

ELŐTERJESZTÉS

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

- Előterjesztő:** II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Harján Dávid vezérigazgató
- Egyeztetve:** Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető
- Tárgy:** A Budapest II. ker., 13295/10/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. fszt. 2. alatti helyiség felújítási/átalakítási munkáinak bérleti díj mentességével kapcsolatos tulajdonosi döntés

Tisztelt Bizottság!

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

Az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 162/2022. (V.24.) határozatában úgy döntött, hogy a bérleményt 2022. július 15. napjától határozatlan időre az **Új Művészet Alapítvány** (nyilvántartási szám: 01-01-0001368, székhely: 1065 Budapest, Nagymező utca 49. II. em. 2., adószám: 19661854-2-42, képviseli: Rudolf Anica vezető tisztségviselő) részére bérbe adja. A bérleménynek a bérlő részére történő birtokbaadására 2022. október 7. napján került sor. Az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága – a bérlő kérelmére – 357/2022. (XII.12.) határozatában úgy döntött, hogy „a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Új Művészet Alapítvány** (nyilvántartási szám: 01-01-0001368, székhely: 1065 Budapest, Nagymező utca 49. II. em. 2., adószám: 19661854-2-42, képviseli: Rudolf Anica vezető tisztségviselő) bérlő a Budapest II. kerület, 13295/10/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. fszt. 2. alatti, üzlethelyiség megjelölésű bérleményt **átalakítsa/felújítsa** a 2022. november 30. napján kelt és érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglaltak szerint” a határozatban foglalt feltételekkel. A hozzájárulás az alábbi munkákra terjedt ki:

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

A határozat alapján a munkák költségei kizárólag a bérlőt terhelik. A bérlő köteles a munkákat, azok megkezdésétől számított 4 hónapon belül befejezni. A bérlő a munkavégzés tényleges időtartamára, de legfeljebb 4 hónapra a bérleti díjfizetés alól mentesül. A bérleti díjfizetés alóli mentesség a közös költség és egyéb szolgáltatási költségek



**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

megfizetésének kötelezettsége alól a bérlőt nem mentesíti. A bérlőt a díjmentesség csak a munkák megkezdésére és befejezésére vonatkozó bejelentési kötelezettség betartása esetén illeti meg, a bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén a díjfizetés alóli mentesség minden külön további nyilatkozat nélkül megszűnik. A bérlő és bérbeadó a GTB fenti határozata alapján 2023. január 26. napján a helyiség felújítására/átalakítására megállapodást kötöttek, amely tartalmazza a bérlő által a helyiségben elvégezni kívánt felújítási munkákat. A bérlő a munkálatok megkezdését 2023. február 3-án bejelentette.

A fentieket követően a bérlő a 2023. március 10. napján kelt kérelmében tájékoztatta a tulajdonost a bérleményben elvégezni kívánt, módosított tartalmú felújítási/átalakítási munkákról, amelyhez ismét kérte a tulajdonosi hozzájárulását, továbbá kiegészítő elektronikus levelében kérte a bérleti díjfizetés szüneteltetését. Az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 56/2023. (III.27.) határozatában úgy döntött, hogy „a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Új Művészet Alapítvány (nyilvántartási szám: 01-01-0001368, székhely: 1065 Budapest, Nagymező utca 49. II. em. 2., adószám: 19661854-2-42, képviseli: Rudolf Anica vezető tisztségviselő) bérlő a Budapest II. kerület, 13295/10/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. fszt. 2. alatti, üzlethelyiség megjelölésű bérleményt átalakítsa/felújítsa a 2023. március 10. napján kelt és 2023. március 13. napján érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglalt módosított tartalom szerint”. A hozzájárulás az alábbi munkákra terjedt ki:

1. Bontási munkák
A korábbiakhoz képest további változás nem történik.
2. Építészeti átalakítások
 - személyzeti WC és raktár kialakítása könnyűszerkezetes gipszkarton válaszfalak építésével
 - francia udvar felőli kijáráthoz belső lépcső kialakítása
3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók
 - francia udvar felé nyílászáró cseréje, kijárat kialakítása
4. Elektromos felújítások
A korábbiakhoz képest további változás nem történik.
5. Gépészeti berendezések
 - radiátor átforgatása
 - klímaberendezés elhelyezése, kültéri egység alumínium burkolattal
6. Bejárat, portál
 - üzletjelző cégér plexidoboz elhelyezése

A GTB 56/2023. (III.27.) határozata egyebek mellett, úgy rendelkezett, hogy a bérlő köteles a megállapodás és a jelen határozat szerinti munkákat 2023. június 2. napjáig befejezni. A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály tájékoztatása szerint az 56/2023. (III.27.) határozatot az Önkormányzat 2023. május 17. napján küldte meg a bérlő részére, amelyet a bérlő 2023. május 19-én vett át, a GTB határozat szerinti megállapodás aláírására a megadott határidőn belül nem került sor, ezért a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 56/2023. (III.27.) határozata 2023. június 5. napján hatályát veszítette. A bérlő a 2023. május 25. napján kelt kérelmében arról tájékoztatót, hogy a bérleményben elvégezni kívánt felújítási/átalakítási munkák befejezésének határideje előre nem látható okok (más épületszerkezetek, száradási idők elhúzódása, elektromos vezetékhálózat állapota) miatt 1 hónappal meghosszabbodik, amelyhez ismét kérte a tulajdonosi hozzájárulását, valamint, hogy a bérleti díjfizetés alól további 1 hónap mentesség illesse meg.

A bérlő kérelmére az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 164/2023. (VI.26.) határozatában úgy döntött, hogy „a 357/2022.(XII.22.) határozatát a munkák tekintetében kiegészíti, valamint módosítja és a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Új Művészet Alapítvány** (nyilvántartási szám: 01-01-0001368, székhely: 1065 Budapest, Nagymező utca 49. II. em. 2., adószám: 19661854-2-42, képviseli: Rudolf Anica vezető tisztségviselő) bérlő a Budapest II. kerület, 13295/10/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. fszt. 2. alatti, üzlethelyiség megjelölésű



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

bérleményben a 2023. március 10. napján kelt és 2023. március 13. napján érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglalt módosított tartalom szerinti felújítási és átalakítási munkákat elvégezze, a már elvégzett munkákhoz pedig utólagosan hozzájárul a jelen határozatban foglalt feltételek szerint.

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

1. Építészeti átalakítások

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

2. Gépészeti berendezések

- radiátor átforgatása
- klímaberendezés elhelyezése, kültéri egység alumínium burkolattal

3. Bejárat, portál

- üzletjelző cégér plexidoboz elhelyezése

A fenti munkák költségei kizárólag a bérletet terhelik. A jelen tulajdonosi hozzájárulás alapján a helyiség felújítására/átalakítása tárgyában a bérbeadó és a bérlet között 2023. január 26. napján létrejött megállapodást módosítani kell, melyben rögzítésre kerül, hogy a helyiségben elvégezni kívánt munkák a fent felsorolt munkákkal kiegészülnek rögzítve, hogy a személyzeti WC és raktár kialakítását könnyűszerkezetes gipszkarton válaszfalak építésével, valamint a klímaberendezés vezetékes hálózatának kiépítését a bérlet elvégezte. A megállapodásban rögzíteni kell, hogy az ingatlan homlokzatát érintő változtatásokhoz – ideértve az üzletjelzés, valamint a klímaberendezés kültéri egységének elhelyezését – a társasházi tulajdonosok hozzájárulásának beszerzése (társasházi tulajdonosi hozzájárulás) alapján kerülhet sor. Az ingatlan homlokzatát érintő munkák (nyílászáró csere és üzletjelzés elhelyezése) a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településkép védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás során hozott XXXVI/160-4/2023 határozatnak megfelelően, az abban foglalt kikötésekkel végezhetőek el. A 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 kötelezettel tartozik. A módosított megállapodásban rögzíteni szükséges, hogy a jelen határozat szerinti munkák nem minősülnek értéknövelő beruházásoknak, a bérlet a költségei megtérítésére, valamint a bérleti díjba történő beszámítására semmilyen jogcímen nem tarthat igényt sem a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-vel, sem a tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal szemben, sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak bármilyen okból való megszűnésekor.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az Új Művészet Alapítvány 2023. május 25. napján kelt kérelme alapján a bérleményben az általa végzett felújítási/átalakítási munkálatokra tekintettel a 357/2022. (XII.12.) határozatában megállapított 4 hónap bérleti díjmentesség **további 1 (egy) hónappal meghosszabbodjon. A bérleti díjfizetés alóli mentesség a közös költség és egyéb szolgáltatási költségek megfizetésének kötelezettsége alól a bérletet nem mentesíti.**

A módosított megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlet köteles a megállapodás és a jelen határozat szerinti munkákat legkésőbb 2023. július 31. napjáig befejezni. A bérlet a megállapodás 6./ pontja szerinti díjmentesség, a munkák megkezdésének bejelentésének napjától, azaz 2023. február 3. napjától legfeljebb **2023. július 2. napjáig** illeti meg a munkavégzés tényleges időtartamára. 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



**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

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. A megállapodás módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak. Ha jelen hozzájárulás kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérlő a bérbeadóval nem módosítja a megállapodást, akkor a jelen hozzájárulás hatályát veszti. 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 jelen határozat szerinti munka csak akkor kezdhető meg, ha a hozzájáruló nyilatkozat rendelkezésre áll, amelynek beszerzésére a jelen határozatban meghatározott munkák elvégzése céljából az Önkormányzat, mint tulajdonostárs meghatalmazza 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.”

A GTB 164/2023. (VI.26.) határozata alapján a megállapodás megkötésére 2023. augusztus 24. napján került sor. A megállapodás rögzíti, hogy a munkák megkezdésére és befejezésére vonatkozó „... bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén a díjfizetés alóli mentesség minden további nyilatkozat nélkül megszűnik.”

A bérlő 2023. július 20-i bejelentése alapján a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. által tartott bérlemény ellenőrzés során megállapította, hogy a bérlő 2023. július 20. napjáig szinte valamennyi felújítási munkát elvégezte, csak a klímaberendezés kültéri egységének és az üzletjelzések kihelyezésére nem került sor, illetve a bérlő tájékoztatta a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a társasház francia udvarára a kijáráshoz belső lépcsőt mégsem épít ki. A bérlő bejelentése alapján 2023. október 31. napján tartott helyszíni ellenőrzés során pedig megállapításra került, hogy a klímaberendezés kültéri egységének és az üzletjelzések kihelyezésére is sor került.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., miután a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges munkák jelentős része már 2023. július 20. napjáig, azaz határidőben elvégzésre került, javasolja, hogy a Megállapodás 3. oldal 4. bekezdésében rögzített bérleti díj mentesség, összesen 5 havi mentesség, megillesse a bérlőt.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. november 14. napján a bérlő vonatkozásában bruttó 1.593.850,- Ft lejárt bérleti díj tartozást tart nyilván, amely 5 havi (2023.02. hótól 2023.06. hóig) bruttó bérleti díjnak felel meg. A bérlő a mentesség tartama alatt közös költséget és fűtési díjat megfizette az Önkormányzat részére.

A Bizottságnak a döntésre az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 1.1. pontja 1.1.12. alpontja és 1.2. pontja 1.2.9. alpontja (1.1. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt: 1.1.12. az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos - a közterületi közművekkel, bekötésekkel és közterületi utépítésekkel kapcsolatos esetek kivételével - tulajdonosi hozzájárulások megadásáról; 1.2. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 25. § alapján gyakorolja az ingatlanokkal kapcsolatos bérbeadói jogokat és kötelezettségeket és e jogkörében dönt: 1.2.9. a helyiség rendeltetésszerűvé tételének időtartama alatti díjfizetés elengedésétől) ad felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többséggel meghozott határozat szükséges.

Határozati javaslat

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a 357/2022. (XII.12.) és a 164/2023. (VI.26.) határozatában az **Új Művészet Alapítvány** (nyilvántartási szám: 01-01-0001368, székhely: 1065 Budapest, Nagymező utca 49. II. em. 2., adószám: 19661854-2-42, képviseli: Rudolf Anica vezető tisztségviselő) bérlő részére a Budapest II. kerület,



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

13295/10/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. fszt. 2. alatti, üzlethelyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges munkálatok elvégzése céljából engedélyezett, 2023. február 3. napjától 2023. július 2. napjáig tartó időszakra vonatkozó **bérleti díjmentességet fenntartja.**

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

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

Budapest, 2023. november. 16


Harján Dávid
vezérigazgató
II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

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

Mellékletek:

1. melléklet – Bérleti szerződés
2. melléklet – GTB határozatok
2. melléklet – Megállapodás (2023. augusztus 24.)
3. melléklet – Bérlemény felmérési jegyzőkönyvek



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

nyilvántartási száma:
2.10.20653, 2022
nyilvántartási, számlán nyilvántartott
számként kéri a szerződést

BÉRLETI SZERZŐDÉS

önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség határozatlan idejű bérletére

amely létrejött egyrészről a

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

másrészről a(z)

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

Bérlő /továbbiakban: **Bérlő**/

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

Előzmények

Bérbeadó a 148/2012.(V.31.) Kt. határozat alapján a jelen szerződés aláírásától kezdődő hatállyal felhatalmazza és megbízza a **II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaságot** (rövidített neve: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a., képviseli: Harján Dávid vezérigazgató, Cg.: 01-10-046405, statisztikai számjel: 14821888-7490-114-01) mint Megbízottat (a továbbiakban: Megbízott), hogy a Bérbeadó 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 Bérlő jogszabályon, vagy szerződésen alapuló kötelezettségei teljesítésének ellenőrzése;
- a Bérlemény tekintetében jogszabályon, vagy szerződésen alapuló, a Bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási feladatok ellátása, műszaki ellenőrzése.

Megbízott elérhetőségei:

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

Fax: 1-5999-061

honlap: www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto

e-mail: ugyfelszolgalat@vf2.hu

Dudog

1/1

A

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

1.

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

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

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

Bérlet a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának /továbbiakban: GTB/ 162/2022.(V.24.) határozata alapján.

2.

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

2.1. **Bérlő** a Bérleményért havonta **251.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA bérleti díjat** köteles fizetni minden hónap 5. napjáig előre esedékesen a **Bérbeadó** által kiállított számla alapján, a **Bérbeadó** Raiffeisen Bank Zrt. pénzügyi intézeténél vezetett, **12001008-00201761-06300006** számú bankszámlájára. A bérleti díjon felül a **Bérlő** köteles a Bérlemény használatával összefüggő valamennyi költséget viselni.

- **Bérlő** havonta **24.546,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegű közös költséget**, valamint **16.080,-Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegű fűtési költséget** köteles megfizetni a **Bérbeadó** részére a bérleti díj esedékességével egyidejűleg azzal, hogy a Bérleményt magában foglaló társasház által meghatározott, és a **Bérbeadó** által a **Bérlő** felé közölt mindenkor közös költség változásának megfelelően változik a közös költség összege, melynek tekintetében a **Bérbeadó**, illetve a **Bérbeadó** képviselőjében eljárva a Megbízott a **Bérlő** kérésére az annak változását igazoló okiratokat a **Bérlő** rendelkezésére bocsátja.
- Ha a Bérleményt magában foglaló társasház a Bérlemény tekintetében a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére úgy rendelkezik, hogy azt a közös költségen felül külön szabályok szerint kell megfizetni, akkor a **Bérlő** ezeket a költségeket vállalja a **Bérbeadó** részére – az azokra vonatkozó társasházi okiratok bemutatása után – megfizetni.

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

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

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

- 2.2. A bérleti díj, valamint a bérleti díjon felül a **Bérlő** által fizetendő költségek esedékességkor történő meg nem fizetése esetén a **Bérbeadót** felmondási jog illeti meg a lakások- és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (1) és (5) bekezdései – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére – szerint.
- 2.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó** a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedése (infláció) mértékéig (maximum azzal egyező %-ban) jogosult a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a **Bérlő** a jelen bérleti szerződés aláírásával – minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül – hozzájárul. Az emelés mértéke nem lehet magasabb a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedés mértékénél (%-nál). Ez a jog a **Bérbeadót** első alkalommal a jelen bérleti szerződés tárgyát képező bérleti jog megszerzését követő első naptári év január 1. napja után illeti meg. A **Bérbeadó**, illetve a **Bérbeadó** képviselőjében eljárva a Megbízott a KSH inflációra vonatkozó hivatalos adata közzétételét követően jogosult és köteles írásban, ajánlott levélben közölni a **Bérlővel** az ennek alapján megállapított új – felemelt – bérleti díjat. A közlésben meghatározott bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától tekintendő a jelen bérleti szerződés szerinti módosított bérleti díjnak, és ez a módosított bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától kezdve érvényes, és esedékes.
- 2.4. A **Bérlő** késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény /továbbiakban: Ptk./ 6:48. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.
- 2.5. A **Bérlő** jelen szerződés aláírásával, 2022. augusztus 01. napján – a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet /továbbiakban: Vagyondirektív/ 40. § (4) bekezdésének megfelelően - megfizetett 3 havi, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével növelt bérleti díjnak megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó **956.310,- Ft összeget (óvadék)**, amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a **Bérbeadó** által szabadon felhasználható. A

helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a **Bérlő** és a **Bérbeadó** közötti elszámolást követően visszajár. A **Bérbeadó** az óvadék után kamatot nem fizet.

3.

A szavatosság

- 3.1. **Bérbeadó** szavatosságot vállal a Bérlemény **Bérlő** általi zavartalan használatáért.
- 3.2. **Bérbeadó** kijelenti, hogy harmadik személynek a Bérlemény tekintetében nincsen olyan joga, amely a **Bérlő** bérleti jogának gyakorlását korlátozza, akadályozza, vagy kizárja. A **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleménnyel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol. **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** Megbízottja részére haladéktalanul írásban bejelenteni, amennyiben a Bérlemény tekintetében annak rendeltetésszerű használatát befolyásoló, vagy érintő hiba jelentkezik. A közlés késedelméből, vagy nem teljesítéséből eredő károkat a **Bérlő** viseli.
- 3.3. **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérbeadó** szavatossága a **Bérlő** által a Bérleményben elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a **Bérlő** felelős, és erről ő köteles gondoskodni.
- 3.4. **Szerződő felek** rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet hatálya a bérleti szerződés 1.1. pontjában körülírt Bérleményre kiterjed; ezért **Bérbeadó** a HET-01501702 azonosítószámú, 2022. július 10. napján kelt energetikai tanúsítvány egy másolati példányát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a **Bérlő** részére átadja, melynek tényét **Bérlő** a jelen szerződés aláírásával igazolja.

A használat, illetve a használat átengedése

- 4.1. **Bérlő** a Bérleményt kizárólag **lapszerkesztőség, kávézó-teázó, könyvesbolt, lap- és könyvbemutató, meetingpoint, pop-up office, workshop, szerkesztői-kritikai kurzusok, garázsvásár céljára** használhatja és kötelezettséget vállal arra, hogy a használat céljában vagy módjában történő bármilyen változást előzetesen a **Bérbeadónak** bejelenti, és hozzájárulását kéri. Amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződésben vállalt e kötelezettségét megszegi, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti szerződést a mindenkor jogszabályok rendelkezései szerint felmondani.
- 4.2. A Bérlemény előtti járdaszakaszt a **Bérlő** köteles – saját költségére és veszélyére – tisztán tartani és a hulladékot eltávolítani a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről szóló 1/1986. (II. 21.) ÉVM-EÜM együttes rendelet alapján, és az abban foglaltaknak megfelelően.
- 4.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményt, vagy annak egy részét ideiglenesen másnak albérletbe, vagy használatba nem adhatja, csak a Vagyonrendelet feltételei szerint.
- 4.4. **Bérbeadó** hozzájárulása nem pótolja, és nem érinti a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény /továbbiakban: Thtv./ 18.§-ban a nem lakás célú helyiségek használata, illetve megváltoztatott használata tekintetében a társasház tulajdonostársainak biztosított hozzájárulást és jogokat, amely hozzájárulás beszerzése, továbbá e rendelkezések betartása a **Bérlő** kötelezettsége, és a társasház tulajdonostársainak ezzel kapcsolatos nyilatkozatai tekintetében

Bérlő

Bérbeadó

a **Bérbeadó** a szavatossági jogait, továbbá mindenféle felelősségét - beleértve a kártérítési felelősséget is - kizárja.

- 4.5. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek - beleértve a Thtv.-ben előírt hozzájárulásokat is - megszerzése a **Bérlő** kötelessége.
- 4.6. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy tevékenysége gyakorlása során keletkező szilárd és folyékony hulladék elhelyezéséről a helyi közszolgáltatás igénybevétele útján saját költségére köteles gondoskodni a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló 2015. évi CCXI. törvény, és a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, valamint a Fővárosi Közgyűlés erre vonatkozó mindenkor hatályos rendeletei alapján.
- 4.7. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a használat céljától függően köteles betartani a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009.(IX.29.) Kormányrendeletét, és Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2010.(VIII.05.) önkormányzati rendeletét, mely az üzletek kerthelyiségeinek és szabadtéri rendezvények éjszakai nyitvatartási rendjét szabályozza.
- 4.8. Ha a **Bérlő**, vagy az ő érdekkörébe tartozó személyek magatartása miatt kár keletkezik a Bérleményt magában foglaló épületben, vagy annak központi berendezéseiben, illetve a Bérleményben, a **Bérlő** köteles a hibát kijavítani, és a kárt megtéríteni.

5.

Szerződő felek által végzendő munkára vonatkozó rendelkezések

- 5.1. **Bérlő** vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett értéknövelő beruházások számlákkal igazolt költségeinek bérbeszámítására a Vagyonrendeletben foglalt feltételekkel, a GTB által elfogadott műszaki tartalom alapján a havi bérleti díj 50%-nak mértékéig tarthat igényt. **Bérlő** bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a jelen szerződés aláírását és a GTB felújítást jóváhagyó döntését követően végezhet. A felújítási hozzájárulás alapján a **Szerződő felek** külön megállapodást kötnek. A munkálatok megkezdését, befejezését, valamint egyéb lényeges körülményeit **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** részére bejelenteni és igazolni, valamint annak **Bérbeadó** vagy Megbízott általi ellenőrzését lehetővé tenni. A jelen szerződés által létrejött bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor **Bérlő** a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a **Bérbeadót** illetik meg. Az értéknövelő beruházás tárgyában a Vagyonrendelet 40. § (4)-(8) bekezdései 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 kérni. Amennyiben **Bérlő** az erre vonatkozó rendelkezéseket megszegi, a **Bérbeadó** jogosult 8 nap határidő kitűzésével a **Bérlőt** az eredeti állapot helyreállítására felszólítani és ennek eredménytelen eltelte esetén a mindenkor jogszabályok rendelkezései szerint a jelen bérleti szerződést felmondani. A felmondást írásban a másik félhez intézett nyilatkozattal kell közölni.

6.

Vegyes rendelkezések

- 6.1. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy ha az egyik fél írásbeli nyilatkozatot – ide értve a bérleti jogviszony felmondását is – intéz a másik fél felé, akkor azt a másik fél részére a jelen bérleti szerződésben megjelölt székhelyére kell ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni. Felek kötelesek a székhely megváltozását a változás cégnyilvántartásba történő bejegyzésétől számított 3 munkanapon belül bejelenteni a másik fél részére.
- 6.2. **Szerződő felek** az Ltv. 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg.
- 6.3. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a **Bérlő** másik megfelelő helyiségre (cserehelyiség) nem tarthat igényt és a Bérlemény átadása, vagy az arról való lemondás fejében semmiféle kártalanítás nem illeti meg.
- 6.4. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a Bérleményt a saját ingóságaitól kiürítve, a Bérleményben lévő és ahhoz tartozó berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, a rendeltetésszerű használatra alkalmas – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett rendeltetési módnak megfelelő – állapotban a **Bérbeadónak** visszaadni.
- 6.5. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérleményt a bérleti szerződés megszűnésekor nem adja át a **Bérbeadónak**, azt nem üríti ki, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a Bérlemény jogcím nélküli használójává válik. Ebben az esetben köteles a jogcím nélküli használat után a Bérleményre a 2.1. pontban megállapított bérleti díjjal azonos összegű használati díjat fizetni, valamint az általa igénybe vett külön szolgáltatások díját is megfizetni. A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 7. hónap első napjától a használati díj kétszeresére, majd hat hónap elteltével az azt követő hónap első napjától ismételten az aktuális használati díj kétszeresére emelkedik. A használati díj tekintetében az önkormányzat mindenkor hatályos Vagyonrendelete az irányadó.
- 6.6. A jelen bérleti szerződés csak **Szerződő felek** közös akaratával, írásban módosítható.
- 6.7. **Bérlő** kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. /továbbiakban Nvt./ 3. § (1) bekezdésének 1. pontja alapján átlátható szervezet. **Bérlő** köteles a tulajdonosi szerkezetében bekövetkező változást 3 munkanapon belül írásban bejelenteni **Bérbeadó** részére. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó** az Nvt. 11. § (12) bekezdése alapján jogosult jelen bérleti szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondani, ha a **Bérlő** a bérleti

szerződés megkötését követően beállott körülmények folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

- 6.8. **Bérlő** jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy képviselőjének jelen szerződésben rögzített személyi adatai megegyeznek a szerződéskötéskor bemutatott személyi adatait tartalmazó okmányokban szereplő adatokkal, egyúttal kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a **Bérlő** személyi adatait a bérleti jogviszony fennállása alatt jogi és szerződéses kötelezettségek teljesítése érdekében és céljára kezelje.
- 6.9. A szerződéses jogviszonnyal kapcsolatos kézbesítési határidők tekintetében a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 135.§ - 137.§ az irányadók.
- 6.10. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., a Ptk. és a Vagyonrendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

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

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

Új Művészet Alapítvány
Képv.: Rudolf Anica
Bérlő

Melléklet:

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

7

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
14/2022.

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2022. december 12-i soros ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 6. pont

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

Előterjesztő:

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Harján Dávid vezérigazgató

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 357/2022.(XII.12.) határozata

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

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

1. Bontási munkák

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

2. Építészeti átalakítások

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

3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

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

4. Elektromos felújítások

- új elektromos hálózat kialakítása, lámpatestekkel, dugaljakkal, kapcsolókkal

5. Gépészeti berendezések

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

A fenti munkák költségéi kizárólag a bérlőt terhelik.

Amennyiben a bérlő az ingatlan homlokzatát érintő építési tevékenységet kíván elvégezni, ideértve az üzletjelzések elhelyezését is, úgy arra csak a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás során kiadott döntés, valamint külön tulajdonosi hozzájárulás alapján kerülhet sor.

A munkavégzés a hatályos jogszabályok alapján szükséges építési- és szakhatósági engedélyek alapján és birtokában történhet – a bérlő kizárólagos költségére és mindenirányú felelősségére – az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása mellett. Az átalakítással összefüggésben alkalmazott műszaki megoldások, technológiák során a bérlő köteles figyelemmel lenni a felújított terek épületfizikai minőségének biztosítására, azaz törekedni a megfelelő belső komfortállapotok, a szerkezetek állagvédelme és az ideális energetikai viszonyok összhangjának megtartására. A bérlő kizárólagos felelőssége a beépítésre kerülő, helytelenül megválasztott anyagok, szerkezetek és rendszerek miatt előálló károsodások. Az épületfizikai minőség biztosítására a vonatkozó szakmai előírások, szakirányú direktívák és jogszabályok az irányadók. Fentiek egyetemlegesen érvényesek esetlegesen harmadik fél (társasház) részére az átalakítással összefüggésben később jelentkező károk tekintetében, amelyek vonatkozásában a bérlő szavatossági kötelemmel tartozik.

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

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

A megállapodásban rögzíteni szükséges, hogy a bérlő által végzett munkák nem minősülnek értéknövelő beruházásoknak, a költségei megtérítésére, valamint a bérleti díjba történő beszámítására semmilyen jogcímen nem tarthat igényt sem a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-vel, sem a tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal szemben, sem a bérleti

jogviszony fennállása alatt, sem annak bármilyen okból való megszűnésekor.

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

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

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

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

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

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

Határidő: 30 nap

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

Budapest, 2022. december 12.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából


Dr. Toók Gabriella
osztályvezető

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 1. pont

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

Előterjesztő:

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Harján Dávid vezérigazgató

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 56/2023.(III.27.) határozata

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

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

1. Bontási munkák

A korábbiakhoz képest további változás nem történik.

2. Építészeti átalakítások

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

3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

- francia udvar felé nyílászáró cseréje, kijárat kialakítása

4. Elektromos felújítások

A korábbiakhoz képest további változás nem történik.

5. Gépészeti berendezések

- radiátor átforgatása
- klímaberendezés elhelyezése, kültéri egység alumínium burkolattal

6. Bejárat, portál

- üzletjelző cégér plexidoboz elhelyezése

A fenti munkák költségei kizárólag a bérlőt terhelik.

Az ingatlan homlokzatát érintő változtatásokhoz – ideértve az üzletjelzés, valamint a klímaberendezés kültéri egységének elhelyezését – a társasházi tulajdonosok hozzájárulásának beszerzése (társasházi tulajdonosi hozzájárulás) alapján kerülhet sor. Az ingatlan homlokzatát érintő munkák (nyílászáró csere és üzletjelzés elhelyezése) a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás során hozott XXXVI/160-4/2023 határozatnak megfelelően, az abban foglalt kikötésekkel végezhetőek el.

A jelen határozatban felsorolt munkavégzés a hatályos jogszabályok alapján szükséges építési- és szakhatósági engedélyek alapján és birtokában történhet – a 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 jelen tulajdonosi hozzájárulás alapján a helyiség felújítására/átalakítása tárgyában a bérbeadó és a bérlő között 2023. január 26. napján létrejött megállapodást módosítani kell, melyben rögzítésre kerül, hogy a helyiségben elvégezni kívánt munkák a fent felsorolt munkákkal kiegészülnek.

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

A módosított megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő köteles a megállapodás és a jelen határozat szerinti munkákat 2023. június 2. napjáig befejezni. A bérlőt a megállapodás 6./ pontja szerinti díjmentesség, a munkák megkezdésének bejelentésének napjától, azaz 2023. február 3. napjától kezdődően illeti meg a munkavégzés tényleges időtartamára, de legfeljebb

2023. június 2. napjáig. A 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 15 napon belül a bérlő a bérbeadóval nem módosítja a megállapodást, akkor a jelen hozzájárulás hatályát veszti.

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 jelen határozat szerinti munka csak akkor kezdhető meg, ha a hozzájáruló nyilatkozat rendelkezésre áll, amelynek beszerzésére a jelen határozatban meghatározott munkák elvégzése céljából az Önkormányzat, mint tulajdonostárs meghatalmazza bérlőt.

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

Felelős: 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. április 3.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából


Dr. Toók Gabriella
osztályvezető

2023. JÚN. 6. 15781/2023
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
9/2023.

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

Napirend 3. pont

Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. ker., 13295/10/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. fszt. 2. alatti helyiség felújítási/átalakítási munkáival kapcsolatos bérleti díjfizetési mentességhez

Előterjesztő:

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Harján Dávid vezérigazgató

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 164/2023.(VI.26.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a 357/2022.(XII.22.) határozatát a munkák tekintetében kiegészíti, valamint módosítja és a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy az **Új Művészet Alapítvány** (nyilvántartási szám: 01-01-0001368, székhely: 1065 Budapest, Nagymező utca 49. II. em. 2., adószám: 19661854-2-42, képviseli: Rudolf Anica vezető tisztségviselő) bérlő a Budapest II. kerület, 13295/10/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. fszt. 2. alatti, üzlethelyiség megjelölésű bérleményben a 2023. március 10. napján kelt és 2023. március 13. napján érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglalt módosított tartalom szerinti felújítási és átalakítási munkákat elvégezze, a már elvégzett munkákhoz pedig utólagosan hozzájárul a jelen határozatban foglalt feltételek szerint.

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

1. Építészeti átalakítások

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

2. Gépészeti berendezések

- radiátor átforgatása
- klímaberendezés elhelyezése, kültéri egység alumínium burkolattal

3. Bejárat, portál

- üzletjelző cégér plexidoboz elhelyezése

A fenti munkák költségei kizárólag a bérlőt terhelik.

A jelen tulajdonosi hozzájárulás alapján a helyiség felújítására/átalakítása tárgyában a bérbeadó és a bérlő között 2023. január 26. napján létrejött megállapodást módosítani kell, melyben rögzítésre kerül, hogy a helyiségben elvégezni kívánt munkák a fent felsorolt munkákkal kiegészülnek rögzítve, hogy a személyzeti WC és raktár kialakítását könnyűszerkezetes gipszkarton válaszfalak építésével, valamint a klímaberendezés vezetékes hálózatának kiépítését a bérlő elvégezze.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy az ingatlan homlokzatát érintő változtatásokhoz – ideértve az üzletjelzés, valamint a klímaberendezés kültéri egységének elhelyezését – a társasházi tulajdonosok hozzájárulásának beszerzése (társasházi tulajdonosi hozzájárulás) alapján kerülhet sor. Az ingatlan homlokzatát érintő munkák (nyílászáró csere és üzletjelzés elhelyezése) a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás során hozott XXXVI/160-4/2023 határozatnak megfelelően, az abban foglalt kikötésekkel végezhetőek el.

A munkavégzés a hatályos jogszabályok alapján szükséges építési- és szakhatósági engedélyek alapján és birtokában történhet – a bérlo kizárólagos költségére és minden irányú felelősségére – az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása mellett. Az átalakítással összefüggésben alkalmazott műszaki megoldások, technológiák során a bérlo köteles figyelemmel lenni a felújított terek épületfizikai minőségének biztosítására, azaz törekedni a megfelelő belső komfortállapotok, a szerkezetek állagvédelme és az ideális energetikai viszonyok összhangjának megtartására. A bérlo kizárólagos felelőssége a beépítésre kerülő, helytelenül megválasztott anyagok, szerkezetek és rendszerek miatt előálló károsodások. Az épületfizikai minőség biztosítására a vonatkozó szakmai előírások, szakirányú direktívák és jogszabályok az irányadók. Fentiek egyetemlegesen érvényesek esetlegesen harmadik fél (társasház) részére az átalakítással összefüggésben később jelentkező károk tekintetében, amelyek vonatkozásában bérlo szavatossági kötelemmel tartozik.

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

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az Új Művészet Alapítvány 2023. május 25. napján kelt kérelme alapján a bérleményben az általa végzett felújítási/átalakítási munkálatokra tekintettel a 357/2022. (XII.12.) határozatában megállapított 4 hónap bérleti díjmentesség **további 1 (egy) hónappal meghosszabbodjon. A bérleti díjfizetés alóli mentesség a közös költség és egyéb szolgáltatási költségek megfizetésének kötelezettsége alól a bérlo nem mentesíti.**

A módosított megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlo köteles a megállapodás és a jelen határozat szerinti munkákat legkésőbb 2023. július 31. napjáig befejezni. A bérlo a megállapodás 6./ pontja szerinti díjmentesség, a munkák megkezdésének bejelentésének napjától, azaz 2023. február 3. napjától legfeljebb **2023. július 2.** napjáig illeti meg a munkavégzés tényleges időtartamára. A bérlo a munkák elvégzését köteles a bérbeadó részére írásban 8 (nyolc) napon belül bejelenteni. A bérlo 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 bérlo bejelentési kötelezettségének elmulasztása esetén, a bérbeadó jogosult a bérlo bérleti díjfizetés alóli mentességét egyoldalúan visszavonni. A bérleti díjfizetési kötelezettség alóli mentesség megszüntetése esetén, a bérlo köteles a bérleti díjat visszamenőlegesen megfizetni a bérbeadó részére.

A megállapodás módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

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

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 jelen határozat szerinti munka csak akkor kezdhető meg, ha a hozzájáruló nyilatkozat rendelkezésre áll, amelynek beszerzésére a jelen határozatban meghatározott munkák elvégzése céljából az Önkormányzat, mint tulajdonostárs meghatalmazza 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.

Felelős: 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



3. melléklet

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat

pénzügyi nyilvántartási száma:

21030068/1/2023

Levelezésben, számlán hivatkozási

számként kérjük szerepeltetni

MEGÁLLAPODÁS

helyiség felújítására/átalakítására Bérbeadó és Bérlet között

amely létrejött egyrészről:

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

másrészről:

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

Bérlet /továbbiakban: **Bérlet**/,

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

- 1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13295/10/A/3 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. földszint 2. alatt található, 83 m²** területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint üzlethelyiség megnevezésű ingatlant /továbbiakban: **Bérlemény**/ a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat és **Új Művészet Alapítvány** között 2022. szeptember 01. napján létrejött bérleti szerződésben foglaltakkal összhangban **lapszerkesztőség, kávézó-teázó, könyvesbolt, lap- és könyvbemutató, meetingpoint, pop-up office, workshop, szerkesztői-kritikai kurzusok, garázs vásár működtetése céljára** a Bérlet bérbe vette a megkötött Bérleti szerződés alapján, határozatlan időre.
- 2./ Az. 1./ pontban megjelölt Bérleti Szerződés 5.1. pontja értelmében a Bérlet 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 Bérletet terhelik, a Bérlet 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 Bérlet a Bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a Bérlet 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 Bérlet által tervezett helyiség felújítási/átalakítási munkák tárgyában.

- 3./ A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 164/2023.(VI.26.) határozatával úgy döntött, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a Bérló 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 164/2023.(VI.26.) határozata.
- 4./ A Bérló a jelen megállapodás 2. számú elválaszthatatlan mellékletét képező, 2023. március 10. és 2023. május 25. napján kelt kérelmeiben és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglaltak szerint, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 164/2023.(VI.26.) határozata alapján az alábbi munkákat jogosult saját költségére a Bérleményben felújítás/átalakítás címén elvégezni, illetve elvégeztetni a jelen megállapodásban foglalt feltételekkel:

1. Építészeti átalakítások

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

2. Gépészeti berendezések

- radiátor átforgatása
- klímaberendezés elhelyezése, kültéri egység alumínium burkolattal

3. Bejárat, portál

- üzletjelző cégér plexidoboz elhelyezése

A fenti munkák költségei kizárólag a bérlőt terhelik.

A jelen tulajdonosi hozzájárulás alapján a helyiség felújítására/átalakítása tárgyában a bérbeadó és a bérló között 2023. január 26. napján létrejött megállapodást módosítani kell, melyben rögzítésre kerül, hogy a helyiségben elvégezni kívánt munkák a fent felsorolt munkákkal kiegészülnek rögzítve, hogy a személyzeti WC és raktár kialakítását könnyűszerkezetes gipszkarton válaszfalak építésével, valamint a klímaberendezés vezetékes hálózatának kiépítését a bérló elvégezte.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy az ingatlan homlokzatát érintő változtatásokhoz – ideértve az üzletjelzés, valamint a klímaberendezés kültéri egységének elhelyezését – a társasházi tulajdonosok hozzájárulásának beszerzése (társasházi tulajdonosi hozzájárulás) alapján kerülhet sor. Az ingatlan homlokzatát érintő munkák (nyílászáró csere és üzletjelzés elhelyezése) a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás során hozott XXXVI/160-4/2023 határozatnak megfelelően, az abban foglalt kikötésekkel végezhetőek el.

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

Pudocz

M

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 kötelelmel tartozik.

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

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az Új Művészet Alapítvány 2023. május 25. napján kelt kérelme alapján a bérleményben az általa végzett felújítási/átalakítási munkálatokra tekintettel a 357/2022. (XII.12.) határozatában megállapított 4 hónap bérleti díjmentesség **további 1 (egy) hónappal meghosszabbodjon. A bérleti díjfizetés alóli mentesség a közös költség és egyéb szolgáltatási költségek megfizetésének kötelezettsége alól a bérlőt nem mentesíti.**

A módosított megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő köteles a megállapodás és a jelen határozat szerinti munkákat legkésőbb 2023. július 31. napjáig befejezni. A bérlőt a megállapodás 6./ pontja szerinti díjmentesség, a munkák megkezdésének bejelentésének napjától, azaz 2023. február 3. napjától legfeljebb **2023. július 2. napjáig** illeti meg a munkavégzés tényleges időtartamára. 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.

A megállapodás módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

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

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 jelen határozat szerinti munka csak akkor kezdhető meg, ha a hozzájáruló nyilatkozat rendelkezésre áll, amelynek beszerzésére a jelen határozatban meghatározott munkák elvégzése céljából az Önkormányzat, mint tulajdonostárs meghatalmazza bérlőt.

6./ A Bérlőtársak a munkák ellenértékének, költségének megtérítésére vagy bérbeszámításra, illetve a jelen pontban meghatározottakon kívül bérelengedésre igényt nem tarthat sem a

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-vel szemben, sem a tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal szemben sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak bármilyen okból való megszűnésekor, valamint a bérleti szerződés esetleges megszűnésekor az értéknövelő beruházás megtérítését sem igényelheti.

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

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

- 7./ A Szerződő felek 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.
- 8./ A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlők felelősek az általuk végeztetett munkákért. Ennek keretében köteles megtéríteni az általa végeztetett felújítási/átalakítási tevékenység során harmadik személyeknek okozott károkat, amelyekért a Bérlők közvetlen felelősséggel tartoznak. Abban az esetben, ha a Bérbeadó ellen a Bérlők által végeztetett felújítási/átalakítási tevékenység alapján, vagy annak következményeként bármilyen harmadik fél kártérítési, vagy egyéb igényt terjeszt elő, a Bérelő 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.
- 9./ 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.
- 10./ A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a felújítási munkák eredményeként a Bérlemény bérleti szerződés szerinti eredeti rendeltetése nem változhat meg.
- 11./ A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban meghatározott Bérlemény felújítási/átalakítási munkák a Bérlők általi elvégeztetése a Bérlők javára tulajdonjogot még részarányosan sem eredményezhet, és a Bérlők a társasház rovására sem végezhet semmilyen munkát, illetve nem hivatkozhat tulajdoni arány eltolódásra, illetve tulajdoni igényre.

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

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

és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

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

Budapest, 2023. 08.24.

Budapest, 2023. 08.17.

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



Uj Művészet Alapítvány
Képv.: Rudolf Anica
Bérlő

Mellékletek:

1. sz. – 164/2023.(VI.26.) GTB határozat

2. sz. – A Bérlő 2023. március 10. és 2023. május 25. napján kelt kérelmei és annak mellékletét képező dokumentumok

BÉRLEMÉNY FELMÉRÉSI JEGYZŐKÖNYV

Helyszín: 1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. fszt. 2. alatti üzlethelyiség

Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest, II. ker., 1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. fszt. 2. 83 m²-es üzlethelyiség megnevezésű (hrsz.: 13295/10/A/3) ingatlanra vonatkozó, 2022. december 12. napján kelt Megállapodásban foglalt felújítási munkák elvégzésének ellenőrzése.

Az ellenőrzés időpontja: 2023. július 20.

Jelen vannak:

- Új Művészet Alapítvány – bérlő – részéről
Rudolf Anica vezető tisztségviselő
- II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
– a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, bérbeadó megbízottja – részéről
Patziger Barna műszaki ellenőr

A mai napon a tárgyi bérleményben a kivitelezési munka ellenőrzése megtörtént, amelynek során az alábbi megállapítások kerülnek rögzítésre:

Munkák a Megállapodás alapján	elkészült %-ban	nem készült el	Befejezés várható ideje
<ul style="list-style-type: none"> ■ Bontási munkák <ul style="list-style-type: none"> - álmennyezetek-, fal- és padlóburkolatok bontása - bontási törmelékek elszállítása 	100% 100%	0% 0%	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Építészeti átalakítások <ul style="list-style-type: none"> - vendég WC, raktár, bolt és kávézó, nyitott szerkesztőség, kávézó, Iroda kialakítása könnyűszerkezetes gipszkarton válaszfalak építésével - személyzeti WC és raktár kialakítása könnyűszerkezetes gipszkarton válaszfalak építésével - francia udvar felőli kijárhoz belső lépcső kialakítása 	100% 100% —	0% 0% —	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Felületképzések, burkolatok, nyílászárók <ul style="list-style-type: none"> - padló- és falburkolatok cseréje, javítása - festés-mázolások készítése - új beltéri nyílászárók elhelyezése - francia udvar felé nyílászáró cseréje, kijárat kialakítása 	100% 100% 100% —	0% 0% 0% —	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Elektromos felújítások <ul style="list-style-type: none"> - új elektromos hálózat kialakítása, lámpatestekkel, dugaljakkal, kapcsolókkal 	100%	0%	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Gépészeti felújítások <ul style="list-style-type: none"> - nyomó- és lefolyóvezeték hálózat kiépítése - új szaniterek (WC, mosdó, mosogatóberendezések) elhelyezése - radiátor átforgatása - klímaberendezés elhelyezése, kültéri egység alumínium burkolattal 	100% 100% 100% 90%	0% 0% 0% 10%	2023.09.28

■ Bejárat, portál
- üzletjelző cégér plexidoboz elhelyezése

10%

2023. 03.29.

Egyéb megjegyzések:

Francis udvar felé nyitódó beépítés nem fog
teljesen elhárítani a megemelt kőfalak
miatt, és a lépcső sem klíma-külső beépítést
pótolja.

Az ingatlan rendeltetésszerű használatra:

alkalmas

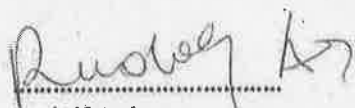


nem alkalmas



A jelen jegyzőkönyv **2 példányban** készült. A jegyzőkönyv melléklete, a felvétel napján készült fotólap.

k.m.f.



Rudolf Anica
Új Művészet Alapítvány



Patziger Barna
II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

BÉRLEMÉNY FELMÉRÉSI JEGYZŐKÖNYV

Helyszín: 1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. fszt. 2. alatti üzlethelyiség

Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest, II. ker., 1024 Budapest, Keleti Károly utca 11/a. fszt. 2. 83 m²-es üzlethelyiség megnevezésű (hrsz.: 13295/10/A/3) ingatlanra vonatkozó, 2022. december 12. napján kelt Megállapodásban foglalt felújítási munkák elvégzésének ellenőrzése.

Az ellenőrzés időpontja: 2023. október 31.

Jelen vannak:

- Új Művészet Alapítvány – bérlő – részéről
Rudolf Anica vezető tisztségviselő
- II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
– a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, bérbeadó megbízottja – részéről
Patziger Barna műszaki ellenőr

A mai napon a tárgyi bérleményben a kivitelezési munka ellenőrzése megtörtént, amelynek során az alábbi megállapítások kerülnek rögzítésre:

Munkák a Megállapodás alapján	elkészült %-ban	nem készült el	Befejezés várható ideje
<ul style="list-style-type: none"> ■ Bontási munkák - álmennyezetek-, fal- és padlóburkolatok bontása - bontási törmelékek elszállítása 	100 % 100 %	0 % 0 %	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Építészeti átalakítások - vendég WC, raktár, bolt és kávézó, nyitott szerkesztőség, kávézó, Iroda kialakítása könnyűszerkezetes gipszkarton válaszfalak építésével - személyzeti WC és raktár kialakítása könnyűszerkezetes gipszkarton válaszfalak építésével - francia udvar felőli kijáráthoz belső lépcső kialakítása 	100 % 100 % —	0 % 0 % —	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Felületképzések, burkolatok, nyílászárók - padló- és falburkolatok cseréje, javítása - festés-mázolások készítése - új beltéri nyílászárók elhelyezése - francia udvar felé nyílászáró cseréje, kijárat kialakítása 	100 % 100 % 100 % —	0 % 0 % 0 % —	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Elektromos felújítások - új elektromos hálózat kialakítása, lámpatestekkel, dugaljakkal, kapcsolókkal 	100 %	0 %	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Gépészeti felújítások - nyomó- és lefolyóvezeték hálózat kiépítése - új szaniterek (WC, mosdó, mosogatóberendezések) elhelyezése - radiátor átforgatása - klímaberendezés elhelyezése, kültéri egység alumínium burkolattal 	100 % 100 % 100 % 100 % 100 %	0 % 0 % 0 % 0 % 0 %	

- Bejárat, portál
- üzletjelző cégér plexidoboz elhelyezése

100%

0%

Egyéb megjegyzések:

Fuqncis udvar talé nyílórád beépítke ham ty
jelenleg alküülni a megamchodott költségek
m: a H / a l: kcaé cm.

Az ingatlan rendeltetésszerű használatra:

alkalmas

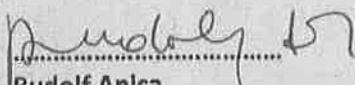


nem alkalmas



A jelen jegyzőkönyv **2 példányban** készült. A jegyzőkönyv melléklete, a felvétel napján készült fotólap.

k.m.f.



Rudolf Anica
Új Művészet Alapítvány



Patzger Barna
II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.