

ÖSSZEFOGLALÓ

Javaslat a 1033 Budapest, Apát utca 10. található 55 m² alapterületű iroda helyiség bérbeadására



- A bérbeadás tárgyát képező Ingatlan:** 1033 Budapest, Apát utca 10. szám alatt található, 55 m² alapterületű földszinti iroda/egyéb helyiség.
- Az Ingatlan ingatlanvagyon-értékelésben megállapított bérleti díja és a pályázatban megjelölt minimálisan megajánlható bérleti díj:** 72 000 Ft + áfa/hó
- Pályáztatási eljárás módja, időszaka és közzététele:** Nyilvános, kétfordulós pályázati eljárás. A pályázat elérhető volt 2024. december 17. és 2025. január 31. között a www.jofogas.hu, a www.ingatlan.com, a www.bfvk.hu honlapokon és az Ingatlanon kifüggesztve. Az Ingatlan korábban négy alkalommal került sikertelenül pályáztatásra.
- A pályázati dokumentációt megvásárlók és ajánlattevők száma:** Összesen négy érdeklődő vásárolta meg a pályázati dokumentációt, és egy ajánlat került benyújtásra a tárgyi ingatlanra.
- A pályázat leadásának határideje:** 2025. január 31., 10:00 óra
- A pályázó és ajánlata a pályázat első fordulójában:** B■■■■ S■■■■ V■■■■ magánszemély, 72 000 Ft + áfa/hó, határozatlan időre, irodai tevékenység céljára.
- Elektronikus licit:** A pályázati eljárás I. fordulójában egy érvényes ajánlat érkezett a tárgyi ingatlanra, így a pályázati eljárás II. fordulóját jelentő online licit eljárás megtartására nem került sor.
- Döntési javaslat a nyertes ajánlattevőre:** B■■■■ S■■■■ V■■■■ magánszemély, határozatlan időre – 60 napos felmondási idő kikötéssel –, irodai tevékenység céljára, 72 000 Ft + áfa/hó bérleti díj mellett.
- Beruházási megállapodás:** Ajánlattevő bruttó 4 350 000 Ft összköltségű felújítási munkálatokat kíván elvégezni az Ingatlanon saját költségén, mely beruházásával kapcsolatban nem élhet követeléssel a Tulajdonos felé.



Tárgy: Javaslat a 1033 Budapest, Apát utca 10. alatt található 55 m² alapterületű iroda helyiség bérbeadására

BFVK Zrt.
Ingatlanhasznosítási
Igazgatóság

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi Bizottság részére

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest III. ker., Belterület 18910/97/A/103 helyrajzi számon, a 1033 Budapest III. ker. Apát utca 10-20. címen nyilvántartott, természetben a 1033 Budapest, Apát utca 10. szám alatt található, 55 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „egyéb helyiség” megnevezésű helyiség (a továbbiakban: Ingatlan; *1. számú függelék: Tulajdoni lap, alaprajz*).

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: BFVK Zrt.) a Fővárosi Önkormányzattal 2021. április 1. napi hatállyal létrejött Közfeladat-ellátási Keretszerződése, valamint – a 2025. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés megkötéséig – a 2024. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződése alapján jogosult a Fővárosi Önkormányzatot az előterjesztés tárgyát képező ügylet során képviselni, figyelemmel arra, hogy az Ingatlant a 2024. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés 1. számú mellékletének II/1. és II/6. számú almellékletei tartalmazzák.

Az Ingatlan – valamint a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Budapest, III. kerület Apát-Búza utcában található 8 db másik helyiség, melyek jelen előterjesztésnek nem tárgyai – megfelelő hasznosítása és ezzel a Fővárosi Önkormányzat részére az aktuális piaci viszonyoknak megfelelő bérleti díj bevétel biztosítása érdekében a BFVK Zrt. az Ingatlan hasznosítására vonatkozóan nyilvános, kétfordulós pályázati eljárást folytatott le.

Az Ingatlan negyedszeri sikertelen pályáztatás után került ismételten kiírásra.

A Budapest Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Helyiségrendelet**) 6. § (2) pontja szerint az önkormányzati helyiségek hasznosítása vagy értékesítése esetén a helyiség forgalmi (piaci) értékét az arra irányuló döntést megelőzően 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

Fentiek alapján az Ingatlan minimális bérleti díjának meghatározása érdekében a BFVK Zrt. 2024. október 09. napján ingatlanvagyon-értékelést készített, melyek megállapítása szerint az Ingatlan bérleti díja 72 000 Ft/hó + áfa (2. számú függelék: *Ingatlanvagyon-értékelés*).

A BFVK Zrt. által a 2024. december 17. napján közzétett nyilvános, kétfordulós pályázati eljárás során a bérleti díj minimálisan megajánlandó összege 72 000 Ft + áfa/hó mértékű volt. A BFVK Zrt. 2024. december 17. és 2025. január 31. napja között hirdette az Ingatlant a www.jofogas.hu, a www.ingatlan.com, és a www.bfvk.hu honlapokon, valamint az Ingatlanon kifüggesztve. A pályázatok benyújtásának határideje 2025. január 31., 10:00 óra időpont volt (3. számú függelék: *Pályázati dokumentáció*).

A pályázati dokumentációt négy érdeklődő vásárolta meg. Az ajánlatok benyújtására rendelkezésre álló határidő lejártáig tárgyi Ingatlanra egy ajánlat érkezett BFVK Zrt.-hez.

A Bontó Bizottság az alábbi megállapításokat tette a beérkezett ajánlattal kapcsolatban (4. számú függelék: *Bontási jegyzőkönyv*):

Ingatlan esetében a pályázó, B■■■■ S■■■■ V■■■■ **magánszemély** (a továbbiakban: Ajánlattevő) ajánlatában akként nyilatkozott, hogy az Ingatlant határozatlan időre, irodai tevékenység céljára, 72 000 Ft + áfa/hó mértékű bérleti díj fizetése mellett kívánja bérbe venni. A Bontó Bizottság megállapítás szerint az ajánlata hiánypótlásra nem szorul (5. számú függelék: *Ajánlat*).

Figyelemmel arra, hogy a pályázati eljárás I. fordulójában az Ingatlan vonatkozásában csak egy db érvényes ajánlat került benyújtásra, a pályázati kiírásban szereplő II. fordulót jelentő licit eljárás megtartására nem került sor.

A BFVK Zrt. előkészítette és egyeztetette Ajánlattevővel a bérleti szerződést (1. számú melléklet: *Bérleti szerződés*).

Ajánlattevő az Ingatlanon saját költségén, az előterjesztéshez csatolt felújításiterv és költségbecslés szerinti, összesen bruttó 4 350 000 Ft becsült értékű felújítási munkákat kíván elvégezni (6. számú függelék: *Felújítási terv és költségbecslés*).

Az Ingatlant érintő munkálatok elvégzésének feltételei, az elszámolás módja külön beruházási megállapodásban került rögzítésre (2. számú melléklet: *Beruházási megállapodás*).

Ajánlattevő a felújítási munkálatok elvégzése céljából előzetesen munkaterületként kívánja birtokba venni az Ingatlant. Erre tekintettel a bérleti szerződés hatályba lépését követően az Ingatlan legfeljebb 4 hónapos időtartamra, munkaterületként kerül átadásra Ajánlattevő részére, azzal, hogy Ajánlattevő a használattal összefüggésben felmerülő költségeket a munkaterületi időszak első napjától köteles megfizetni.

A beruházási megállapodás szerint a beruházások megvalósítása a Fővárosi Önkormányzat számára semmilyen pénzügyi vagy egyéb kötelezettséggel nem járhat, annak Fővárosi Önkormányzat részéről történő elszámolására, megtérítésére Ajánlattevő sem most, sem pedig a jövőben semmilyen jogcímen nem tarthatnak igényt.

Felek a Beruházási megállapodásban rögzítik, hogy Ajánlattevő a kivitelezésért a Bérbeadóval szemben semmilyen pénzügyi ellenérték megfizetésére irányuló vagy költség igényt, illetve-, követelést nem támaszt és tudomásul veszi, hogy a munkálatok megvalósításával összefüggésben Bérbeadó semminemű (áfa, adó, illeték, költség stb.) fizetési kötelezettséget nem vállal.

Ajánlattevő az ajánlata részeként nyilatkozatot tett, hogy a bérleti díjon felül az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi közüzemi költség megfizetését vállalja, továbbá nyilatkozott arról, hogy a bérleti díjon felül, óvadék címén három havi bruttó bérleti díjnak és három havi közös költség áfával növelt összegének megfelelő óvadékot megfizet.

Ajánlattevő nyilatkozatával tudomásul vette, hogy a bérleti díj összege 2026. január 1. napjától kezdődően, minden naptári év január 1. napjával a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével a kerekítés szabályai szerint 100,- Ft-ra kerekítve módosul, valamint amennyiben a fogyasztói árindex módosulása nem eredményezi a bérleti díj emelkedését, abban az esetben a bérleti díj adott évre esedékes mértéke megegyezik az előző év díjainak összegével.

Nyilatkozott továbbá arról, hogy Budapest Főváros Önkormányzatával szemben nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása, illetve nincs adó és adók módjára behajtandó köztartozása, és nincs ellene folyamatban végrehajtási eljárás.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. Ajánlattevő nyilatkozott, hogy ezen feltételnek megfelel.

Az SZMSZ 1. számú mellékletében foglalt táblázat 2.12. sora szerint a Közgyűlés által átruházott hatáskörben a lakásnak nem minősülő helyiség bérbeadása esetén a bérbeadó jogainak gyakorlására, kivéve a főpolgármesterre átruházott jogokat, a Tulajdonosi Bizottság jogosult.

Fentiekre tekintettel kérjük a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslat megtárgyalására és elfogadására.

Határozati javaslat

A Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy

1.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. számú mellékletében foglalt táblázat 2.12. sora szerinti hatáskörében eljárva a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest III. ker., Belterület 18910/97/A/103 helyrajzi számon, a 1033 Budapest III. ker. Apát utca 10-20. címen nyilvántartott, természetben a 1033 Budapest, Apát utca 10. szám alatt található, 55 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „egyéb helyiség” megnevezésű helyiség bérbeadására irányuló nyilvános, kétfordulós pályázatot eredményesnek nyilvánítja és az Ingatlan bérlejeként B. S. V. magánszemélyt jelöli ki az alábbi feltételekkel:

1.1 A bérleti jogviszony a bérleti szerződés hatálybalépésének napjától határozatlan időre – 60 napos felmondási idő kikötéssel –, irodai tevékenység céljára szól.

1.2 A bérleti díj összege 72 000 Ft + áfa/hó, amelyet a bérbeadó jogosult 2026. január 1. napjától kezdődően, minden naptári év január 1. napjával a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével, a kerekítés szabályai szerint 100 Ft-ra kerekítve emelni. Amennyiben a fogyasztói árindex mértékének módosulása nem eredményezi a bérleti díj emelkedését, abban az esetben a bérleti díj adott évre esedékes mértéke megegyezik az előző év díjának összegével.

1.3 Bérlo kötelezettsége minden az Ingatlan használatával összefüggésben felmerülő közüzemi költség viselése.

1.4 Az óvadék címén fizetendő díjat három havi bruttó bérleti díjban és háromhavi áfával növelt közös költség összegében, azaz 3 x 72 000 Ft + áfa összegben és 3 x 16 500 Ft + áfa összegben, azaz mindösszesen 337 185 Ft összegben állapítja meg.

1.5. Megadja a tulajdonosi hozzájárulást B. S. V. magánszemély számára az Ingatlanban történő felújítási munkálatok elvégzéséhez az előterjesztés 2. számú mellékletét képező beruházási megállapodás szerinti műszaki tartalommal, azzal a feltétellel, hogy a Bérlo a felújítási munkákat saját költségén, saját felelősségére, a kockázat és a kárveszély viselésével valósíthatja meg.

1.6 Jóváhagyja a bérleti szerződés megkötését az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal és a bérleti szerződésnek a BFVK Zrt.-vel kötött Közfeladat-ellátási Keretszerződés és a BFVK Zrt. részére adott igazolás és általános meghatalmazás alapján meghatalmazottként eljáró BFVK Zrt. vezérigazgatója általi aláírását.

1.7 Jóváhagyja a beruházási megállapodás megkötését az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal és a beruházási megállapodásnak a BFVK Zrt.-vel kötött Közfeladat-ellátási Keretszerződés és a BFVK Zrt. részére adott igazolás és általános meghatalmazás alapján meghatalmazottként eljáró BFVK Zrt. vezérigazgatója általi aláírását.

Budapest, 2025. _____ hó ____ napján

Barts J. Balázs

vezérigazgató

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.

Melléklet:

1. számú melléklet: Bérleti szerződés
2. számú melléklet: Beruházási megállapodás

Függelék:

1. számú függelék: Tulajdoni lap, alaprajz



Digitálisan aláírta:
Dr. Horváth
Nándor
Dátum: 2025.02.19
11:56:02 +01'00'



Digitally signed
by dr. Tóth
Gergely
vezérigazgató-
helyettes
Date: 2025.02.19
12:05:49 +01'00'



LÁTTAM
dr. Lőrincz Valéria
(közgyűlési vezető)



ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRTA
dr. Schrödel Norbert
aljegyző

2. számú függelék: Ingatlanvagyon-értékelés
3. számú függelék: Pályázati dokumentáció
4. számú függelék: Bontási jegyzőkönyv
5. számú függelék: Ajánlat
6. számú függelék: Felújítási terv és költségbecslés

Az előterjesztés mellékleteiben és egyes függelékeiben szereplő adatok kitakarására a személyes adatok védelme érdekében került sor, ami nem sérti a közérdekű adatok megismeréséhez fűződő jogot.



BÉRLETI SZERZŐDÉS TERVEZET

Amely létrejött

egyrésről a Budapest Főváros Önkormányzata (székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.; törzskönyvi azonosító száma: 735638; adószáma: 15735636-2-41; KSH szám: 15735636-8411-321-01; AHTI azonosító: 745192, képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester) mint tulajdonos és bérbeadó (a továbbiakban Bérbeadó) képviseletében eljáró **Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/A.; rövidített cégnév: **BFVK Zrt.**; cégjegyzékszám: 01-10-042695; adószám: 12006003-2-41; KSH szám: 12006003-6832-114-01; képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató) mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrésről: **B [redacted] S [redacted] V [redacted]**
[redacted], mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**, Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban külön-külön: **Fél**, együttesen: **Felek**)

között a Tulajdonosi Bizottság ___/2025. (___) számú határozata alapján, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel, annak rögzítése mellett, hogy Budapest Főváros Önkormányzata és BFVK Zrt. között létrejött Közfeladat-ellátási Keretszerződés (a továbbiakban: Keretszerződés) és a 2024. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés alapján BFVK Zrt. jogosult Budapest Főváros Önkormányzatát a jelen szerződésen alapuló ügylet során képviselni. A Keretszerződés 6.1. pontja alapján a 2025. évi éves szerződés megkötéséig a BFVK Zrt. a közfeladat-ellátási kötelezettségét a 2024. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés Szerződésében (a továbbiakban: Éves Szerződés) foglaltak alapján látja el.

1. A szerződés tárgya

- 1.1. A jelen szerződésen (a továbbiakban: **Szerződés**) alapuló bérleti jogviszony tárgyául a Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában lévő, Budapest III. ker. 18910/97/A/103 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1033 Budapest III.ker., Apát utca 10-20. „felülvizsgálat alatt” címen található, összesen 55 m² alapterületű (Szerződéshez 1. számú mellékletként csatolt alaprajzon megjelölt) az ingatlan-nyilvántartás szerint „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan bérbeadása (a továbbiakban: **Bérlemény**) szolgál.
- 1.2. Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Bérleményt megtekintett és megismert állapotban, irodai tevékenység céljára a Szerződés hatálybalépésének napjától számított határozatlan időtartamra.
- 1.3. A Bérlő a Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Bérlemény az általa az 1.2. pontban meghatározott céllal folytatni kívánt tevékenység végzésére alkalmas.
- 1.4. A Bérlő kijelenti, hogy a Bérlemény területén általa folytatni kívánt tevékenységre jogosított, valamint, hogy rendelkezik az e tekintetben szükséges hatósági és szakhatósági engedélyekkel, illetve azokat a tevékenység megkezdéséig saját költségén megszerzi.

2. A bérleti díj

- 2.1. A bérleti díj összege 72 000 Ft + áfa/hó, (azaz hetvenkétezer forint + általános forgalmi adó/hónap, összesen tehát 91 440 Ft/hó, azaz kilencvenegyezer-négyszáznegyven forint/hónap), mely 2026. január 1. napjától kezdődően, minden naptári év január 1. napjával a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével, a kerekítés szabályai szerint 100 Ft-ra kerekítve módosul. Amennyiben a fogyasztói árindex módosulása nem eredményezi a bérleti díj emelkedését, abban az esetben a bérleti díj adott évre esedékes mértéke megegyezik az előző év díjának összegével. Abban az esetben, ha Bérbeadó valamely évben nem él az emelés jogával, az így elmaradt díjemelés mértékét a következő év(ek) emeléséhez hozzászámíthatja.
- 2.2. A 2.1. pontban rögzített bérleti díjon felül a Bérlemény használatával együtt járó rezsiköltséget, illetve a Bérlemény üzemeltetésével összefüggésben felmerülő egyéb költségeket, valamint a mindenkor közös költség áfával növelt összegét (amely a szerződés aláírásakor: 16 500 Ft + áfa/hó, azaz 20 955 Ft/hó) a Bérelő a Szerződés 3.2. pontja szerint tartozik viselni.
- 2.3. Bérelő köteles óvadék címén három havi bruttó bérleti díjnak (274 320 Ft), és három havi közös költség áfával növelt összegének (amely a szerződés aláírásakor: 16 500 Ft + áfa/hó, azaz összesen 62 865 Ft) megfelelő összeget, azaz mindösszesen 337 185 Ft-ot megfizetni BFVK Zrt. MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10102093-05060400-01001005 számú számlájára. Felek rögzítik, hogy a Bérelő a pályázati eljárás keretében pályázati biztosíték jogcímén megfizetett 337 185 Ft összeget, melyet Bérbeadó a szerződés hatálybalépésével a szerződést biztosító óvadékként fog kezelni.
 - 2.3.1. A Bérelő tudomásul veszi, hogy abban az esetben, ha valamely, a Szerződésből fakadó kötelezettségét nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, és a szerződésszerű állapotot a számára a kötelezettségszegés nyomán megküldött írásbeli felszólítás ellenére sem állítja helyre, illetve mulasztását nem pótolja, a Bérbeadó a szerződésszegésből folyó követelését az óvadék összegéből közvetlenül jogosult kielégíteni.
 - 2.3.2. Amennyiben a Bérbeadó valamely követelését a 2.3.1. pontban írtak értelmében a Bérelő által nyújtott óvadék összegéből elégíti ki, köteles erről a Bérlőt írásban értesíteni, azzal, hogy a Bérelő köteles az értesítés kézhezvételét követő 8 napon belül az óvadékból hiányzó összeget pótolni. Abban az esetben, ha a Bérelő az óvadék feltöltésére irányuló kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, mulasztása nyomán a Bérbeadó jogosulttá válik a Szerződést azonnali hatállyal felmondani.
 - 2.3.3. A Bérelő a Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti díj 2.1. pont szerinti korrekcióját, valamint a közös költség változását követően a 2.3. pontban írt óvadék összegét – a bérleti díj és közös költség összegének a megváltozására tekintettel – a korábban általa megfizetett óvadék, illetve a megváltozott bérleti díj és közös költség alapulvételével kalkulált óvadék közti különbözet összegével a Bérbeadó erről szóló írásbeli felhívása nyomán, az annak kézhezvételétől számított 8 napon belül megfelelően kiegészíti.
- 2.4. Felek úgy rendelkeznek, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék összege kamatmentesen a Bérlőt illeti, amennyiben annak felhasználására nem került sor, és Bérelő a szerződés megszűnésekor a Bérlemény birtokba visszaadási kötelezettségét teljesítette. A Bérlemény birtokba visszaadási kötelezettség nem teljesítése esetén Bérelő az óvadék visszatérítésére nem tarthat igényt. Az óvadék visszatérítésére a visszatérítés feletételeinek fennállta esetén a Szerződés megszűnését követő 4 hónapon belül kerül sor.

3. A bérleti díj és az egyéb költségek (üzemeltetés, rezszi) megfizetése

- 3.1. Bérló a bérleti díjat a Szerződés 1.2. pontjában meghatározott tevékenység megkezdésének napjától, de legkésőbb a Szerződés 6.1. pontja szerinti Munkák elvégzéséhez szükséges, a Szerződés 4. pontja szerinti maximális időtartamú munkaterületi időszak (a továbbiakban: Munkaterületi időszak) lejártát követő naptól havonta, a tárgyhónap 10. napjáig Bérló részére kiállított számlán feltüntetett fizetési határidőn belül köteles a BFVK Zrt. MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10102093-05060400-01001005 számú elszámolási betétszámlájára átutalni.
- 3.2. A Bérbeadó a mindenkor közös költség áfával növelt összegét a Munkaterületi időszak lejártát megelőzően önállóan, ezt követően a bérleti díjjal együtt havonta tovább számlázza Bérló részére az ingatlan bérbeadási szolgáltatás ellenértékéért. A 3.1. pontban rögzített bérleti díjon felül a Bérlemény használatával együtt járó rezsiköltséget, illetve a Bérlemény üzemeltetésével összefüggésben felmerülő egyéb költségeket (víz, elektromos energia, csatorna, szemétszállítás) Bérló köteles fizetni.
Felek rögzítik, hogy a jelen pontban meghatározott költségeket Bérló a birtokátruházás napjától, a Munkaterületi időszak alatt is fizetni köteles.
- 3.3. Bérló a rezszi költséget, illetve a Bérlemény üzemeltetésével összefüggésben felmerülő egyéb költségeket közvetlenül fizeti a szolgáltatóknak. Bérló köteles a közüzemi szolgáltatásokra a közüzemi szolgáltatókkal szerződést kötni és az azok alapján felmerült közüzemi szolgáltatási díjakat közvetlenül a szolgáltatóknak a szolgáltató által kibocsátott számla alapján, a birtokátruházás napjától megfizetni. A Bérló köteles az árammérőt és a vízmérőt a saját nevére átíratni oly módon, hogy a Bérlemény átadásának napjától számított 15 napon belül a szolgáltatókkal szerződést köt, amelyeket legkésőbb a birtokbaadástól számított 30 napon belül BFVK Zrt. részére köteles bemutatni.
- 3.4. Felek úgy rendelkeznek, hogy a bérleti díj, illetve a közös költség áfával növelt összegének késedelmes megfizetése esetén Bérbeadó, a késedelembe esés időpontjától kezdve jogosult késedelmi kamatot felszámolni. A késedelmi kamat mértékére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) 6:48. §-a irányadó. Amennyiben Bérló késedelmi kamattal is tartozik és a megfizetett összeg nem fedezi az egész tartozást, azt elsősorban a késedelmi kamattartozásra és ezt követően a tőketartozásra kell elszámolni.

4. A Bérlemény birtokának átruházása

A Bérlemény birtokának átruházására egyéb megállapodás hiányában a Szerződés hatálybalépését követő 5 munkanapon belül, részletes fénykép, vagy videofelvétellel mellékelte jegyzőkönyv felvétele mellett kerül sor azzal, hogy a Munkaterületi időszak a birtokátruházás napjától legfeljebb 4 hónapig tart.

5. A Bérlemény használata, karbantartás

- 5.1. Bérló a Bérleményben átalakítást és - a rendszeres használatával együtt járó karbantartási, felújítási munkák kivételével - értéknövelő beruházást kizárólag bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása mellett végezhet. A rendszeres karbantartási, felújítási, valamint a hozzájárulással elvégzett munkálatok minden költsége a Bérlőt terheli. Bérló a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles a Bérleményt a rendeltetésének megfelelően használni, annak az állapotát és állagát megőrizni. A Bérló köteles megtéríteni mindazt a kárt, amely a rendeltetésellenes használat, vagy más nem szerződésszerű magatartás következménye.
- 5.2. A Bérló a Bérleményt kizárólag a környezete szükségtelen zavarása nélkül használhatja. Ezzel összefüggésben a Bérló kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérleményben folytatott tevékenységével kapcsolatosan, illetőleg arra visszavezethetően bármely hatóság kifogást emel, ennek következményeit maga köteles viselni, ahogyan a

tevékenysége során harmadik személyeknek okozott esetleges károkért is maga tartozik helytállni.

- 5.3. A Bérelő a Bérleményben kizárólag a Szerződés 1.2. pontban meghatározottak szerinti tevékenységet jogosult folytatni. Ennek megszegése esetén a Bérbeadónak jogában áll a Szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- 5.4. A Szerződés fennállása alatt a Bérlőt terheli a Bérlemény használatával együtt járó karbantartás, felújítás, javítás és az állagmegóvás költsége. Bérelő a Bérlemény állagmegóvásához szükséges, a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: **Helyiségrendelet**) 23. § (2) bekezdésében rögzített munkákat ellátja, ezen munkálatoknak a költségeit viseli, míg a Bérbeadó ugyanezen rendelet 22. § (2) bekezdése szerinti munkák ellátásáról és a költségek viseléséről köteles gondoskodni.
- 5.5. A Bérleményben lévő ingóságok biztosításáról saját költségén és felelősségére a Bérelő maga köteles gondoskodni, az ezekben esetlegesen bekövetkező károkért a Bérbeadó és BFVK Zrt. felelősséget nem vállal.
- 5.6. A Bérelő a Bérleményt harmadik személynek sem egészben sem részben albérletbe vagy más jogcímen használatba nem adhatja. Ennek megszegése esetén Bérbeadó jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- 5.7. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a Bérelő szükségtelen zavarása nélkül jogosult folyamatosan ellenőrizni a Bérlemény állapotát, valamint azt, hogy a Bérelő a Bérleményt rendeltetésszerűen, a Szerződés rendelkezéseinek megfelelően használja-e. Elemi kár vagy életveszély, illetve Bérelő szerződésszegő magatartása esetén Bérbeadó a bérleménybe a bérleti jogviszony időtartama alatt, tanúk jelenlétében bármilyen napszakban beléphet, hogy a kármegelőzés vagy kárenyhítés érdekében szükséges intézkedéseket megtegye.
- 5.8. A Bérleményre vonatkozó vagyon- és felelősségbiztosítást Bérelő köteles a birtokátruházás napjától számított 10 munkanapon belül megkötni, azt a bérleti jogviszony alatt folyamatosan fenntartani és az erről szóló igazolást köteles BFVK Zrt. képviselőjének annak kérésére bármikor bemutatni.
- 5.9. Bérelő köteles a Bérlemény használatához kapcsolódó környezetvédelmi, tűzrendészeti, egészségügyi, baleset- és munkavédelmi, köztisztasági és egyéb releváns hatósági rendelkezéseknek és előírásoknak mindenkor maradéktalanul eleget tenni, illetve az előbbi kötelezettség teljesítéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételeket a saját költségén biztosítani.
- 5.10. Bérelő tudomásul veszi, hogy reklámhordozót csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével helyezhet el.
- 5.11. Bérelő vállalja, hogy a Szerződésben, valamint a vonatkozó jogszabályokban előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja, valamint a Bérlemény hasznosításban - vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

6. A Bérelő átalakítási munkái

- 6.1. A Tulajdonosi Bizottság ____/2025. (____) számú határozatával hozzájárult, hogy a Bérelő a Felek közt egyidejűleg kötött beruházási megállapodásban meghatározott szükséges átalakítási munkákat (a továbbiakban: Munkák) a saját költségén elvégezze az alábbiak szerint.

- 6.2. A hozzájárulás nem terjed ki a Bérleménynek az épület szerkezetét érintő bővítésre, a felépítményhez történő hozzáépítésre, ráépítésre. Bérlo tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérleményben – a 6.1 pontban részletezett munkákon túlmenően – esetlegesen bármilyen átalakítási, felújítási munkát, a Bérlemény bővítését, a felépítményhez történő hozzáépítést, ráépítést (a továbbiakban: Munkák) kíván végezni, úgy köteles ehhez a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását kérni, azzal, hogy arról Felek szükség szerint külön megállapodást kötnek.
- 6.3. Bérlo köteles a Munkák befejezésről Bérbeadót 3 munkanapon belül értesíteni. A Munkák befejezéséről és a Bérleményről a Felek részletes fénykép, vagy videofelvétellel mellékelt állapotfelmérési jegyzőkönyvet vesznek fel.
- 6.4. Bérlo tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a Munkák elvégzését jogában áll folyamatosan ellenőrizni, azzal, hogy az ellenőrzés érdekében a Bérlo köteles a Bérbeadó megbízottjával minden tekintetben, maradéktalanul együttműködni. A Felek rögzítik, hogy a Munkák elvégzéséhez szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, illetve jóváhagyásokat a Bérlo köteles beszerezni. Ennek érdekében a Bérbeadó, a kapcsolódó ügyintézés során köteles a Bérlo számára a tőle telhető minden segítséget megadni, illetve az engedélyek, jóváhagyások megszerzése érdekében a Bérlovel egyébként is fokozottan együttműködni.
- 6.5. A Munkákkal kapcsolatosan Bérlo köteles gondoskodni arról, hogy a Munkák elvégzése során maga, vagy az általa megbízott kivitelező olyan felelősségbiztosítással rendelkezzen, amely fedezetet nyújt a Munkákkal kapcsolatban a Bérleményben vagy az épületrészekben és az azokban lévő ingóságokban keletkezett károkra vonatkozóan. Továbbá fedezetet kell nyújtania az általa okozott személyes sérülések károkra a Bérleményben dolgozó, vagy az azt bármilyen minőségben látogató személyekre vonatkozóan. A fedezet akkor minősül megfelelőnek, ha az építés-szerelési munkákkal okozott felelősségi károk biztosítási összege legalább 4 350 000 Ft/kár/év biztosítási összeggel kerül megkötésre. A Bérlonek a felelősségbiztosítási fedezet meglétét a Munkák megkezdését megelőzően felelősségbiztosítási kötvénnyel és a biztosítási díj befizetésének bizonylatával, vagy a biztosítási kötvénnyel és a Biztosító által kiállított fedezet igazolással kell a Bérbeadó felé annak átadásával igazolnia.
- 6.6. A bérleti szerződés megszűntével a Bérleményen elvégzett beruházás, átalakítás, felújítás térítés nélkül kerül a Bérbeadó tulajdonába. A térítés nélküli átadás után az átadás napján hatályos jogszabályok alapján az adófizetési kötelezettség – különösen az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség – a Bérlo terhelébe. Bérlo a Bérleményen elvégzett beruházási, átalakítási, és felújítási munkáival kapcsolatosan, sem a bérleti szerződés hatálya alatt, sem annak bármely okból történő megszűnése esetén semmilyen jogcímen Bérbeadóval szemben tulajdonjogi igényt nem támaszthat, ezzel a Felek a Bérlo részéről felmerülő tulajdoni igényt kizárják. Bérlo – erre vonatkozó külön előzetes írásbeli megállapodás hiányában – a Munkák ellenértékének megtérítésére sem a szerződés hatálya alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem tarthat igényt, azt Bérbeadótól nem követelheti.

7. Bérlo kötelezettségei közjegyzői okiratba foglalása

- 7.1. Bérlo kötelezi magát arra, hogy Bérbeadó által elfogadható, az alábbi a), b) és c) pontokban meghatározott tartalommal, közvetlen végrehajtásra alkalmas közjegyzői okiratba (a továbbiakban: **Okirat**) foglaltan vállalja
- a) a Szerződés által a bérleti díj, valamint a közös költség jelen Szerződés aláírásának a napján hatályos összegének megfizetése vonatkozásában rögzített kötelezettségeinek teljesítését, valamint

- b) azon kötelezettségét, hogy a Szerződés megszűnése esetén a rendelkezésére álló határidő (határnap) maradéktalan megtartásával eredeti állapotában visszaszolgáltatja Bérbeadó részére a bérleményt, illetőleg azt elhagyja, valamint
- c) annak elismerését és tudomásulvételét, hogy a közjegyzői okirat útján közölt bérbeadói felmondás hatályára megfelelően irányadók a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény kézbesítési fikcióra vonatkozó rendelkezései.

Bérlő köteles az Okirat egy példányát a Szerződés aláírásától számított 10 munkanapon belül átadni BFVK Zrt-nek.

- 7.2. Amennyiben Bérlő által Bérbeadónak átadott Okirat tartalmát Bérbeadó nem fogadja el, úgy Bérlő köteles haladéktalanul intézkedni a Bérbeadó által közölt tartalmi szempontoknak maradéktalanul megfelelő új okirat kiállítása iránt, és köteles az új Okiratot Bérbeadó tartalmi kifogásainak közlésétől számított 10 munkanapon belül ismételten bemutatni.

Ha Bérlő elmulasztja a Szerződés 7.1. és 7.2. pontjaiban meghatározott határidőt, úgy Bérbeadó indoklás nélkül jogosult elállni a Szerződéstől. Ilyen esetben Bérlő nem élhet igazolással, illetve sem kártérítési, sem egyéb más igényt nem támaszthat Bérbeadó felé.

Az Okirat kiállításával összefüggő valamennyi költség kizárólag Bérlőt terheli, annak megtérítésére Bérbeadó nem kötelezhető.

8. A szerződés módosítása

- 8.1. Felek tudomásul veszik, hogy a Szerződés kizárólag írásban, közös megegyezéssel módosítható, figyelemmel a Nvtv. 6. § (8) bekezdésében foglalt korlátozásra.
- 8.2. Nem minősül szerződésmódosításnak a Felek cégjegyzékben nyilvántartott adataiban, így különösen a székhelyében, képviselőiben, számlavezető bankjában, bankszámlaszámában bekövetkező változás, továbbá a szerződéskötés és teljesítés során eljáró szervezet és a kapcsolattartók adataiban bekövetkező változás. Az említett változásokról az érintett Fél a másik Felet – az eset körülményeitől függően – vagy előzetesen írásban 10 napos határidővel vagy a változás bekövetkezését (bejegyzését) követő 10 napon belül köteles értesíteni.

9. A szerződés megszűnése, felmondás.

- 9.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződést bármelyik Fél indoklás nélkül írásban felmondhatja. Ebben az esetben a Felek 60 napos felmondási határidőben állapodnak meg.
- 9.2. Felszólítást követő felmondás:

Bérlő a Szerződésben vállalt fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget Bérbeadó köteles a Bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Amennyiben a Bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. § (5) pontjában foglaltak szerint.

Bérlő a Szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségeinek megszegése esetén Bérbeadó köteles a Bérlőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartásra írásban, legalább 8 (nyolc) napos határidő kitérésével felszólítani. Ha a Bérlő a felszólításnak a megadott határidőig nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban azonnali hatállyal felmondja a szerződést. A szerződés a felmondás kézbesítésének napjával szűnik meg.

- 9.3. Előzetes felszólítás nélküli azonnali hatályú felmondás:

Előzetes felszólítás nélküli azonnali hatályú felmondásnak van helye a Szerződés 2.3.2. és 5.3. és 5.6. pontjában szabályozott esetekben, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011.

évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvtv.) 11. § (12) bekezdésében szabályozott esetben. Ennek értelmében a Bérbeadó a Szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha az ingatlan hasznosításában részt vevő bármely, a Bérelővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél, szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek, figyelemmel a Nvtv. idevonatkozó előírásaira.

Továbbá Bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a Szerződést, ha Bérelő a Szerződésben foglaltakkal kapcsolatos, a vonatkozó jogszabályokban foglalt beszámolási, nyilvántartási adatszolgáltatási kötelezettségeket nem teljesíti, valamint a Bérleményt nem a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja. Ezen kötelezettségek megszegése, elmulasztása esetén Bérelő teljes körű kártérítési felelősséggel tartozik a Bérbeadó felé.

Előzetes felszólítás nélküli azonnali hatályú felmondásnak van helye a Szerződő Felek szándékos, súlyos gondatlansággal, vagy bűncselekménnyel okozott, továbbá az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződésszegése esetén.

- 9.4. Bérelő a bérleti szerződés megszűnése esetén köteles a megszűnést követő 30 (harminc) napon belül – Bérbeadó által meghatározott időpontban – a Bérlemény állagának sérelme nélkül elmozdítható ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó részére átadás-átvételi jegyzőkönyv, fotódokumentáció felvétele mellett birtokba adni, azzal, hogy a megszűnés nyomán sem elhelyezésre, sem cserehelyiségre, sem pedig egyéb kártalanításra nem tarthat igényt. Bérelő a szerződés megszűnésének és a Bérlemény birtokba adásának időpontja közötti időszakban a Bérlemény használatáért a Helyiségrendeletben (40/2006. (VII.14.) Főv. Kgy. rendelet) meghatározott mértékű használati díjat köteles fizetni a közüzemi és egyéb költségek megtérítése mellett. A használati díj fizetés kezdőnapja a bérleti szerződés megszűnését követő nap.
- 9.5. A Bérlemény Bérbeadó részére történő birtokba adásakor Bérelő köteles a Bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díjak megfizetésének megtörténtét a szolgáltatók részéről kiállított erre irányuló nyilatkozatok bemutatásával megfelelően igazolni.
- 9.6. Amennyiben a jelen bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelőnek tartozása van a Bérbeadóval szemben, úgy a Bérbeadó jogosult a Bérleményben lévő és a Bérelő tulajdonát képező vagyontárgyakat a tartozás rendezéséig visszatartani és törvényes zálogjogának valamennyi rendelkezésre álló törvényes eszközzel érvényt szerezni.

10. Hatálybalépés

A Szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a Bérelő a 7. pontban rögzített kritériumoknak maradéktalanul megfelelő Okiratot BFKV Zrt részére átadta.

11. Kapcsolattartás

- 11.1. A Felek úgy rendelkeznek, hogy az egymás irányában a Szerződés alapján, illetve azzal összefüggésben teljesítendő közléseiket, illetőleg értesítéseiket minden esetben írásban, e-mail, vagy ajánlott tértivevényes levél formájában, utóbb igazolható módon kötelesek teljesíteni. Az előbbiek szerinti közlések alapjául szolgáló adatok megváltozásáról az érintett fél a másik felet haladéktalanul köteles megfelelően értesíteni, azzal, hogy az értesítés elmaradása esetén az ebből eredő esetleges károkért a felelősséget viselni köteles.

BFKV Zrt. kapcsolattartója:

dr. Vitál Vivien Kata

E-mail: vital.vivien@bfvk.hu

Tel.: +36-20 226 9795

Bérelő kapcsolattartója:

B [redacted] S [redacted] V [redacted]

E-mail: [redacted]

Tel.: + [redacted]

- 11.2. Felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti jogviszonyukkal kapcsolatosan közölt jognyilatkozataikat egymásnak tértivevénnyel, postai szolgáltató útján vagy futárral kézbesítik.
- 11.3. Felek megállapodnak abban, hogy a postai úton vagy futárral – igazolt módon – megküldött jognyilatkozatokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni akkor is, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ez esetben a közlés dátuma a küldemény átvétele megtagadásának napja.
- 11.4. Felek megállapodnak abban, hogy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (a feladóhoz „nem kereste” „elköltözött” vagy a „címzett ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni.
- 11.5. Felek megállapodnak abban, hogy a megállapodás keretében bizonyított elektronikus úton megküldött levelezésüket hivatalos írásos formának tekintik.
- 11.6. Felek kötelezettséget vállalnak továbbá, hogy a szerződés kapcsán megismert személyes adatokat a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2016. április 27-i (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelet (GDPR), valamint a kapcsolódó hazai jogszabályok rendelkezéseit szem előtt tartva kezelik azzal, hogy jelen szerződés személyes adatkezelésének jogalapja a GDPR 6. cikk 1. bek. b) pontja.

12. Záró rendelkezések

- 12.1. Felek kijelentik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján az Ingatlanra Bérbeadónak energetikai tanúsítványt (Tanúsítvány) kell készíteni, melyet Bérbeadó a Szerződés aláírásával egyidejűleg Bérlő rendelkezésére bocsájt.

Az elkészült Tanúsítvány azonosító kódja:.....

Bérlő a Szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy a
azonosító kód szerinti Tanúsítvány másolatát a Bérbeadótól átvette.
- 12.2. Bérlő előzetesen feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan elidegenítése esetén a jelenlegi Bérbeadó helyébe az Ingatlan új tulajdonosa lép.
- 12.3. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Nvtv., továbbá a Helyiségrendelet vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 12.4. Felek kijelentik, hogy bármely Fél részéről történő fizetési felszólítás a jogszabályban meghatározott elévülési időt megszakítja.
- 12.5. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Szerződésnek és esetleges módosításának adatai az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint közérdekű adatok.

A Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, és a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdés szerint a szerződéskötésnek jogi akadálya nincs.
- 12.6. Felek a Ptk. 6:87. § alapján kifejezetten rögzítik, hogy a Szerződés a Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, a Szerződésbe nem foglalt korábbi megállapodások hatályukat veszítik. Felek korábbi jognyilatkozatai a Szerződés értelmezésénél figyelembe vehetők.

12.7. Felek a Szerződést annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

A Szerződés hat példányban készült és került aláírásra, melyből két példány a Bérlet, négy példány Bérbeadót illet.

Budapest, 2025..... Budapest, 2025.....

Bérbeadó
Budapest Főváros Önkormányzata
képviselésében
BFVK Zrt.
képviseli
Barts J. Balázs vezérigazgató

Bérlet
B [] S [] V []

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2025. _____ hó ____ napján:

Bakó Alíz
gazdasági igazgató

Mellékletek:

- 1) Alaprajz
- 2) Közjegyzői Okirat
- 3) Birtokátruházási jegyzőkönyv

Hatálybalépési záradék

Felek kijelentik, hogy a Szerződés 7.1 pontjában rögzített feltételeknek maradéktalanul megfelelő közjegyzői okirat egy hiteles példányát a Szerződésben előírt határidő betartásával a mai napon átadta a Bérbeadó részére, így Szerződés a mai napon hatályba lép.

Budapest, 2025. _____ hó ____ napján:

Bérbeadó

Budapest Főváros Önkormányzata
képviselésében
BFVK Zrt.
képviseli
Barts J. Balázs vezérigazgató

Bérlő

B [REDACTED] S [REDACTED] V [REDACTED]

MEGÁLLAPODÁS

ingatlanon tervezett beruházásról

A MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA

5. Fővárosi Önkormányzat, mint az Ingatlantulajdonosa hozzájárul, hogy Beruházó az Ingatlant érintő, jelen Beruházási megállapodás elválaszthatatlan 2. számú mellékletét képező Felújítási terv és költségbecslés (továbbiakban: Felújítási terv és költségbecslés) szerinti műszaki tartalomnak megfelelően a saját költségén felújítási és átalakítási munkákat végezzen el (a továbbiakban: Beruházás). Beruházó köteles a Beruházást a jelen Beruházási megállapodás aláírásától számított 1 éven belül befejezni. Beruházó tudomásul veszi, amennyiben 1 éven belül nem fejezi be a Beruházást, úgy jelen Beruházási megállapodás időtartama alatt írásban kell kérelmeznie a Fővárosi Önkormányzat hozzájárulását a Beruházási megállapodás időtartamának módosításához. Felek rögzítik, hogy a tulajdonosi hozzájárulás a Beruházót nem mentesíti az esetlegesen szükséges szakhatósági, hatósági engedélyek, hozzájárulások saját költségén történő beszerzése alól, amelyek megléte nélkül a Beruházás nem kezdhető meg.
6. Felek rögzítik, hogy a Beruházás megvalósítása a Fővárosi Önkormányzat számára semmilyen pénzügyi vagy egyéb kötelezettséggel nem járhat. Beruházó kijelenti, hogy a Beruházással kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget és a kárveszélyt is maga viseli, annak Fővárosi Önkormányzat részéről történő elszámolására, megtérítésére sem most, sem pedig a jövőben semmilyen jogcímen nem tart igényt. Beruházó kijelenti, hogy a Beruházásra kapott anyagi támogatásokkal kapcsolatos kötelezettségek teljesítését önállóan vállalja, azok teljesítéséért teljes körű felelősséget vállal, a Fővárosi Önkormányzatot, mint tulajdonost nem terheli semmilyen felelősség, kötelezettség ezzel kapcsolatosan.
7. Felek megállapítják, hogy a Beruházás tervezett összköltsége bruttó 4 350 000 Ft, azaz bruttó négymillió-háromszázötvenezer Forint. A Beruházás összköltségét teljes egészében a Beruházó köteles viselni. Beruházó kijelenti, hogy a Beruházás elvégzéséhez szükséges pénzügyi fedezet a rendelkezésére áll.

Felek rögzítik, hogy a Beruházási megállapodás a Felújítási terv és költségbecslésben rögzített műszaki tartalom megvalósítására vonatkozik, ezért amennyiben ahhoz képest a Beruházó az alapvető műszaki tartalmat jelentősen meghaladó változtatást kíván eszközölni a Beruházás tekintetében, úgy erről köteles előzetesen a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró BFVK Zrt.-t írásban értesíteni és jóváhagyó döntését kérni a tervezett változtatás műszaki és pénzügyi részletezése mellett. A Fővárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró BFVK Zrt. az előzetes értesítés alapján egyoldalúan jogosult határozni az eltérő műszaki tartalom engedélyezéséről, ennek körében dönt arról, hogy az engedélyt külön hozzájáruló nyilatkozatban adja meg vagy pedig a jelen Beruházási megállapodás módosításához köti.
8. Felek rögzítik, hogy a Beruházó köteles a Beruházással kapcsolatban minden szükséges információt, adatot olyan időben a Fővárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró BFVK Zrt. tudomására hozni, hogy az azzal kapcsolatos véleménye kialakítására, illetve intézkedés megtételére elegendő idő álljon rendelkezésre.

A BERUHÁZÁSSAL KAPCSOLATOS KÖLTSÉGVISELÉSI, TULAJDONJOGI ÉS EGYÉB RENDELKEZÉSEK

9. Felek kijelentik, hogy a Beruházót terhelik a munkák elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzési kötelezettsége.
10. Szerződő felek rögzítik, hogy Beruházó köteles az Ingatlanban elvégzett (értéknövelő) Beruházás során létrejövő vagyonnövekményt a Bérleti Szerződés bármely okból történő megszűnését követően, térítés nélkül a Fővárosi Önkormányzat részére átadni és a Beruházó

semmilyen követeléssel nem élhet a Fővárosi Önkormányzat felé. A térítés nélküli átadás után az átadás napján hatályos jogszabályok alapján az adófizetési kötelezettség – különösen az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség – a Beruházót terheli. Amennyiben a Beruházás elvégzése, a Fővárosi Önkormányzat részére történő térítésmentes átadása következtében a Fővárosi Önkormányzatnál bármilyen járulékos költség (ideértve különösen az áfa, adó, díj, illeték és egyéb, a tulajdonost terhelő fizetési kötelezettségeket) merülne fel, úgy azt a Beruházó köteles a Fővárosi Önkormányzat javára megtéríteni. Amennyiben a Beruházás elvégzése következtében a Beruházónál merülne fel bármilyen járulékos költség (ideértve különösen az adó, díj, illeték és egyéb fizetési kötelezettségeket) azt maga fizeti meg, annak megtérítését a Fővárosi Önkormányzattól nem követelheti.

11. A Fővárosi Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a Beruházás megvalósítása vonatkozásában, a Beruházó, mint a Beruházás megrendelője jogosult és köteles a bérleti szerződés hatálya alatt a kivitelezőkkel szemben érvényesíteni a jótállási és szavatossági jogait.
12. Amennyiben a Bérleti szerződés bármilyen okból megszűnik, úgy a beruházás során létrejött vagyonnövekmény nyilvántartásba vételét a Fővárosi Önkormányzat nevében eljáró Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Pénzügyi, Számviteli és Vagyonnyilvántartási Főosztály végzi.

Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérleményben végzett Beruházás eredménye piaci értékkel bír, a térítésmentes átadáskor esetlegesen felmerülő adó és egyéb költségek tekintetében Felek jelen Beruházási megállapodás 10. pontja szerint járnak el.

13. A Beruházó jelen Beruházási megállapodás aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Fővárosi Önkormányzat jogosult a Beruházás végzését folyamatosan ellenőrizni, az ellenőrzéseket saját vagy megbízott szakértő útján lefolytatni. A Beruházó köteles az ellenőrzések során a Fővárosi Önkormányzat képviselőivel, kapcsolattartójával, az általa esetlegesen bevont szakértőkkel és egyéb közreműködőkkel együttműködni, az ellenőrzés végzéséhez szükséges támogatást megadni. Az ellenőrzések keretében a Beruházó köteles a tervekbe, műszaki iratokba való betekintést biztosítani, illetve az összes szükséges dokumentumot rendelkezésre bocsátani, a helyszín megtekintését lehetővé tenni. Az ellenőrzés eredményeként a Fővárosi Önkormányzat követelheti jelen Beruházási megállapodással ellentétes tevékenység gyakorlásának haladéktalan megszüntetését.
14. Felek kifejezetten rögzítik, hogy Beruházó a fenti munkálatok ellenértékének megtérítésére sem jelen Beruházási megállapodás hatálya alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen igényt nem tarthat, azt a Fővárosi Önkormányzattól nem követelheti. Fővárosi Önkormányzat kijelenti, hogy a Beruházás megvalósításával összefüggésben semminemű (áfa, adó, illetéke, költség stb.) fizetési kötelezettséget nem vállal. Beruházó kijelenti, amennyiben a Fővárosi Önkormányzat terhére fizetési kötelezettség keletkezik, és a Fővárosi Önkormányzat a fizetési kötelezettségének eleget tesz, úgy a Beruházó megtéríti a Fővárosi Önkormányzat pénzügyi teljesítését.
15. A Fővárosi Önkormányzat kifejezetten rögzíti, hogy jelen Beruházási megállapodásban megtett nyilatkozatait a Beruházó kezdeményezésére, mint az Ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosa adta ki, a nyilatkozatokkal kapcsolatos kárfelelősségét kizárja. A Beruházó kifejezetten vállalja, hogy amennyiben jelen Beruházási megállapodás teljesítésével kapcsolatban a Fővárosi Önkormányzat felé harmadik személy bármilyen vagyoni, kártérítési, megtérítési igényrel lép fel, úgy azért a Beruházó köteles közvetlenül helytállni.

16. Beruházó kijelenti és felelősséget vállal azért, hogy a Beruházás kapcsán létrejött vagyonnövekmény a Fővárosi Önkormányzat számára történő térítés nélküli átadáskor per, - teher és igénymentes.
17. A Beruházó tudomásul veszi, hogy a Beruházásra tekintettel a kárfelelőssége fennáll minden, az Ingatlanban, az ott lévő ingóságokban bekövetkező károkkal összefüggésben, valamint a tevékenységével összefüggésben teljes körű felelősséget vállal minden közvetve vagy közvetlenül - akár a Fővárosi Önkormányzatnak, akár harmadik személyeknek - okozott vagyoni vagy/ és nem vagyoni kár megtérítéséért.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Beruházó jelen Beruházási megállapodás megkötésére tulajdoni igényt nem alapíthat. Felek ezért jelen Beruházási megállapodásukkal kifejezetten kizárják, hogy a Beruházó az Ingatlanban történő beruházás kapcsán az Ingatlanban tulajdont szerezzen, továbbá a Beruházó kijelenti, hogy a Beruházás eredményeképpen tulajdonjogot az Ingatlanon nem szerez, és tudomásul veszi, hogy jelen Beruházási megállapodás 2. számú mellékletét képező, Felújítási terv és költségbecslésben felsorolt, beépítésre kerülő anyagok, dolgok, tárgyi eszközök az Ingatlan alkotórészévé, tartozékává válnak. Beruházó tudomásul veszi, hogy az Ingatlanban az általa elvégzésre kerülő esetleges értéknövelő, az Ingatlantól el nem választható munka eredménye osztja az Ingatlan jogi sorsát.

Felek a Beruházás gördülékeny elvégzése, a határidőben történő befejezés érdekében, továbbá a felmerült kérdések rendezése során egymás méltányos érdekeit figyelembe véve együttműködnek.

A Beruházás befejezésekor, annak eredményéről a Beruházó köteles tájékoztatni a Fővárosi Önkormányzatot. Felek a beruházás eredményéről jegyzőkönyvet vesznek fel, amely egyrészt tartalmazza az elkészült Beruházás műszaki megfelelését, másrészt a Beruházás értékét számviteli szempontból megbontva kimutatja.

SÚLYOS SZERZŐDÉSSZEGÉS, A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

18. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Beruházó jelen Beruházási megállapodásban foglalt lényeges kötelezettségeit súlyosan megszegi, úgy a Fővárosi Önkormányzat jogosult a jelen Beruházási megállapodást azonnali hatállyal felmondani.

18.1. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólagosan, ha:

- a Beruházó a Beruházás elvégzése során a Fővárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró BFVK Zrt. előzetes hozzájárulása nélkül jelentősen eltér - jelen Beruházási megállapodás 5-6. pontjában rögzítettek figyelembevételével - a műszaki tartalomtól,
- a Beruházó a Beruházás elvégzését félbehagyja, és felszólítás ellenére sem folytatja.

18.2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Beruházás jelen Beruházási megállapodás aláírásától számított 1 éven belül nem fejeződik be és Beruházó nem él a 5. pontban foglalt időtartam módosítási kérelem lehetőségével, illetve azt az Ingatlan műszaki állapota, további használata, hasznosítása indokolja, úgy a Fővárosi Önkormányzat – a 18. pontban rögzített jogkövetkezmény alkalmazásának lehetősége mellett, választása szerint – igényelheti az Ingatlan Beruházó általi, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba állítását, melynek költségét a Beruházó viseli. Amennyiben Beruházó nem tesz eleget fenti kötelezettségének a Fővárosi Önkormányzat által megadott határidőn belül, Fővárosi Önkormányzat a Beruházó költségén rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba állíttatja az Ingatlant. Felek mindkét esetben a 10. pontban foglaltakat rendelik megfelelően alkalmazni.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

19. A Felek megállapodnak, hogy egymás között minden, a jelen Beruházási megállapodással kapcsolatos nyilatkozatot, értesítést vagy megkeresést írásban, szükség szerint tértivevényes levélben vagy e-mailben, utólag igazolható módon kell megküldeni.

20. A Felek által kijelölt, kapcsolattartásra jogosult személyek:

Tulajdonos részéről:

Cég: BFVK Zrt.
Név: Barts J. Balázs vezérigazgató
Cím: 1013 Budapest, Attila út 13/a.
Telefon: 06-1-325-2400
Fax: 06-1-325-2444
E-mail: bfvk@bfvk.hu

Beruházó részéről:

Név: B S V
Értesítési cím:
Telefon:
E-mail:

21. Felek kijelentik, hogy az Nvtv. szerint természetes személynek és átlátható szervezetnek minősülnek, szerződéskötési képességük jelen jogügylet tárgyában korlátozva nincs.

22. Jelen Beruházási megállapodás adattartalma az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglaltak szerint közérdekű adatnak minősül.

23. Jelen Beruházási megállapodás a Bérleti szerződés hatályba lépésének napján lép hatályba.

24. A jelen Beruházási megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. V. törvény és az egyéb hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései alkalmazandók.

25. Jelen Beruházási megállapodás 7 eredeti példányban készül, amelyből Fővárosi Önkormányzatot 3 példány, BFVK Zrt.-t 2 példány, Beruházót 2 példány illeti meg.

26. Jelen Beruházási megállapodás elválaszthatatlan 2. számú mellékletét képezi a Beruházáshoz kapcsolódó Felújítási terv és költségbecslés.

A Felek a jelen Beruházási megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2025. _____ hó ____ napján

Budapest, 2025. _____ hó ____ napján

Budapest Főváros Önkormányzata nevében
meghatalmazással
BFVK Zrt.
képviseli Barts J. Balázs
vezérigazgató

B S V

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2025. _____ napján:

Bakó Aliz
gazdasági igazgató

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Alaprajz
2. sz. melléklet: Felújítási terv és költségbecslés