

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2024. február 19-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., 13490/0/A/51 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Frankel Leó út 9. fszt. alatti helyiség felújítási/átalakítási munkáihoz, bérleti díj mentességhez és döntés a munkálatok költségeinek beszámításáról

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest II. kerület, 13490/0/A/51 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Frankel Leó út 9. fszt. alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 28 m² alapterületű, üzlethelyiség megjelölésű ingatlan. Az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 255/2023.(X.2.) határozatában úgy döntött, hogy 2024. február 5. napjától *határozatlan időre* a **HELLODESIGN Bt.** (székhely: 1026 Budapest, Nyúl utca 18. 2. em. 3. ajtó, adószám: 22393869-2-41, cégjegyzékszám: 01-06-792008, képviseli: Torma Krisztián vezető tisztségviselő) részére bérbe adja a 13490/0/A/51 hrsz-ú, üzlethelyiség megjelölésű ingatlant **kézműves műhely kialakítása (jegyzetfüzetek, stb. készítése)** céljára (a továbbiakban: bérlemény vagy helyiség). A bérlemény bérlő részére történő birtokbaadásra az előterjesztés elkészítésének időpontjában a bérlő kérésére nem került sor.

A helyiség havi bérleti díja 80.000,-Ft + ÁFA. A bérlőnek az előterjesztés elkészítésének időpontjában lejárt bérleti díj tartozása nincs, a bérleti díjat a birtokbaadástól köteles megfizetni.

Bérlő a 2024. február 9. napján kelt és érkezett kérelmében, valamint annak mellékletét képező dokumentumokban a műszaki tartalom bemutatásával – 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 4 hónap bérleti díj mentesség iránt terjesztett elő kérelmet. A bérlő tájékoztatta a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a megvalósítani tervezett értéknövelő beruházások költségeinek beszámítására tart igényt.

A Főépítész a bérlő által kezdeményezett településképi bejelentési eljárásban megállapította, hogy a bérlemény műemléki környezetben található a Frankel Leó u. 11. sz. alatti műemléki ingatlan okán, ezért a homlokzatot érintő építési munkák tekintetében a hatáskörét kizárta.

Bérlő a helyiség felújítása során annak átalakítását is tervezi elvégezni. A ráfordítások összköltsége hozzávetőleg – a bérlő által benyújtott és II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. által megvizsgált költségvetés alapján – mindösszesen bruttó 6.500.000,- Ft összeget tesznek majd ki, amelyből az értéknövelő beruházások 3.226.040,-Ft + ÁFA, bruttó 4.097.071,-Ft.

A bérleményben a bérlő alábbi munkákat tervezi elvégezni:



**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

1. Bontási munkák

A klíma elhelyezéséhez az ajtó feletti ablakfülkét kibontják és a gépészeti szerelvényezést követően belső síkját 15 cm-es Ytong téglával szükséges kifalazni, glettelni, festeni.

Az oldalfalon a fa lambéria és az álmennyezet elbontásra kerülnek a bontási törmelék elszállításával.

2. Építészeti átalakítások

A bérlemény nem rendelkezik vizesblokkal, ezért egy könnyűszerkezetes falazatú wc-mosdó-mini zuhanyzó, valamint egy kis teakonyha doboz kerül a hátsó térben kialakításra. A szendvicsfal szerkezete 5x15 cm lucfenyő pallóváz, közte kőzetgyapot hőszigeteléssel. A raktározás érdekében a vizesblokk felett tároló galériaszintet alakítanak ki, melynek megközelítése létra segítségével történik. A galéria tartószerkezete 5x15 cm lucfenyő palló gerenda, a falhoz gerendapapuccsal kerül felfogatásra. A gerendák merevítését a vizesblokk vázszerkezete biztosítja.

3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

A padlóra kent műgyanta burkolat készül. A vizesblokk és a teakonyha falburkolata 15 mm vízálló ECO panel. Az oldalfalak vakolatjavítása történik, a szükséges helyeken szellőző (légpórusos) vakolattal, majd fehér mészfestés készül. A hátsó rövid oldalú falazat látszó finom szemcsés, csiszolás nélküli glett burkolatot kap. A galéria gerendáinak alsó síkja 12 mm rétegelt lemez borítást kap, felső síkja 22 mm csaphornyos járható OSB-vél lesz burkolva.

4. Elektromos felújítások

Függesztett és mennyezetre szerelt ipari megjelenésű LED-es lámpák, valamint új dugaljak kerülnek elhelyezésre. A teakonyhába hűtő és egyes mobil főzőlap kerül. A helyiségben riasztó is kialakításra kerül.

5. Gépészeti berendezések

Az új vizesblokk gépészeti vezetékeinek kialakítása a földem áttörésével a pinceszinti tároló közlekedőjében a mennyezetre szorítva történne, mind a csatorna, mind a vízbekötés esetében. Az új vízóra a wc hátfalára kerül. A vizesblokkban új szaniterek (zuhany, WC, kézmosó) kerülnek elhelyezésre a hozzájuk tartozó kiegészítőkkel, szerelvényekkel (csaptelepek, szifonok, stb.). A melegvizet bútorba beépített átfolyós vízmelegítő biztosítja a konyha és a zuhanyzó számára. A fűtés-hűtés biztosítására klímaegység kerül kialakításra, bel- és kültéri klímaberendezések elhelyezésével. A gépészeti ventilátoros elszívás a galéria földem áttörésével a mennyezethez szorított légelvezető cső nyomvonalon a homlokzati kültéri egység feletti perforált fémlemezhez kivezetve történik. A kültéri egységeket a bejárati ajtó fölé helyezik megfelelő takarás készítésével, a kondenzvíz az újonnan kiépített csatornarendszerbe kerül elvezetésre.

6. Bejárat, portál

A homlokzati bejárati ajtó hőszigetelő üvegezést kap, és kék színre (NCS-S 5030-R80B) tervezik mázolni. A felette lévő falfülkében kerül elhelyezésre a klímaberendezés kültéri egysége, amely kék színre (NCS-S 5030-R80B) festett, áttört, falsíkban futó fémlemez takarás borítja majd. A cégér festett fehér színű, fémlemezről kivágott, 2 cm-t eltartott felirat lesz. A bejárati lépcső újra készül két fellépéssel, a lépcsőfokok tardosi mészke burkolatot kapnak. A homlokzat szükség szerint vakolatjavítással kerül helyreállításra. A meglévő bejárati biztonsági rács megmarad.

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 kerülnek bemutatásra:

Beruházás megnevezése	Beruházás ellenértéke max.		Beruházás tervezett ütemezése (Megállapodás aláírásától számítva)
	Nettó	Bruttó	



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

ÉPÍTÉSZETI MUNKÁK	1 416 154 Ft	1 798 516 Ft	1. és 4. hónapban
a korszerűsítéssel járó fal és aljzat felületeinek munkálatai	434 646 Ft	552 001 Ft	
vizes blokk létrehozása: toalett és teakonyha helyiségeinek kialakítása (falazat, vízszigetelés, festés, burkolás), felettük tárológaléria kialakítással	981 508 Ft	1 246 515 Ft	
GÉPÉSZETI MUNKÁK	1 389 917 Ft	1 765 195 Ft	2. és 4. hónapban
víz és szennyvíz bekötés kialakítása: földem áttöréssel és pinceszinten történő víz és szennyvíz rendszerre történő rácsatlakozással, vízóra elhelyezésével, szaniterekkel, fali fűtőpanel	700 724 Ft	889 919 Ft	
klímaüzemű fűtési-hűtési rendszer kialakítása a hozzá kapcsolódó járulékos munkákkal	558 835 Ft	709 720 Ft	
elektromos melegvíztermelő berendezés elhelyezése	130 358 Ft	165 555 Ft	
ELEKTROMOS MUNKÁK	419 969 Ft	533 361 Ft	2. és 4. hónapban
elektromos hálózat teljes körű korszerűsítése: vezeték cseréje és bővítésével, fényforrások energiatakarékosra történő cseréje, fali fűtőpanel kiépítése	419 969 Ft	533 361 Ft	

Összesen	Értéknövelő Beruházás ellenértéke max.	
	Nettó*	Bruttó
	3 226 040 Ft	4 097 071 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 bérlo 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 bérlo általi elvégzése esetén a bérlo 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 bérlo megállapodása szerint. Ha a bérlo 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 bérlo 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 bérlo általi felmondása, vagy érdekkörében felmerülő körülmény miatti megszűnése esetén bérlo 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 Bérelő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmasság 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, állagszélem 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 Bérleő köteles – megtérítési igény nélkül – viselni. Bérleő ezt a kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a Bérlemény berendezéseinek állapota szükségessé teszi.” A bérleti szerződés 5.3. pontja szerint: „Bérleő tudomásul veszi, hogy amennyien a Bérlemény tekintetében bármilyen felújítást, vagy más építészeti munkát kíván végezni vagy végeztetni, ehhez köteles a Bérbeadó hozzájárulását kérni. Amennyiben Bérleő 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 bérleő 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, födémek) 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, szekunderkörü 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 80.000,-Ft + ÁFA/hó bérleti díjjal és 4.097.071,-Ft költséggel számolva, a bérleő 80,6 hónap alatt, azaz cc. 6 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 beruházási költségek beszámítására és 4 hónapi bérleti díj fizetési mentességre vonatkozó tulajdonosi döntést tartalmaz, a B./ határozati javaslat bérleti díj fizetési mentességre nem jogosítja a bérleőt. A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.



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

az A./ határozati javaslat elfogadását javasolja.

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, amely azonban illetékesség hiányában az üzletjelzés elhelyezése és homlokzati változtatások tárgyában a jelen előterjesztés mellékletét képező XXXVI/795-3/2023 ügyiratszámú határozatában nem foglalt állást.

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; 1.2. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 25. § alapján gyakorolja az ingatlanokkal kapcsolatos bérbeadói jogokat és kötelezettségeket és e jogkörében dönt: 1.2.9. a helyiség rendeltetésszerűvé tételének időtartama alatti díjfizetés 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 **HELLODESIGN Bt.** (székhely: 1026 Budapest, Nyúl utca 18. 2. em. 3. ajtó, adószám: 22393869-2-41, cégjegyzékszám: 01-06-792008, képviseli: Torma Krisztián vezető tisztségviselő) bérlő a Budapest II. kerület, 13490/0/A/51 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Frankel Leó út 9. fszt. alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint üzlethelyiség megjelölésű helyiséget **átalakítsa/felújítsa** a 2024. február 9. napján kelt és érkezett kérelmében, valamint annak mellékletét képező dokumentumokban foglaltak szerint, az alábbi feltételekkel.

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

1. Bontási munkák

- meglévő falburkolatok, álmennyezet bontása
- vakolatok leverése szükség szerint oldalfalon és mennyezeten
- világítási berendezések leszerelése
- bontási törmelékek elszállítása

2. Építészeti átalakítások

- új vizesblokk kialakítása
- új teakonyha kialakítása
- az új vizesblokk felett tárológaléria kialakítása

3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

- oldalfal- és mennyezetvakolatok javítása, pótlása a szükséges helyeken légáteresztő vakolattal
- mészfalfestés készítése
- kent műgyanta készítése padlóra
- a vizesblokk és a teakonyha falburkolata vízálló ECO panel
- a galéria csaphornyos járható OSB-vel burkolása

4. Elektromos felújítások, vagyonvédelem

- elektromoshálózat felülvizsgálata
- LED lámpatestek, dugaljak és kapcsolók elhelyezése



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

5. Gépészeti berendezések

- klímaüzemű fűtési-hűtési rendszer kialakítása (kültéri egység elhelyezése nélkül)
- elektromos üzemű bútorba épített melegvíztároló telepítése (HMV)
- új szaniterek (zuhanyozó, WC, kézmosó) elhelyezése
- a szaniterekhez tartozó kiegészítők, szerelvények (csaptelepek, szifonok, stb.) felszerelése
- új víznyomó- és lefolyóvezetékek kiépítése

6. Bejárat, portál

A hozzájárulás a homlokzatot érintő változásokra nem terjed ki.

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 3.226.040,-Ft + ÁFA**, azaz Hárommillió-kettőszázhuszonhatezer-negyven forint + ÁFA, azaz **bruttó 4.097.071,-Ft**, azaz Négymillió-kilencvenhét ezer-hetvenegy forint erejéig a bérleti díjba **beszámításra kerüljenek** havonta, részletekben a mindenkor érvényben lévő bruttó bérleti díj 50%-a mértékéig.

Beruházás megnevezése	Beruházás ellenértéke max.		Beruházás tervezett ütemezése (Megállapodás aláírásától számítva)
	Nettó	Bruttó	
ÉPÍTÉSZETI MUNKÁK	1 416 154 Ft	1 798 516 Ft	1. és 4. hónapban
a korszerűsítéssel járó fal és aljzat felületeinek munkálatai	434 646 Ft	552 001 Ft	
vizes blokk létrehozása: toalett és teakonyha helyiségeinek kialakítása (falazat, vízszigetelés, festés, burkolás), felettük tárológaléria kialakítással	981 508 Ft	1 246 515 Ft	
GÉPÉSZETI MUNKÁK	1 389 917 Ft	1 765 195 Ft	2. és 4. hónapban
víz és szennyvíz bekötés kialakítása: földem áttöréssel és pinceszinten történő víz és szennyvíz rendszerre történő rácsatlakozással, vízóra elhelyezésével, szaniterekkel, fali fűtőpanel	700 724 Ft	889 919 Ft	
klímaüzemű fűtési-hűtési rendszer kialakítása a hozzá kapcsolódó járulékos munkákkal	558 835 Ft	709 720 Ft	
elektromos melegvíztermelő berendezés elhelyezése	130 358 Ft	165 555 Ft	
ELEKTROMOS MUNKÁK	419 969 Ft	533 361 Ft	2. és 4. hónapban
elektromos hálózat teljes körű korszerűsítése: vezeték cseréje és bővítésével, fényforrások energiatakarékosra történő cseréje, fali fűtőpanel	419 969 Ft	533 361 Ft	

Összesen	Értéknövelő Beruházás ellenértéke
-----------------	--



**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

	max.	
	Nettó	Bruttó
	3 226 040 Ft	4 097 071 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 beszámítható maximális 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 3.226.040,-Ft + ÁFA**, azaz Hárommillió-kettőszázhuszonhatezer-negyven forint + ÁFA, azaz **bruttó 4.097.071,-Ft**, azaz Négymillió-kilencvenhétezer-hetvenegy 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.

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.



**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 megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a jelen határozatban meghatározott értéknövelő beruházásoknak nem minősülő munkák költségei kizárólag a bérletet terhelik és ezen munkák költségeinek megtérítésére a bérlet 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 bérlet jelen határozatban felsorolt munkák tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, az általa felszereelt, csak állagsérelemmel eltávolítható berendezéseket, tartozékokat nem szerelheti le, azok a beépítést követően a bérbeadó tulajdonát képezik. A bérlet a megállapodásban felsorolt értéknövelő beruházásnak minősülő, az állag sérelme nélkül leszerelhető berendezési és felszerelési tárgyakat nem viheti el.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérletet 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 bérletet terhelik. A bérlet ezen kötelezettségeit olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a berendezések állapota szükségessé teszi.

A társasház homlokzatát érintő bármely munka ideértve az üzletjelzés és a klíma kültéri egységének elhelyezését is, kizárólag a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet szerinti örökségvédelmi bejelentésről szóló tudomásulvételi határozat vagy, amennyiben annak feltételei fennállnak az örökségvédelmi engedély birtokában kezdhető el. A bérlet ezen munkák megkezdése előtt köteles az örökségvédelmi hatóság határozatát a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére megküldeni.

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

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

A bérlet a munkavégzés tényleges időtartamára, **de legfeljebb 4 (négy) 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 4 (négy) 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



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

díjfizetés alóli mentességet egyoldalúan visszavonni, vagy a mentesség időtartamát egyoldalúan csökkenteni. A bérleti díjfizetési kötelezettség alóli mentesség megszüntetése vagy csökkentése esetén, a bérlő köteles a bérleti díjat visszamenőlegesen megfizetni a bérbeadó részére.

A jelen hozzájárulás nem mentesíti a bérlőt az alól, hogy a társasház tulajdonostársainak a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, és ha a társasház szervezeti-működési szabályzattal rendelkezik, a szervezeti-működési szabályzat szerint szükséges hozzájárulását beszerezze, – nem kizárólagosan, de különös tekintettel a gépészeti vezetékek közös területen történő elhelyezéséhez – 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: 2024. március 31.

B./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **HELLODESIGN Bt.** (székhely: 1026 Budapest, Nyúl utca 18. 2. em. 3. ajtó, adószám: 22393869-2-41, cégjegyzékszám: 01-06-792008, képviseli: Torma Krisztián vezető tisztségviselő) bérlő a Budapest II. kerület, 13490/0/A/51 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Frankel Leó út 9. fszt. alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint üzlethelyiség megjelölésű helyiséget **átalakítsa/felújítsa** a 2024. február 9. napján kelt és érkezett kérelmében, valamint annak mellékletét képező dokumentumokban foglaltak szerint, az alábbi feltételekkel.

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

1. Bontási munkák

- meglévő falburkolatok, álmennyezet bontása
- vakolatok leverése szükség szerint oldalfalon és mennyezeten
- világítási berendezések leszerelése
- bontási törmelékek elszállítása

2. Építészeti átalakítások

- új vizesblokk kialakítása
- új teakonyha kialakítása
- az új vizesblokk felett tárológaléria kialakítása

3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

- oldalfal- és mennyezetvakolatok javítása, pótlása a szükséges helyeken légáteresztő vakolattal
- mészfalfestés készítése
- ként műgyanta készítése padlóra
- a vizesblokk és a teakonyha falburkolata vízálló ECO panel
- a galéria csaphornyos járható OSB-vel burkolása



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 felülvizsgálata
- LED lámpatestek, dugaljak és kapcsolók elhelyezése

5. Gépészeti berendezések

- klímaüzemű fűtési-hűtési rendszer kialakítása (kültéri egység elhelyezése nélkül)
- elektromos üzemű bútorba épített melegvíztároló telepítése (HMV)
- új szaniterek (zuhanyozó, WC, kézmosó) elhelyezése
- a szaniterekhez tartozó kiegészítők, szerelvények (csaptelepek, szifonok, stb.) felszerelése
- új víznyomó- és lefolyóvezetékek kiépítése

6. Bejárat, portál

A hozzájárulás a homlokzatot érintő változásokra nem terjed ki.

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 3.226.040,-Ft + ÁFA**, azaz Hárommillió-kettőszázhuszonhatezer-negyven forint + ÁFA, azaz **bruttó 4.097.071,-Ft**, azaz Négymillió-kilencvenhét-hetvenegy forint erejéig a bérleti díjba **beszámításra kerüljenek** havonta, részletekben a mindenkor érvényben lévő bruttó bérleti díj 50%-a mértékéig.

Beruházás megnevezése	Beruházás ellenértéke max.		Beruházás tervezett ütemezése (Megállapodás aláírásától számítva)
	Nettó	Bruttó	
ÉPÍTÉSZETI MUNKÁK	1 416 154 Ft	1 798 516 Ft	1. és 4. hónapban
a korszerűsítéssel járó fal és aljzat felületeinek munkálatai	434 646 Ft	552 001 Ft	
vizes blokk létrehozása: toalett és teakonyha helyiségeinek kialakítása (falazat, vízszigetelés, festés, burkolás), felettük tárológaléria kialakítással	981 508 Ft	1 246 515 Ft	
GÉPÉSZETI MUNKÁK	1 389 917 Ft	1 765 195 Ft	2. és 4. hónapban
víz és szennyvíz bekötés kialakítása: földem áttöréssel és pinceszinten történő víz és szennyvíz rendszerre történő rácsatlakozással, vízóra elhelyezésével, szaniterekkel, fali fűtőpanel	700 724 Ft	889 919 Ft	
klímaüzemű fűtési-hűtési rendszer kialakítása a hozzá kapcsolódó járulékos munkákkal	558 835 Ft	709 720 Ft	
elektromos melegvíztermelő berendezés elhelyezése	130 358 Ft	165 555 Ft	
ELEKTROMOS MUNKÁK	419 969 Ft	533 361 Ft	2. és 4. hónapban



elektromos hálózat teljes körű korszerűsítése: vezetékek cseréje és bővítésével, fényforrások energiatakarékosra történő cseréje, fali fűtőpanel	419 969 Ft	533 361 Ft	
--	------------	------------	--

Összesen	Értéknövelő Beruházás ellenértéke max.	
	Nettó	Bruttó
	3 226 040 Ft	4 097 071 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 beszámítható maximális 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 3.226.040,-Ft + ÁFA**, azaz Hárommillió-kettőszázhuszonhatezer-negyven forint + ÁFA, azaz **bruttó 4.097.071,-Ft**, azaz Négymillió-kilencvenhétezer-hetvenegy 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 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



**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 bérlő az elfogadott, de még be nem számított költségeinek megtérítésére jogosult, a térítés összegéből a bérbeadó jogosult levonni a helyiséget terhelő közüzemi díjtarozásokat, 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 bármely munka ideértve az üzletjelzés és a klíma kültéri egységének elhelyezését is, kizárólag a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet szerinti örökségvédelmi bejelentésről szóló tudomásul vételi határozat vagy, amennyiben annak feltételei fennállnak az örökségvédelmi engedély birtokában kezdhető el. A bérlő ezen munkák megkezdése előtt köteles az örökségvédelmi hatóság határozatát a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére megküldeni.

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.**



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 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, – nem kizárólagosan, de különös tekintettel a gépészeti vezetékek közös területen történő elhelyezéséhez – 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: 2024. március 31.

Budapest, 2024. február 15.


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
3. melléklet – Tervdokumentáció



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

XV/46-2/2024

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat
Pénzügyi nyilvántartási szám: 21040015
1. melléklet
A szerződés, az alulírott helyen és
számonként közzé kell tenni

BÉRLÉTI 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, törzkönyvi azonosító: 735650, ÁHTI azonosító: 745213, képviseli: Örsi Gergely polgármester) mint tulajdonos, Bérbeadó /továbbiakban: **Bérbeadó**/,

másrészről a(z)

HELLODESIGN Szolgáltató és Kereskedelmi Betéti Társaság (rövidített elnevezés: HELLODESIGN Bt., székhely: 1026 Budapest, Nyúl utca 18. 2. em. 3. ajtó, adószám: 22393869-2-41, cégjegyzék szám: 01-06-792008, statisztikai számjel: 22393869-6312-117-01, képviseli: Torma Krisztián, anyja neve: Huszti Valéria, lakcím: 1026 Budapest, Nyúl utca 18. 2. em. 3. ajtó, személyigazolvány szám [REDACTED] állampolgársága: [REDACTED])

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

M

T

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 2024. február 5. napjától határozatlan időre bérbe adja, Bérlet pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13490/0/A/51** hrsz.-on nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Frankel Leó út 9.** szám alatt található, 28 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant /továbbiakban: Bérlemény/ **kézműves műhely kialakítása (jegyzetfüzetek, stb. készítése)** 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/ 255/2023.(X. 2.) határozata alapján.

2.

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

2.1. Bérlet a Bérleményért havonta **80.000,- 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 **5.140,- 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 **Bérbeadót** felmondási jog illeti meg a lakások- és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (1) és (5) bekezdései – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére – szerint.
- 2.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó** a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedése (infláció) mértékéig (maximum azzal egyező %-ban) jogosult a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a **Bérlő** a jelen bérleti szerződés aláírásával – minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül – hozzájárul. Az emelés mértéke nem lehet magasabb a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedés mértékénél (%-nál). Ez a jog a **Bérbeadót** első alkalommal a jelen bérleti szerződés tárgyát képező bérleti jog megszerzését követő első naptári év január 1. napja után illeti meg. A **Bérbeadó**, illetve a **Bérbeadó** képviselőjében eljárva a Megbízott a KSH inflációra vonatkozó hivatalos adata közzétételét követően jogosult és köteles írásban, ajánlott levélben közölni a **Bérlővel** az ennek alapján megállapított új – felemelt – bérleti díjat. A közlésben meghatározott bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától tekintendő a jelen bérleti szerződés szerinti módosított bérleti díjnak, és ez a módosított bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától kezdve érvényes, és esedékes.
- 2.4. A **Bérlő** késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény /továbbiakban: Ptk./ 6:48. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.
- 2.5. A **Bérlő** jelen szerződés aláírásával, 2024. január 23. napján – a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet /továbbiakban: Vagyondöntés/ 40. § (4) bekezdésének megfelelően - megfizetett 3 havi, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével növelt bérleti díjnak

M³

T

megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó **304.800,- 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** 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-1002-1369 azonosítószámú, 2024. január 21. 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 **kézműves műhely kialakítása (jegyzetfüzetek, stb. készítése) céljára** használhatja és kötelezettséget vállal arra, hogy a használat céljában vagy módjában történő bármilyen változást előzetesen a **Bérbeadónak** bejelenti, és hozzájárulását kéri. Amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződésben vállalt e kötelezettségét megszegi, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti szerződést a mindenkorai jogszabályok rendelkezései szerint felmondani.
- 4.2. A Bérlemény előtti járdaszakaszt a **Bérlő** köteles – saját költségére és veszélyére – tisztán tartani és a hulladékot eltávolítani a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről szóló 1/1986. (II. 21.) ÉVM-EÜM együttes rendelet alapján, és az abban foglaltaknak megfelelően.
- 4.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményt, vagy annak egy részét ideiglenesen másnak 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) és (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 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 időbeírta állapodnak meg.
- 6.3. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a **Bérlő** másik megfelelő helyiségre (cserhelyiség) 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 Vagyronrendelete 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 Vagyonszerzési és Vagyonszerzési Rendelet 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, 2024. 01. hó 31. nap Budapest, 2024. JANUÁR hó 26. nap

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

HEEODESIGN Bt.
Képv.: Torma Krisztián
Bérlő

Melléklet:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat 255/2023. (X.2.) GTB határozat
Bérbevételi kérelem

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

FELÚJÍTÁSI KÉRELEM

Ingtalan címe: Frankel Leó út 9.
Ingtalan hrsz.: 13490/0/A/51
Bérlő neve: Hellodesign Bt.
Bérlő adószáma: 22393869-2-41

Felújítás tervezett időtartama: 4 hónap, 2024. március 1. - 2024. június 30.

Kapcsolattartó: Torma Krisztián
Telefon: XXXXXXXXXX
Keltezés: 2023. február 9.

Tisztelt II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.!

A II. kerület, Frankel Leó út 9. szám alatti 13490/0/A/51 hrsz., a Hellodesign Bt. (22393869-2-41) által bérelt üzlethelyiséghez szeretnék felújításához engedélyt, a 34/2004. sz. önkormányzati rendelet szerint bérleti díjfizetés alól mentességet valamint az értéknövelő beruházások bérleti díjba történő beszámítását.

A kérelmemhez az alábbi dokumentumokat csatolom:

1. Műszaki leírás és tervdokumentáció
2. Értéknövelő beruházások TERC költségvetése
3. Településképi bejelentési kötelezettségi végzés

Az értéknövelő beruházások az alábbiakat tartalmazzák:

- víz és szennyvíz bekötés kialakítása: földem áttöréssel és pinceszinten történő víz és szennyvíz rendszerre történő rácsatlakozással, vízóra elhelyezésével
- vizes blokk létrehozása: toalett és teakonyha helyiségeinek kialakítása (falazat, vízszigetelés, festés, burkolás), vizes és elektromos rendszerének kiépítése, berendezésének megvalósítása szabványos szellőzés biztosításával
- elektromos hálózat teljes körű korszerűsítése: vezeték cseréje és bővítésével, fényforrások energiatakarékosra történő cseréje
- fűtési-hűtési rendszer teljes körű korszerűsítése: a korábban illegálisan kihelyezett klíma kültéri egységének korszerű split klímára cserélése és esztétikus elhelyezése falfűlkébe történő beépítéssel és a kondenzvíz vízvezetékbe való csatlakoztatásával
- a korszerűsítéssel járó fal és aljzat felületeinek munkálatai
- a korszerűsítéssel járó építési törmelék deponálása és legális lerakóba történő szállítása

Mint az a Településképi bejelentési kötelezettségi végzésből látható, a portál átépítése, felújítása és üzletjelzés elhelyezése nem településképi bejelentés köteles építési tevékenység, mivel az ingatlan a szomszédos műemlék épület miatt műemléki környezetben található, ezáltal az Örökségvédelmi Hatáskörhöz történő bejelentés szükséges, melyet jelen kérelmünkkel párhuzamosan elindítunk.

Üdvözlettel,
Torma Krisztián



3. melléklet

KÉZMŰVES FÜZETKÉSZÍTŐ MŰHELY

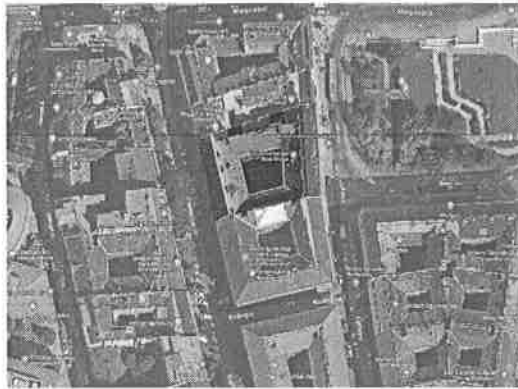
Budapest, II. kerület, Frankel Leó út 9.
Felújítási kérelem műszaki leírása
és tervdokumentációja.

Készítette:
Csóvári Linda Virág
BÉ-É 01-6347

0,1 Előlap
0,2 Tartalomjegyzék
0,3 Építészeti műszaki leírás

Tervdokumentáció:

É-01	Felmérési terv fotódokumentációval	M 1:50
É-02	Bontási terv	M 1:50
É-03,1	Földszinti berendezési terv	M 1:30
É-03,2	Galéria berendezési terv	M 1:30
É-04	Pince szintű gépészeti nyomvonalterv	M 1:150
É-05	Elektromos terv	M 1:30
É-06.1	Falnézetek	M 1:50
É-06.2	Falnézetek	M 1:50
É-07	Moodboard-anyagok, termékek	
É-08	Ácserezeti fázisok- 3d	
É-09	Meglévő és terv. portál homlokzat, metszet	M 1:50
É-10	Látványterv	



**KIVITELI TERV
ÜZLET ÁTALAKÍTÁS
FÜZETKÉSZÍTŐ
MŰHELYÉ**

H-1037 BUDAPEST,
Frankel László út 9. lépcsőház, 8sz.
Önkormányzati birtomány
HRSZ.: 134/0/0/A/51

MEGBÍZÓ:
TÖRÖK PÉTER
torki@torki.hu

ÁLLÍTÁSRA KÉSZÍTŐ
Készítette: László Varga
torki@torki.hu

RAJZMŰV.
Tartalomjegyzék

DÁTUM:
2024. 02. 07.

RAJZ LAP:
A/3

RAJZSZÁM:
0,2

1027 Budapest, Frankel Leó út 9. szám alatti társasház földszini önkormányzati
börleményébe tervezett kézműves fűzetkészítő műhely kiviteli tervéhez

A Frankel László úti, általános köznevelési iskola története, az első 150 évéről az iskolai könyvtárban megőrzött iratokból és a tanítók, tanárnéi emlékeiből áll. A tanulmány a 19. század első felében, az 1800-as évek végén épült egykori lakótelep lakóházainak, klasszicista stílusjegyeket hordozva, a Fővárosi Levéltárból csak pincézselelve maradtak fenn a békésről. A Forgalom utca felől épült 1961-es tornatermő sértetűen az építkezés. Már akkoriban az utcai bejáratnál rendelkezett 6 m belmagasságú helyiségek (tárolási funkcionális). Kiszélesítendő a helyiségek, kárpótlás és csatlakozás, bővítés 6 - vételekben a homályos helyiségek, a 150 évvel ezelőtti helyen már akkoriban is létező egykori fogadó művelődési. Az Iskola felől 3 szintes bejáratok helyezkedtek el. A 150 évvel ezelőtti porlyán megőrzött belső bejárati és a bejárati ajtó felől a többi épületet a tornatermő felől a lakóházak voltak.



A levezet hirtelenki zordul a szellőzést, levek szűkülését a mélyebb osztályba illeszkedő két szűvre (NCS-5303R80B) lenne festve, ahogy a megálló, osztály és az eszközeink működése. A megálló bejárati ajtó hőszigetelő üveggel van és a nyitáshoz juttatód, kinyitást kell kezelni. A hirtelenki zordul a tetőre látható ábrázolás körbe és a boltonív elhelyezkedés megállásánál állapítja meg a levezet nagyobb teljesítményű küllőn egyúttal átjáró a bejárati ajtó felületi felületre szűkülése, két szűvre (NCS-5303R80B) lefelé, találatok több fémlemez takarózza. A kondenzátort az újonnan kiegészített csatlakozásrendszer körül levezetése. A levezet elhelyezéséhez az ajtó felületénél (a küllő bontani és a gépészeti szerelvényekhez közvetlen belül állják 15 cm-es Újra Nálvaló csatlakozás küllőjén, feltűrt, festeni).

A cégét fesseli fehér szűrt, fémlemezűt kivághat, 2 cm-t elvett az vízszigetelő látnak.

A bejárati falpáncs jelenleg szabálytalan, ajtó felépítés magasságát és mélyégetől kerekrekel, a bejárati ajtó felépítést kerekre lenne megvalósítva, a burkolatig azzal a látható ki az anyaghoz, tartós mászó hálót tartó, a hirtelenki megállásánál újulati körébe megállapítja és a szükséges pontokon valószínűleg helyettesítve. A megálló bejárati biztonságát díce vizsgálni.

[illegible]

A tervezeti szűke színű műanyag burkolatnak megfelelő alk. aljzat szükséges, ezért a meglévő kerámiaburkolat bontását követően derül ki, hogy szükséges-e az aljzatbeton bontása, vagy aljzatkiegészítővel biztosítható a ker. műanyag kialakításához: az aljzat a műhelyszal alatt padlólemezbe vésetéhez és a tervezeti zuhanyzó lefektetéséhez és gépészeti csővezetékhez ezen a területen szükséges nagyobb mértékű vésés.

A 28 m²-es helyiség nem rendelkezik korábban vízvezetékkel, azért egy környékbelieknek látszó mozdó-művi zuhanyzó, valamint egy kis lakonyhó dobos karl a ház fő térfelén kialakítva. A víznyelvények elvezetése 5x5 cm átmérőjű pallóval, közé köztartályos hátszélletes, burkolat 15 mm vastag ECO panel. A gipszestű kialakítás a fűtő átmérőjű a pincészet körül körbevéve, a mennyezet szorító lőréle, mind a csatorna, mind a vízkezelő esztendő. Az új vízóra a víz hátfelén látható. A melleszint a lakonyhó átló beépítési idővel: vizsgálódni kezdő a konyha és a zuhanyzó szomszéd. A gipszestű villorútoros elvezető a gásterő fűtővel átfűtővel a mennyezethez szorított lágyvezeték cső nyomvonalán a lakomák külső egység feléti periorál (fém lemezhez kövezték lőréle).

Ez a fajta kézműves tevékenység sok alanyra is kiterjedővé válik (dobozok, papírok, festékek, hengerek, ezen csomagolóanyagok lártására szolgáló a vizesblokk láleli kálsókú galériaszint, melynek megközelítése léra szegélyezéssel történő. A galéria lártószekereze 5x15 cm lucfenyo palló gerenda, a falhoz gerendáppuccsal kerül felfogatásra. A gerendák merevítését a vizesblokk vászerekereze biztosítja. A gerenda alsó élje 12 mm réteglépl lemez borítású kap, felső élje 22 mm csapfenyo jérláló ésd burkolatú.

A megélvő fa lambériá mögötti kérdéses, hogy milyen állapotú a fal, mennyire vízes, szellőző vakolatral szükséges javítani és fehér mészfestést kap. A hűtő rövid oldalú falazat látszó linom szemcsés, csúszós nélküli glettel burkolatot kap.

A hűtőszekrény megalkotásához szükséges és megvalósuló munkafázisok a következők: A hűtőszekrény gépek áramellátása is 80 cm magasan történne új dugaljakkal elhelyezésével. A konyhába hűtő és egyes mobil főzőlap kerül. A helyiségben niasztó kerül kialakításra.

H-1027 BUDAPEST,
Frankel Leó úi 8. lényestűz, fsz.
Önkormányzati bérletmenny
HRSZ.: 13490/0/A/51

MEGÍZÓ:
TORMA KRISZTIÁN
hello@tormas.co

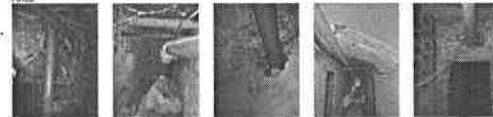
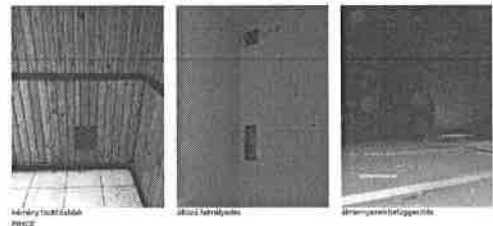
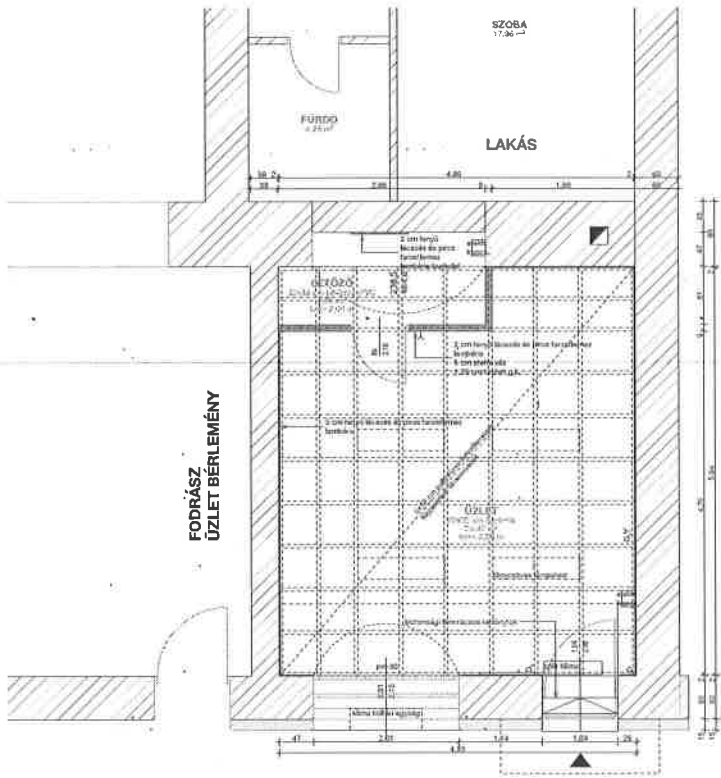
ÉRTELMEZŐ HELYDÖRTÉSEZ
Csalánkút Vég Új DE-207-5347
csalankut@tormas.co

HAITHUY
Epithiazeti miltanahi Isfahan

DATE: 2024.02.07.

HAZEL A/E
A/S

0.3



KIVITELI TERV
ÜZLET ÁTALAKÍTÁS-
FÜZETKÉSZÍTŐ MŰHELY
11-1027 BUDAPEST,
Frankel László út 8. Társasház, ház.
Önkormányzati bérlet
HRSZ: 134800/A/51

MEGBÍZÓ:
FORMA KIVITELI
info@forma.hu

ÉPÍTÉSI ÉS BÉRLŐI
KÖZÖSSÉGI
KÖZÖSSÉGI
KÖZÖSSÉGI

RAJZOLÓ:
Pálmai István

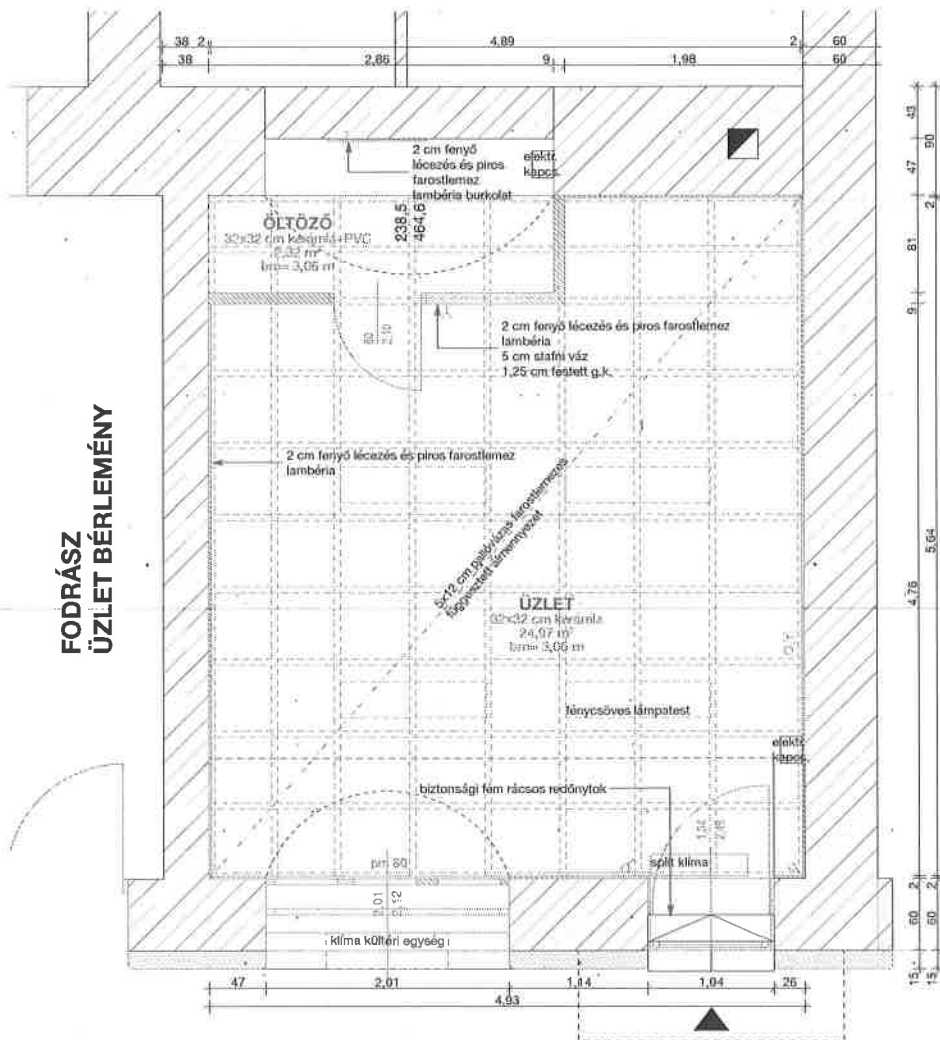
DÁTUM:
2024. 02. 07.

RAJZLAP:
A/5 M 1:50

RAJZSZÁM:
E-01

FODRÁSZ
ÜZLET BÉRLEMÉNY

TÁRSASHÁZ
KAPUALJ



KIVITELI TERV
ÜZLET ÁTALKÍTÁS-
FÜZETKÉSZÍTŐ MŰHELY
H-1027 BUDAPEST,
Friedel László utca, Társasház, 102.
börzsönyi bérlet
HRSZ.: 13490/0/A/51

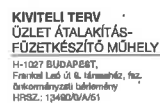
MEGJEGYZÉS:
TUDÁS KÖZVETÍTÉS
Tudás Keresztje
tudaskeresztje.hu

RAJZOLÓ:
Bontai László

DÁTUM:
2024. 02. 07.

LÉPTÉK: RAJZLAP:
1:30 A/3

RAJZSZÁM:
E-02



KIVITELI TERV
ÜZLET ÁTALAKÍTÁS-
FÜZETKÉSZÍTŐ MŰHELY
H-1027 BUDAPEST,
Frankl László út 8. házszám: 8/a, fiz.
örkényházi lakótelep
HRSZ.: 13490/0/A/51

ME08120:
TUMBA HUNTLEIGH
hullo@tumba.co
KIDNEY, BELL & CHITTY
10001 (HAW) RD - E 01-434
ctawell@tumba.co

RAJZTÉV:
Berendzámí terv-F&Z

DÁTUM:
2024. 02. 07.

RAJZLAP:
A/3 M 1:20

RAJZSZÁM:
E-03.1



KIVITELI TERV
ÜZLET ÁTALAKÍTÁS-
FÜZETKÉSZÍTŐ MŰHELY
10-1127 BUDAPEST
Frankel László és F. társaság, kft.
Békkörményi út 16. Budapest
HRSZ.: 13490/VA/51

MECHIZÓ:
FORMA KIVÉTEL
Indoklásra van szükség

ÉPÍTÉSZET, BELSŐ ÉS KÜLSŐ
Canali Linda Wág 85-E 04-4347
www.canalidesign.com

BÁNYÁS
Berendezési tárgy-GALÉRIA

datum:
2024.02.07.

HA/2007

A/3

E-03.2



H-1027 BUDAPEST,
Frankel Leó út 9. Lászlóház, fsz.
Önkormányzati bérkernény
HRSZ: 13490/0/A/51

MEGBÍZÓ:
TORMA KINCSZAB
info@torma.co

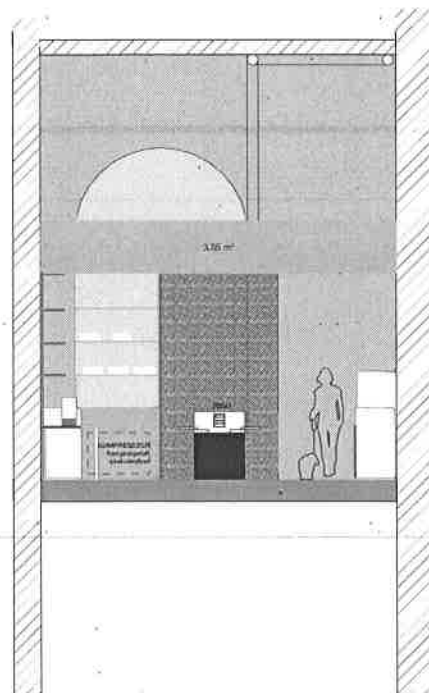
ÉPÍTÉSZET, BÉLYEGPÉNTÉS:
Családi László Vég 88-2 51-5187
www.vendegh.com

RAJZNÉV: _____
 Písmo rodu musíš tell rovnovážně

DÁTUM: 2024. 02. 07.

RAJZLAP: A/3 M 1:150

RAJZSZÁM: É-04



FALNÉV: Falniczat
 DÁTUM: 2024.02.07.
 LEPTÉK: HAZSLAP
1:50 A/3
 RAJCSZÁM: É-06.1



KIVITELI TERV
ÜZLET ÁTALAKÍTÁS-
FÜZETKÉSZÍTŐ MŰHELY
H-1037 BUDAPEST,
Friedel László út 11. lépcsőház, 102.
lakóemlékű lakóház
HRSZ.: 13480/4/5/1

MEGJEGYZÉS:
TÖRZSREGISZTRÁCIÓ
HRSZ.: 13480/4/5/1

ÉRTESÍTÉS A BÉLTÉRI ÉRTÉKELÉS
ÉRTELMEZÉSÉNEK
HRSZ.: 13480/4/5/1

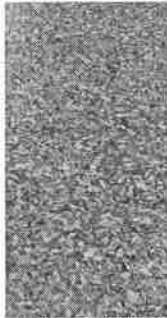
RAJZTÉTEL
Földrajzi

DÁTUM:
2024. 02. 07.

LÉPTÉK: RAJZLAP:
1:50 A/3

RAJZSZÁM:
E-06.2

WC FALBURKOLAT



eco panel- vízálló osztó- vízhatástanulított tetlapok és teljes
dobozalából- 2200x115x10 mm, netto 4202 Ft/m²

MELLVÉD+ FALBURKOLAT

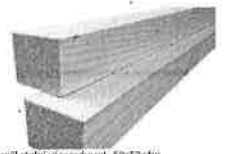


nyír véstegetett lemez B:98 vastagság-
2500x1250x10 mm, netto 11613 Ft/m²

WC FAL VÁZSZERKEZET



impregnált statni váz szerkezet-
50x50x4m, bruttó 1000 Ft/m²



normál statni váz szerkezet- 50x50x4m,
brutto 1800 Ft/m²

FŰTÉS

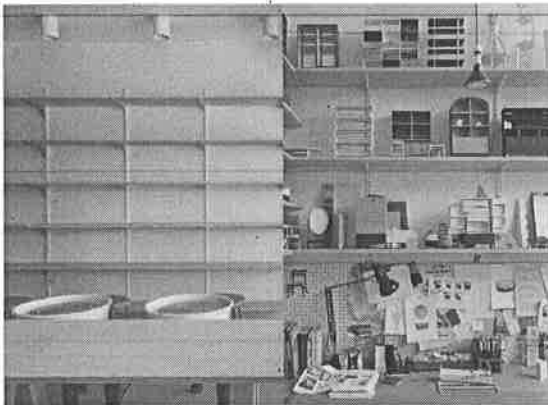
3,5 kw split hőmé ALUX
Kappa, Hőegészítő
elektromos fűtőtest-
ADVANTIX NEO



POLCRENDSZER



gerendapapucs



alvas polcrendszer, portálú betéttáblával

LÁMPA



led fénycső

SZANITER



magasablakú wc+mosdó



átfolyós vízmegelőltető
zuhany

TEAKONYHA



Ikea-Enhet konyha

FAL



froncsigelt falburkolat- mezzelt
tehén fal komposztáció

KIVITELI TERV
ÜZLET ÁTALAKÍTÁS-
FÜZETKÉSZÍTŐ MŰHELY
H-1027 BUDAPEST,
Frankel László út 8. társasház, 8. sz.
Önkormányzati lakórendsz.
HRSZ.: 13480/A/51

MEGBÍZÓ:
TÖRÖK KISZTÁR
info@torki.hu

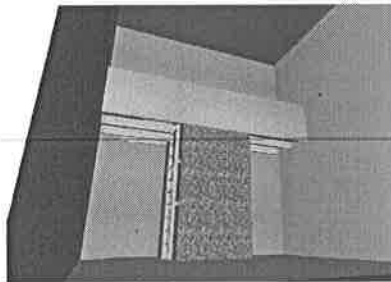
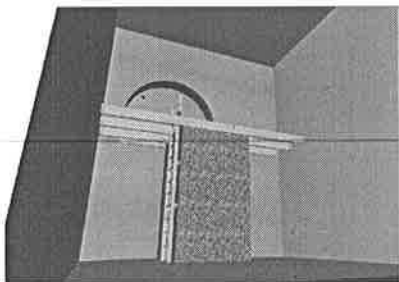
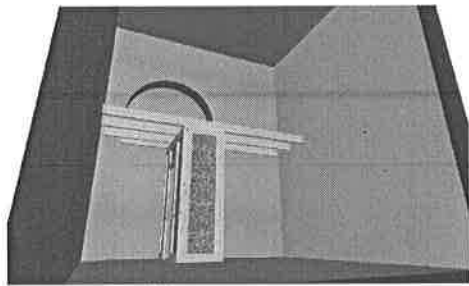
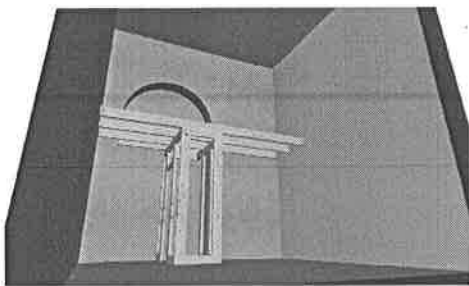
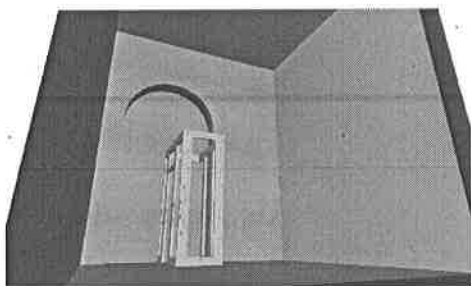
KIVITELI BÉLSŐKÉSZÍTŐ
BUDAPEST VÁROS ÉS ÉRTÉK
szervezet@torki.hu

RAJZNEV
Moodboard

DÁTUM:
2024. 03. 07.

RAJZLAP
A/3

RAJZSZÁM:
E-07



KIVITELI TERV
ŐZLET ÁTALAKÍTÁS-
FÜZETKÉSZÍTŐ MŰHELY
H-1027 BUDAPEST,
Frenkel László és társai Kft., Ikt.
Önkormányzati birtok
HRSZ.: 13490/D/A/51

MEGBÍZÓ:
TCHRA KRESZTIAN
tchra@tchra.hu

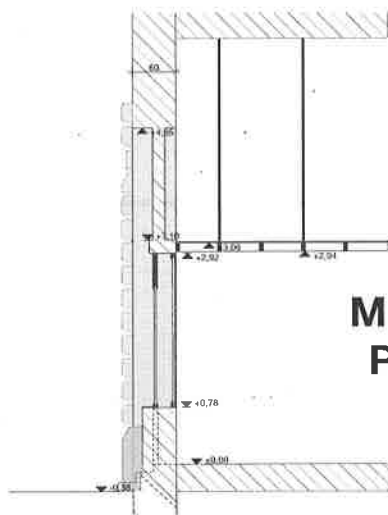
ÉRTVELET, BEJÁRÓKÉSZÍTÉS:
GABRIELLA VARGA ÉS TÁRSAI
gabriella@tchra.hu

RAJZOLÓ:
Kecskésné Szabó

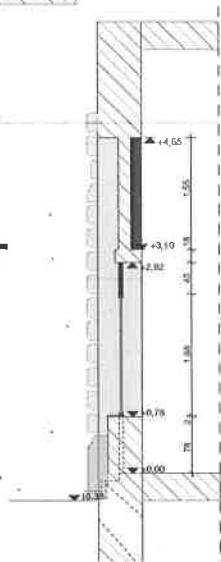
DÁTUM:
2024. 02. 07.

RAJZTÍPUS:
A3

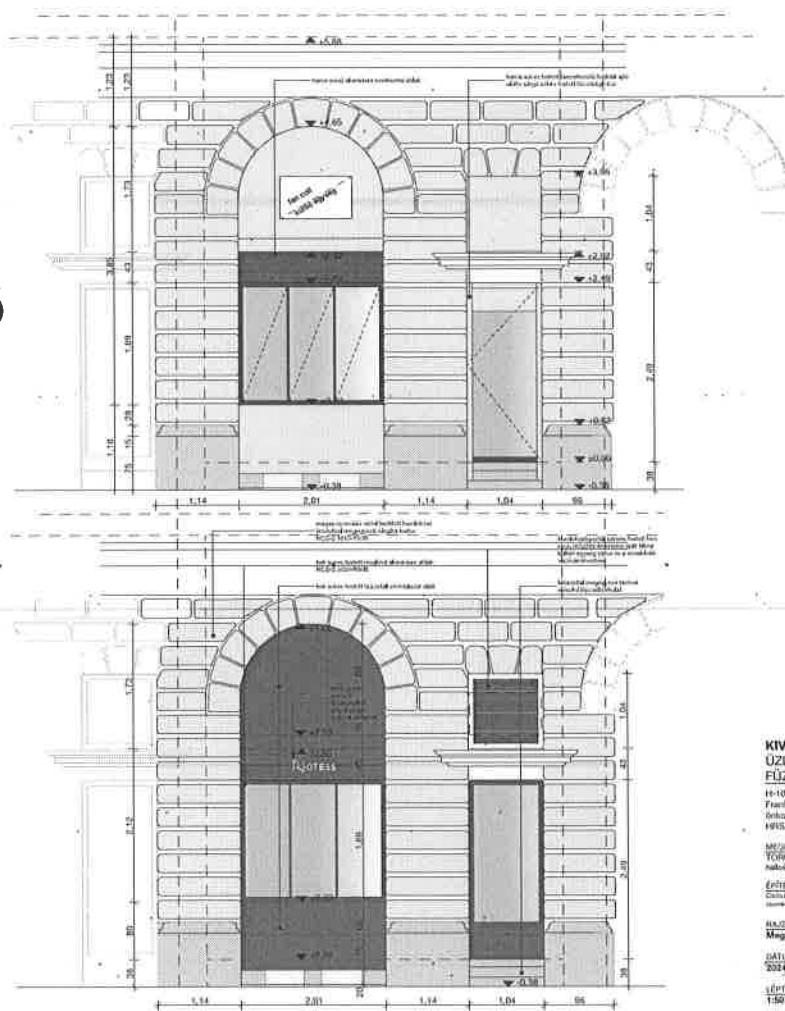
RAJZTÁBLA:
E-08



MEGLÉVŐ
PORTÁL



TERVEZETT
PORTÁL



KIVITELI TERV
ÜZLET ÁTALAKÍTÁS-
FÜZETKESZÍTŐ MŰHELY
H-1027 BUDAPEST,
Fiumei Út 61. b. lépcsőház, 6. sz.
lakóterületi építési engedély,
HRSZ: 13490/00/51

MÉRŐKÖZ
TÖRZSOKIRAT
HRSZ: 13490/00/51

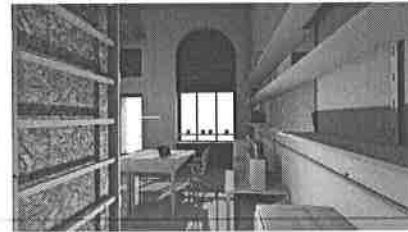
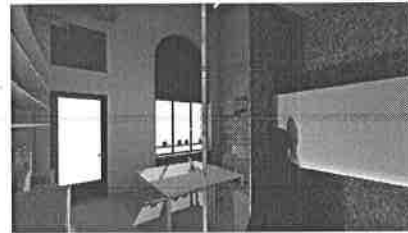
ÉPÍTÉSI LEJÁRÓIDŐTARTAM
Cím: Fiumei Út 61. b. lépcsőház, 6. sz.
lakóterületi építési engedély,
HRSZ: 13490/00/51

Készítve:
Meglévő és tervezett portál (1)

Dátum:
2024. 02. 07.

Lépték: RAJZLAP
1:50 A3

Rajzszám:
E-09



KIVITELI TERV
ÜZLET ÁTALAKÍTÁS-
FÜZETKÉSZÍTŐ MŰHELY
 H-1027 BUDAPEST,
 Füstölő u. 6. sz. házhoz, 6b.
 Önkormányzati tulajdon
 HRSZ.: 13490/00/01

MÉRŐZŐ
 TORMA KRISZTINA
 info@torma.hu

ÉPÍTÉSZETI MŰKÖDŐTÉZIS
 Csabai László Vagy BE-ÉP-010
 csabai.laszlo@gmail.com

ÁLLANDÓ
 3D modell

DÁTUM
 2024. 02. 07.

ÁLTLAP
 A3

ÁLLAPOT
 É-10