



1000289959599

ikt. szám: FPH070 /268 - 6 /2025

Tisztelt

Hivatalomba 2025. május 7. napján beérkezett, a 1835/6 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó közérdekűadat-igénylésére válaszul az alábbi tájékoztatást adom a feltett kérdések sorrendjében.

Az 1835/6. helyrajzi számú ingatlan a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában áll.

A hatályos fővárosi településrendezési eszközök a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) és az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT 2021). A TSZT 2021. „1. Területfelhasználás” tervlapja alapján az 1835/6 hrsz.-ú ingatlan Lk-2 jelű, kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt és jelentős változással érintett terület. A TSZT 2021. „3. a) Az épített környezet értékeinek védelme – más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek” tervlap szerint a tárgyi ingatlan területe nyilvántartott régészeti lelőhely területe. A TSZT 2021. „5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek” tervlap alapján az érintett ingatlan vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik (Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása).

A területre – Újbuda honlapján hozzáférhető információk alapján – Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzat képviselő-testületének a Budapest XI. kerület, Budaörsi út – Budaörs határa – XII. kerület – Gazdagréti út – Rétköz utca - Budaörsi út – M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 43/2018. (XII. 4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) vonatkozik, amely az alábbi linken elérhető: [Önkormányzati rendelet](#).

A hatályos KÉSZ 1. melléklete szerint a terület az Lk-2-XI-I-06 jelű építési övezetben található, az erről szóló térképrészletet levelem 1. számú melléklete tartalmazza. Az Lk-2-XI-I-06 jelű építési övezetben a beépítési mód szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett 25%, terepszint alatt 35%, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%. A KÉSZ 27/A. § (1) bekezdés alapján az Lk-2-XI-I-06 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el: a) közintézmény, b) igazgatási, egészségügyi, c) szolgáltatás, d) vendéglátás, e) kiskereskedelem. Az övezet területén üzemanyag-töltő állomás, parkolóház és önálló járműtároló nem létesíthető (KÉSZ 27/A. § (2) és (3) bekezdés), továbbá nem helyezhető el olyan funkció sem, amely esetében az egyéb jogszabályban előírt zajhatárérték betartása nem biztosítható (KÉSZ 27/A. § (4) bekezdés). Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a KÉSZ 2. mellékletében megadott beépítési paraméterek betartásával lehet. Az építési övezet területén az előkert mérete minimum 5,0 méter, az oldalkert mérete 6,25 méter, az övezetben lévő telkekre pedig 1 épület építhető (KÉSZ 27/A. § (6) és (7) bekezdés). Abban az esetben, ha az épület kontúrvonalán mért legmagasabb és legalacsonyabb terepcsatlakozás közötti teljes lejtés eléri vagy meghaladja a 10%-ot,

az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb (KÉSZ 27/A. § (8) bekezdés), az épület legmagasabb pontja (gerincmagassága) magastetős épület esetén pedig a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszévonalától számítva maximum 6,0 méter lehet (KÉSZ 27/A. § (9) bekezdés). Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál, 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén pedig az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 10,5 méter lehet (KÉSZ 27/A. § (10) bekezdés).

Az ingatlant a Bayer Construct Zrt. használja bérleti jogviszony keretében havi 300.000, - Ft +ÁFA/hó bérleti díj ellenében. A vonatkozó szerződést levelem 2. számú melléklete tartalmazza. A bérleti szerződés elfogadásáról az arra hatáskörrel rendelkező Tulajdonosi Bizottság döntött 2025. március 25-i ülésén a 256/2025. (III.25.) számú határozatával, amely határozat elérhető az alábbi linken (jelen tájékoztatás megadásának időpontjában a 4. oldalon): [E-Információszabadság oldalak](#).

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 30. § (3) bekezdése értelmében tájékoztatom az igénylésével kapcsolatos jogorvoslati lehetőségekről: a 31. § (5) bekezdés szerint illetékes bírósághoz fordulhat, illetve jogsérelem esetén a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóságnál (1055 Budapest, Falk Miksa utca 9–11.) bejelentéssel élhet.

Budapest, 2025 május

2025 MÁJ 16.

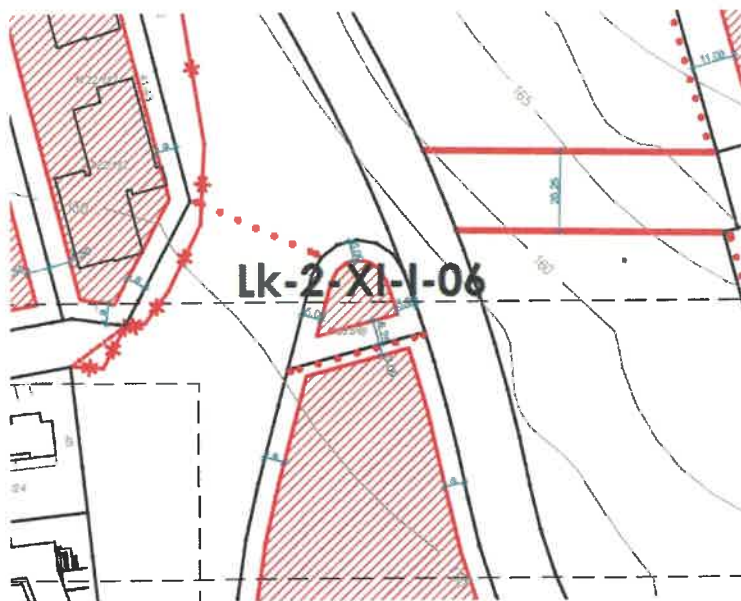
Tisztelettel:

dr. Számadó Tamás
főjegyző

mellékletek:

1. Kivágot a KÉSZ 1. sz. mellékletéből
2. Bérleti szerződés

1. számú melléklet



BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

egyrésről a Budapest Főváros Önkormányzata (székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.; törzkönyvi 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 Vagyongkezelő 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) (a továbbiakban: **BFVK Zrt.**),

másrésről: **BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített cégnév: BAYER CONSTRUCT Zrt., cégjegyzékszám: 13-10-041530, székhely: 2038 Sósút, Homokbánya út 3., adószám: 25343007-2-44, képviseli meghatalmazással: [REDACTED] projektvezető), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**, Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban külön-külön: **Fél**, együttesen: **Felek**)

között a Tulajdonosi Bizottság 256/2025. (III.25.) 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 és a Fővárosi Önkormányzattal kötött 2025. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés megkötéséig a 2024. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés alapján a BFVK Zrt. jogosult Budapest Főváros Önkormányzatát a jelen szerződésen alapuló ügylet során Bérbeadóként képviselni.

Felek előzményként megállapítják, hogy a BFVK Zrt. zárt, meghívásos pályázatot hirdetett meg a jelen szerződés 1.1 pontjában meghatározott Ingatlan bérbe adására. A Tulajdonosi Bizottság a pályázatot eredményesnek nyilvánította, és az ingatlan bérlőjeként Bérlőt jelölte ki, így vele kerül megkötésre a jelen bérleti szerződés az alábbi feltételek mellett:

1. A szerződés tárgya

- 1.1. A jelen szerződésen (a továbbiakban: **Szerződés**) alapuló bérleti jogviszony tárgya a Budapest Főváros Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által, Budapest XI. ker., belterület 1835/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XI. ker., Hosszúréti utca és Angyalka utca kereszteződésében található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 700 m² területű ingatlannak, a szomszédos ingatlanon zajló beruházással összefüggő felvonulási terület céljára történő bérbeadása (a továbbiakban: **Bérlemény**).
- 1.2. Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Bérleményt megtekintett és megismert állapotban, felvonulási terület céljára (azaz különösen, de nem kizárólagosan építési iroda- és tárolókonténerek elhelyezésére, használatára, építési anyagok előkészítésére, deponálására, keverésére, kiadására, munkagépek tárolására) a Szerződés hatálybalépésének napjától számított **2026. december 31.** napjáig tartó **határozott 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 Bérelő 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.
- 1.5. Bérbeadó a jelen Szerződés szerinti jogviszony teljes tartamára vonatkozóan szavatol, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga a Bérleménnyel összefüggésben, amely a Bérelő jelen Szerződés szerinti jogait gátolná, illetve, hogy a Bérlemény a jelen Szerződés szerinti célra alkalmas.

2. A bérleti díj

- 2.1. A bérleti díj összege **300 000 Ft + áfa/hó** (azaz **Háromszázezer forint + általános forgalmi adó per hónap**), mely 2026. január 1. napjától kezdődően 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 a Bérelő a jelen szerződés 3.2. pontja szerint tartozik viselni.
- 2.3. Bérelő köteles óvadék címén három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget, azaz **1 143 000 Ft**-ot megfizetni Bérbeadónak az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10102093-05060400-01001005 számú számlájára. Az óvadék megfizetését legkésőbb Szerződés 7. pontjában meghatározott közjegyzői okirat Bérbeadó részére történő átadásának napjáig (azaz legkésőbb a bérleti szerződés aláírását követő 10 munkanapon belül) hitelt érdemlően igazolni kell.
- 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, az abban foglalt legalább 8 napos póthatáridőben 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 Bérlelő 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, majd az arra vonatkozóan megküldött írásbeli felszólítás ellenére, az abban foglalt legalább 8 napos póthatáridőben sem 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, a 2.3. pontban írt óvadék összegét – a bérleti díj összegének a megváltozására tekintettel – a korábban általa megfizetett óvadék, illetve a megváltozott bérleti díj 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 Bérletet illeti, amennyiben annak felhasználására nem került sor, és Bérlet a szerződés megszűnésekor a Bérlemény birtokba visszaadási kötelezettségét teljesítette. A Bérlemény birtokba visszaadási kötelezettség írásbeli felszólítás ellenére, az abban foglalt legalább 8 napos póthatáridőben sem teljesítése esetén Bérlet 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, rezsi) megfizetése

3.1. Bérlet a bérleti díjat a Bérlemény birtokátruházásának napjától havonta, a tárgyhó 10. napjáig kiállított számla alapján, a számla keltét követő 15 napos fizetési határidőn belül köteles a Bérbeadó MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10102093-05060400-01001005 számú elszámolási betétszámlájára átutalni. Amennyiben az első elszámolási időszak kezdő napja nem a naptári hónap első napja, akkor az törthónapnak minősül és a bérleti díj összege időarányosan fizetendő. Az első számla a Szerződés hatályba lépését követő 10. napig kerül kiállításra, a számla keltét követő 15 napos fizetési határidővel.

3.2. A Bérlemény használatával együtt járó rezsiköltséget (áramdíj) a Bérbeadó jogosult havonta a tárgyhónapot követően a Bérlet részére, a számla keltét követő 15 napos fizetési határidővel tovább számlázni. Bérlet a jelen pont szerinti költséget a Bérbeadó MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10102093-05060400-01001005 számú elszámolási betétszámlájára köteles átutalással megfizetni.

3.3. Felek úgy rendelkeznek, hogy a bérleti díj, illetve a Szerződésből fakadó egyéb fizetési kötelezettség 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.) 6:155. § (1) bekezdése irányadó. Amennyiben Bérlet 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

4.1. A Bérlemény birtokának átruházására egyéb megállapodás hiányában a Szerződés hatálybalépését követő 5 munkanapon belül, részletes fénykép, vagy videofelvétellel mellékelt jegyzőkönyv felvétele mellett kerül sor.

5. A Bérlemény használata, karbantartás

5.1. Bérlet a Bérleményen átalakítást és - a rendszeres használattal 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 Bérletet terheli. Bérlet a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles a Bérleményt a rendeltetésének megfelelően használni, annak az állapotát és állagát megőrizni. A Bérlet köteles megtéríteni mindazt a kárt, amely a rendeltetésellenes használat, vagy más nem szerződésszerű magatartás következménye.

5.2. A Bérlet a Bérleményt kizárólag a környezete szükségtelen zavarása nélkül használhatja. Ezzel összefüggésben a Bérlet kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérleményen folytatott tevékenységével kapcsolatosan, illetőleg arra visszavezethetően bármely hatóság megalapozott 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 Bérleményen 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, javítás és az állagmegóvás költsége.
- 5.5. A Bérelő a Bérleményt harmadik személynek sem egészben sem részben albérlébe vagy más jogcímen használatba nem adhatja, ide nem értve a Bérelő alvállalkozóit, beszállítóit, akikért teljeskörűen Bérelő felelős. Ennek megszegése esetén Bérbeadó jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- 5.6. 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 bérlemény területére a bérleti jogviszony időtartama alatt, tanúk jelenlétében bármilyen napszakban beléphet, hogy a kármegelőzés vagy kárenyhítés érdekében szükséges intézkedéseket megtegye.
- 5.7. A Bérelő rendelkezik teljeskörű felelősségbiztosítással és az erről szóló igazolást köteles Bérbeadónak annak kérésére bármikor bemutatni.
- 5.8. 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.
- 5.9. Bérelő tudomásul veszi, hogy reklámhordozót csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével helyezhet el.
- 5.10. 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.
- 5.11. Bérelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan burkolt felülete több helyen is átlóg a környező ingatlanokra, illetve a kerítés vonala sem követi le a telekhatárt. Jelen pont a részben a bérlemény területén jelenleg kialakított parkoló átalakításának, elbontásának későbbi lehetőségét nem érinti.
- 5.12. Bérelő tudomásul veszi továbbá, hogy az Ingatlanon építési hulladék, törmelék nem helyezhető el.

6. A Bérló felújítási, átalakítási munkái

- 6.1. Bérló a Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a Bérlemény tekintetében a szerződéskötés időpontjában nem kíván átalakítási vagy felújítási munkákat végezni.
- 6.2. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérlemény tekintetében bármely elvégezni kívánt értéknövelő beruházás, felújítás vagy átalakítási munkát megkezdésének feltétele a Bérlemény tulajdonosának, továbbá az illetékes hatóság, szakhatóság hozzájárulása az elvégezni kívánt munkákhoz. Amennyiben Bérló a Bérlemény felújítását, átalakítását, ráépítést, vagy értéknövelő beruházást (a továbbiakban: Munkák) tervez, úgy a Munkák megkezdését megelőzően, köteles Bérbeadóval külön írásbeli megállapodást kötni.
- 6.3. A bérleti szerződés megszűntével a Bérleményen elvégzett beruházás, 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 Bérlőt terheli. Bérló a Bérleményen elvégzett beruházási és felújítási munkálatival 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 Bérló részéről felmerülő tulajdoni igényt kizárják. Bérló – 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. Bérló kötelezettségek közjegyzői okiratba foglalása

- 7.1. Bérló 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, 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.

Bérló köteles az Okirat egy példányát a Szerződés aláírásától számított 10 munkanapon belül átadni Bérbeadónak.

- 7.2. Amennyiben Bérló által Bérbeadónak átadott Okirat tartalmát Bérbeadó nem fogadja el, úgy Bérló 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 ismételtén bemutatni.

Ha Bérló elmulasztja a Szerződés 7.1. és 7.2. pontjaiban meghatározott határidőt, úgy Bérbeadó indoklás nélkül jogosult elállni a Szerződéstől. Ilyen esetben Bérló 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 jelen Szerződést rendes felmondással nem szüntethetik meg.

Felszólítást követő felmondás:

Amennyiben 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 lényeges kötelezettségeinek (ideértve különösen, ha a Bérleményt nem a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja) megszegése esetén Bérbeadó köteles a Bérlőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartásra írásban, legalább 8 (nyolc) napos határidő kitűzésével 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.

9.2. 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 Bérlővel 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, illetve ha a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán a Bérlő már nem minősül átlátható szervezetnek, figyelemmel a Nvtv. idevonatkozó előírásaira.

Továbbá Bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a Szerződést, ha Bérlő a Szerződésben foglaltakkal kapcsolatos, a vonatkozó jogszabályokban foglalt beszámolási, nyilvántartási

adatszolgáltatási (ideértve a jogerősen elrendelt csőd-, felszámolási- vagy végelszámolási eljárás alá kerülésről való tájékoztatást is) 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 Bérő teljes körű kártérítési felelősséggel tartozik a Bérbeadó felé. Amennyiben a Bérő jogerősen csőd-, felszámolási- vagy végelszámolási eljárás alá kerül, úgy Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

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.

- 9.3. Bérő a bérleti szerződés megszűnése esetén köteles a megszűnést követő 30 (harminc) napon belül – Bérbeadó által meghatározott időpontban – a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó részére átadás-átvételi jegyzőkönyv, fotódokumentáció felvétele mellett birtokba adni, azzal, hogy a megszűnés nyomán sem elhelyezésre sem pedig egyéb kártalanításra nem tarthat igényt. Bérő a szerződés megszűnésének és a Bérlemény birtokba adásának időpontja közötti időszakban a Bérlemény használatáért a Vagyonrendeletben 22/2012. (III. 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.
- 9.4. A Bérlemény Bérbeadó részére történő birtokba adásakor Bérő köteles a Bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díjak megfizetésének megtörténtét a szolgáltatók részéről kiállított erre irányuló nyilatkozatok bemutatásával megfelelően igazolni.
- 9.5. Amennyiben a jelen bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérőnek tartozása van a Bérbeadóval szemben, úgy a Bérbeadó jogosult a Bérleményben lévő és a Bérő tulajdonát képező vagyontárgyakat a tartozás rendezéséig visszatartani és törvényes zálogjogának valamennyi rendelkezésre álló törvényes eszközzel érvényt szerezni.
- 9.6. Amennyiben Bérő a Bérleményt nem a bérleti jogviszony megszűnésekor a birtokba lépés időpontjának megfelelő állapotban adja vissza, úgy a Bérlemény használatának megszüntetéséig a használat első két hónapjában a szerződésben megállapított, majd azt követően az első év végéig a piaci bérleti díj mértékének megfelelő egyszeres, a második évtől másfélszeres, a harmadik évtől pedig kétszeres összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

10. Hatálybalépés

A Szerződés hatálybalépésének feltétele a Bérő által annak hitelt érdemlő igazolása, hogy az óvadék teljes összegét a Szerződés 2.3 pontjában meghatározott időpontig megfizette, továbbá a 7. pontban rögzített kritériumoknak maradéktalanul megfelelő Okiratot BFVK 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 előbbiekről 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.

Bérbeadó kapcsolattartója:

Név, beosztás: [REDACTED] ingatlanhasználó
Cégnév: BFVK Zrt.
Értesítési cím: 1013 Budapest, Attila út 13/A.
Telefon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]@bfvk.hu

Bérlő részéről a kapcsolattartásra jogosult személy:

Név, beosztás: [REDACTED] projektvezető
Cégnév: BAYER CONSTRUCT Zrt.
Értesítési cím: 2038 Sósút, Homokbánya út 3.
Telefon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]@bayerconstruct.com

- 11.2. Felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti jogviszonyukkal kapcsolatosan közölt jognyilatkozataikat egymásnak térítvevénnnyel, 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 vállaltak 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 a Bérbeadónak energetikai tanúsítványt (Tanúsítvány) nem kell készíteni.
- 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. rendelkezései az irányadók.
- 12.4. Felek kijelentik, hogy bármely Fél részéről történő fizetési felszólítás a jogszabályban meghatározott elévülési időt megszakítja.
- 12.5. Bérlo 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.
- 12.6. Bérlo a szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az Nvtv. 11. § (10) bekezdésében foglaltakra tekintettel az Nvtv. 3. § (1) bekezdés szerinti átlátható szervezetnek minősül.
- 12.7. 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.
- 12.8. 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 Bérlo, négy példány a Bérbeadóé.

Budapest, 2025. 04.29.

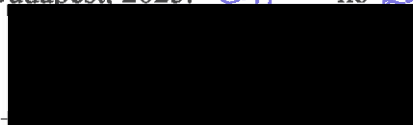
Budapest, 2025. 05-06.



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

Bérlo
BAYER CONSTRUCT Zrt.
képviselésében meghatalmazással
[redacted] projektvezető

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:
Budapest, 2025. 04. hó 24. napján:



Bakó Aliz
gazdasági igazgató



BAYER CONSTRUCT
Építőipari és Szolgáltató Zrt.
2038 Sósút, Homokbánya út 3.
Cégjegyzékszám: 13 10 041530
Adószám: 25343007-2-44
59.

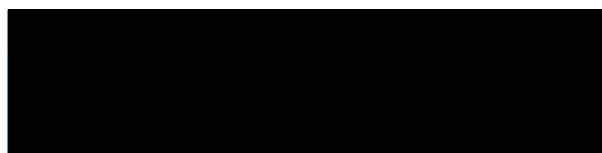
Mellékletek:

- 1) Légi felvétel
- 2) Közjegyzői Okirat
- 3) Birtokátruházási jegyzőkönyv

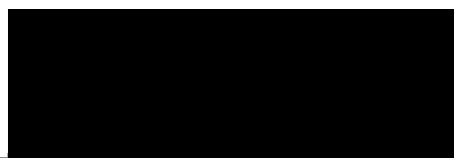
Hatálybalépési záradék

Felek kijelentik, hogy a Szerződés 2.3 pontja alapján Bérő az óvadékot megfizette, valamint a Szerződés 7. 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. 05. 08



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



Bérő
BAYER CONSTRUCT Zrt.
képviselőként meghatalmazással
[redacted] projektvezető

BAYER CONSTRUCT
Építőipari és Szolgáltató Zrt.
2038 Sósút, Homokbánya út 3.
Cégjegyzékszám: 13 10 041530
Adószám: 25343007-2-44
59.