

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2024. január 29-i ülésére

Előterjesztő: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Harján Dávid vezérigazgató

Egyeztetve: Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. ker., 13388/0/A/44 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Margit krt. 7. fszt. alatti helyiség felújítási/átalakítási munkáihoz és döntés a munkálatok költségeinek beszámításáról

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest II. kerület, 13388/0/A/44 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Margit krt. 7. fszt. alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 162 m² alapterületű, üzlethelyiség megjelölésű ingatlan. Az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 208/2023.(VIII.28.) határozatában úgy döntött, hogy *hátározatlan időre* a **SYGMA Catering Kft.** (székhely: 1031 Budapest, Nánási út 37-39. C. ép. 621. ajtó, adószám: 23371752-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-962475; képviseli: Ratulovszky Attila ügyvezető) részére bérbe adja a 13388/0/A/44 hrsz-ú, üzlethelyiség megjelölésű ingatlant **kávézó üzemeltetése** céljára (a továbbiakban: bérlemény vagy helyiség). A bérlemény bérlő részére történő birtokbaadására 2023. november 16. napján került sor.

A helyiség havi bérleti díja 482.000,- Ft + ÁFA. A bérlőnek az előterjesztés elkészítésének időpontjában lejárt bérleti díj tartozása nincs.

Bérlő a 2023. december 7. napján kelt és 2023. december 14. napján érkezett kérelmében, valamint annak mellékletét képező dokumentumokban a műszaki tartalom bemutatásával, továbbá 2024. január 6. napján kelt és 2024. január 9. napján érkezett további kiegészítésével – a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. útján – tájékoztatta a tulajdonost, hogy a bérlemény felújítását és átalakítását tervezi és azon értéknövelő beruházást kíván végezni, amelyhez kérte a tulajdonosi hozzájárulást. A bérlő az ingatlanban történő felújítási/átalakítási időszakra 5 hónap bérleti díj mentesség iránt terjesztett elő kérelmet. A bérlő tájékoztatta a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. útján az Önkormányzatot, hogy a megvalósítani tervezett értéknövelő beruházások költségeinek beszámítására tart igényt.

Bérlő a homlokzati változásokkal kapcsolatban előzetesen lefolytatta a településkép védelméről szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete szerinti településképi bejelentési eljárást, és csatolta az üzletjelzés elhelyezése és homlokzat részleges felújítása tárgyában a jelen előterjesztés mellékletét képező XXXVI/250-5/2023 ügyiratszámú határozatot.

Bérlő a funkcióváltás miatt a helyiség átalakítását tervezi elvégezni, amely szerint a korábbi iroda funkcióról kerül kialakításra az új, kávézó funkciónak megfelelő műszaki tartalom. A ráfordítások összköltsége az előzetesen benyújtott költségvetések alapján mindösszesen bruttó 37.465.000,-Ft összeget tesznek ki, amelyből az értéknövelő beruházások 10.408.970,- Ft + ÁFA, bruttó 13.219.392,- Ft.

A bérleményben a bérlő alábbi munkákat tervezi elvégezni:

1. Bontási munkák

Elbontásra kerül a földszinten, az emeleten és a lépcsőházban az összes padlóburkolat, az új



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

helyiségkialakítások miatt a meglévő vizesblokk válaszfalai és az azokban lévő nyílászárók. Elbontják a falburkolatokat és a vakolatokat az oldalfalakon és a mennyezeten szükség szerint. Leszerelésre kerülnek a vizes berendezések (mosdó, WC) és a világítási berendezések, lámpatestek, a nem működő gépészeti berendezések (elektromos üzemű vízmelegítő bojler), a portálok mögötti detektívárcsok a keletkező törmelések elszállításával.

2. Építészeti átalakítások

A meglévő irodatérből kerül kialakításra a fogyasztótér, a kiszolgálópult és a raktárak. A vizesblokk helyén új elrendezéssel alakítják ki a férfi-, női- és a személyzeti vizesblokkokat könnyűszerkezetes 2x2 rtg. gipszkarton válaszfalakkal. Az emeleten kiállítóteret alakítanak ki a korábbi raktár területen és előkészítőkonyha kerül a korábbi teherlift környezetében. A vizesblokkban és az emeleten az előkészítőkonyha, valamint azokkal szomszédos társasházi lakás elválasztó fala jelenleg 10 cm vtg. válaszfal, amelynek vastagsága megnövelése és szigetelése történik a hanggátlás növelése érdekében. A hanggátlás ytong eléfalazással és arra hangszigetelő gipszkartonborítással, közte hangszigetelő anyag kitöltésével készül. A lépcsőtérben a társasházi területek felé eső faláttörések és gépészeti ventilátorok szintén a hanggátlást elősegítő gipszkartonburkolást és szigetelést kapnak.

3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

Az oldalfal- és mennyezetvakolatok részleges leverése történik, ahol látszó téglafelületek maradnak, illetve a megmaradó vakolatok felületképzésként diszperziós festést kapnak. A földszinten a portálok közötti pillérek és az oldalfalakat szeletelt-ragasztott km. téglával burkolják. Padlóburkolatként a földszinten és az emeleten nagy kopásállóságú laminált parketta készül. A lépcsőtérben a vb. lépcsőt betonfestéssel látják el. A vizesblokkokban az oldalfalak részben csempézve lesznek, a padlóburkolat lapburkolat lesz. Az új helyiségekhez új nyílászárók kerülnek elhelyezésre, mázólassal ellátva. A lakatosszerkezetek és a külső homlokzati nyílászárók mázolósa történik.

4. Elektromos felújítások

Az elektromos hálózat felújítása, szabványos kialakítása megtörténik a hálózathoz szükséges kiegészítő szerelvényekkel, energiatakarékos lámpatestek felszerelésével, dugalj és kapcsolók cseréjével.

5. Gépészeti berendezések

A fűtés biztosítására hőszivattyús DAIKIN egység kerül elhelyezésre, a bel- és kültéri klíma berendezések kiépítésre kerülnek. A kültéri egységeket a bejárati ajtó fölé helyezik megfelelő takarás készítésével. A HMV-t új elektromos üzemű melegvízbojler állítja majd elő. A vizesblokkban és a büfében új saniterek (zuhanykabin, WC-k, kézmosók, mosdók, mosogató) kerülnek elhelyezésre a hozzájuk tartozó kiegészítőkkel, szerelvényekkel (csaptelepek, szifonok, stb.) és a víznyomó- és a lefolyóvezetékek kialakításával együtt. A lépcsőházban hangszigetelt dobozólassal szellőzőventilátor kerül beépítésre.

6. Bejárat, portál

A homlokzatra a bejárati ajtó magasságában bézs színű (RAL9001) árnyékolóvászson (napellenző) kerül elhelyezésre. A meglévő nyílászárók átmázolása történik. Két portálegység szélességben a homlokzatra acélból készült felirat készül betűnként elhelyezve. A bejárat mellett világítótáblát helyeznek el, a bejárat felett lévő klímatakarásra perforált lemez kerül (RAL7016).

A bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a Vagyonrendelet 40. § (7) bekezdése szerinti értéknövelő munkák megnevezése, az értéknövelő beruházás ütemezése és az értéknövelő beruházás költségei a következők szerint kerül bemutatásra:

Beruházás megnevezése	Beruházás ellenértéke		Beruházás tervezett ütemezése (Megállapodás aláírásától számítva)
	Nettó	Bruttó	
ÉPÍTÉSZETI MUNKÁK	4 984 484 Ft	6 330 295 Ft	1-2. és 5. hónapban
Padlóburkolatok, aljzatok kiegészítése, korszerűsítése, kapcsolódó bontási	2 370 815 Ft	3 010 935 Ft	



**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

munkákkal			
Egyéb, az értéknövelő beruházáshoz kapcsolódó kiegészítő munkák (festések, üvegezések)	84 466 Ft	107 272 Ft	
Napvédővászson (napellenző) elhelyezése homlokzaton	1 354 000 Ft	1 719 580 Ft	
Szomszéd lakással érintett falrészek hanggátlásának növelése érdekében végzett munkák (Fszt+emelet), előtétfal, gipszkarton, stb.	1 175 203 Ft	1 492 508 Ft	
GÉPÉSZETI MUNKÁK	1 931 858 Ft	2 453 460 Ft	4. hónapban
Légkondicionáló berendezések elhelyezése és hozzátartozó munkák (takarások, dobozolások, stb.)	1 669 091 Ft	2 119 746 Ft	
Elektromos melegvíztermelő berendezés cseréje korszerűbbre	262 767 Ft	333 714 Ft	
ELEKTROMOS MUNKÁK	3 492 628 Ft	4 435 638 Ft	3. hónapban
Bérlemény elektromoshálózatának teljeskörű felújítása. Meglévő vezetékek, kábelek és szerelvények bontása, vezetékek és szerelvények (kapcsolók, dugaljok, lámpatestek) elhelyezése, LED-es fényforrások általános világítás céljára, kapcsolók és csatlakozóaljzatok elhelyezése	3 225 602 Ft	4 096 515 Ft	
Vezetékek horonyvése, helyreállítással	267 026 Ft	339 123 Ft	

Összesen	Értéknövelő Beruházás ellenértéke	
	Nettó	Bruttó
	10 408 970 Ft	13 219 392 Ft

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 rendelete (Vagyonrendelet) 40. § (6)-(8) bekezdése szerint:

„(6) A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének időtartama alatt, de legfeljebb kilenc hónapig, a helyiséget a bérlő díjfizetési kötelezettség nélkül használhatja a munkálatok elvégzése céljából, amennyiben ezt számára a GTB engedélyezi. (7) A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele érdekében szükséges, a GTB által elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel megvalósuló értéknövelő beruházások bérlő általi elvégzése esetén a bérlőt a GTB jóváhagyásával megilleti az értéknövelő beruházások munkálatai számlákkal igazolt költségeinek bérleti díjba történő beszámításának joga, legfeljebb a megállapított havi bérleti díj 50%-nak mértékéig és legfeljebb 5 évig, különösen indokolt esetben a szerződés lejártáig, a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerint. Ha a bérlő a megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított 1 éven belül a bérbeszámítást nem kéri, vagy az annak alapjául szolgáló költségeket nem igazolja, a bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti. A bérlő a GTB hozzájárulása nélkül végzett bármilyen munka megtérítését, vagy azok tekintetében bérbeszámítást semmilyen jogcímen nem igényelheti. Értéknövelő beruházásnak minősül az ingatlan szokásos piaci értékét az adott bérleti időtartamot meghaladó időtartamban növelő ráfordítás, amelynek megállapítása - kétség esetén - a bérbeadó által felkért szakértő szakvéleménye alapján történik. (8) A bérleti szerződés bérlő általi felmondása, vagy érdekkörében felmerülő körülmény miatti megszűnése esetén bérlő az általa elvégzett, 40. § (7) szerinti értéknövelő beruházások ellenértéke egészének vagy arányos részének megtérítésére bérbeadó felé igényt nem támaszthat.”

A bérleti szerződés 5.1. pontja szerint: „A Bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá



**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

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%-ának mértékéig tarthat igényt. Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a Bérbeadót illetik meg. Az értéknövelő beruházás tárgyában a vagyonrendelet 40. § (4)-(8) bekezdései tartalmazznak részletes szabályokat és kedvezményi lehetőségeket." A bérleti szerződés 5.2. pontja rögzíti, hogy: „A Bérlemény folyamatos jó állapotának fenntartása, karbantartása, a Bérlemény – jelen szerződés 5.1. pontjában foglalt, GTB által jóváhagyott beruházással nem érintett – berendezéseinek felújítása, pótlása, karbantartása, cseréje a Bérleőt terheli azzal, hogy ennek költségeit a Bérelő köteles – megtérítési igény nélkül – viselni. Bérelő ezt a kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a Bérlemény berendezéseinek állapota szükségessé teszi." A bérleti szerződés 5.3. pontja szerint: „Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyien a Bérlemény tekintetében bármilyen felújítást, vagy más építészeti munkát kíván végezni vagy végeztetni, ehhez köteles a Bérbeadó hozzájárulását kérni. amennyiben Bérelő az erre vonatkozó rendelkezést megszegi, a Bérbeadó jogosult 8 nap határidő kitűzésével a Bérleőt az eredeti állapot helyreállítására felszólítani és ennek eredménytelen eltelte esetén a mindenkori jogszabályok rendelkezései szerint a jelen bérleti szerződést felmondani. A felmondást írásban a másik félhez intézett nyilatkozattal kell közölni."

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 37. §-a szerint: „A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérelő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó."

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. álláspontja szerint értéknövelő beruházás az ingatlan szokásos piaci értékét növelő ráfordítás, amely különösen

- az ingatlanhoz tartozó épületszerkezetekkel (tető, lépcső, erkély, vízszigetelés, álmennyezet, stb.), illetve azt befogadó tartószerkezetekkel (főfalak, földemek) kapcsolatos szakszerű beavatkozások, korszerűsítések;
- a villamos energia-, a víz-csatorna, a gáz-, a hőellátás vezetékeinek és berendezéseinek megépítése, cseréje, azok kiegészítése, korszerűsítése;
- fűtőkorszerűsítés (hőleadó berendezésekkel, szekunderköri berendezésekkel);
- légkondicionáló berendezés korszerűsítése a hozzá kapcsolódó tartozékokkal, vezetékekkel.

A Vagyonrendelet 40. § (7) bekezdése alapján a költségek bérleti díjba történő beszámítását a mindenkori bruttó bérleti díj 50%-a erejéig javasolja a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. A 482.000,- Ft + Áfa/ hó bérleti díjjal és 10.408.970,- Ft + Áfa költséggel számolva, a bérelő 43,2 hónap alatt, azaz cc. 3,5 évig lesz jogosult a költségei beszámítására. (A beszámítható költség összege és a beszámítás időtartama a bérleti díj emelkedése esetén változik, mivel ebben az esetben a beszámítás időtartama csökkenni, a havonta beszámítható költségek – a bérleti díj emeléssel arányosan – nőni fognak.)

Az A./ határozati javaslat a felújítási munkákhoz történő hozzájárulás mellett az értéknövelő beruházás költségek beszámítására és 5 hónapi bérleti díj fizetési mentességre vonatkozó tulajdonosi döntést, a B./ határozati javaslat bérleti díj fizetési mentességre nem jogosítja a bérleőt. II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. Az A./ határozati javaslat elfogadását javasolja.



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

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

A Bizottságnak a döntésre az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdés a) pontja és a 11. sz. melléklet 1.1. pontja 1.1.12. alpontja és 1.2. pontja 1.2.9. alpontja (1.1. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés alapján – nettó ötvenmillió forint értékhatárig – gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt: 1.1.12. az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos – a közterületi közművekkel, bekötésekkel és közterületi utépítésekkel kapcsolatos esetek kivételével – tulajdonosi hozzájárulások megadásáról; 12. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 25. § alapján gyakorolja az ingatlanokkal kapcsolatos bérbeadási jogokat és kötelezettségeket és e jogkörében dönt: 1.2.9. a helyiség rendeltetésszerűvé tételének időtartama alatti díjfizetés elengedéséről), valamint a Vagyonrendelet 40.§ (7) bekezdése ad felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többséggel meghozott határozat szükséges.

Határozati javaslatok

A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **SYGMA Catering Kft.** (székhely: 1031 Budapest, Nánási út 37-39. C. ép. 621. ajtó, adószám: 23371752-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-962475, képviseli: Ratulovszky Attila ügyvezető) bérli a Budapest II. kerület, 13388/0/A/44 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Margit krt. 7. fszt. alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint üzlethelyiség megjelölésű helyiséget **átalakítsa/felújítsa** a 2023. december 7. napján kelt és 2023. december 14. napján érkezett kérelmében, valamint annak mellékletét képező dokumentumokban, továbbá a 2024. január 6. napján kelt és 2024. január 9. napján érkezett kiegészített dokumentumokban foglaltak szerint, az alábbi feltételekkel.

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

1. Bontási munkák

- jelenlegi vizesblokk és emeleti kiszolgálóhelyiség válaszfalainak elbontása
- meglévő padló- és fálburkolatok bontása
- vakolatok leverése oldalfalon és mennyezeten
- vizes berendezések (mosdók, WC-k, piszoárok) leszerelése
- világítási berendezések leszerelése
- detektívrácsok leszerelése
- bontási törmelékek elszállítása

2. Építészeti átalakítások

- új fszt-i vizesblokk kialakítása
- emeleten előkészítőkonyha kialakítása
- kávézó funkciónak és kiállítótérnek megfelelő belső kialakítás
- hanggátló lakáselválasztó falak építése (ytong előtétfal és gipszkarton)
- lépcsőtérben hangszigetelt ventilátor beépítése

3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

- oldalfal- és mennyezetvakolatok javítása, pótlása a szükséges helyeken, egyébként látszó téglá
- diszperziós falfestések készítése
- szeletelt-ragasztott km. téglaburkolatok készítése
- lapburkolat készítése padlóra és vizesblokkokban csempeburkolat
- új belső ajtók elhelyezése mázólassal
- a földszinten és az emeleten nagy kopásállóságú laminált parketta készítése
- lépcsőtérben a vb. lépcső betonfestése
- a lakatösszerkezetek és a külső homlokzati nyílászárók mázolósa



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

4. Elektromos felújítások, vagyonvédelem

- elektromoshálózat teljeskörű felújítása, szabványos kialakítása szerelvényekkel (LED lámpatestek, dugaljak és kapcsolók)

5. Gépészeti berendezések

- hőszivattyús klímaegység (DAIKIN) elhelyezése (kültéri egység a bejárat felett)
- elektromos üzemű fali melegvíztároló telepítése (HMF)
- szellőzéshez a lépcsőtérben ventilátor elhelyezése hangszigetelt dobozzal
- új szaniterek (WC-k, kézmosók, mosdók, mosogató) elhelyezése
- a szaniterekhez tartozó kiegészítők, szerelvények (csaptelepek, szifonok, stb.) felszerelése
- új víznyomó- és lefolyóvezeték kiépítése

6. Bejárat, portál

- klíma kültéri egység takarásának készítése (RAL7016)
- árnyékoló (RAL9001) napellenzővásznon elhelyezése
- homlokzati nyílászárók mázolása
- a bejárat felett acélból készült felirat (betűkből)
- a bejárat mellett 1 db világítótábla elhelyezése

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **hozzájárul** ahhoz, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges – a jelen határozatban az **alábbiakban** felsorolt – értéknövelő beruházások elvégzése esetén a munkálatok számlákkal igazolt költségei, **legfeljebb 10.408.970,-Ft + ÁFA**, azaz Tízmillió-négyszáznolcezer-kilencszázhetven forint + ÁFA, azaz **bruttó 13.219.392,-Ft**, azaz Tizenhárommillió-kettőszáztizenkilencezer-háromszázkilencvenkettő forint erejéig a bérleti díjba **beszámításra kerüljenek** havonta, részletekben a mindenkor érvényben lévő bruttó bérleti díj 50%-a mértékéig.

Beruházás megnevezése	Beruházás ellenértéke		Beruházás tervezett ütemezése (Megállapodás aláírásától számítva)
	Nettó	Bruttó	
ÉPÍTÉSZETI MUNKÁK	4 984 484 Ft	6 330 295 Ft	1-2. és 5. hónapban
Padlóburkolatok, aljzatok kiegészítése, korszerűsítése, kapcsolódó bontási munkákkal	2 370 815 Ft	3 010 935 Ft	
Egyéb, az értéknövelő beruházáshoz kapcsolódó kiegészítő munkák (festések, üvegezések)	84 466 Ft	107 272 Ft	
Napvédővásznon (napellenző) elhelyezése homlokzaton	1 354 000 Ft	1 719 580 Ft	
Szomszéd lakással érintett falrészek hanggátlásának növelése érdekében végzett munkák (Fsz+emelet), előtétfal, gipszkarton, stb.	1 175 203 Ft	1 492 508 Ft	
GÉPÉSZETI MUNKÁK	1 931 858 Ft	2 453 460 Ft	4. hónapban
Légkondicionáló berendezések elhelyezése és hozzátartozó munkák (tákarások, dobozolások, stb.)	1 669 091 Ft	2 119 746 Ft	
Elektromos melegvíztermelő berendezés cseréje korszerűbbre	262 767 Ft	333 714 Ft	
ELEKTROMOS MUNKÁK	3 492 628 Ft	4 435 638 Ft	3. hónapban



**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

Bérlemény elektromoshálózatának teljeskörű felújítása. Meglévő vezetékek, kábelek és szerelvények bontása, vezetékek és szerelvények (kapcsolók, dugaljak, lámpatestek) elhelyezése, LED-es fényforrások általános világítás céljára, kapcsolók és csatlakozóaljzatok elhelyezése	3 225 602 Ft	4 096 515 Ft	
Vezetékek horonyvése, helyreállítással	267 026 Ft	339 123 Ft	

Összesen	Értéknövelő Beruházás ellenértéke	
	Nettó	Bruttó
	10 408 970 Ft	13 219 392 Ft

A bérbeadónak és a bérlőnek a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (7) bekezdésében meghatározott megállapodást meg kell kötnie, melyben rögzítésre kerül

- a bérlő által elvégezni kívánt – a jelen határozatban felsorolt – valamennyi munka köre
- a bérlő által elvégezni kívánt munkákon belül a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges, a jelen határozatban felsorolt azon munkák köre, amelyek értéknövelő beruházásoknak minősülnek, valamint az értéknövelő beruházások ellenértéke.

A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges – jelen határozatban felsorolt – értéknövelő beruházások bérlő által történt elvégzése esetén a munkák számlákkal igazolt költségeit a bérlő részére, a jelen határozatban elfogadott ellenértékek szerint, összesen **legfeljebb 10.408.970,-Ft + ÁFA**, azaz Tízmillió-négyszáznyolcezer-kilencszázhetven forint + ÁFA, azaz **bruttó 13.219.392,-Ft**, azaz Tizenhárommillió-kettőszáztizenkilencezer-háromszázkilencvenkettő forint erejéig téríti meg a bérleti díjba történő beszámítás útján a jelen határozatban foglalt feltételek megvalósulása esetén. A bérbeadó az igazolt költségeket, amelynek az összegéről a bérlő számlát állít ki, a mindenkor havi bérleti díj 50%-a mértékéig számítja be, feltéve, hogy a beszámítási jog egyéb okból előbb nem szűnik meg.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő jelen határozatban meghatározott munkákat (ideértve az értéknövelő beruházásoknak nem minősülő munkákat is) a munka megkezdésének bejelentésétől számított legkésőbb 12 (tizenkettő) hónapon belül köteles befejezni és annak megtörténtét a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. felé történő bejelentéssel írásban igazolni, a munkák elvégzését követő 8 (nyolc) napon belül.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő a munkálatok megkezdését a megállapodás aláírásától számított legkésőbb 6 (hat) hónapon belül köteles írásban bejelenteni. Amennyiben a bérlő a munkák megkezdésének bejelentésére vonatkozó határidő lejártáig a munka megkezdését nem jelenti be, úgy a megállapodás hatályát veszti.

Amennyiben a bérlő munkák elvégzésére a megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított 1 (egy) éven belül a bérbeszámítást nem kéri, és az annak alapjául szolgáló költségeket nem igazolja, a bérlő bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti és az értéknövelő beruházások költségeinek megtérítésére a bérlő 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 megállapodásban rögzíteni kell, hogy amennyiben a beszámítás időtartama alatt a bérlő bérleti jogviszonya a bérleti szerződés bérlő általi felmondása, vagy a bérlő érdekkörében felmerülő körülmény miatt szűnik meg,



**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

vagy az a bérlő érdekkörében felmerülő körülmény miatt kerül a bérbeadó által megszüntetésre, a bérlő a fentiek szerint elfogadott, de még be nem számított költségeinek megtérítésére nem jogosult, a bérlő a még beszámításra nem került értéknövelő beruházások ellenértékének megtérítésére a bérbeadó felé igényt nem támaszthat, arról kifejezetten lemond. Amennyiben a bérleti szerződés megszűnése (megszüntetése) esetén a bérlő az elfogadott, de még be nem számított költségeinek megtérítésére jogosult, a térítés összegéből a bérbeadó jogosult levonni a helyiséget terhelő közüzemi díjtartozásokat, bérleti díjhátralékot és azok törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint a bérlőt terhelő, a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapota helyreállításához szükséges, a bérlő által el nem végzett munkák ellenértékét, beleértve a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek és felszereléseinek karbantartására, felújítására, pótlására, illetőleg cseréjére fordítandó összegeket is. A térítés összegét az elszámolást követően, a helyiség birtokba adásától számított 3 (három) hónapon belül fizeti meg a bérbeadó a bérlő részére.

A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a jelen határozatban meghatározott értéknövelő beruházásoknak nem minősülő munkák költségei kizárólag a bérlőt terhelik és ezen munkák költségeinek megtérítésére a bérlő 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 költségei megtérítésének igényéről kifejezetten lemond.

A megállapodásban rögzíteni szükséges, hogy a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő jelen határozatban felsorolt munkák tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, az általa felszerelt, csak állagsérellemmel eltávolítható berendezéseket, tartozékokat nem szerelheti le, azok a beépítést követően a bérbeadó tulajdonát képezik. A bérlő a megállapodásban felsorolt értéknövelő beruházásnak minősülő, az állag sérelme nélkül leszerelhető berendezési és felszerelési tárgyakat nem viheti el.

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 bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a helyiség berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik. A bérlő ezen kötelezettségeit olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a berendezések állapota szükségessé teszi.

A társasház homlokzatát érintő munkák, ideértve az üzletjelzés elhelyezését is, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás során hozott XXXVI/250-5/2023 ügyiratszámú határozatnak megfelelően, az abban foglaltak betartásával végezhetők el.

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

A bérlő köteles a közműszolgáltatóval mellékvízmérős szolgáltatási szerződést kötni és fenntartani, a



**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

mellékvízóra későbbi hitelesítésének költségei a bérletet terhelik.

A bérlet a munkavégzés tényleges időtartamára, **de legfeljebb 5 (öt) hónapra** a bérleti díjfizetés alól **mentesül**. **A bérleti díjfizetés alóli mentesség a közös költség és egyéb szolgáltatási költségek megfizetésének kötelezettsége alól a bérletet nem mentesíti.**

A bérlet a díjmentesség a munkák megkezdésének bejelentése napjától kezdődően illeti meg a munkavégzés tényleges időtartamára, de legfeljebb 5 (öt) hónapra. Amennyiben a bérlet a munkák elvégzésére a megállapodásban meghatározott határidő lejártáig a munka elvégzését nem jelenti be, vagy a bérlet a munkák befejezésének bejelentésére vonatkozó kötelezettségét elmulasztja, a bérbeadó jogosult a bérlet bérleti díjfizetés alóli mentességet egyoldalúan visszavonni, vagy a mentesség időtartamát egyoldalúan csökkenteni. A bérleti díjfizetési kötelezettség alóli mentesség megszüntetése vagy csökkentése esetén, a bérlet köteles a bérleti díjat visszamenőlegesen megfizetni a bérbeadó részére.

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

Ha a jelen hozzájárulás kézhezvételétől számított 30 napon belül a bérlet a bérbeadóval nem köti meg az engedélyezett munkák tárgyában a megállapodást, akkor a hozzájárulás hatályát veszti és a bérlet nem jogosult a munkák elvégzésére.

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

B./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **SYGMA Catering Kft.** (székhely: 1031 Budapest, Nánási út 37-39. C. ép. 621. ajtó, adószám: 23371752-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-962475, képviseli: Ratulovszky Attila ügyvezető) bérlet a Budapest II. kerület, 13388/0/A/44 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Margit krt. 7. fszt. alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint üzlethelyiség megjelölésű helyiséget **átalakítsa/felújítsa** a 2023. december 7. napján kelt és 2023. december 14. napján érkezett kérelmében, valamint annak mellékletét képező dokumentumokban, továbbá a 2024. január 6. napján kelt és 2024. január 9. napján érkezett kiegészített dokumentumokban foglaltak szerint, az alábbi feltételekkel.

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

1. Bontási munkák

- jelenlegi vizesblokk és emeleti kiszolgálóhelyiség válaszfalainak elbontása
- meglévő padló- és falburkolatok bontása
- vakolatok leverése oldalfalon és mennyezeten
- vizes berendezések (mosdók, WC-k, piszoárok) leszerelése
- világítási berendezések leszerelése
- detektívrácsok leszerelése



**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

- bontási törmelékek elszállítása

2. Építészeti átalakítások

- új fszt-i vizesblokk kialakítása
- emeleten előkészítőkonyha kialakítása
- kávézó funkciónak és kiállítótérnek megfelelő belső kialakítás
- hanggátló lakásválasztó falak építése (ytong előtétfal és gipszkarton)
- lépcsőtérben hangszigetelt ventilátor beépítése

3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

- oldalfal- és mennyezetvakolatok javítása, pótlása a szükséges helyeken, egyébként látszó téglá
- diszperziós falfestések készítése
- szeletelt-ragasztott km. téglaburkolatok készítése
- lapburkolat készítése padlóra és vizesblokkokban csempeburkolat
- új belső ajtók elhelyezése mázolóssal
- a földszinten és az emeleten nagy kopásállóságú laminált parketta készítése
- lépcsőtérben a vb. lépcső betonfestése
- a lakatosszerkezetek és a külső homlokzati nyílászárók mázolása

4. Elektromos felújítások, vagyonvédelem

- elektromoshálózat teljeskörű felújítása, szabványos kialakítása szerelvényekkel (LED lámpatestek, dugaljok és kapcsolók)

5. Gépészeti berendezések

- hőszivattyús klímaegység (DAIKIN) elhelyezése (kültéri egység a bejárat felett)
- elektromos üzemű fali melegvíztároló telepítése (HMFV)
- szellőzéshez a lépcsőtérben ventilátor elhelyezése hangszigetelt dobozolóssal
- új szaniterek (WC-k, kézmosók, mosdók, mosogató) elhelyezése
- a szaniterekhez tartozó kiegészítők, szerelvények (csaptelepek, szifonok, stb.) felszerelése
- új víznyomó- és lefolyóvezetékek kiépítése

6. Bejárat, portál

- klíma kültéri egység takarásának készítése (RAL7016)
- árnyékoló (RAL9001) napellenzővásznon elhelyezése
- homlokzati nyílászárók mázolása
- a bejárat felett acélból készült felirat (betűkből)
- a bejárat mellett 1 db világítótábla elhelyezése

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **hozzájárul** ahhoz, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges – a jelen határozatban az **alábbiakban** felsorolt – értéknövelő beruházások elvégzése esetén a munkálatok számlákkal igazolt költségei, **legfeljebb 10.408.970,-Ft + ÁFA**, azaz Tízmillió-négyszáznolcezer-kilencszázhetven forint + ÁFA, azaz **bruttó 13.219.392,-Ft**, azaz Tizenhárommillió-kettőszáztizenkilencezer-háromszázkilencvenkettő forint erejéig a bérleti díjba **beszámításra kerüljenek** havonta, részletekben a mindenkor érvényben lévő bruttó bérleti díj 50%-a mértékéig.

Beruházás megnevezése	Beruházás ellenértéke		Beruházás tervezett ütemezése (Megállapodás aláírásától számítva)
	Nettó	Bruttó	
ÉPÍTÉSZETI MUNKÁK	4 984 484 Ft	6 330 295 Ft	1-2. és 5. hónapban
Padlóburkolatok, aljzatok kiegészítése, korszerűsítése, kapcsolódó bontási munkákkal	2 370 815 Ft	3 010 935 Ft	
Egyéb, az értéknövelő beruházáshoz kapcsolódó kiegészítő munkák	84 466 Ft	107 272 Ft	



**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

(festések, üvegezések)			
Napvédővászson (napellenző) elhelyezése homlokzaton	1 354 000 Ft	1 719 580 Ft	
Szomszéd lakással érintett falrészek hanggátlásának növelése érdekében végzett munkák (Fsz+emelet), előtétfal, gipszkarton, stb.	1 175 203 Ft	1 492 508 Ft	
GÉPÉSZETI MUNKÁK	1 931 858 Ft	2 453 460 Ft	4. hónapban
Légkondicionáló berendezések elhelyezése és hozzátartozó munkák (takarások, dobozolások, stb.)	1 669 091 Ft	2 119 746 Ft	
Elektromos melegvíztermelő berendezés cseréje korszerűbbre	262 767 Ft	333 714 Ft	
ELEKTROMOS MUNKÁK	3 492 628 Ft	4 435 638 Ft	3. hónapban
Bérlemény elektromoshálózatának teljeskörű felújítása. Meglévő vezetékek, kábelek és szerelvények bontása, vezetékek és szerelvények (kapcsolók, dugaljok, lámpatestek) elhelyezése, LED-es fényforrások általános világítás céljára, kapcsolók és csatlakozóaljzatok elhelyezése	3 225 602 Ft	4 096 515 Ft	
Vezetékek horonyvésése, helyreállítással	267 026 Ft	339 123 Ft	

Összesen	Értéknövelő Beruházás ellenértéke	
	Nettó	Bruttó
	10 408 970 Ft	13 219 392 Ft

A bérbeadónak és a bérlőnek a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (7) bekezdésében meghatározott megállapodást meg kell kötnie, melyben rögzítésre kerül

- a bérlő által elvégezni kívánt – a jelen határozatban felsorolt – valamennyi munka köre
- a bérlő által elvégezni kívánt munkákon belül a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges, a jelen határozatban felsorolt azon munkák köre, amelyek értéknövelő beruházásoknak minősülnek, valamint az értéknövelő beruházások ellenértéke.

A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges – jelen határozatban felsorolt – értéknövelő beruházások bérlő által történt elvégzése esetén a munkák számlákkal igazolt költségeit a bérlő részére, a jelen határozatban elfogadott ellenértékek szerint, összesen **legfeljebb 10.408.970,-Ft + ÁFA**, azaz Tízmillió-négyszáznyolcezer-kilencszázhetven forint + ÁFA, azaz **bruttó 13.219.392,-Ft**, azaz Tizenhárommillió-kettőszáztizenkilencezer-háromszázkilencvenkettő forint erejéig téríti meg a bérleti díjba történő beszámítás útján a jelen határozatban foglalt feltételek megvalósulása esetén. A bérbeadó az igazolt költségeket, amelynek az összegéről a bérlő számlát állít ki, a mindenkori havi bérleti díj 50%-a mértékéig számítja be, feltéve, hogy a beszámítási jog egyéb okból előbb nem szűnik meg.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő jelen határozatban meghatározott munkákat (ideértve az értéknövelő beruházásoknak nem minősülő munkákat is) a munka megkezdésének bejelentésétől számított legkésőbb 12 (tizenkettő) hónapon belül köteles befejezni és annak megtörténtét a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. felé történő bejelentéssel írásban igazolni, a munkák elvégzését követő 8 (nyolc) napon belül.



**II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.**

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

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő a munkálatok megkezdését a megállapodás aláírásától számított legkésőbb 6 (hat) hónapon belül köteles írásban bejelenteni. Amennyiben a bérlő a munkák megkezdésének bejelentésére vonatkozó határidő lejártáig a munka megkezdését nem jelenti be, úgy a megállapodás hatályát veszti.

Amennyiben a bérlő munkák elvégzésére a megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított 1 (egy) éven belül a bérbeszámítást nem kéri, és az annak alapjául szolgáló költségeket nem igazolja, a bérlő bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti és a értéknövelő beruházások költségeinek megtérítésére a bérlő 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 megállapodásban rögzíteni kell, hogy amennyiben a beszámítás időtartama alatt a bérlő bérleti jogviszonya a bérleti szerződés bérlő általi felmondása, vagy a bérlő érdekkörében felmerülő körülmény miatt szűnik meg, vagy az a bérlő érdekkörében felmerülő körülmény miatt kerül a bérbeadó által megszüntetésre, a bérlő a fentiek szerint elfogadott, de még be nem számított költségeinek megtérítésére nem jogosult, a bérlő a még beszámításra nem került értéknövelő beruházások ellenértékének megtérítésére a bérbeadó felé igényt nem támaszthat, arról kifejezetten lemond. Amennyiben a bérleti szerződés megszűnése (megszüntetése) esetén a bérlő az elfogadott, de még be nem számított költségeinek megtérítésére jogosult, a térítés összegéből a bérbeadó jogosult levonni a helyiséget terhelő közüzemi díjtartozásokat, bérleti díjhátralékot és azok törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint a bérlőt terhelő, a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapota helyreállításához szükséges, a bérlő által el nem végzett munkák ellenértékét, beleértve a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek és felszereléseinek karbantartására, felújítására, pótlására, illetőleg cseréjére fordítandó összegeket is. A térítés összegét az elszámolást követően, a helyiség birtokba adásától számított 3 (három) hónapon belül fizeti meg a bérbeadó a bérlő részére.

A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a jelen határozatban meghatározott értéknövelő beruházásoknak nem minősülő munkák költségei kizárólag a bérlőt terhelik és ezen munkák költségeinek megtérítésére a bérlő 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 költségei megtérítésének igényéről kifejezetten lemond.

A megállapodásban rögzíteni szükséges, hogy a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő jelen határozatban felsorolt 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 bérlő a megállapodásban felsorolt értéknövelő beruházásnak minősülő, az állag sérelme nélkül leszerelhető berendezési és felszerelési tárgyakat nem viheti el.

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 bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a helyiség berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik. A bérlő ezen kötelezettségeit olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a berendezések állapota szükségessé teszi.

A társasház homlokzatát érintő munkák, ideértve az üzletjelzés elhelyezését is, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás során hozott XXXVI/250-5/2023 ügyiratszámú határozatnak



**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

megfelelően, az abban foglaltak betartásával végezhetők el.

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

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

A bérlő a munkavégzés tényleges időtartamára, a bérleti díjfizetés alól **nem mentesül**.

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

Ha jelen hozzájárulás kézhezvételétől számított 30 napon belül a bérlő a bérbeadóval nem köti meg az engedélyezett munkák tárgyában a megállapodást, akkor a hozzájárulás hatályát veszti és a bérlő nem jogosult a munkák elvégzésére.

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, 2024. január 17.

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 – Kérelem, műszaki tartalom leírása, meglévő és tervezett állapot alaprajzai, településképi határozat (kivonat)



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

2 9369/2023

IV/2584-1/2023 1. melléklet

HB-1823

XV/81-20/2023

BÉRLETI SZERZŐDÉS

önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség határozatlan idejű bérletére

Budapest Főváros II. ker. Önkormányzat
 pénzügyi nyilvántartási szám: 103-2966 / 2023
 határozati nyilvántartási szám: 103-2966 / 2023
 határozati nyilvántartási szám: 103-2966 / 2023

M

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**,

H-0403

másrészről a(z)

SYGMA Catering Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: SYGMA Catering Kft., székhely: 1031 Budapest, Nánási út 37-39. C. ép. 621. ajtó, adószám: 23371752-2-41, cégjegyzék szám: 01-09-962475, statisztikai számjel: 23371752-5610-113-01, képviseli: Ratulovszky Attila, anyja neve: Ratulovszky Katalin, lakcím: 1031 Budapest, Nánási út 37-39. C. ép. 621. ajtó, adóazonosító jel: 8396043361, állampolgársága: magyar)

Bérbeadó és Bérelő 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 megbizsa 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 Bérelő 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@vt2.hu

Ry

MM

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

1.

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

1.1. Bérbeadó 2023. november 15. napjától határozatlan időre bérbe adja, Bérlet pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13388/0/A/44 hrsz.-on nyilvántartott, természetben **1024 Budapest, Margit körút 7. szám** alatt található, 162 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant /továbbiakban: Bérlemény/ **kávézó üzemeltetése** céljára a Bérlet által megtekintett állapotban.

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

Bérlet a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának /továbbiakban: GTB/ **208/2023.(VIII. 28.) határozata** alapján.

2.

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

2.1. Bérlet a Bérleményért havonta **482.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA bérleti díjat** köteles fizetni minden hónap 5. napjáig előre esedékesen a Bérbeadó által kiállított számla alapján, a Bérbeadó Raiffeisen Bank Zrt. pénzügyi intézménynél vezetett, **12001008-00201761-06300006** számú bankszámlájára. A bérleti díjon felül a Bérlet köteles a Bérlemény használatával összefüggő valamennyi költséget viselni. A Bérlet e kötelezettségéből eredően, a bérleményhez tartozó mérőórák ügyében köteles – birtokba adás után – 8 napon belül a szolgáltatók felé eljárni.

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

- **Bérlet havonta 35.640,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegű közös költséget** köteles megfizetni a Bérbeadó részére a bérleti díj esedékességével egyidejűleg azzal, hogy a Bérleményt magában foglaló társasház által meghatározott, és a Bérbeadó által a Bérlet felé közölt mindenkor közös költség változásának megfelelően változik a közös költség összege, melynek tekintetében a Bérbeadó, illetve a Bérbeadó képviseletében eljárva a Megbízott a Bérlet kérésére az annak változását igazoló okiratokat a Bérlet rendelkezésére bocsátja.
- Ha a Bérleményt magában foglaló társasház a Bérlemény tekintetében a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére úgy rendelkezik, hogy azt a közös költségen felül külön szabályok szerint kell megfizetni,

akkor a **Bérlő** ezeket a költségeket vállalja a **Bérbeadó** részére – az azokra vonatkozó társasházi okiratok bemutatása után – megfizetni.

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

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérleményben a víz- és csatornahasználat mérésére mérőóra felszerelése szükséges (**Bérlő** vagy **Bérbeadó** kérése, vagy a Bérleményt magában foglaló társasház közgyűlése által meghozott határozat alapján), akkor ezt haladéktalanul köteles a **Bérlő** a saját nevére és saját költségére - megtérítési igény nélkül - felszereltetni, hitelesíteni, 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 **Bérbeadó**t felmondási jog illeti meg a lakások- és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (1) és (5) bekezdései – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére – szerint.
- 2.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó** a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedése (infláció) mértékéig (maximum azzal egyező %-ban) jogosult a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a **Bérlő** a jelen bérleti szerződés aláírásával – minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül – hozzájárul. Az emelés mértéke nem lehet magasabb a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedés mértékénél (%-nál). Ez a jog a **Bérbeadó**t első alkalommal a jelen bérleti szerződés tárgyát képező bérleti jog megszerzését követő első naptári év január 1. napja után illeti meg. A **Bérbeadó**, illetve a **Bérbeadó** képviseletében eljárva a Megbízott a KSH inflációra vonatkozó hivatalos adata közzétételét követően jogosult és köteles írásban, ajánlott levélben közölni a **Bérlő**vel az ennek alapján megállapított új – felemelt – bérleti díjat. A közlésben meghatározott bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától tekintendő a jelen bérleti szerződés szerinti módosított bérleti díjnak, és ez a módosított bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától kezdve érvényes, és esedékes.
- 2.4. A **Bérlő** késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény /továbbiakban: Ptk./ 6:48. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.
- 2.5. A **Bérlő** jelen szerződés aláírásáig, 2023. november 06. napján – a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet /továbbiakban: Vagyondirekt/ 40. § (4) bekezdésének megfelelően – megfizetett 3 havi, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével növelt bérleti

díjnak megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó **1.836.420,- Ft összeget (óvadék)**, amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a **Bérbeadó** által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a **Bérlő** és a **Bérbeadó** közötti elszámolást követően visszajár. A **Bérbeadó** az óvadék után kamatot nem fizet. A **Bérbeadó** óvadéki pénzforgalmi számlaszáma: 12001008-00201761-06600007

3.

A szavatosság

- 3.1. **Bérbeadó** szavatosságot vállal a Bérlemény **Bérlő** általi zavartalan használatáért.
- 3.2. **Bérbeadó** kijelenti, hogy harmadik személynek a Bérlemény tekintetében nincsen olyan joga, amely a **Bérlő** bérleti jogának gyakorlását korlátozza, akadályozza, vagy kizárja. A **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleménnyel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol. **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** Megbízottja részére haladéktalanul írásban bejelenteni, amennyiben a Bérlemény tekintetében annak rendeltetésszerű használatát befolyásoló, vagy érintő hiba jelentkezik. A közlés késedelméből, vagy nem teljesítéséből eredő károkat a **Bérlő** viseli.
- 3.3. **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérbeadó** szavatosság a **Bérlő** által a Bérleményben elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a **Bérlő** felelős, és erről ő köteles gondoskodni.
- 3.4. **Szerződő felek** rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet hatálya a bérleti szerződés 1.1. pontjában körülírt Bérleményre kiterjed, ezért **Bérbeadó** a HET-00522111 azonosítószámú, 2016. november 28. napján kelt energetikai tanúsítvány egy másolati példányát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a **Bérlő** részére átadja, melynek tényét **Bérlő** a jelen szerződés aláírásával igazolja.

4.

A használat, illetve a használat átengedése

- 4.1. **Bérlő** a Bérleményt kizárólag kávézó üzemeltetése 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 a **Bérbeadó** a szavatossági jogait, továbbá mindenféle felelősségét - beleértve a kártérítési felelősséget is - kizárja.

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

5.

Szerződő felek által végzendő munkára vonatkozó rendelkezések

- 5.1. **Bérlő** vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett értéknövelő beruházások számlákkal igazolt költségeinek bérbeszámítására a Vagyonrendeletben foglalt feltételekkel, a GTB által elfogadott műszaki tartalom alapján a havi bérleti díj 50%-nak mértékéig tarthat igényt. **Bérlő** bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a jelen szerződés aláírását és a GTB felújítást jóváhagyó döntését követően végezhet. A felújítási hozzájárulás alapján a **Szerződő felek** külön megállapodást kötnek. A munkálatok megkezdését, befejezését, valamint egyéb lényeges körülményeit **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** részére bejelenteni és igazolni, valamint annak **Bérbeadó** vagy Megbízott általi ellenőrzését lehetővé tenni. A jelen szerződés által létrejött bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor **Bérlő** a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a **Bérbeadót** illetik meg. Az értéknövelő beruházás tárgyában a Vagyonrendelet 40. § (4)-(8) bekezdései tartalmaznak részletes szabályokat és kedvezményi lehetőségeket.
- 5.2. A Bérlemény folyamatos jó állapotának fenntartása, karbantartása, a Bérlemény – jelen szerződés 5.1. pontjában foglalt, GTB által jóváhagyott beruházás által nem érintett – berendezéseinek felújítása, pótlása, karbantartása, cseréje a **Bérlőt** terheli azzal, hogy ennek

költségeit a **Bérlő** köteles – megtérítési igény nélkül – viselni. **Bérlő** ezt a kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a Bérlemény berendezéseinek állapota szükségessé teszi.

- 5.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérlemény tekintetében bármilyen felújítást, vagy más építészeti munkát kíván végezni vagy végeztetni, ehhez köteles a **Bérbeadó** hozzájárulását kérni. Amennyiben **Bérlő** az erre vonatkozó rendelkezéseket megszegi, a **Bérbeadó** jogosult 8 nap határidő kitűzésével a **Bérlőt** az eredeti állapot helyreállítására felszólítani és ennek eredménytelen eltelte esetén a mindenkor jogszabályok rendelkezései szerint a jelen bérleti szerződést felmondani. A felmondást írásban a másik félhez intézett nyilatkozattal kell közölni.

6.

Vegyes rendelkezések

- 6.1. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy ha az egyik fél írásbeli nyilatkozatot – ide értve a bérleti jogviszony felmondását is – intéz a másik fél felé, akkor azt a másik fél részére a jelen bérleti szerződésben megjelölt székhelyére kell ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni. Felek kötelesek a székhely megváltozását a változás cégnyilvántartásba történő bejegyzésétől számított 3 munkanapon belül bejelenteni a másik fél részére.
- 6.2. **Szerződő felek** az Ltv. 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg.
- 6.3. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a **Bérlő** másik megfelelő helyiségre (cserehelyiségre) nem tarthat igényt és a Bérlemény átadása, vagy az arról való lemondás fejében semmiféle kártalanítás nem illeti meg.
- 6.4. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a Bérleményt a saját ingóságaitól kiürítve, a Bérleményben lévő és ahhoz tartozó berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, a rendeltetésszerű használatra alkalmas – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett rendeltetési módnak megfelelő – állapotban a **Bérbeadónak** visszaadni.
- 6.5. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérleményt a bérleti szerződés megszűnésekor nem adja át a **Bérbeadónak**, azt nem üríti ki, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a Bérlemény jogcím nélküli használójává válik. Ebben az esetben köteles a jogcím nélküli használat után a Bérleményre a 2.1. pontban megállapított bérleti díjjal azonos összegű használati díjat fizetni, valamint az általa igénybe vett külön szolgáltatások díját is megfizetni. A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 7. hónap első napjától a használati díj kétszeresére, majd hat hónap elteltével az azt követő hónap első napjától ismételten az aktuális használati díj kétszeresére emelkedik. A használati díj tekintetében az önkormányzat mindenkor hatályos Vagyontörvénye az irányadó.
- 6.6. A jelen bérleti szerződés csak **Szerződő felek** közös akaratával, írásban módosítható.
- 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, 2023. 11 hó 14 nap Budapest, 2023. 11 hó 8 nap

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

SYGMA Catering Kft.
Képv.: Ratulovszky Attila
Bérlő

Melléklet:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat 208/2023. (VIII.30.) GTB határozat
Bérbevételi kérelem

2-9339/2023

14/2384-1/2023 1. melléklet

HB-1823

XV/81-20/2023.

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat
háztartási nyilvántartási száma:
K 103-966 / 2023
hivatalos
dokumentumként kell figyelembe venni

[M]

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**/,

H-0423

másrészről a(z)

SYGMA Catering Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: SYGMA Catering Kft., székhely: 1031 Budapest, Nánási út 37-39. C. ép. 621. ajtó, adószám: 23371752-2-41, cégjegyzék szám: 01-09-962475, statisztikai számjel: 23371752-5610-113-01, képviseli: Ratulovszky Attila, anyja neve: Ratulovszky Katalin, lakcím: 1031 Budapest, Nánási út 37-39. C. ép. 621. ajtó, adóazonosító jel: 8396043361, állampolgársága: magyar)

Bérbeadó és Bérlet 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 Bérlet jogszabályon, vagy szerződésen alapuló kötelezettségei teljesítésének ellenőrzése;
- a Bérlemény tekintetében jogszabályon, vagy szerződésen alapuló, a Bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási feladatok ellátása, műszaki ellenőrzése.

Megbízott elérhetőségei:

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

Fax: 1-5999-061

honlap: www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto

e-mail: ugyfelszolgalat@vf2.hu

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

1.

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

1.1. Bérbeadó 2023. november 15. napjától határozatlan időre bérbe adja, Bérlet pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13388/0/A/44 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1024 Budapest, Margit körút 7. szám alatt található, 162 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant /továbbiakban: Bérlemény/ kávézó üzemeltetése céljára a Bérlet által megtekintett állapotban.

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

Bérlet a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának /továbbiakban: GTB/ 208/2023.(VIII. 28.) határozata alapján.

2.

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

2.1. Bérlet a Bérleményért havonta 482.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA bérleti díjat köteles fizetni minden hónap 5. napjáig előre esedékesen a Bérbeadó által kiállított számla alapján, a Bérbeadó Raiffeisen Bank Zrt. pénzügyi intézménynél vezetett, 12001008-00201761-06300006 számú bankszámlájára. A bérleti díjon felül a Bérlet köteles a Bérlemény használatával összefüggő valamennyi költséget viselni. A Bérlet e kötelezettségéből eredően, a bérleményhez tartozó mérőórák ügyében köteles – birtokba adás után – 8 napon belül a szolgáltatók felé eljárni.

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

- Bérlet havonta 35.640,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegű közös költséget köteles megfizetni a Bérbeadó részére a bérleti díj esedékességével egyidejűleg azzal, hogy a Bérleményt magában foglaló társasház által meghatározott, és a Bérbeadó által a Bérlet felé közölt mindenkor közös költség változásának megfelelően változik a közös költség összege, melynek tekintetében a Bérbeadó, illetve a Bérbeadó képviselőjében eljárva a Megbízott a Bérlet kérésére az annak változását igazoló okiratokat a Bérlet rendelkezésére bocsátja.
- Ha a Bérleményt magában foglaló társasház a Bérlemény tekintetében a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére úgy rendelkezik, hogy azt a közös költségen felül külön szabályok szerint kell megfizetni,

akkor a **Bérlő** ezeket a költségeket vállalja a **Bérbeadó** részére – az azokra vonatkozó társasházi okiratok bemutatása után – megfizetni.

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

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

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

- 2.2. A bérleti díj, valamint a bérleti díjon felül a **Bérlő** által fizetendő költségek esedékességkor történő meg nem fizetése esetén a **Bérbeadó**t felmondási jog illeti meg a lakások- és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (1) és (5) bekezdései – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére – szerint.

- 2.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó** a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedése (infláció) mértékéig (maximum azzal egyező %-ban) jogosult a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a **Bérlő** a jelen bérleti szerződés aláírásával – minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül – hozzájárul. Az emelés mértéke nem lehet magasabb a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedés mértékénél (%-nál). Ez a jog a **Bérbeadó**t első alkalommal a jelen bérleti szerződés tárgyát képező bérleti jog megszerzését követő első naptári év január 1. napja után illeti meg. A **Bérbeadó**, illetve a **Bérbeadó** képviselőjében eljárva a Megbízott a KSH inflációra vonatkozó hivatalos adata közzétételét követően jogosult és köteles írásban, ajánlott levélben közölni a **Bérlő**vel az ennek alapján megállapított új – felemelt – bérleti díjat. A közlésben meghatározott bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától tekintendő a jelen bérleti szerződés szerinti módosított bérleti díjnak, és ez a módosított bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától kezdve érvényes, és esedékes.

- 2.4. A **Bérlő** késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény /továbbiakban: Ptk./ 6:48. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.

- 2.5. A **Bérlő** jelen szerződés aláírásáig, 2023. november 06. napján – a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet /továbbiakban: Vagyonderrendelet/ 40. § (4) bekezdésének megfelelően - megfizetett 3 havi, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével növelt bérleti

díjnak megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó 1.836.420,- Ft összeget (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a **Bérbeadó** által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a **Bérlő** és a **Bérbeadó** közötti elszámolást követően visszajár. A **Bérbeadó** az óvadék után kamatot nem fizet. A **Bérbeadó** óvadéki pénzforgalmi számlaszáma: 12001008-00201761-06600007

3.

A szavatosság

- 3.1. **Bérbeadó** szavatosságot vállal a Bérlemény **Bérlő** általi zavartalan használatáért.
- 3.2. **Bérbeadó** kijelenti, hogy harmadik személynek a Bérlemény tekintetében nincsen olyan joga, amely a **Bérlő** bérleti jogának gyakorlását korlátozza, akadályozza, vagy kizárja. A **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleménnyel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségeért 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-00522111 azonosítószámú, 2016. november 28. napján kelt energetikai tanúsítvány egy másolati példányát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a **Bérlő** részére átadja, melynek tényét **Bérlő** a jelen szerződés aláírásával igazolja.

4.

A használat, illetve a használat átengedése

- 4.1. **Bérlő** a Bérleményt kizárólag kávézó üzemeltetése 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 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 kifizetésével a **Bérlőt** az eredeti állapot helyreállítására felszólítani és ennek eredménytelen eltelte esetén a mindenkori 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 (cserehelyiségre) nem tarthat igényt és a Bérlemény átadása, vagy az arról való lemondás fejében semmiféle kártalanítás nem illeti meg.
- 6.4. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a Bérleményt a saját ingóságaitól kiürítve, a Bérleményben lévő és ahhoz tartozó berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, a rendeltetésszerű használatra alkalmas – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett rendeltetési módnak megfelelő – állapotban a **Bérbeadónak** visszaadni.
- 6.5. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérleményt a bérleti szerződés megszűnésekor nem adja át a **Bérbeadónak**, azt nem üríti ki, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a Bérlemény jogcím nélküli használójává válik. Ebben az esetben köteles a jogcím nélküli használat után a Bérleményre a 2.1. pontban megállapított bérleti díjjal azonos összegű használati díjat fizetni, valamint az általa igénybe vett külön szolgáltatások díját is megfizetni. A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 7. hónap első napjától a használati díj kétszeresére, majd hat hónap elteltével az azt követő hónap első napjától ismételtén az aktuális használati díj kétszeresére emelkedik. A használati díj tekintetében az önkormányzat mindenkor hatályos Vagyönrendelete az irányadó.
- 6.6. A jelen bérleti szerződés csak **Szerződő felek** közös akaratával, írásban módosítható.
- 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

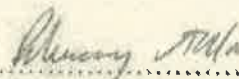
Bérlő személyi adatait a bérleti jogviszony fennállása alatt jogi és szerződéses kötelezettségek teljesítése érdekében és céljára kezeli.

- 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 Vagyronrendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

Budapest, 2023. 11 hó 14 nap Budapest, 2023. 11 hó 8 nap

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


SYGMA Catering Kft.
Képv.: Rátulovszky Attila
Bérlő

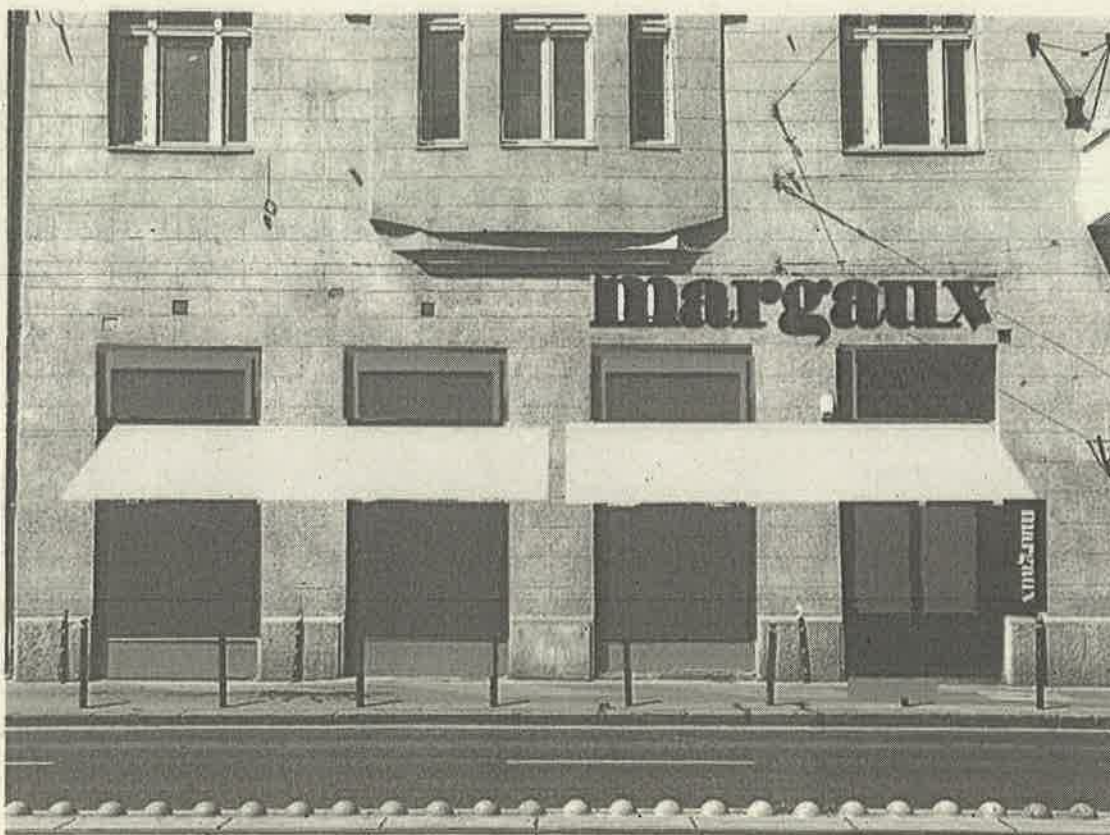
Melléklet:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat 208/2023. (VIII.30.) GTB határozat
Bérbevételi kérelem

1.

építész tervező

Budapest, II.ker. Margit krt. 7 sz. alatti volt Könyvesbolt helyett a földszinten vendéglátó egység, az emeleten kiállító terem kialakításához tervdokumentáció



2.

Budapest, 2023.12.07.

HOZZÁJÁRULÁSI KÉRELEM

A Budapest, II.ker. Margit krt. 7 sz. (hrsz:13388/0/A/44) alatti volt Könyvesbolt helyett a földszinten vendéglátó egység, az emeleten kiállító terem kialakításához szükséges átalakítási és felújítási munkáihoz.

Alulírott mint bérlő

SYGMA Catering Kft (székhely 1031 Budapest, Nánási út 37-39.C.épület 621 ajtó) adószám: 23371752-2-41 ügyvezetője az alábbi kéressel fordulok a

Budapest, Főváros II. kerületi Önkormányzat (székhely: 1024 Budapest, II.ker. Mechwart liget 1 sz.) mint bérbeadóhoz

hogy a mellékelt műszaki tervdokumentáció, valamint a Településképi hozzájárulás szempontjából támogatott Bp. II. ker. Margit krt. 7 sz. (hrsz: 13388/0/A/44) alatti volt Könyvesbolt átalakítási és felújítási munkálatainak elvégzéséhez hozzájárulni szíveskedjenek.

A felújítási munkálatok 2024.február 01-től 2024. június 30 -ig tartanak, és ez időszakra bérleti díj fizetés alóli mentesség megadását is kérelmezzük.

Az átalakítás ill. felújítás során értéknövelő beruházás végzése is történik.

Mellékletek:

1 pld. Műszaki leírás az átalakításról-felújításról + tervlapok

1 pld költségkiírás az értéknövelő munkálatokról

1 pld Településképi hozzájárulás

Köszönettel és Tisztelettel

Budapest, 2023.12.07.


SYGMA CATERING KFT
1031 Bp., Nánási út 37-39.
Kft. adószám: 23371752-2-41

**Rátulovszky Attila
ügyvezető igazgató**

TARTALOMJEGYZÉK

**Budapest, II. ker. Margit krt. 7 sz. alatti volt Könyvesbolt helyett a földszinten
vendéglátó egység, az emeleten kiállító terem kialakításhoz tervdokumentáció**

Címlap

Tartalomjegyzék

Építész Műszaki leírás

Tervezői nyilatkozat

Településképi hozzájárulás

Tervjegyzék

Tervlapok

Költségvetési kiírás az Értéknövelő beruházások kiviteli munkáiról

Budapest, 2023.12.07.

Építészeti műszaki leírás:

Budapest, II.ker. Margit krt. 7 sz. (hrsz:13388/0/A/44) alatti volt Könyvesbolt helyett a földszinten vendéglátó egység, az emeleten kiállító terem kialakításához

Meglévő állapot:

A **volt Könyvesbolt** évek óta használaton kívüli két szintes (földszint és emelet) üzlethelyiség, évek óta használaton kívüli melynek következménye a műszakilag teljesen „lepusztult” állapot.

Földszinten található helyiségek:

1. Eladótér
2. Vizes blokk (öltöző és mellékhelyiség)

Lépcsőház:

A földszinti eladótérből vezet fel az emeletre a kétkarú szőnyegpadlóval borított vasbeton lépcső

Galéria:

1. Egy légterű raktárhelyiség

A vendéglátó egység és az emeleti kiállítóterem kialakításához ill. üzemeltetéséhez belső kiviteli munkákat kell elvégezni.

A földszinten meglévő jelenlegi szociális helyiség (Wc) nem felel meg a mai előírásoknak ezért a vendégek részére külön női és férfi

Wc biztosítása szükséges a hely kicsinysége miatt közös előtérből nyílóan kézmosóval felszerelve.

A dolgozók részére külön bejáratral rendelkező helyiség válik kialakításra, ahol a Wc, kézmosó és egy falikút kap helyet.

A helyiségek szellőzése a most is működő szellőző rendszerre van kötve.

Az emeleten a nagy helyiségből megközelíthető beugró részben egy előkészítő konyha kerül kiépítésre, mosogatógéppel és egy mosogatóval beépített konyha bútorokkal.

Felújítás során elvégzendő bontási munkálatok:

A földszinten a padló burkolatok elbontásra kerülnek.

A meglévő vizes blokk téglá és gipszkarton válaszfalai elbontandók az új helyiségek kialakítása miatt.

Oldalfal és mennyezet vakolat javítására (leverés-készítés) szükség van a vizes blokkban.

Meglévő asztalos szerkezetű belső ajtók elbontandók.

Az

elektromos hálózat a szerelvényekkel együtt bontásra kerül a mellékhelyiségekben, valamint az eladótérben a lámpatestek és szerelvények bontását kell elvégezni.

Meleg víz biztosítása nincs megoldva, mert a meglévő Hajdu Z 50 E típusú E energia oszt. bojler üzemléptelen.

A bejárati ajtó feletti nyílászáró szerkezetből (6 mm vtg.) az üveg hiányzik.

A lakatos szerkezetű portálok mögött lévő detektívrácsok szükségtelenné válnak.

Az emeleten, a padlón két különböző teljesen el kopott, használhatatlan pvc és padlószőnyeg kerül felszedésre. A két burkolat találkozásánál 2 cm szintkülönbség van. **Balesetveszélyes!**

Az oldalfal és mennyezet vakolat 100%-osan kerül leverésre, de helyette nem készül új. Az elektromos hálózat a szerelvényekkel együtt bontásra kerül.

Lépcsőházban a vasbeton lépcsőfokok szőnyegpadló burkolatát fel kell felbontani, jelenleg **balesetveszélyes!**

A lépcsőház megvilágítása az 1 db elavult lámpatesttel nem megfelelő, a meglévő elektromos hálózattal együtt.

Felújítás során beépítendő szerkezeti anyagok:

A földszinten a vendégtérben az aljzatbeton kiegyenlítése, padloponozása után laminált parketta kerül lefektetésre polifoam alátéttel, parketta szegély felhelyezéssel.

A kialakítandó vizes helyiségekben és a tárolókban csúszásmentes kerámialap készül, lábazattal. A vizes helyiségekben 2,10 m magasságig fehér színű csempe felhelyezése, élvédőkkel.

Meleg víz biztosítását a meglévő (50 l-es) bojler elbontását követően, az új Hajdu Z120 ErP bojler (120 l-es) C energia osztályú, zártrendszerű fali függőleges kivitelben, (tűzzománc bevonatú acéllemez tartállyal és magnézium aktív anóddal) felhelyezésével, bekötésével „fejlesztjük” a kapacitást, a jelenleginél kedvezőbb energia felhasználású lesz.

A földszinti ablakok melletti pillérek felülete, valamint az oldalsó falazat ragasztott „szeletelt” km.tégla burkolatot kap.

Az új válaszfalak 2x2 rtg. gipszkartonlappal, hőszigetelő réteggel készülnek, új asztalos nyílászárók beépítésével.

A lakatos szerkezetű üveg portálok anyagpótlásos javítás után, mázolandók.

Az újonnan kialakított helyiségekben teljes elektromos hálózat kiépítése készül, szerelvényekkel, világító testekkel. Vendégtérben lámpatestek cseréjére kerül sor.

A bejárati ajtó felett pótlásra kerülő üveg 2 x 3 mm vtg. ragasztott biztonsági üveg lesz.

Az emeleten az aljzatbeton kiegyenlítése, padloponozása után laminált parketta kerül lefektetésre polifoam alátéttel, parketta szegély felhelyezéssel.

A kiállító térben a levert vakolat (oldal és mennyezet) felület (tégla) tisztítandó, portalanítandó, fugák pótlása ill. sérült téglák javítása szükséges.

Az új válaszfalak 2x2 rtg. gipszkartonlappal, hőszigetelő réteggel készülnek, új asztalos nyílászárók beépítésével.

Az emeleti szinten teljes elektromos hálózat kiépítése készül, szerelvényekkel, energia takarékos világító testekkel.

A megmaradó vakolt ill. gipszkarton felületek glettelés után 2xi diszperzit festéssel látandók el.

Az ablakok előtti lakatos szerkezetű korlátok rögzítésének felül vizsgálata után mázolandók.

Lépcsőházi vasbeton lépcsőfokokat burkolat eltávolítás után tisztítani, csiszolni (homlok és járólap felület) szükséges a beton felület mázolása előtt.

A lépcsőkorlátok rögzítése felülvizsgálandó, majd a korlát mázolását alap és fedő mázolását kell elvégezni.

Az oldalfalokról és mennyezetről levert vakolat felület (tégla) tisztítandó, portalanítandó, fugák pótlása ill. sérült téglák javítása szükséges.

A lépcsőházi térben teljes elektromos hálózat kiépítése készül, 3 db energia takarékos világító testekkel.

Fűtés:

Kül és beltéri klíma (3,5 és 5 kW) Daikin tip.gepek csövezésével, felszerelésével , beüzemelésével biztosított. A kültéri klímák a bejáratí ajtó felett kerülnek elhelyezésre, a belő tértől hangszigetelt és hőszigetelt gipszkarton „dobozolással” eltakarva.

Homlokzat:

A bejárat mellé egy 190 x 60 befoglaló méretű világító tábla kerül függőleges helyzetben az ajtó jobb oldalára.

A homlokzatra két nyílászáró osztás szélességében elosztva fekete fém betűk kerülnek világítás nélkül, befoglaló mérete 512 x 61 cm, anyaga : 20 mm-es KÖMA marva, festve (matt fekete).

A kültéri klímák előtt perforált, szürke RAL 7016 lemez felszerelése 2,10 x 1,50 m méretben a homlokzati felületre rögzítve.

A szomszéd üzlettel azonosan a homlokzati árnyékoló nem a nyílászáró felső síkja fölé kerülne, mert akkor az emeleti teret teljesen leárnyékolná és az ernyő alá besütne a fény a funkciót így ebben a formában nem elégítené ki.

Az árnyékoló a galéria síkjában vagy a bejáratí ajtó felső síkjára kerülne elhelyezésre. Az árnyékoló RAL 9001 (bézs) színben és két darabból kerülne kialakításra.

Az építési törmeléket kézi erővel, lapáttal gyűjtjük össze, zsákoljuk, majd rakjuk a gépkocsira és szállítjuk el.

A felújítás és átalakítás becsült költsége :

29.500.000.- + Áfa 27% = 37.465.000.-

Értéknövelő beruházások kiviteli munkái a felújítás során:

FÖLDSZINT:

A meglévő vizes blokk melletti helyiség jelenlegi állapotában nem használható, ahhoz hogy használható hasznos alapterületű helyiség legyen szükséges a teljes mértékű felújítása.

1. Az **oldalfalvakolat** hiányos, az ép.gépész vezeték (függőleges) elhelyezése utáni kőműves helyreállítás, horony elvakolás nem történt meg ennek pótlását el kell végezni.
2. A meglévő **villanybojler (50 l) E energia oszt.**üzemképtelen annak cseréje és újra vezetékezése szükséges.
3. A vizes helyiség előterében meglévő **elektromos szekrényt** el kell bontani, a jelenlegi jogszabályoknak, előírásoknak nem felel meg, új kiépítése (érintésvédelem, korszerűsítés) szükséges.
4. A tároló helyiség valamint a vizes blokk (Wc,előtér) **elektromos hálózata** nem felel meg a mai szabványoknak, előírásoknak, ezért az elektromos hálózat cseréjét ezen helyiségekben újra kell készíteni, szerelvényekkel együtt.
5. A földszinten található **világító izzók** nem energia-takarékosak, cseréjük indokolt, korszerű fényforrások kiépítésével minden helyiségben (LED es izzók)
6. A bejárati ajtó felett hiányzó 6 mm vtg. üveg helyett, pótlásra kerülő üveg **2 x 3 mm vtg. ragasztott biztonsági üveg** lesz.
7. **Meleg víz biztosítását** a meglévő (50 l-es) bojler elbontását követően, az új **Hajdu Z120 ErP bojler (120 l-es) C energia osztályú**, zártrendszerű fali függőleges kivitelben, (tűzzománc bevonatú acéllemez tartállyal és magnézium aktív anóddal) felhelyezésével, bekötésével „fejlesztjük” a kapacitást, a jelenleginél kedvezőbb energia felhasználású lesz.

LÉPCSŐHÁZ:

1. A lépcsőházi tér **elektromos hálózata** nem felel meg a mai szabványoknak, előírásoknak, ezért az elektromos hálózat cseréjét ezen helyiségekben újra kell készíteni,
2. Az 1 db **világító izzó** nem energia-takarékos és nagyon gyenge megvilágítást biztosít, cseréje és db szám növelése indokolt, korszerű fényforrások kiépítésével (LED es izzók)

EMELET:

1. Az emelet vegyes **padlóburkolat**, ami szakadozott, hiányos, rendkívül elhasználódott Pvc és szőnyegpadló, elfogadhatatlan.
2. A két burkolat találkozásánál 2,0 cm szintkülönbség van, bontás után a **betonaljzat kiegyenlítését, padloponozását** kell elkészíteni az új 30 év élettartamú 32 kopásállóságú laminált parketta fektetése előtt.
3. Az emeleti szinten **teljes elektromos hálózat** újra építését (bontás-építés), valamint a szerelvények, lámpatestek cseréjét kell kivitelezni.
4. A jelenlegi **elektromos vezetékhálózat** a mai szabványoknak, előírásoknak (alumínium) nem felel meg, **Életveszélyes állapot!**
5. Korszerű **fényforrások** kiépítése minden helyiségben (LED es izzók)
6. A beugróból nyíló lakatos szerkezetű ajtó mögött, **használaton kívüli, működésképtelen** gépészeti egység található. a helyiség a gépészet elbontásával és az oldalfalak, mennyezet tisztasági festésével hasznos helyiségnek (tároló 1,5 m2) lehet kialakítani.

FŰTÉS:

Az üzlethelyiség fűtése jelenleg nincs megoldva. A fűtés 2 db klíma kiépítésével (kül és beltéri egységek) kerül megoldásra.

1. A kültéri egységek a bejárati ajtó felett kerülnek elhelyezésre. az emeleti ablak előtti korlát elbontása után, 3,5 és 5 kW-os Daikin tip. A klíma cseppfolyás a földszinti álmennyezet feletti térben a vendégtérben kialakított vizesblokk csatornájába kerül elvezetésre.
2. A klíma mögötti tér **hangszigetelt, és hőszigetelt, gipszkartonos** eldobozolással kerül eltakarásra.
3. A kültéri klímák előtt perforált, szürke RAL 7016 lemez felszerelése 2,10 x 1,50 m méretben a homlokzati felületre rögzítve.

HOMLOKZAT:

1. A szomszéd üzlettel azonosan a **homlokzati árnyékoló** nem a nyílászáró felső síkja fölé kerülne, mert akkor az emeleti teret teljesen leárnyékolná és az ernyő alá besütne a fény a funkciót így ebben a formában nem elégítené ki.

Az árnyékoló a galéria síkjában vagy a bejárati ajtó felső síkjára kerülne elhelyezésre. Az árnyékoló vászon RAL 9001 (bézs) színben és két darabból kerülne kialakításra, a vázszerkezete RAL 7016 színben (2 db 6,00 m x 1,50 m). **A bérleti szerződés megszűnése estén az árnyékolók az egyedi méretük miatt nem kerülnének elbontásra, továbbra is az üzlethelyiség „tartozéka”ként maradna.**

EGYÉB:

1. Az építési törmeléket kézi erővel, lapáttal gyűjtjük össze, zsákoljuk, majd rakjuk a gépkocsira és szállítjuk el.

<p>Értéknövelő beruházások kiviteli munkáinak kiviteli költsége: 9.233.767.- + Áfa 27% = 11.726.884.-</p>

Egyéb kikötések:

A munkák kivitelezése a kivitelezés időpontjában érvényes MSZ szabványnak megfelelően történjen.

A felvonulási létesítmények, anyagdepóniák elhelyezése, megépítése ne jelenjen semmiféle veszélyt vagy módosítási igényt.

Az építési-bontási törmeléket a kivitelezés idejében hatályos jogszabályoknak megfelelően maradéktalanul el kell szállítani.

Munkavédelem:

A kivitelezés során betartandó, irányadó biztonságtechnikai és balesetelhárítási szabályok:

A 64/1980.M.T rendelettel módosított 47/1979. M.T. rendelet, az ennek végrehajtására kiadott 31/1981.(XII.28.) ÉVM sz. rendelet és a 15/1981.ÉVM utasítás.

A kivitelezés során valamennyi vonatkozó előírás, szabvány, tűzrendészeti és munkavédelmi előírás betartandó.

A munkaterületen tartózkodni, ott munkát végezni, csak jogosult, a munkára való alkalmasság objektív és szubjektív feltételeinek birtokában levő (balesetvédelmi oktatásban részesült, alkoholos, vagy gyógyszeres tudati befolyásolástól mentes), a szükséges munkaruházatot és egyéni védőfelszereléseket előírás szerint viselő személyeknek, hibátlan a munkafolyamatnak megfelelő szerszámokkal, szakszerűen szabad.

A jogosulatlanul, vagy nem munkaképes állapotban a munkaterületen tartózkodó személyeket onnan haladéktalanul el kell távolítani.

Az építési területen csak a munkaképes állapotban megjelent dolgozók tartózkodhatnak, idegen személyek nem.

A bontást és építést végző dolgozókat ki kell oktatni az alkalmazott technológia minden részletére és meg kell határozni személy szerint azt, hogy kinek mi a teendője.

Az oktatást az építésvezető tartja.

Az építésvezető az oktatás elsajátításáról visszakérdezés útján köteles meggyőződni.

Az oktatást munkaidőben kell tartani!

A szükséges gépi berendezéseket munkakezdés előtt előírás szerint ellenőrizni kell, hibás berendezésekkel és szerszámokkal munkát végezni tilos.

A dolgozók létszámának megfelelő, előírt mennyiségű ivóvizet, mentőfelszerelést, elsősegélynyújtót a műszak teljes időtartamára biztosítani kell.

Elkerülendők:

Személyek esése, szúrás, hasítás, vágás, csúszás, botlás, ittas állapotban történő munkavégzés.

Az anyagok szabályos leengedése, leadogatása, továbbá a fejkendő sisak használata kizárja a tárgyak eséséből eredő baleseteket.

A bontási területen veszélyes hulladék vagy anyag nem található. Bontási hulladékot lendítve, dobva mozgatni szigorúan tilos!

Budapest, 2023.12.07.



Ilkóné Marcell Mária

építész tervező

E3 01 32-82



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Alpolgármester

Szabó Gyula

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

Ügyiratszám: XXXVI/250-5/2023
Referens: Gacsályi-Nagy Mónika/Volcz Márta
E-mail: volcz.marta@masodikkerulet.hu
Telefon: 06-1-346-5513

Tárgy: 1023 Budapest, Margit krt.7.
szám alatti (hrs.: 13388/0/A/44)
ingatlanon üzletjelzések elhelyezése

H A T Á R O Z A T

Ratulovszky Attila (Sygma Catering Kft., székhely: 1031 Budapest, Nánási út 37-39.), mint Bejelentő által e-Papír rendszeren keresztül benyújtott kérelem és tervdokumentáció alapján a 1023 Budapest, Margit krt. 7. szám alatti (hrs.: 13388/0/A/44) ingatlanon **üzletjelzések elhelyezését**

kikötéssel veszem tudomásul.

Kikötésem:

- Méretezett, kiegészített homlokzati tervlapot a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül be kell nyújtani főépítési jóváhagyásra a Településképi Bejelentési Osztálynak.
- A kivitelezési tevékenység a kiegészítő dokumentáció elfogadásáról szóló főépítési jóváhagyásig nem kezdhető meg.

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

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

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



INDOKOLÁS

Ratulovszky Attila (Sygma Catering Kft., székhely: 1031 Budapest, Nánási út 37-39.), mint Bejelentő 2023. október 11. napján kérelmet nyújtott be a 1023 Budapest, Margit krt. 7. szám alatti (hrsz.: 13388/0/A/44) ingatlanon **üzletjelzések elhelyezése** ügyében.

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

Az érintett ingatlant a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) 1. melléklete a városközponti lakó- és intézményi területbe, azon belül az Vt-V/Z-25 jelű építési övezetbe sorolja.

A tárgyi ingatlan:

- Az Országos Építészeti Nyilvántartásban szerepel.
 - 70015 azonosító számon, régészeti lelőhely, Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál
 - 42713 azonosító számon, régészeti lelőhely, Budafelhévíz
- A településkép védelméről szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX.29.) számú rendelet 4. melléklete szerinti Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékében, védett épületegyüttes részeként szerepel.
 - 2.2.2. Margit körút páratlan oldala a Liphay utcától a Kisrókus utcáig
- A TKR. 1.a/1.b. számú melléklete alapján a kerületi helyi védett értékek/kerületi helyi védett területek jegyzékében nem szerepel.

A Bejelentő által benyújtott dokumentáció alapján tárgyi ingatlanon az építési tevékenységet az alábbiak szerint tervezik megvalósítani:

- a tárgyi ingatlan földszint + galéria szintjén megrendelő vendéglátó egységet alakít ki, melyhez a II. Kerületi Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárult
- az épület utcai homlokzatának a főbejáratától balra lévő, 4 db meglévő nyílását foglalja magába az egység, ezek közül a jobb szélső a vendéglátó helyiség bejárata
- a meglévő nyílászárók fémszerkezetűek, új felületkezelésük szürke színben (RAL 7016) készül
- a bejárata mellett, a jobb oldalon egy 60x190 cm méretű világító tábla fekete színben, 90°-ban elforgatott 'margaux' felirattal lesz elhelyezve
- a bejárati ajtó felső szakaszába klíma kültéri egység kerül telepítésre, takarására szürke színű (RAL 7016) perforált lemez tervezett
- a homlokzaton a két jobb oldali nyílászáró fölé 492x61 cm befoglaló méretű, fekete fém betűkből 'margaux' felirat készül világítás nélkül



- a szomszédos (főbejáratától jobbra található) üzlethez hasonlóan a homlokzati árnyékolók nem a nyílászárók felső síkjára, hanem a nyílászárókat megosztó galéria síkjában kerülnek elhelyezésre
- az árnyékolók tervezett kialakítása: UV álló és vízlepergető ponyva, színe bézs (RAL 9001), az akril vázszerkezet szürke színű (RAL 7016)
- a homlokzaton a nyílászárók között szürke színű (RAL 7016) fel-le világító falikarok lesznek elhelyezve (4 db)

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

A Főépítész a benyújtott dokumentációval kapcsolatban az alábbi megállapításokat tette:

- A TKR. 23. § (5) bekezdés bb) 1. pontja értelmében az önálló betűkből álló felíratra és a táblaként kialakított üzletjelzésre vonatkozóan, annak az üzletbejárat vagy kirakat fölötti sávban történő elhelyezése során igazodni kell az üzletportál nyílásrendszeréhez, a nyílások (kirakatok) szélességi méretéhez vagy végső pontjaihoz.
A hiánypótlási felhívásra benyújtott műleírás és homlokzati rajz alapján nem igazolt, hogy a tervezett felirat mérete igazodik az alatta lévő nyílászárók szélső vonalaihoz, ezért a tervlapot kérem pontosítani.
- A bejáratú ajtó jobb oldalára tervezett világító, fekete tábla üzletjelzés kialakítása a TKR. előírásaival nem ellentétes, ezért elfogadható.
- A TKR. 44.§ (1) bekezdése szerint épület homlokzatára napernyő, árnyékoló telepítése nem településképi bejelentés kötes építési tevékenység, azonban elhelyezni csak szabályosan, a rendeletben meghatározott követelményeknek megfelelően lehet.
- A TKR. 23. § (8) bekezdése alapján napernyő, árnyékoló új vagy meglévő épület közterületről látható homlokzatán nem helyezhető el, kivéve fedetlen teraszra illetve a portálon és azon belül a kirakathoz, vendéglátó teraszhoz tartozóan, mely esetben a színe illeszkedjen az épület homlokzati színvilágához a 38/I. § (3) d) pont együttes betartásával, a felülete legyen homogén és ne legyen rajta reklám.
A 2023. október 2. napján benyújtott dokumentáció szerint a vendéglátó egységhez a közterületi járdán vendéglátó terasz kialakítását tervezik, ezért az árnyékolók telepítése támogatható és a terven bemutatott színe elfogadható. Az árnyékolókat kérem úgy elhelyezni, hogy azok a nyílászárókhoz képest szimmetrikusak legyenek, vagyis vagy a nyílászáró széléig tartsanak, vagy mindkét szélén azonos mértékben lógjanak túl.



Felhívom a figyelmet, hogy a TKR. 39. § (2) bekezdés c) pontja értelmében főépítési szakmai konzultációt kell kérni legalább egy alkalommal a vendéglátó terasz közterületen, magánúton, közhasználatú területen történő vagy utca felé néző létesítése esetében. Jelen döntés nem terjed ki a vendéglátó terasz közterületi járdán való létesítésének tudomásulvételére. A szakmai konzultációra időpontot Melcher-Cseri Mártától lehet igényelni a Melcher.Cseri.Marta@masodikkerulet.hu e-mail címen.

Fentiek értelmében a 1023 Budapest, Margit krt. 7. szám alatti (hrsz.: 13388/0/A/44) ingatlanon az üzletjelzések elhelyezése településképi szempontból támogatható, a településképi bejelentést az alábbi kikötéssel javaslom tudomásul venni.

Kikötésem:

- Méretezett, kiegészített homlokzati tervlapot a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül be kell nyújtani főépítési jóváhagyásra a Településképi Bejelentési Osztálynak.
- A kivitelezési tevékenység a kiegészítő dokumentáció elfogadásáról szóló főépítési jóváhagyásig nem kezdhető meg.

Mindezek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, és a 1023 Budapest, Margit krt. 7. szám alatti (hrsz.: 13388/0/A/44) ingatlanon az üzletjelzések elhelyezését az abban szereplő kikötés maradéktalan teljesülése feltételével vettem tudomásul.

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

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

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

A munka szakszerűségéért az építtető felel.

A pénzbírság kiszabásának lehetőségéről a TKR. 48. § (9) bekezdése alapján rendelkeztem. A jogorvoslati lehetőséget a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 10. § (3) bekezdése és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 112. §-a biztosítja. A fellebbezési illeték mértékét az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. 29. § (2) bekezdése szerint állapítottam meg.

Döntésemet a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 8. § (2) bekezdésének c)-d) pontjai, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Alpolgármester

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

46. § - 47. § (1) bekezdés a) pontja; 47. § (2) bekezdése, valamint a TKR. 45. § (6) bekezdés a) pontja alapján adtam ki, ahhoz az Önkormányzat Főépítésének szakmai álláspontját vettem figyelembe.

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

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint,

Örsi Gergely
polgármester megbízásából
eljárva

Szabó Gyula
alpolgármester



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településképi Bejelentési Osztály

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

Ügyiratszám: XXXVI/250-10/2023
Ügyintéző: Gacsályi-Nagy Mónika/Volcz Márta
E-mail: volcz.marta@masodikkerulet.hu
Telefon: 06-1-346-5513

Tárgy: 1024 Budapest, Margit krt. 7.
fszt. alatti (hrsz.: 13388/0/A/44)
ingatlanon üzletjelzések elhelyezése
Melléklet: benyújtott tervlapok

Ratulovszky Attila részére
(e-Papír)

Tisztelt Ratulovszky Attila!

A XXXVI/250-5/2023 ügyiratszámú, 2023. október 17. napján kelt határozattal a 1024 Budapest, Margit krt. 7. fszt. alatti (hrsz.: 13388/0/A/44) ingatlanon üzletjelzések elhelyezésére irányuló kérelmét a polgármester kikötéssel vette tudomásul.

A kikötés szerint Bejelentő köteles méretezett, kiegészített homlokzati tervlapot a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül benyújtani főépítési jóváhagyásra a Településképi Bejelentési Osztálynak.

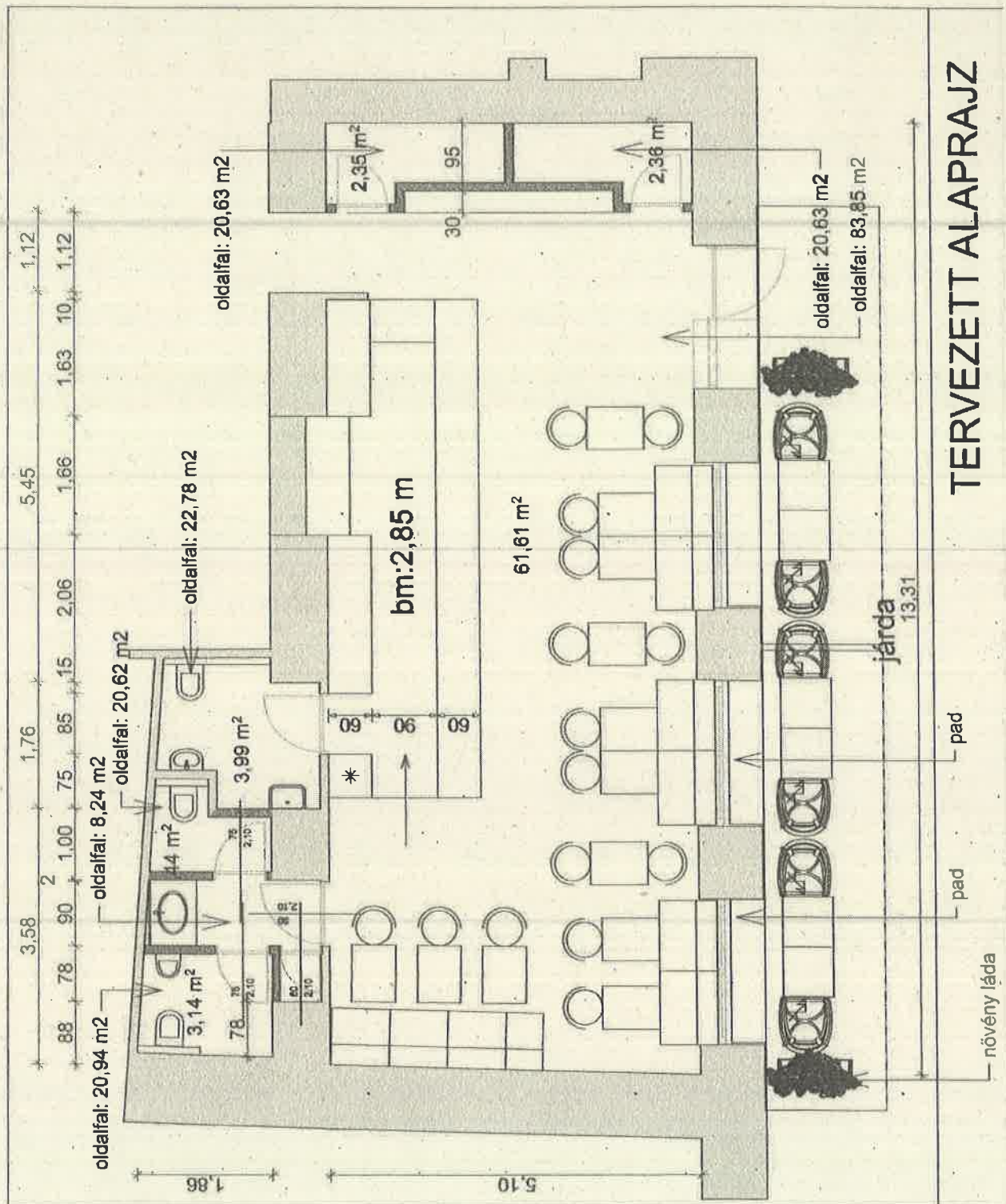
Az Ön által e-Papír rendszeren keresztül benyújtott dokumentációt áttekintettem. A tárgyi ingatlanon az üzletjelzések elhelyezése a bemutatott módon településképi szempontból támogatható.

Budapest, 2023. október 27.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
Főépítész

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 1024 Budapest, Mechwart liget 1.
Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.



TERVEZETT ALAPRAJZ

