

## 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., 13441/0/A/54 hrsz. alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Török utca 1. fszt. (Margit körút 5/b.) alatti helyiség gázfogyasztás-mérő óra leszereléséhez és a belső gázszolgáltatás csővezetékeinek elbontásához

### *Tisztelt Bizottság!*

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest II. kerület, 13441/0/A/54 hrsz. alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Török utca 1. fszt. (Margit körút 5/b.) alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 287 m<sup>2</sup> alapterületű, vendéglő megjelölésű ingatlan. Az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 32/2023.(II.27.) határozatában úgy döntött, hogy 2023. március 31. napjától *határozatlan időre* a **Másik Kulturális Egyesület** (nyilvántartási szám: 05-02-0065711, székhely: 3599 Sajószöged, Dobó István utca 13., adószám: 18910887-2-05, képviseli: Gulyás Hermann Sándor elnök) részére bérbe adja a 13441/0/A/54 hrsz.-ú, vendéglő megjelölésű ingatlant **közösségi tér** céljára (a továbbiakban: bérlemény vagy helyiség). A bérlemény bérlő részére történő birtokbaadására 2023. április 27. napján került sor.

A helyiség havi bérleti díja 369.000,-Ft + Áfa. A bérlőnek az előterjesztés elkészítésének időpontjában lejárt bérleti díj tartozása nincs.

Az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 128/2023.(V.22.) határozatában úgy döntött, hogy „a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Másik Kulturális Egyesület** (nyilvántartási szám: 05-02-0065711, székhely: 3599 Sajószöged, Dobó István utca 13., adószám: 18910887-2-05, képviseli: Gulyás Hermann Sándor elnök) **bérlő a Budapest II. kerület, 13441/0/A/54 hrsz. alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Török utca 1. fszt. (Margit körút 5/b.) alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint vendéglő megjelölésű helyiséget átalakítsa/felújítsa a 2023. május 10. napján érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglaltak szerint, az alábbi feltételekkel.**

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

#### **1. Bontási munkák**

- válaszfalak, belső és homlokzati nyílászárók (bejárati vasajtó, ablakok) bontása
- vendéglátó funkció eszközei, berendezései (beépített bútorok, konyhatechnológia, szagelszívók, légtechnika, előkészítő pultok, kemence, stb.) bontása
- az előtér és a kiszolgáló traktus közötti főfalban új nyílás kibontása
- padlóburkolatokat és dobogórendszer bontása
- falburkolatokat bontása (lambéria, hidegburkolat)
- vakolatok leverése oldalfalon és mennyezeten
- vizes berendezések (mosdók, WC-k, piszoárok) leszerelése
- a vizes berendezésekhez tartozó nyomó- és lefolyóvezetékek elbontása
- világítási berendezések leszerelése
- gépészeti berendezések (gázkazán, radiátorok, fűtési vezetékek) leszerelése/elbontása
- bontási törmelékek elszállítása



**II. KERÜLETI  
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.**

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

## 2. Építészeti átalakítások

- közösségi tér funkciónak megfelelő helyiségek kialakítása (előtér/kávézó, büfé háttér, raktár+gépészet, jegypénztár+iroda, színházterem, raktár, közlekedő, meeting szoba, öltöző1, öltöző2, WC előtér, ffi WC, női WC, lichthof)
- gipszkarton válaszfalak építése, nyílások eltakarása gipszkartonnal
- a bejárati lépcső bal oldalára üvegezett térelhatároló készítése
- új lépcső kialakítása a kávézó fogyasztóterében és a vizesblokk melletti közlekedőben
- az előtér és a kiszolgáló traktus közötti főfalban új átjáró készítése tartószerkezeti leírás szerint
- a színházterembe összecusukható nézőtér (lelátó-rendszer) beépítése

## 3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

- oldalfal- és mennyezetvakolatok javítása, pótlása, szükséges helyeken légáteresztő vakolat alkalmazásával
- disperziós falfestések készítése
- mázas kerámia padlóburkolat és vizesblokkokban csempeburkolat készítése
- új belső ajtók elhelyezése

## 4. Elektromos felújítások, vagyonvédelem

- elektromoshálózat teljeskörű felújítása, szabványos kialakítása szerelvényekkel (lámpatestek, dugaljak és kapcsolók)
- elektromos teljesítmény bővítése (63A+20A+20A-re)

## 5. Gépészeti berendezések

- belső udvari homlokzaton inverteres léghűtéses, hőszivattyús kültéri folyadékhűtő egység elhelyezése
- fűtő/hűtő klímakonvektorok (fan-coil) elhelyezése
- elektromos üzemű fali melegvíztárolók telepítése (HMV)
- szellőzőshöz elszívó és befúvó ventilátorok elhelyezése a belső udvari homlokzaton
- új szaniterek (zuhanykabin, WC-k, kézmosók, mosdók, piszoárok, mosogató) elhelyezése
- a szaniterekhez tartozó kiegészítők, szerelvények (csaptelepek, szifonok, stb.) felszerelése
- új víznyomó- és lefolyóvezetékek kiépítése

## 6. Bejárat, portál

- homlokzati vakolatjavítások és ablakpárkányok visszaállítása
- a homlokzatrész egységes színezése graffiti mentes védőréteggel (főépítész színegyeztetéssel)
- kőlabazat felülettisztítása
- új hőszigetelő biztonsági üvegezett bejárati ajtó elhelyezése
- homlokzati nyílászárók mázolása és a lábazati pinceablakok cseréje, ablakrácsok elhelyezése
- a bejárat felett hátulról megvilágított, lézervágott acélból készült DANTE felirat (betűkből)
- a bejárat mellett 2x2 db LED kijelző elhelyezése

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **hozzájárul** ahhoz, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges – a jelen határozatban az **alábbiakban** felsorolt – értéknövelő beruházások elvégzése esetén, a munkálatok számlákkal igazolt költségei, **legfeljebb 23.050.768,- Ft + ÁFA**, azaz Huszonhárommillió-ötvenezer-hétszázhatvanhatsz forint + ÁFA, azaz **bruttó 29.274.475,- Ft**, azaz Huszonkilencmillió-kettőszázhetvennégyezer-négyszázhatvenöt forint erejéig a bérleti díjba **beszámításra kerüljenek** havi egyenlő részletekben, havonta legfeljebb a bérleti díj 50%-a mértékéig a bérleti szerződés megszűnéséig (lejártáig), illetve a költségek beszámítása megtörténtéig – feltéve, hogy a beszámítási jog egyéb okból előbb nem szűnik meg.

Értéknövelő beruházás munkaneme	Értéknövelő Beruházás ellenértéke		Értéknövelő Beruházás tervezett üteme (Munka megkezdésének bejelentésétől számítva)
	Nettó	Bruttó	
<b>ÉPÍTÉSZETI MUNKÁK</b>	<b>4 253 977 Ft</b>	<b>5 402 551 Ft</b>	<b>I. Ütem 1. és 9. hónapban</b>
Homlokzati nyílászárók, ablakok, bejárati ajtó bontási törmeléke elszállítva 2 m3-ig	48 722 Ft	61 877 Ft	



**II. KERÜLETI  
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.**

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

Homlokzati nyílászárók, ablakok és bejárati ajtó kibontása, új nyílászáró szerkezetek beépítése	3 789 905 Ft	4 813 179 Ft	
Homlokzat bevonása graffiti ellen védő impregnálószerrel	415 350 Ft	527 495 Ft	
<b>GÉPÉSZETI MUNKÁK</b>	<b>13 453 391 Ft</b>	<b>17 085 807 Ft</b>	II. Ütem 1-2. és 8-9. hónapban
Meglévő lefolyó alapvezetékek bontása	216 000 Ft	274 320 Ft	
Szellőzőrendszer kiépítése (légttechnikai csővezeték, csőidomok, légcsatornák szerelése, ventilátorok elhelyezése)	1 724 070 Ft	2 189 569 Ft	
Fűtési, HMV, HHV vezetékek szigetelése	555 750 Ft	705 803 Ft	
Fűtési vezetékek bontása, fűtési vezetékek szerelése idomokkal	2 261 714 Ft	2 872 377 Ft	
Elektromos melegvíztermelő berendezések, vízes berendezési tárgyak szerelvényekkel (mosogató, mosdók, zuhanykabin, WC-k, piszoárok) elhelyezése, szerelése	2 572 847 Ft	3 267 516 Ft	
Légkondicionáló berendezések (inverteres léghűtéses, hőszivattyús kültéri folyadékhűtő, Klímakonvektorok, fan-coil) elhelyezése	6 123 010 Ft	7 776 223 Ft	
<b>VILLAMOS MUNKÁK</b>	<b>5 343 400 Ft</b>	<b>6 786 118 Ft</b>	III. Ütem 1-2. és 6-7-8. hónapban
Meglévő vezetékek, kábelek és szerelvények bontása, vezetékek és szerelvények (kapcsolók, dugaljok, lámpatestek) elhelyezése, kismegszakítók, áram-védőkapcsolók és kiegészítők elhelyezése, LED-es fényforrások általános világítás céljára, kapcsolók és csatlakozóaljzatok elhelyezése	5 343 400 Ft	6 786 118 Ft	

Összesen	Értéknövelő Beruházás ellenértéke	
	Nettó	Bruttó
	<b>23 050 768 Ft</b>	<b>29 274 475 Ft</b>

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

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

A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges – jelen határozatban felsorolt – értéknövelő beruházások bérlő által történt elvégzése esetén, a munkák számlákkal igazolt költségeit a bérlő részére, a jelen határozatban elfogadott ellenértékek szerint, összesen legfeljebb 23.050.768,- Ft + ÁFA, azaz Huszonhárommillió-ötvenezer-hétszázhatvanhatsz forint + ÁFA, azaz bruttó 29.274.475,- Ft, azaz Huszonkilencmillió-kettőszázhatvennégyezer-négyszázhatvenöt forint erejéig téríti meg a bérleti díjba történő beszámítás útján a jelen határozatban foglalt feltételek megvalósulása esetén. A bérbeadó az igazolt költségeket, havi egyenlő részletekben, havonta legfeljebb a bérleti díj 50%-a mértékéig



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

számítja be a bérleti szerződés megszűnéséig (lejártáig), illetve a költségek beszámítása megtörténtéig – 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 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. Amennyiben a bérleti szerződés megszűnése (megszüntetése) esetén a bérlő az elfogadott, de még be nem számított költségeinek megtérítésére jogosult, a térítés összegéből a bérbeadó jogosult levonni a helyiséget terhelő közüzemi díjtartozásokat, bérleti díjhátralékot és azok törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint a bérlőt terhelő, a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapota helyreállításához szükséges, a bérlő által el nem végzett munkák ellenértékét, beleértve a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek és felszereléseinek karbantartására, felújítására, pótlására, illetőleg cseréjére fordítandó összegeket is. A térítés összegét az elszámolást követően, a helyiség birtokba adásától számított 3 (három) hónapon belül fizeti meg a bérbeadó a bérlő részére.

A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a jelen határozatban meghatározott értéknövelő beruházásoknak nem minősülő munkák költségei kizárólag a bérlőt terhelik és ezen munkák költségeinek megtérítésére a bérlő semmilyen jogcímen nem tarthat igényt sem a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-vel, sem a tulajdonos Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzattal szemben sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak bármilyen okból való megszűnésekor.

A 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 kizárólag csak az állag sérelme nélkül leszerelhető berendezési és felszerelési tárgyakat viheti el.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlőt terheli az általa beépített berendezési és felszerelési tárgyak továbbá tartozékok karbantartása, cseréje, javítása, továbbá köteles azokat folyamatosan a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani. A bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a helyiség berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik. A bérlő ezen kötelezettségeit olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a berendezések állapota szükségessé teszi.

A társasház homlokzatát érintő munkák, ideértve az üzletjelzés elhelyezését is, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás során hozott XXXVI/94-3/2023 ügyiratszámú határozatnak, vagy amennyiben tervezett építési tevékenység kivitelezése előtt a XXXVI/94-3/2023 ügyiratszámú határozatban megállapított határidő lejárt, új, azonos tartalmú településképi eljárásban hozott határozatnak megfelelően, az



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

abban foglaltak betartásával végezhető el. A munkavégzés a hatályos jogszabályok alapján szükséges építési- és szakhatósági engedélyek alapján és birtokában történhet – a bérlő kizárólagos költségére és minden irányú felelősségére – az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása mellett. Az átalakítással összefüggésben alkalmazott műszaki megoldások, technológiák során a bérlő köteles figyelemmel lenni a felújított terek épületfizikai minőségének biztosítására, azaz törekedni a megfelelő belső komfortállapotok, a szerkezetek állagvédelme és az ideális energetikai viszonyok összhangjának megtartására. A bérlő kizárólagos felelőssége a beépítésre kerülő, helytelenül megválasztott anyagok, szerkezetek és rendszerek miatt előálló károsodások. Az épületfizikai minőség biztosítására a vonatkozó szakmai előírások, szakirányú direktívák és jogszabályok az irányadók. Fentiek egyetemlegesen érvényesek esetlegesen harmadik fél (társasház) részére az átalakítással összefüggésben később jelentkező károk tekintetében, amelyek vonatkozásában bérlő szavatossági kötelemmel tartozik. A bérlő köteles a közműszolgáltatóval mellékvízmérős szolgáltatási szerződést kötni és fenntartani, a mellékvízóra későbbi hitelesítésének költségei a bérlőt terheli. A bérlő a munkavégzés tényleges időtartamára, **de legfeljebb kilenc hónapra a bérleti díjfizetés alól mentesül. A bérleti díjfizetés alóli mentesség a közös költség és egyéb szolgáltatási költségek megfizetésének kötelezettsége alól a bérlőt nem mentesíti.**

A bérlőt a díjmentesség a munkák megkezdésének bejelentése napjától kezdődően illeti meg a munkavégzés tényleges időtartamára, de legfeljebb kilenc hónapra. Amennyiben a bérlő munkák elvégzésére a megállapodásban meghatározott határidő lejártáig a munka elvégzését nem jelenti be, vagy a bérlő munkák befejezésének bejelentésére vonatkozó kötelezettségét elmulasztja, a bérbeadó jogosult a bérlő bérleti díjfizetés alóli mentességét 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 beszeresse, és a munka csak akkor kezdhető meg, ha a hozzájáruló nyilatkozat rendelkezésre áll, amelynek beszerzésére a jelen határozatban meghatározott munkák elvégzése céljából az Önkormányzat, mint tulajdonostárs meghatalmazza a bérlőt. Ha a 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.”

A fenti határozat alapján bérlő által 2023. június 15-én, a bérbeadó által 2023. július 4-én aláírt helyiség felújítására/átalakítására megállapodás jött létre, és a bérlő a munkálatok megkezdését 2023. június 15-én bejelentette a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. felé. A munkálatok jelenlegi készültsége – a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. ellenőrzése alapján – megfelelő.

Bérlő a 2024. január 18. napján kelt és 2024. január 22. napján érkezett kérelmében – a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. útján – kérte a tulajdonostól a bérleményben lévő gázfogyasztás-mérő óra leszerelésének és a belső gázszolgáltatás csővezetékei elbontásának engedélyezését, mivel a bérleményben kialakításra kerülő fűtésrendszerhez ezekre nincs és nem lesz szükség, és a mérőóra, illetve a csővezetékek a tervezett átalakítás miatt útban vannak. A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. álláspontja szerint, miután a bérlő a bérlemény fűtését fűtő/hűtő klímakonvektorok (fan-coil) elhelyezésével biztosítja a bérleményben tervezett átalakítások eredményeként, és semmilyen gázüzemű berendezést nem terveznek működtetni, ezért a mérőóra leszerelése engedélyezhető. A bérlő vállalta, hogy ha a bérleti jogviszony megszűnik, úgy visszahelyezi a mérőórát és a vezetéket.

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 (1.1. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés alapján – nettó ötvenmillió forint értékhatárig – gyakorolja a



II. KERÜLETI  
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

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

tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt: 1.1.12. az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos – a közterületi közművekkel, bekötésekkel és közterületi útépitésekkel kapcsolatos esetek kivételével – tulajdonosi hozzájárulások megadásáról;) ad felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többséggel meghozott határozat szükséges.

### Határozati javaslatok

#### A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a 128/2023.(V.22.) határozatát kiegészíti azzal, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **Másik Kulturális Egyesület** (nyilvántartási szám: 05-02-0065711, székhely: 3599 Sajószöged, Dobó István utca 13., adószám: 18910887-2-05, képviseli: Gulyás Hermann Sándor elnök) bérlő a Budapest II. kerület, 13441/0/A/54 hrsz. alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Török utca 1. fszt. (Margit körút 5/b.) alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint vendéglő megjelölésű helyiségben a gázfogyasztás-mérőt és annak csővezetékét leszereltesse a 2024. január 18. napján kelt és 2024. január 22. napján érkezett kérelmében foglaltak szerint, az alábbi feltételekkel.

A jelen tulajdonosi hozzájárulás alapján a bérbeadó és a bérlő között 2023. július 4. napján a helyiség felújítására/átalakítása tárgyában létrejött megállapodást módosítani kell és a megállapodásban felsorolt munkák körét szükséges kiegészíteni az alábbi munkákkal:

- a gázfogyasztás-mérő leszereltetése és
- a belső gázszolgáltatás csővezetékeinek elbontása.

A fenti munkák elvégzése a hatályos jogszabályok alapján szükséges engedély és hatósági és/vagy a közműszolgáltató előírások alapján történhet a bérlő kizárólagos költségére és minden irányú felelősségére.

A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó eltérő rendelkezése hiányában, a bérlő köteles a bérleményben a gázszolgáltatás vételezését biztosítani, ennek keretében a bérleményben a gázmérőórát a csővezetékkel együtt visszaszerelteni, vagy amennyiben erre a bérlemény birtokbaadásának időpontjáig nem került sor, a bérbeadó jogosult a mérőóra és a csővezetékek visszaszerelésének költségét a bérlőtől követelni, annak összegét az óvadék összegéből levonni.

A megállapodás többi rendelkezései változatlan tartalommal érvényben maradnak.

Ha jelen hozzájárulás kézhezvételétől számított 30 napon belül a bérlő a bérbeadóval nem köti meg az a megállapodás módosítását, akkor a jelen hozzájárulás hatályát veszti és a bérlő nem jogosult a munka 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 Bizottsága úgy dönt, hogy **nem járul hozzá** ahhoz, hogy a **Másik Kulturális Egyesület** (nyilvántartási szám: 05-02-0065711, székhely: 3599 Sajószöged, Dobó István utca 13., adószám: 18910887-2-05, képviseli: Gulyás Hermann Sándor elnök) bérlő a Budapest II. kerület, 13441/0/A/54 hrsz. alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Török utca 1. fszt. (Margit körút 5/b.) alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint vendéglő megjelölésű helyiségben a gázfogyasztás-mérőt és annak csővezetékét leszereltesse a 2024. január 18. napján kelt és 2024. január 22. napján érkezett kérelmében foglaltak szerint.



**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 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 14.

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 – Felújítási megállapodás
2. melléklet – Kérelem



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

## MEGÁLLAPODÁS

*helyiség felújítására/átalakítására Bérbeadó és Bérő között*

amely létrejött egyrészről:

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

másrészről:

**Másik Kulturális Egyesület** (rövidített név: Másik Egyesület, székhely: 3599 Sajószöged, Dobó István utca 13., e-mail cím: masikegyesulet@gmail.com, adószám: 18910887-2-05, nyilvántartási szám: 05-02-0065711, országos azonosító: 0500/60040/2017/2300030993254, statisztikai számjel: 18910887-9001-529-05., képviseli: Gulyás Hermann Sándor elnök, állampolgársága: magyar), mint Bérő /továbbiakban: **Bérő**/

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

1./ **Szerződő felek** rögzítik, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13441/0/A/54 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1023 Budapest, Margit körút 5. lh.:B. (meghirdetve: Török utca 1. szám) alatt található, 287 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „vendéglő” megnevezésű ingatlant /továbbiakban: **Bérlemény**/ a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat és Másik Kulturális Egyesület között 2023. március 18. napján létrejött bérleti szerződésben foglaltakkal összhangban közösségi tér céljára a **Bérő** bérbe vette a megkötött Bérleti szerződés alapján, határozatlan időre.

2./ Az. 1./ pontban megjelölt Bérleti Szerződés 5.1. pontja értelmében a **Bérő** a **Bérlemény**ben bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jóváhagyó döntését követően, a **Bérbeadóval** kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben rögzítésre kerül, hogy a **Bérlemény**ben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a **Bérő**t terhelik, a **Bérő** az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára – megtérítési igény nélkül – végezhet, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a **Bérő** a **Bérbeadó** részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a **Bérő** 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 **Bérlemény**ben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

A **Szerződő felek** a hivatkozott Bérleti szerződés rendelkezései alapján kötik a jelen megállapodást a **Bérő** által tervezett helyiség felújítási/átalakítási munkák tárgyában.

3./ A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 128/2023. (V.22.) határozatával úgy döntött, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Bérő** a **Bérlemény** vonatkozásában a határozatban megjelölt felújítási/átalakítási munkálatokat saját költségén elvégezze. A határozat kötelezte a **Bérő**t és a **Bérbeadó**t, hogy a felújítási, átalakítási munkálatok tárgyában külön



megállapodást kössenek. Jelen megállapodás 1. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 128/2023. (V.22.) határozata.

- 4./ A Bérló a jelen megállapodás 2. számú elválaszthatatlan mellékletét képező, 2023. május 4. napján kelt kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglaltak szerint, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 128/2023. (V.22.) határozata alapján az alábbi munkákat jogosult saját költségére a Bérleményben felújítás/átalakítás címén elvégezni, illetve elvégeztetni a jelen megállapodásban foglalt feltételekkel:

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

#### 1. Bontási munkák

- válaszfalak, belső és homlokzati nyílászárók (bejárati vasajtó, ablakok) bontása
- vendéglátó funkció eszközei, berendezései (beépített bútorok, konyhatechnológia, szagelszívók, légtechnika, előkészítő pultok, kemence, stb.) bontása
- az előtér és a kiszolgáló traktus közötti főfalban új nyílás kibontása
- padlóburkolatokat és dobogórendszer bontása
- falburkolatokat bontása (lambéria, hidegburkolat)
- vakolatok leverése oldalfalon és mennyezeten
- vizes berendezések (mosdók, WC-k, piszoárok) leszerelése
- a vizes berendezésekhez tartozó nyomó- és lefolyóvezetékek elbontása
- világítási berendezések leszerelése
- gépészeti berendezések (gázkazán, radiátorok, fűtési vezetékek) leszerelése/elbontása
- bontási törmelékek elszállítása

#### 2. Építészeti átalakítások

- közösségi tér funkciónak megfelelő helyiségek kialakítása (előtér/kávézó, büfé háttér, raktár+gépészet, jegypénztár+iroda, színházterem, raktár, közlekedő, meeting szoba, öltöző1, öltöző2, WC előtér, ffi WC, női WC, lichthof)
- gipszkarton válaszfalak építése, nyílások eltakarása gipszkartonnal
- a bejárati lépcső bal oldalára üvegezett térelhatároló készítése
- új lépcső kialakítása a kávézó fogyasztóterében és a vizesblokk melletti közlekedőben
- az előtér és a kiszolgáló traktus közötti főfalban új átjáró készítése tartószerkezeti leírás szerint
- a színházterembe összecukható nézőtér (lelátó-rendszer) beépítése

#### 3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

- oldalfal- és mennyezetvakolatok javítása, pótlása, szükséges helyeken légáteresztő vakolat alkalmazásával
- diszperziós falfestések készítése
- mázas kerámia padlóburkolat és vizesblokkokban csempeburkolat készítése
- új belső ajtók elhelyezése

#### 4. Elektromos felújítások, vagyonvédelem

- elektromoshálózat teljeskörű felújítása, szabványos kialakítása szerelvényekkel (lámpatestek, dugaljok és kapcsolók)
- elektromos teljesítmény bővítése (63A+20A+20A-re)

#### 5. Gépészeti berendezések

- belső udvari homlokzaton inverteres léghűtéses, hőszivattyús kültéri folyadékűtő egység elhelyezése
- fűtő/hűtő klíma-konvektorok (fan-coil) elhelyezése
- elektromos üzemű fali melegvíztárolók telepítése (HMF)
- szellőzéshez elszívó és befúvó ventilátorok elhelyezése a belső udvari homlokzaton
- új szaniterek (zuhanykabin, WC-k, kézmosók, mosdók, piszoárok, mosogató) elhelyezése

- a szaniterekhez tartozó kiegészítők, szerelvények (csaptelepek, szifonok, stb.) felszerelése

- új víznyomó- és lefolyóvezetékek kiépítése

#### 6. Bejárat, portál

- homlokzati vakolatjavítások és ablakpárkányok visszaállítása

- a homlokzatrész egységes színezése graffiti mentes védőréteggel (főépítési színezéssel)

- kőlabazat felülettisztítása

- új hőszigetelő biztonsági üvegezett bejáratú ajtó elhelyezése

- homlokzati nyílászárók mázolása és a lábazati pinceablakok cseréje, ablakrácsok elhelyezése

- a bejárat felett hátulról megvilágított, lézervágott acélból készült DANTE felirat (betűkből)

- a bejárat mellett 2x2 db LED kijelző elhelyezése

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **hozzájárul** ahhoz, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges – a jelen határozatban az **alábbiakban** felsorolt – értéknövelő beruházások elvégzése esetén, a munkálatok számlákkal igazolt költségei, **legfeljebb 23.050.768,- Ft + ÁFA**, azaz Huszonhárommillió-ötvenezer-hétszázhatvannyolc forint + ÁFA, azaz **bruttó 29.274.475,- Ft**, azaz Huszonkilencmillió-kettőszázhetvennégyezer-négyszázhetvenöt forint erejéig a bérleti díjba **beszámításra kerüljenek** havi egyenlő részletekben, havonta legfeljebb a bérleti díj 50%-a mértékéig a bérleti szerződés megszűnéséig (lejártáig), illetve a költségek beszámítása megtörténtéig – feltéve, hogy a beszámítási jog egyéb okból előbb nem szűnik meg.

Értéknövelő munkaneme	beruházás	Értéknövelő Beruházás ellenértéke		Értéknövelő Beruházás tervezet üteme (Munka megkezdésénél bejelentésétől számítva)
		Nettó	Bruttó	
ÉPÍTÉSZETI MUNKÁK		4 253 977 Ft	5 402 551 Ft	I. Ütem 1. és 9. hónapban
Homlokzati nyílászárók, ablakok, bejáratú ajtó bontási törmeléke elszállítva 2 m3-ig		48 722 Ft	61 877 Ft	
Homlokzati nyílászárók, ablakok és bejáratú ajtó kibontása, új nyílászáró szerkezetek beépítése		3 789 905 Ft	4 813 179 Ft	
Homlokzat bevonása graffiti ellen védő impregnálószerrel		415 350 Ft	527 495 Ft	
GÉPÉSZETI MUNKÁK		13 453 391 Ft	17 085 807 Ft	II. Ütem 1-2. és 8-9. hónapban
Meglévő lefolyó alapvezetékek bontása		216 000 Ft	274 320 Ft	
Szellőzőrendszer kiépítése (légttechnikai csővezeték, csőidomok, légcsatornák szerelése, ventilátorok elhelyezése)		1 724 070 Ft	2 189 569 Ft	
Fűtési, HMV; HHV vezetékek szigetelése		555 750 Ft	705 803 Ft	
Fűtési vezetékek bontása, fűtési vezetékek szerelése idomokkal		2 261 714 Ft	2 872 377 Ft	

Elektromos melegvíztermelő berendezések, vizes berendezési tárgyak szerelvényekkel (mosogató, mosdók, zuhanykabin, WC-k, piszoárok) elhelyezése, szerelése	2 572 847 Ft	3 267 516 Ft	
Légkondicionáló berendezések (inverteres léghűtéses, hőszivattyús kültéri folyadékűtő, Klíma konvektorok, fan-coil) elhelyezése	6 123 010 Ft	7 776 223 Ft	
<b>VILLAMOS MUNKÁK</b>	<b>5 343 400 Ft</b>	<b>6 786 118 Ft</b>	III. Ütem 1-2. és 6-7-8. hónapbar
Meglévő vezetékek, kábelek és szerelvények bontása, vezetékek és szerelvények (kapcsolók, dugaljak, lámpatestek) elhelyezése, kismegszakítók, áram-védőkapcsolók és kiegészítők elhelyezése, LED-es fényforrások általános világítás céljára, kapcsolók és csatlakozóaljzatok elhelyezése	5 343 400 Ft	6 786 118 Ft	

Összesen	Értéknövelő Beruházás ellenértéke	
	Nettó	Bruttó
	23 050 768 Ft	29 274 475 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 bérlo által elvégezni kívánt – a jelen határozatban felsorolt – valamennyi munka köre
- a bérlo által elvégezni kívánt munkákon belül, a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges, a jelen határozatban felsorolt azon munkák köre, amelyek értéknövelő beruházásoknak minősülnek, valamint az értéknövelő beruházások ellenértéke.

A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges – jelen határozatban felsorolt – értéknövelő beruházások bérlo által történt maradéktalan elvégzése esetén, a munkák számlákkal igazolt költségeit a bérlo részére, a jelen határozatban elfogadott ellenértékek szerint, összesen **legfeljebb 23.050.768,- Ft + ÁFA**, azaz Huszonhárommillió-ötvenezer-hétszázhatvannyolc forint + ÁFA, azaz **bruttó 29.274.475,- Ft**, azaz Huszonkilencmillió-kettőszázhetvennégyezer-négy százhatvenöt forint erejéig téríti meg a bérleti díjba történő beszámítás útján a jelen határozatban foglalt feltételek megvalósulása esetén. A bérbeadó az igazolt költségeket, havi egyenlő részletekben, havonta legfeljebb a bérleti díj 50%-a mértékéig számítja be a bérleti szerződés megszűnéséig (lejártáig), illetve a költségek beszámítása megtörténtéig – feltéve, hogy a beszámítási jog egyéb okból előbb nem szűnik meg.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlo jelen határozatban meghatározott munkákat (ideértve az értéknövelő beruházásoknak nem minősülő munkákat is) a munka megkezdésének

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

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 bérlo a munkálatok megkezdését a megállapodás aláírásától számított legkésőbb 6 hónapon belül köteles írásban bejelenteni. Amennyiben a bérlo a munkák megkezdésének bejelentésére vonatkozó határidő lejártáig a munka megkezdését nem jelenti be, úgy a megállapodás hatályát veszti.

Amennyiben a bérlo 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 bérlo bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti és a értéknövelő beruházások költségeinek megtérítésére a bérlo 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 bérlo bérleti jogviszonya a bérleti szerződés bérlo általi felmondása, vagy a bérlo érdekkörében felmerülő körülmény miatt szűnik meg, vagy az a bérlo érdekkörében felmerülő körülmény miatt kerül a bérbeadó által megszüntetésre, a bérlo a fentiek szerint elfogadott, de még be nem számított költségeinek megtérítésére nem jogosult, a bérlo a még beszámításra nem került értéknövelő beruházások ellenértékének megtérítésére a bérbeadó felé igényt nem támaszthat. Amennyiben a bérleti szerződés megszűnése (megszüntetése) esetén a bérlo 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 bérlot terhelő, a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapota helyreállításához szükséges, a bérlo 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 bérlo részére.

A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a jelen határozatban meghatározott értéknövelő beruházásoknak nem minősülő munkák költségei kizárólag a bérlot terhelik és ezen munkák költségeinek megtérítésére a bérlo 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 megállapodásban rögzíteni szükséges, hogy a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlo 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 bérlo kizárólag csak az állag sérelme nélkül leszerelhető berendezési és felszerelési tárgyakat viheti el.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlot 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.

- 5./ A társasház homlokzatát érintő munkák, ideértve az üzletjelzés elhelyezését is, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás során hozott XXXVI/94-3/2023 ügyiratszámú határozatnak, vagy amennyiben tervezett építési tevékenység kivitelezése előtt a XXXVI/94-3/2023 ügyiratszámú határozatban megállapított határidő lejárt, új, azonos tartalmú településképi eljárásban hozott határozatnak megfelelően, az abban foglaltak betartásával végezhetők el.

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

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

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

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

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

- 6./ A bérlet a munkavégzés tényleges időtartamára, **de legfeljebb kilenc 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 **Bérlő** a bérleti díjon felül a használattal együtt járó ún. rezsiköltségeket (közös költség, víz- és csatornahasználati díj, áramdíj, egyéb szolgáltatási költségek, stb.) köteles a munkák végzésének ideje alatt is szerződészerűen megfizetni.

- 7./ A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérlő** a munkákat a jelen megállapodás megkötése napjától számított 30 munkanapon belül megkezdi, és vállalja, hogy a kezdéstől számított 9 hónapon belül befejezi. A **Bérlő** köteles a munka megkezdését és befejezését **Bérbeadó** részére írásban bejelenteni és igazolni.

A bérlőt a díjmentesség a munkák megkezdésének bejelentése napjától kezdődően illeti meg a munkavégzés tényleges időtartamára, de legfeljebb kilenc hónapra. Amennyiben a bérlő munkák elvégzésére a megállapodásban meghatározott határidő lejártáig a munka elvégzését nem jelenti be, vagy a bérlő munkák befejezésének bejelentésére vonatkozó kötelezettségét elmulasztja, a bérbeadó jogosult a bérlő bérleti 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.

- 8./ A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a jelen megállapodásban foglalt felújítási/átalakítási munkáktól függetlenül a felek között megkötött bérleti szerződés rendelkezései változatlanul hatályosak és azokat a jelen megállapodásban foglaltak nem érintik.

- 9./ A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérlő** felelős az általa végeztetett munkákért. Ennek keretében köteles megtéríteni az általa végeztetett felújítási/átalakítási tevékenység során harmadik személyeknek okozott károkat, amelyekért a **Bérlő** közvetlen felelősséggel tartoznak. Abban az esetben, ha a **Bérbeadó** ellen a **Bérlő** által végeztetett felújítási/átalakítási tevékenység alapján, vagy annak következményeként bármilyen harmadik fél kártérítési, vagy egyéb igényt terjeszt elő, a **Bérlő** a jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal e károk viselésére, megfizetésére és ezen igényekért való helytállásra és arra, hogy az ezekből eredő esetleges peres eljárásba önként belép. Az ilyen irányú kötelezettségeket a **Bérbeadótól** a jelen megállapodás aláírásával minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül átvállalja.

- 10./ A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a munkák elkészültét követően a Bérlemény állapotát a helyszínen bérlemény felmérési jegyzőkönyv felvételével (amely az elvégzett munkákat, a megvalósított állapotot stb. tartalmazza) rögzítik.

- 11./ A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a felújítási munkák eredményeként a Bérlemény bérleti szerződés szerinti eredeti rendeltetése nem változhat meg.

- 12./ A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban meghatározott Bérlemény felújítási/átalakítási munkák a **Bérlő** általi elvégztetése a **Bérlő** javára tulajdonjogot még részarányosan sem eredményezhet, és a **Bérlő** a társasház rovására sem végezhet semmilyen munkát, illetve nem hivatkozhat tulajdoni arány eltolódásra, illetve tulajdoni igényre.

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

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

7  
M

Q

egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

A megállapodás 8 példányban készült és 8 folyamatos sorszámozással ellátott oldalt tartalmaz.

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

Budapest, 2023. június 04.

Budapest, 2023. június 15.

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



MÁSÍK KULTURÁLIS EGYESÜLET  
3599 Sütősi u. 13.  
Tel.: 06 1 8910887-2-05  
Képv.: Gulyás-Hermann Sándor  
Bérlő

**Mellékletek:**

1. sz. – 128/2023. (V.22.) GTB határozat

2. sz. – A Bérlő 2023. május 4. napján kelt kérelme és annak mellékletét képező dokumentumok

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

**KIVONAT**  
**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának**  
**2023. május 22-i rendes ülésén készült jegyzőkönyvéből**

**Napirend 5. pont**

Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. ker., 13441/0/A/54 hrsz. alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Török utca 1. fszt. (Margit körút 5/b.) alatti helyiség felújítási/átalakítási munkáihoz és döntés a munkálatok költségeinek beszámításáról

**Előterjesztő:**

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
Harján Dávid vezérigazgató

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és**  
**Tulajdonosi Bizottságának 128/2023.(V.22.) határozata**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Másik Kulturális Egyesület** (nyilvántartási szám: 05-02-0065711, székhely: 3599 Sajószöged, Dobó István utca 13., adószám: 18910887-2-05, képviseli: Gulyás Hermann Sándor elnök) bérlő a Budapest II. kerület, 13441/0/A/54 hrsz. alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Török utca 1. fszt. (Margit körút 5/b.) alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint vendéglő megjelölésű helyiséget **átalakítsa/felújítsa** a 2023. május 10. napján érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglaltak szerint, az alábbi feltételekkel:

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

**1. Bontási munkák**

- válaszfalak, belső és homlokzati nyílászárók (bejárati vasajtó, ablakok) bontása
- vendéglátó funkció eszközei, berendezései (beépített bútorok, konyhatechnológia, szagelszívók, légtechnika, előkészítő pultok, kemence, stb.) bontása
- az előtér és a kiszolgáló traktus közötti főfalban új nyílás kibontása
- padlóburkolatokat és dobogórendszer bontása
- falburkolatokat bontása (lambéria, hidegburkolat)
- vakolatok leverése oldalfalon és mennyezeten
- vizes berendezések (mosdók, WC-k, piszoárok) leszerelése
- a vizes berendezésekhez tartozó nyomó- és lefolyóvezetékek elbontása
- világítási berendezések leszerelése
- gépészeti berendezések (gázkazán, radiátorok, fűtési vezetékek) leszerelése/elbontása
- bontási törmelékek elszállítása

**2. Építészeti átalakítások**

- közösségi tér funkciónak megfelelő helyiségek kialakítása (előtér/kávézó, büfé háttér, raktár+gépészet, jegypénztár+iroda, színházterem, raktár, közlekedő, meeting szoba, öltöző1, öltöző2, WC előtér, ffi WC, női WC, lichthof)



- gipszkarton válaszfalak építése, nyílások eltakarása gipszkartonnal
- a bejárati lépcső bal oldalára üvegezett térelhatároló készítése
- új lépcső kialakítása a kávézó fogyasztóterében és a vizesblokk melletti közlekedőben
- az előtér és a kiszolgáló traktus közötti főfalban új átjáró készítése tartószerkezeti leírás szerint
- a színházterembe összecusukható nézőtér (lelátó-rendszer) beépítése

### 3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

- oldalfal- és mennyezetvakolatok javítása, pótlása, szükséges helyeken légáteresztő vakolat alkalmazásával
- diszperziós falfestések készítése
- mázas kerámia padlóburkolat és vizesblokkokban csempeburkolat készítése
- új belső ajtók elhelyezése

### 4. Elektromos felújítások, vagyonvédelem

- elektromoshálózat teljeskörű felújítása, szabványos kialakítása szerelvényekkel (lámpatestek, dugaljok és kapcsolók)
- elektromos teljesítmény bővítése (63A+20A+20A-re)

### 5. Gépészeti berendezések

- belső udvari homlokzaton inverteres léghűtéses, hőszivattyús kültéri folyadékűtő egység elhelyezése
- fűtő/hűtő klímakonvektorok (fan-coil) elhelyezése
- elektromos üzemű fali melegvíztárolók telepítése (HMV)
- szellőzőshöz elszívó és befűvő ventilátorok elhelyezése a belső udvari homlokzaton
- új szaniterek (zuhanykabin, WC-k, kézmosók, mosdók, piszoárok, mosogató) elhelyezése
- a szaniterekhez tartozó kiegészítők, szerelvények (csaptelepek, szifonok, stb.) felszerelése
- új víznyomó- és lefolyóvezetékek kiépítése

### 6. Bejárat, portál

- homlokzati vakolatjavítások és ablakpárkányok visszaállítása
- a homlokzatrész egységes színezése graffiti mentes védőréteggel (főépítési színigyeztetéssel)
- kőlábazat felülettisztítása
- új hőszigetelő biztonsági üvegezett bejárati ajtó elhelyezése
- homlokzati nyílászárók mázolása és a lábazati pinceablakok cseréje, ablakrácsok elhelyezése
- a bejárat felett hátulról megvilágított, lézervágott acélból készült DANTE felirat (betűkből)
- a bejárat mellett 2x2 db LED kijelző elhelyezése

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság hozzájárul ahhoz, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges – a jelen határozatban az alábbiakban felsorolt – értéknövelő beruházások elvégzése esetén, a munkálatok számlákkal igazolt költségei, legfeljebb 23.050.768,- Ft + ÁFA, azaz Huszonhárommillió-ötvenezer-hétszázhatvannyolc forint + ÁFA, azaz bruttó 29.274.475,- Ft, azaz Huszonkilencmillió-kettőszázhetvennégyezer-négyszázhetvenöt forint erejéig a bérleti díjba beszámításra kerüljenek havi egyenlő részletekben, havonta legfeljebb a bérleti díj 50%-a mértékéig a bérleti szerződés megszűnéséig (lejártáig), illetve a költségek beszámítása megtörténtéig – feltéve, hogy a beszámítási jog egyéb okból előbb nem szűnik meg.

Értéknövelő munkaneme	beruházás	Értéknövelő Beruházás ellenértéke		Értéknövelő Beruházás tervezett üteme (Munka megkezdésének bejelentésétől számítva)
		Nettó	Bruttó	
ÉPÍTÉSZETI MUNKÁK		4 253 977 Ft	5 402 551 Ft	I. Ütem 1. és 9. hónapban
Homlokzati nyílászárók, ablakok, bejárati ajtó bontási törmeléke elszállítva 2 m3-ig		48 722 Ft	61 877 Ft	
Homlokzati nyílászárók, ablakok és bejárati ajtó kibontása, új nyílászáró szerkezetek beépítése		3 789 905 Ft	4 813 179 Ft	
Homlokzat bevonása graffiti ellen védő impregnálószerrel		415 350 Ft	527 495 Ft	
GÉPÉSZETI MUNKÁK		13 453 391 Ft	17 085 807 Ft	II. Ütem 1-2. és 8-9. hónapban
Meglévő lefolyó alapvezetékek bontása		216 000 Ft	274 320 Ft	
Szellőzőrendszer kiépítése (légttechnikai csővezeték, csőidomok, légszatórnák szerelése, ventilátorok elhelyezése)		1 724 070 Ft	2 189 569 Ft	
Fűtési, HMV, HHV vezetékek szigetelése		555 750 Ft	705 803 Ft	
Fűtési vezetékek bontása, fűtési vezetékek szerelése idomokkal		2 261 714 Ft	2 872 377 Ft	
Elektromos melegvíztermelő berendezések, vizes berendezési tárgyak szerelvényekkel (mosogató, mosdók, zuhanykabin, WC-k, piszoárok) elhelyezése, szerelése		2 572 847 Ft	3 267 516 Ft	
Légkondicionáló berendezések (inverteres léghűtéses, hőszivattyús kültéri folyadékűtő, Klímakonvektorok, fan-coil) elhelyezése		6 123 010 Ft	7 776 223 Ft	
VILLAMOS MUNKÁK		5 343 400 Ft	6 786 118 Ft	III. Ütem 1-2. és 6-7-8. hónapban
Meglévő vezetékek, kábelek és szerelvények bontása, vezeték és szerelvények (kapcsolók, dugalj, lámpatestek) elhelyezése, kismegszakítók, áram-védőkapcsolók és kiegészítők elhelyezése, LED-es fényforrások általános világítás céljára, kapcsolók és csatlakozóaljzatok elhelyezése		5 343 400 Ft	6 786 118 Ft	

Összesen	Értéknövelő Beruházás ellenértéke	
	Nettó	Bruttó
	23 050 768 Ft	29 274 475 Ft

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

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

A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges – jelen határozatban felsorolt – értéknövelő beruházások bérlő által történt maradéktalan elvégzése esetén, a munkák számlákkal igazolt költségeit a bérlő részére, a jelen határozatban elfogadott ellenértékek szerint, összesen legfeljebb 23.050.768,- Ft + ÁFA, azaz Huszonhárommillió-ötvenezer-hétszázhatvannyolc forint + ÁFA, azaz bruttó 29.274.475,- Ft, azaz Huszonkilenemmillió-kettőszázhetvennégyezer-négy-százhetvenöt forint erejéig téríti meg a bérleti díjba történő beszámítás útján a jelen határozatban foglalt feltételek megvalósulása esetén. A bérbeadó az igazolt költségeket, havi egyenlő részletekben, havonta legfeljebb a bérleti díj 50%-a mértékéig számítja be a bérleti szerződés megszűnéséig (lejártáig), illetve a költségek beszámítása megtörténtéig – 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 hónapon belül köteles írásban bejelenteni. Amennyiben a bérlő a munkák megkezdésének bejelentésére vonatkozó határidő lejártáig a munka megkezdését nem jelenti be, úgy a megállapodás hatályát veszti.

Amennyiben a bérlő munkák elvégzésére a megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított 1 (egy) éven belül a bérbeszámítást nem kéri, és az annak alapjául szolgáló költségeket nem igazolja, a bérlő bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti és az értéknövelő beruházások költségeinek megtérítésére a bérlő nem tarthat igényt sem a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-vel, sem a tulajdonos Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzattal szemben sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak bármilyen okból való megszűnésekor.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy amennyiben a beszámítás időtartama alatt a bérlő bérleti jogviszonya a bérleti szerződés bérlő általi felmondása, vagy a bérlő érdekkörében felmerülő körülmény miatt szűnik meg, 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. 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 díjtarozásokat, bérleti díjhátralékot és azok törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint a bérletet terhelő, a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapota helyreállításához szükséges, a bérlet 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 bérlet részére.

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 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 felszerelt, csak állagsérelemmel eltávolítható berendezéseket, tartozékokat nem szerelheti le, azok a beépítést követően a bérbeadó tulajdonát képezik. A bérlet kizárólag csak az állag sérelme nélkül leszerelhető berendezési és felszerelési tárgyakat 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 munkák, ideértve az üzletjelzés elhelyezését is, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás során hozott XXXVI/94-3/2023 ügyiratszámú határozatnak, vagy amennyiben tervezett építési tevékenység kivitelezése előtt a XXXVI/94-3/2023 ügyiratszámú határozatban megállapított határidő lejárt, új, azonos tartalmú településképi eljárásban hozott határozatnak megfelelően, az abban foglaltak betartásával végezhetők el,

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

bérlő szavatossági kötelemmel tartozik.

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

A bérlő a munkavégzés tényleges időtartamára, de legfeljebb kilenc hónapra a bérleti díjfizetés alól mentesül. A bérleti díjfizetés alóli mentesség a közös költség és egyéb szolgáltatási költségek megfizetésének kötelezettsége alól a bérlőt nem mentesíti.

A bérlőt a díjmentesség a munkák megkezdésének bejelentése napjától kezdődően illeti meg a munkavégzés tényleges időtartamára, de legfeljebb kilenc hónapra. Amennyiben a bérlő munkák elvégzésére a megállapodásban meghatározott határidő lejártáig a munka elvégzését nem jelenti be, vagy a bérlő munkák befejezésének bejelentésére vonatkozó kötelezettségét elmulasztja, a bérbeadó jogosult a bérlő bérleti 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 beszeresse, és a munka csak akkor kezdhető meg, ha a hozzájáruló nyilatkozat rendelkezésre áll, amelynek beszerzésére a jelen határozatban meghatározott munkák elvégzése céljából az Önkormányzat, mint tulajdonostárs meghatalmazza bérlőt.

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

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri a gazdasági Igazgatóság igazgatóját, Annus Bélánét és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegyék meg a szükséges intézkedéseket.


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

**Határidő:** 30 nap

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

Budapest, 2023. május 26.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

  
Annus Béláné  
gazdasági igazgató

## Kérelem

Alulírott Gulyás Hermann Sándor, mint a Másik Kulturális Egyesület (3599. Sajószöged, Dobó út 13. adósz.: 18910887-2-05, levelezési cím: 1064. Bp. Rózsa utca 103. 1/1.) elnöke kérem, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (Székhely: 1024. Budapest, Mechwart liget 1.) tulajdonában lévő 13441/0/A/52 hrsz.-on nyilvántartott 1023. Budapest Margit körút 5. lh.:B.(Török utca 1.) alatt található ingatlan felújítását és értéknövelő beruházását, tulajdoni hozzájárulás formájában szíveskedjék engedélyezni.

Továbbá ingatlanban történő felújítási/átalakítási időszakra 9 hónap bérleti díj mentességgel kívánunk élni.

Valamint az ingatlanban a felújítással/átalakítással értéknövelő beruházást kívánunk végrehajtani az alábbiak szerint:

- Az ingatlan használhatóságát biztosító, ill. a jelenlegi funkciót szolgáló berendezésekkel történő kiegészítése továbbá bővítése, átalakítása, ha a funkció vagy a rendeltetés megváltoztatásra kerül.
- Az ingatlanhoz tartozó épületszerkezetekkel (tető, lépcső, erkély, vízszigetelés, álmennyezet stb.), ill. azt befogadó tartószerkezetekkel (főfalak, földemek) kapcsolatos szakszerű beavatkozások, korszerűsítések.
- Külső nyílászárók (ajtók, ablakok, portál szerkezetek stb.) cseréje, korszerűsítése (amelyek energetikai paraméterei jobbak, mint az eredetieké volt).
- A villamos energia-, a víz-csatorna, a gáz-, a hőellátás vezetékeinek és berendezéseinek megépítése, cseréje, azok kiegészítése.
- Fűtőkorszerűsítés (hőleadó berendezésekkel, szekunderkörüi berendezésekkel).
- Szellőzőberendezések és vezetékeinek korszerűsítése.
- Légkondicionáló berendezés korszerűsítése a hozzá kapcsolódó tartozékokkal, vezetékekkel.

Az értéknövelő beruházás műszaki leírása, illetve a felújítás teljes tervszete csatolva.

Kelt.: Budapest, 2023. 05. 04.

MÁSİK KULTURÁLIS EGYESÜLET  
3599. Sajószöged, Dobó u. 13.  
Adószám: 18910887-2-05  
Gulyás Hermann Sándor

2024-01-22

676/225

2. melléklet

## Kérelem

Alulírott **Gulyás Hermann Sándor**, mint a **Másik Kulturális Egyesület** (1064. Budapest, Rózsa u. 103. 1/1 adósz.: 18910887-2-42) elnöke kérem, hogy a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** (Székhely: 1024. Budapest, Mechwart liget 1.) tulajdonában lévő **13441/0/A/52** hrsz.-on nyilvántartott **1023. Budapest Margit körút 5. lh.:B.(Török utca 1.)** alatt található ingatlanban a gázóra megszüntetését, **tulajdoni hozzájárulás** formájában szíveskedjék engedélyezni.

Az érintett gázóra száma: **1601088128**

### Indoklás:

Az előzetesen leadott hőszivattyús fűtőkorszerűsítéshez nincs szükség az ingatlanon belül gáz mérőóra. Később sem tervezünk olyan fűtésrendszert, amely indokoltá tenné a gáz használatát. A jelenlegi helyén lévő óra és a házból bejövő csővezeték is az átalakítás miatt útban van.

A bérleti szerződésben foglaltak alapján vállalást teszünk rá, hogy amennyiben megszűnik a szerződés, az eredeti helyére helyezzük vissza a vezetéket és a gázórát.

Kelt.: Budapest, 2024. 01. 18.

Másik Kulturális Egyesület  
1064 Budapest  
Rózsa utca 103. 1. em. 1. ajtó  
adószám 18910887-2-42

Gulyás Hermann Sándor