 Budapest, Mechwart liget 1.  
Barna Julianna részére

Vukmirovits Nóra

bérlő

---

Tisztelt Második Kerületi Ingatlanhasznosítási Osztály,

Ezúton szeretném felmondani és visszaadni a leűritett Keleti Károly utcai bérelt műhelyhelyiséget, (HRSZ: 13235/60/A/2) melyet már nem használok vidékre költözés és további egyéb körülmény miatt.

Szeptemberben telefonon kerestek az Önkormányzattól, hogy megszűnik a részletfizetésre vonatkozó szerződéselem rendszertelen fizetés miatt, ekkor már jeleztem, hogy szeretném visszaadni és egy vég számla alapján minennel elszámolni.

Telefonon akkor azt a tájékoztatást kaptam, hogy ezt az úr jelzi a fenntartók felé is.

Azóta nem történt változás, fejlemény az ügyben, így írásban ezúton is szeretném jelezni a felmondást, illetve szeretnék kérni egy átadási/visszaadási időpontot, meg egy minden fennmaradó tartozást tartalmazó vég számlát, melyet egy összegben szeretnék majd kiegyenlíteni.

Köszönöm előre is a segítséget és az eddigi türelmet.

Tisztelettel,



Vukmirovits Nóra

Veszprém, 2023.10.30.

**IGAZOLÁS**  
(Tartozásról)**Név: Vukmirovits Nóra E.V.****Cím: Keleti K. u. 28/a. (nem lakáscélú helyiség)**Egyenleg (2023.11.07.-ig):

Bérleti díj (nettó+áfa):	466.390 Ft	(367.236 Ft + 99.154 Ft)
Közös költség (nettó+áfa):	54.864 Ft	(43.200 Ft + 11.664 Ft)
<b>Összesen (nettó+áfa):</b>	<b>521.254 Ft</b>	<b>(410.436 Ft + 110.818 Ft)</b>

Késedelmi kamat (2023.11.07.-ig):**44.955 Ft**

Kamat mérték: szerződés szerinti, teljes tőketartozásra

*A bérlet 2017.02.03.-án 76.200 Ft és 2022.03.10.-én 20.955 Ft összesen 97.155 Ft óvadékot fizetett meg.*

Utolsó – 2023. november hónapra vonatkozó – 2023.10.20-án kiszámlázott havi díj, fizetési esedékesség 2023.11.05:

Bérleti díj (nettó+áfa):	32.385 Ft	(25.500 Ft + 6.885 Ft)
Közös költség (nettó+áfa):	6.858 Ft	(5.400 Ft + 1.458 Ft)
<b>Összesen (nettó+áfa):</b>	<b>39.243 Ft</b>	<b>(30.900 Ft + 8.343 Ft)</b>

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

Budapest, 2023. november 08.

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.**

1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A

Adószám: 14721888-2-41

  
Marján Dávid  
vezérigazgató**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