

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi
Bizottsága 2024. február 19-i rendes ülésére

Előterjesztő: Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Tárgy: Döntés a 13859/0/A/1 helyrajzi számú, Kacska utca 10. szám alatti műhely megnevezésű ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés felmondása tárgyában

Készítette: dr. Mák Edvin helyiséggazdálkodási referens

Ügyiratszám: XV/49/2024

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest II. kerület, belterület 13859/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Kacska utca 10. szám** alatt található, **műhely** megnevezésű, **30 m²** területű **ingatlan**.

Az ingatlant a **2023. november 27. napján kelt határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződés** alapján **Máté Erika Tünde egyéni vállalkozó** (születési név: Máté Erika Tünde, székhely: 2112 Veresegyház, Viczián utca 14., nyilvántartási szám: 54682539, adószám: 55933357-1-33, statisztikai számjel: 59416517-8551-231-01, állampolgársága: magyar) vette bérbe. *(1. melléklet – bérleti szerződés)*

A bérleti szerződés aláírását követően a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. (a továbbiakban: VF) birtokba kívánta adni a helyiséget, ezért 2023. december 6-án helyszíni bejárást tartottak az ingatlanban, majd arról küldtek tájékoztatást, hogy a helyiségben ugyan van áram és mérőóra, azonban szolgáltatói szerződés nincsen. Feltehetőleg a mérőóra azért nem került leszerelésre, mert a szolgáltató korábban nem jutott be a helyiségbe és ez az ingatlan Bérlő jelölt általi megtekintésekor nem derült ki egyértelműen. A Bérlő részére ezért nem került birtokbaadásra a helyiség *(2. melléklet – VF műszaki asszisztensének levele)*

Tekintettel arra, hogy elektromos áramszolgáltatói szerződés nélkül sem a helyiség felújítása, sem a Bérlő általi tevékenység folytatása nem lehetséges, a bizonytalan közmű rendezettség miatt a **bérleti szerződést a Bérlő 2024. január 28-án e-papíron küldött levélben egyoldalúan felmondta. Egyúttal kérte a kaució visszafizetését.**

Fentieken túl további kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a **rendeltetismód változtatáshoz szükségessé vált ráfordításait az Önkormányzat térítse meg számára**, és ehhez csatolta a megbízott Mérnök által kiállított számlát, amellyel 90.000,- Ft, azaz kilencvenezer forint költségét igazolta. *(3. melléklet – Számla)*

A bérleti jogviszony felek megállapodásával történő megszüntetésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) alábbi rendelkezései alkalmazandók: „6:332. § *[A bérbeadó szavatossága]*

(1) A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak. Erre a szavatosságra a hibás

teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlőt az elállás helyett a felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet.

(2) A bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza. Erre a kötelezettségre a jogszavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlő elállás helyett a szerződést felmondhatja.

Az Önkormányzatot, mint Bérbeadót a bérleti szerződés fennállása alatti időre a bérleti díj és a bérleti szerződés szerint fizetendő költségek nem illeti meg a Ptk. szabályai alapján és arra tekintettel, hogy a Bérlő nem használta a bérleményt, annak nem lépett birtokába:

„6:157. § [Hibás teljesítés]

(1) A kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződésben vagy jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek. Nem teljesít hibásan a kötelezett, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy a hibát a szerződéskötés időpontjában ismernie kellett.”

„6:159. § [Kellékszavatossági jogok]

(2) Kellékszavatossági igénye alapján a jogosult választása szerint

b) az ellenszolgáltatás arányos leszállítását igényelheti, – a (2a) bekezdés szerinti kivétellel – a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja vagy mással javíttathatja, vagy a szerződéstől elállhat, ha a kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta, e kötelezettségének a (4) bekezdés szerinti feltételekkel nem tud eleget tenni, vagy ha a jogosultnak a kijavításhoz vagy kicseréléshez fűződő érdeke megszűnt.”

6:174. § [Kártérítés kellékhibás teljesítés esetén]

(1) A kötelezett köteles megtéríteni a jogosultnak a hibás teljesítésből eredő kárát, kivéve, ha a hibás teljesítést kimenti.

(2) A hibás teljesítéssel a szolgáltatás tárgyában bekövetkezett károk megtérítését a jogosult akkor követelheti, ha kijavításnak vagy kicserélésnek nincs helye, vagy ha a kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta, e kötelezettségének nem tud eleget tenni, vagy ha a jogosultnak a kijavításhoz vagy kicseréléshez fűződő érdeke megszűnt. E kártérítési igény a kellékszavatossági jogok érvényesítésére meghatározott határidőn belül évül el. A jogosult kártérítési igényét az ugyanabból a szerződésből eredő követeléssel szemben kifogásként akkor is érvényesítheti, ha a kártérítési igény elévült.”

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 25. § (2) bekezdés a) pontja alapján az ügyben a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jogosult dönteni.

A napirend tárgyában a határozati javaslat meghozatalához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

Határozati javaslatok

A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság megállapítja, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, **Budapest II. kerület, belterület 13859/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, **természetben 1027 Budapest, Kacska utca 10. szám** alatt található, **30 m²** területű, **műhely** megnevezésű ingatlanra **Máté Erika Tünde egyéni vállalkozó** (születési név: Máté Erika Tünde, székhely: 2112 Veresegyház, Viczián utca 14., nyilvántartási szám: 54682539, adószám: 55933357-1-33, statisztikai számjel: 59416517-8551-231-01, állampolgársága: magyar) bérelővel 2023. november 27. napján létrejött bérleti szerződés a Bérelő **2024. január 28-i felmondása folytán 2024. január 28-i hatállyal megszűnt**.

A Bizottság úgy dönt, hogy a Bérelő részére a 2023. november 27. napján kelt bérleti szerződés 2.5. pontja alapján a befizetett bruttó 182.880,- Ft kauciót a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat visszafizeti és megállapítja, hogy a Bérelőt a bérleti szerződés alapján díjfizetési kötelezettség nem terheli a Ptk. 6:159. § (2) bekezdése b) pontja alapján érvényesített szavatossági joga alapján.

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

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

Határidő: 2024. március 31.

B.1./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy **Máté Erika Tünde egyéni vállalkozó** (születési név: Máté Erika Tünde, székhely: 2112 Veresegyház, Viczián utca 14., nyilvántartási szám: 54682539, adószám: 55933357-1-33, statisztikai számjel: 59416517-8551-231-01, állampolgársága: magyar) részére **megtéríti** az átminősítés számlával igazolt **90.000,- Ft**, azaz kilencvenezer forint költségét Ptk. 6:174. § (1) bekezdése alapján.

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

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

Határidő: 2024. március 31.

B.2./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy **Máté Erika Tünde egyéni vállalkozó** (születési név: Máté Erika Tünde, székhely: 2112 Veresegyház, Viczián utca 14., nyilvántartási szám: 54682539, adószám: 55933357-1-33, statisztikai számjel: 59416517-8551-231-01, állampolgársága: magyar) részére **nem téríti meg** az átminősítés számlával igazolt **90.000,- Ft**, azaz kilencvenezer forint költségét.

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

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

Határidő: 2024. március 31.

Budapest, 2024. február 14.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



Mellékletek:

1. GTB döntés
2. Bérleti szerződés
3. Számla
4. Ügyfél ePapír útján érkezett felmondása

1.2. m.

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

2023 APR 04.

XV/99-1

XV/218/2022

dr. M. S. F. dr.

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

Napirend 12. pont

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

Előterjesztő:

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

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 75/2023.(III.27.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13859/0/A/1 hrsz.-on nyilvántartott, természetben **1027 Budapest Kacska utca 10.** alatt található, **30 m²** területű, **műhely** megnevezésű ingatlant **Máté Erika Tünde egyéni vállalkozó** (székhely: 2112 Veresegyház, Viczián utca 14., adószám: 55933357-1-33, EV nyilvántartási szám: 54682539,) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **ingatlanközvetítés céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor Máté Erika Tünde egyéni vállalkozónak az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn. A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020.(X.29.) és a 357/2020.(XI.30.) Képviselő-testületi határozatai, alapján az után kerül meghatározásra, hogy Máté Erika Tünde egyéni vállalkozó beszerezte Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármesterének rendeltetés mód változtatást tudomásul vevő határozatát, és a Településképi Bejelentési Osztály állásfoglalását, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem szükséges. A bérlőt terheli a mindenkori közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is.

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

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

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

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

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


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


Határidő: 90 nap

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

Budapest, 2023. április 3.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából


Dr. Toók Gabriella
osztályvezető



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
11/2023.

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatala

2023. SZEPTEMBER 6.

KIVONAT

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának

2023. augusztus 28-i rendkívüli, nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 4. pont

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

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 204/2023.(VIII.28.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 75/2023.(III.27.) határozata alapján **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13859/0/A/1 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest Kacska utca 10.** alatt található, **30 m²** területű, **műhely** megnevezésű ingatlant **Máté Erika Tünde egyéni vállalkozó** (székhely: 2112 Veresegyház, Viczián utca 14., adószám: 55933357-1-33, EV nyilvántartási szám: 54682539) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **ingatlanközvetítés céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

A 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor Máté Erika Tünde egyéni vállalkozónak az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn.

A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020. (X.29.) és a 357/2020. (XI.30.) Képviselő-testületi határozatai, valamint az Immowell 2002. Kft. által 2023. augusztus 09-én elkészített értébecslés alapján a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **48.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlet terhelő a mindenkori közös költség és a használatból egyúttjáró költségek megfizetése is.**

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

A bérlet vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmasság tételét azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igény nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlet bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön

megállapodás alapján végezhet, melyben szerepel mely munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlő a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

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

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


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


Határidő: 90 nap

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

Budapest, 2023. augusztus 31.

dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából


dr. Baksa Zsuzsanna
osztályvezető



önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség határozatlan idejű bérletére

amely létrejött egyrészről a

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

másrészről a(z)

Máté Erika Tünde egyéni vállalkozó (születési név: Máté Erika Tünde, székhely: 2112 Veresegyház, Viczián utca 14., születési hely, idő: Budapest, 1970. 12. 15., anyja neve: Bárány Etel, nyilvántartási szám: 54682539, adóazonosító jel: 8379683684, adószám: 55933357-1-33, pénzforgalmi jelzőszám: 10700488-50394537-511000005, személyi száma: 2-701215-0990, statisztikai számjel: 59416517-8551-231-01, állampolgársága: magyar), mint **Bérlő** /továbbiakban: **Bérlő**/

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

Előzmények

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

- a bérleti díj és a külön szolgáltatások díjának számlázása, a használati díjról fizetési értesítő kiküldése;
- a Bérlemény fenntartásával kapcsolatban a **Bérlő** jogszabályon, vagy szerződésen alapuló kötelezettségei teljesítésének ellenőrzése;
- a Bérlemény tekintetében jogszabályon, vagy szerződésen alapuló, a **Bérbeadót** terhelő karbantartási, felújítási feladatok ellátása, műszaki ellenőrzése.

Megbízott elérhetőségei:

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

Fax: 1-5999-061

honlap: www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto

e-mail: ugyfelszolgalat@vf2.hu

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 20. napjától határozatlan időre bérbe adja, Bérlet pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13859/0/A/1** hrsz.-on nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Kacska utca 10.** szám alatt található, **30 m²** alapterületű, „műhely” megnevezésű ingatlant /továbbiakban: Bérlemény/ ingatlanközvetítés 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/ 75/2023. (III. 27.) és 204/2023. (VIII.28.) határozatai alapján.

2.

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

2.1. Bérlet a Bérleményért havonta **48.000,- 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 intézményénél vezetett, **12001008-00201761-06300006** számú bankszámlájára. A bérleti díjon felül a Bérlet köteles a Bérlemény használatával összefüggő valamennyi költséget viselni.

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

- Bérlet havonta **7.500,- 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 mindenkori közös költség változásának megfelelően változik a közös költség összege, melynek tekintetében a Bérbeadó, illetve a Bérbeadó képviselőjében eljárva a Megbízott a Bérlet kérésére az annak változását igazoló okiratokat a Bérlet rendelkezésére bocsátja.
- Ha a Bérleményt magában foglaló társasház a Bérlemény tekintetében a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére úgy rendelkezik, hogy azt a közös költségen felül külön szabályok szerint kell megfizetni,

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

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

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

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

- 2.2. A bérleti díj, valamint a bérleti díjon felül a **Bérlő** által fizetendő költségek esedékességkor történő meg nem fizetése esetén a **Bérbeadót** felmondási jog illeti meg a lakások- és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (1) és (5) bekezdései – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére – szerint.
- 2.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó** a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedése (infláció) mértékéig (maximum azzal egyező %-ban) jogosult a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a **Bérlő** a jelen bérleti szerződés aláírásával – minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül – hozzájárul. Az emelés mértéke nem lehet magasabb a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedés mértékénél (%-nál). Ez a jog a **Bérbeadót** első alkalommal a jelen bérleti szerződés tárgyát képező bérleti jog megszerzését követő első naptári év január 1. napja után illeti meg. A **Bérbeadó**, illetve a **Bérbeadó** képviselőjében eljárva a Megbízott a KSH inflációra vonatkozó hivatalos adata közzétételét követően jogosult és köteles írásban, ajánlott levélben közölni a **Bérlővel** az ennek alapján megállapított új – felemelt – bérleti díjat. A közlésben meghatározott bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától tekintendő a jelen bérleti szerződés szerinti módosított bérleti díjnak, és ez a módosított bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától kezdve érvényes, és esedékes.
- 2.4. A **Bérlő** késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény /továbbiakban: Ptk./ 6:48. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.
- 2.5. A **Bérlő** jelen szerződés aláírásáig, 2023. november 08. napján – a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet /továbbiakban: Vagyonrendelet/ 40. § (4) bekezdésének megfelelően - megfizetett 3 havi, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével növelt bérleti

díjnak megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó **182.880,- Ft összeget (óvadék)**, amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a **Bérbeadó** által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a **Bérlő** és a **Bérbeadó** közötti elszámolást követően visszajár. A **Bérbeadó** az óvadék után kamatot nem fizet.

3.

A szavatosság

- 3.1. **Bérbeadó** szavatosságot vállal a Bérlemény **Bérlő** általi zavartalan használatáért.
- 3.2. **Bérbeadó** kijelenti, hogy harmadik személynek a Bérlemény tekintetében nincsen olyan joga, amely a **Bérlő** bérleti jogának gyakorlását korlátozza, akadályozza, vagy kizárja. A **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleménnyel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol. **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** Megbízottja részére haladéktalanul írásban bejelenteni, amennyiben a Bérlemény tekintetében annak rendeltetésszerű használatát befolyásoló, vagy érintő hiba jelentkezik. A közlés késedelméből, vagy nem teljesítéséből eredő károkat a **Bérlő** viseli.
- 3.3. **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérbeadó** 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-01641314** azonosítószámú, 2023. október 11. 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 **ingatlanközvetítés 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 mindenkori 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 a 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 kitűzésével 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 ismételten az aktuális használati díj kétszeresére emelkedik. A használati díj tekintetében az önkormányzat mindenkori hatályos Vagyondirektora 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 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 .27. nap

Budapest, 2023.11..... hó .17. nap


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


Máté Erika Tünde egyéni vállalkozó
Bérlő

Mellékletek:

1. Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat 75/2023. (III. 27.) GTB határozat
2. Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat 204/2023. (VIII. 28.) GTB határozat
3. Bérbevételi kérelem

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

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

Napirend 12. pont

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

Előterjesztő:

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

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 75/2023.(III.27.) határozata**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13859/0/A/1 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest Kacska utca 10. alatt** található, **30 m²** területű, **műhely** megnevezésű ingatlant **Máté Erika Tünde egyéni vállalkozó** (székhely: 2112 Veresegyház, Viczián utca 14., adószám: 55933357-1-33, EV nyilvántartási szám: 54682539,) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **ingatlanközvetítés céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor Máté Erika Tünde egyéni vállalkozónak az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn. A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020.(X.29.) és a 357/2020.(XI.30.) Képviselő-testületi határozatai alapján az után kerül meghatározásra, hogy Máté Erika Tünde egyéni vállalkozó beszerezte Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármesterének rendeltetés mód változtatást tudomásul vevő határozatát, és a Településképi Bejelentési Osztály állásfoglalását, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem szükséges. A bérletet terheli a mindenkori közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is.

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

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

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

Amennyiben Máté Erika Tünde egyéni vállalkozó a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogselekmény nélkül hatályát veszti.

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

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

Határidő: 90 nap

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

Budapest, 2023. április 3.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

Dr. Toók Gabriella
osztályvezető

KIVONAT

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. augusztus 28-i rendkívüli, nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 4. pont

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

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 204/2023.(VIII.28.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 75/2023.(III.27.) határozata alapján úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13859/0/A/1 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1027 Budapest Kacska utca 10. alatt található, 30 m² területű, műhely megnevezésű ingatlant Máté Erika Tünde egyéni vállalkozó (székhely: 2112 Verezegyház, Viczján utca 14., adószám: 55933357-1-33, EV nyilvántartási szám: 54682539) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – ingatlanközvetítés céljára határozatlan időre bérbe adja azzal, hogy szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

A 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor Máté Erika Tünde egyéni vállalkozónak az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn.

A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020. (X.29.) és a 357/2020. (XI.30.) Képviselő-testületi határozatait, valamint az Immowell 2002. Kft. által 2023. augusztus 09-én elkészített értébecslés alapján a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: 48.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlőt terheli a mindenkori közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is.

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

A bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlő bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön

megállapodás alapján végezhet, melyben szerepel mely munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlő a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnéskor a bérlő a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

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

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

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

Határidő: 90 nap

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

Budapest, 2023. augusztus 31.

dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából



dr. Baksa Zsuzsanna
osztályvezető

2022 DEC 21

KÉRELLEM

Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére

I. Kérelmező adatai (a vonatkozó részt kérjük kitölteni)

Természetes személy kérelmező	Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező
Név:	Cégnév/egyéni vállalkozó neve:
Lakcím:	Matera70 Ingatlan/Máté Erika Tünde
Levelezési cím:	Székhely:
Telefonszám:	2112 Veresegyház, Viczián utca 14
E-mail cím:	Cégjegyzékszám:
	54682539
	Adószám: 55933357-1-33
	Képviselő neve:
	Máté Erika Tünde
	Telefonszám:
	06305698386
	E-mail cím:
	matera70.ingatlan@gmail.com

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím:	Budapest, 1027 Kacsó utca 10
Helyrajzi szám:	

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

Ingatlanközvetítéssel kapcsolatos tevékenységet szeretnék folytatni az irodában.

A szolgáltatásnak több része is van:

- közvetlen értékesítés (lakás, családi ház, ipari, kereskedelmi ingatlan, egyéb besorolású ingatlanok, földterületek, telkek, erdő és egyéb besorolású területek)
- bérbeadás (üzlet és irodahelyiségek, egyéb helyiségek, lakások, házak, telephelyek)
- közvetlen igény esetén ingatlan keresés
- ingatlanpiaci értékesítéssel kapcsolatos tanácsadás
- egyéb szolgáltatások (energetikai tanúsítvány, ügyvédi ajánlás, földmérő ajánlás, tervező ajánlás, fotós-videó szolgáltatás közvetítés)
- értékbecslés
- hitelközvetítés
- tulajdoni lap lekérés, földhivatali ügyintézés, alaprajz készítés
- extra szolgáltatások (nagytakarításhoz ajánlás, szakember ajánlás felújításhoz javításokhoz, home-staging, igény esetén lakberendező)

Amennyiben megvalósul a bérbevétel, a II. kerületi lakosok számára, havonta egy egyeztetett napon és időszakban, ingyenes tanácsadást tartanék irodámban.

Igény esetén sikerdíj kedvezményt is tudok biztosítani, a kerületi lakók számára.

A tervezett nyitvatartási idő a szokásos 9.00-18.00 időszak lenne, eleinte heti 3 munkanapon.

Ügyfelekkel való egyeztetés, időpontfoglalás esetén, ettől eltérő időpontban is.

Szolgáltatási folyamatom, hogy minél szélesebb spektrumú szolgáltatási térképet alakítsak ki, az iroda az ingatlanértékesítéssel kapcsolatos területeken is segítsen, ezekben lehessen hozzám fordulni bizalommal.

A kiegészítő szolgáltatások nagy segítséget tudnának jelenteni az idősebb korosztálynak, de az elfoglalt családok is egyetlen helyen tudnának segítséget kérni, igény esetén. Ebben a formában, ez egy hiánypótló vállalkozás lehet a területen.

Az ingatlanértékesítés egy olyan terület, ahol az értékesítőkkel szemben, extra nagy a bizalmatlanság, amire szeretnék rácáfolni. Bár sokan hiszik, hogy egy egyszerű tevékenységről beszélünk, azonban a terület nagyon részletes tudást, figyelmet, kitartást és emberismeretet igényel.

A folyamatosan változó ingatlanpiaci viszonyok között nagy segítség ez a szolgáltatási forma, a tapasztalatok szerint, az emberek szeretik a közvetlen kommunikációt és az emberi hangnemet, törődést.

Sok üzletben a felek pszichológusai is vagyunk sokszor, nemcsak üzleti, hanem emberi szempontok is vannak egy sikeres üzletzárás hátterében.

Rendszeresen találkozom olyanokkal, akik úgy hiszik ezt ők is meg tudják csinálni, azonban tény, hogy egy átlagember élete során max. 2-3x kerül ingatlanértékesítéssel kapcsolatos helyzetbe, nem ismeri az adott piaci viszonyokat, nem tapasztalt a tárgyalási és lebonyolítási folyamatokban.

Hosszú évek tapasztalatára építke a folyamataim kialakítása során. Nagyon fontosnak tartom, a jó kapcsolatot és a korrektséget, kommunikációt.

Bár, kolléga, vállalkozás van jó pár ezen a területen is, a szolgáltatások minősége között vannak jelentős különbségek. A kisebb és nagyobb cégek is jelen vannak a piacon illetve vagy szerencsére a kisebb létszámú, tapasztalt kollégákkal, kedvező feltételekkel dolgozó függetlenek is egyre népszerűbbek.

Azért szeretnék dolgozni, hogy ezeknek az irodáknak a sorába, bekerülhessen az enyém is.

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

Máté Erikának hívnak 52 éves, 4 gyermekes édesanya vagyok. A gyerekeimmel sokáig voltam otthon(16 év) és utána nehéz volt visszakerülni a munka világába.

Végül az ingatlanozásban találtam meg azt a szenvedélyt, ami kellően tud motiválni hosszabb távon is. Szeretek a munka változatosságát és természetesen a sikerélményeket. Szeretek emberekkel foglalkozni és olyan ügyleteket összehozni, amik nem egyszerűek, szervezést és gondolkodást igényelnek.

3 évet dolgoztam egy nagyobb ingatlanhálózatban, ahol megtanultam a szakmát és releváns tapasztalatokat szereztem.

3 éve váltam önálló vállalkozóvá. A cég egyszemélyes, azonban rendszeresen együttműködöm a piacon jelen lévő kollégáimmal, van partneri szerződésem a nagyobb hálózatokkal is.

A tevékenységet a budai oldalon kezdtem a XII. kerületben, dolgoztam a II. és az I. kerületben is.

Így nagyon szeretem a budai részt és a budapesti munkákban, szeretném, ha ez maradhatna a fő fókuszom és fő működési területem.

A szakmai fórumokon az összes végzettséget megszereztem, utoljára, 2022. októberében az ingatlanvagyon értékelő/értékbecsülő képzést szereztem meg.

A későbbiekben szeretnék üzleti coach képzést végezni, hogy az ügyfeleket, minél hatékonyabban tudjam segíteni, képviselni az értékesítési folyamatban.

A cég fennállása óta folyamatosan fejlődik. Éppen átalakítom ismét, a 3 év tapasztalatai alapján.

Sok időt öltem ennek a munkának a megtanulásába illetve a koromnál fogva is hasznosabb, ha önálló tevékenységet folytatok.

A gyermekeim nagyrészt felnőttek, így elég időm jut majd mostantól arra, hogy a karrierem vagy szakmai munkám is kiteljesedjen. Most ezen dolgozom, hiszek benne, hogy mindez megvalósítható.

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

Veresegyház, 2022.12.16

Dátum:



Aláírás

3. 12 m.

SZÁMLA

2023-000012

ELADÓ

BÁTORI RÓBERT EV.

Leányvár

Belojannász utca 18.

2518

Magyarország

Adószám: 52538898-1-31

Nyilvántartási szám: 64219779

Bankszámlaszám: 11600006-00000000-50439353

VEVŐ

MÁTÉ ERIKA TÜNDE

Veresegyház

Viczlán utca 14.

2112

Magyarország

Számla kelte : 2023. 06. 30.

Teljesítés kelte: 2023. 06. 30.

Fizetési határidő: 2023. 07. 03.

Fizetési mód: ÁTUTALÁS

MEGNEVEZÉS	MENNYISÉG	NETTÓ EGYSÉGBÁR	NETTÓ ÁR	ÁFA	BRUTTÓ ÁR
Az 1027 Budapest, Kacsa utca 10. (hrs.: 13859/0/A/1) alatti ingatlan funkcióváltásának településképi bejelentési tervéhez.	11	90 000 Ft	90 000 Ft	AM	90 000 Ft
NETTÓ ÖSSZE:					90 000 Ft
AM ÁFA:					0 Ft
FIZETENDŐ BRUTTÓ VÉGÖSSZE:					90 000 Ft

MEGJEGYZÉS

A számla pecsét és aláírás nélkül is hiteles.

A számla kibocsátója KISADÓZÓ.

1/1 OLDAL

A számla tartalma mindenben megfelel a hatályos
törvényekben foglaltaknakEz a számla Billingo online számlázó programmal készült
Gyors és élvezetes számlázás bármikor, bárhonnan. Billingo.hu



h. m. m.

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

AVDH SIGN



Azonosító:EPAPIR-20240128-656

Küldő		Dátum:	2024.01.28
Viselt név:	MÁTÉ ERIKA TÜNDE	Hivatkozási szám:	
Születési név:	MÁTÉ ERIKA TÜNDE	Azonosító:	EPAPIR-20240128-656
Anyja neve:	BÁRÁNY ETEL	Témacsoport azonosító:	ONKORM_IGAZGA TAS
Születési hely:	PÉCS II	Témacsoport neve:	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:	1970.12.15	Ügytípus azonosító:	ONK_INGATLAN
		Ügytípus neve:	Ingatlan ügyek

Címzett

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
1024, Budapest
Mechwart liget 1

Tárgy:

Kacsa u. 10 bérleti szerződésének felmondása

Tisztelt Dr. Mák Edvin!

Telefonos egyeztetésünkre hivatkozva, írásban is megerősítem, hogy felmondom a Kacsa u. 10 bérleti szerződését, mivel utólagosan kiderült, hogy nem használható rendeltetésszerűen a helyiség, az áramszolgáltatás problémája miatt.

Kérem, hogy intézkedjen arról, hogy részemre minél gyorsabban visszautalásra kerüljön a kaució összege, amit befizettem, mivel a szerződés rám eső feltételeit teljesítettem és nem az én hibámból hiúsult meg az együttműködés.

Köszönöm a segítő szándékot!

Üdv: Máté Erika Tünde

Mellékletek száma: 1

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
Mate_Erika_Tunde_ Berleti_ALAIRT_PM .pdf	1.1 MB	KRX/OCD/Payload/I D-2	534850845B193C80 37BAB64C791C56C A1E607E60EE5C39 CC3D19229F32CE F071