

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

*Készült a Polgármester 2020. április 21-ére tervezett határozatának meghozatala céljából  
Készítette: Dr. Lukács Titanilla Vagyonhasznosítási Irodavezető*

**Tárgy:** Mifaker Kft. Bérleti Szerződés  
módosításának ügye (1165 Budapest,  
Diósy Lajos u. 22/D szám, 105842/40/A/3  
hrsz alatt kialakítandó Társasházban lévő  
399,10m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú  
helyiség)

***Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi bizottsági tag!***

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a 304/2015. (IX.14.) határozatával döntött a 1165 Budapest, Diósy Lajos u. 22/D szám (volt tiszti kaszinó épülete), 105842/40/A/3 hrsz alatt kialakítandó Társasházban lévő 399,10m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiségnek, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 399/1463-ad tulajdoni hányadnak egyfordulós pályázat útján történő bérbeadásáról. (Pályázati Felhívás 1. sz. melléklet)

A pályázati eljárás lezárultával Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a 426/2015. (XII.15.) GPB határozatában úgy döntött, hogy a 1165 Budapest, Diósy Lajos u. 22/D szám, 105842/40/A/3 hrsz alatt kialakítandó Társasházban lévő 399,10 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 399/1463-ad tulajdoni hányad bérbeadására kiírt pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja. A pályázat nyerteseként a Bizottság a MIFAKER Termelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1163 Budapest, Döbröce u. 38.; cjsz.: 01-09-668207; képviseli: Mihály Szilvia cégvezető) jelölte meg.

Az Önkormányzat és a nyertes pályázó között 2016.02.25. nappal a Bérleti Szerződés aláírásra került, majd 2016.03.03. napjával a helyiség birtokba adása is megtörtént, így a Bérleti Szerződés ezzel a nappal hatályba lépett. (2. sz. melléklet)

A bérleti szerződés a pályázati eljárás feltételeinél, a Bérleti szempontjából lényegesen szigorúbb feltételeket támasztott a bérbeszámítás, és a beruházások valamint azok kivitelezésével összefüggésben. A szerződés a pályázati eljárásnál több kötelezettséget is megállapított a Bérleti részére, bevezette a szükséges és a beszámítható beruházás fogalmát.

A birtokba adáskor az ingatlan rendeltetésszerű használatra nem volt alkalmas, amelyet a pályázati felhívás is tartalmazott, illetve felek ezt a Bérleti Szerződésben is rögzítették. A rendeltetésszerű használathoz olyan munkálatok elvégzése vált szükségessé, melyek a bérbeadó Önkormányzat kötelezettségei közé tartoznak, és amelyeket a szerződés **szükséges beruházásként** definiál. Ezen munkálatok felsorolását és kiviteli tervét Budapest XVI. kerület Polgármesteri Hivatala Műszaki Ügyosztálya jóváhagyta és Felek 2. számú függeléként a Bérleti Szerződéshez csatolták.

A szükséges beruházás részét képezi a Bérleti Szerződés 1. számú melléklete szerinti **beszámítható beruházás** minimum 24.000.000,- Ft+Áfa értékben.

A Bérleti Szerződés aláírásával a Mifaker Kft. kijelentette, hogy tudomással bír arról a tényről, miszerint a helyiség rendeltetésszerű használatba vételéhez a szükséges beruházás költsége lényegesen meghaladhatja a beszámítható beruházás, mint bérbeszámítás maximális összegét, és ennek ismeretében írta alá a Bérleti Szerződést.

A Bérleti Szerződés 6.) pontja szerint Bérelő a szükséges beruházás befejezéséig, de legfeljebb a Bérleti szerződés hatályba lépésétől számított 12 hónapra a havi bérleti díj fizetése alól mentesül. A 12 hónapos határidő 2017.03.03. napjával járt le.

A bérelő Mifaker Kft. a szükséges beruházások szerződészerű elvégzése ellentételezéseként a szükséges beruházás részét képező beszámítható beruházás minimum összegében, azaz 24.000.000,- Ft +Áfa értékben bérbeszámításra jogosult.

A Bérleti Szerződés 6.) pontja szerint Bérelő a beszámítható beruházás ellentételezéseképpen legfeljebb havi 239.000,- Ft/hó+Áfa összegű bérbeszámításra jogosult a mindenkori esedékes havi bérleti díjből összesen 24.000.000,- Ft+Áfa értékben, az alábbi feltételek **együttes** teljesülését követően:

- a) a **szükséges beruházást** minimum 24.000.000,- Ft+Áfa összegben a felek által elfogadott terv szerint kivitelezzi, és a kivitelezést a birtokba lépést követően 12 hónapon belül befejezi,
- b) a 24.000.000,- Ft+Áfa **minimumösszegben** szereplő kivitelezést részletes műszaki felmérést követően, számlákkal, hitelt érdemlően igazolja,
- c) a teljesítést a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztálya **igazolja.**

A bérelő Mifaker Kft. 2017.03.03. napján kelt levelében bejelentette, hogy a birtokbaadástól számított 12 hónap lejárt, és kérte a szerződésben foglalt bérbeszámítás érvényesítéséhez az elszámolás biztosítását.

Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztálya a helyszíni bejárást lefolytatta, amely során megállapítást nyert, hogy a kivitelezési munkákról és anyagokról benyújtott számlák összesítése alapján az elvégzett építési, elektromos szerelési és gépészeti szerelési munka, mint beszámítható beruházás a Bérleti Szerződés szerint megvalósult. Tehát a bérbeszámítás érvényesítésének fenti 3 feltételéből a b) pont teljesítésre került.

Ugyanakkor az a) pontban foglalt feltétel előírja a szükséges beruházás Bérleti Szerződés 2. sz. függelékét képező terv szerinti kivitelezését és a birtokba lépést követő 12 hónapon belüli befejezését. A Műszaki Ügyosztály állásfoglalása szerint a szükséges beruházás nem valósult meg határidőre.

Fenti indokok miatt a Műszaki Ügyosztály a c) pontban foglalt teljesítésigazolást nem állította ki, így a bérelő bérbeszámításra nem vált jogosulttá.

Ezen tényről az Önkormányzat értesítette a Mifaker Kft.-t, aki kifogásait és ellenérveit a 2017.04.19. napján kelt levelében összegezte. (3. sz. melléklet)

2017.05.10. napján a Mifaker Kft. képviselője az Önkormányzat részére bejelentette, hogy a kivitelezési munkákkal elkészült. Ezen nyilatkozat alapján a Műszaki Ügyosztály megkezdte a szükséges beruházás szerződészerű megvalósulásának ellenőrzését.

Az eltelt időszakban a Műszaki Ügyosztály képviselői és a Mifaker Kft. képviselője több alkalommal bejárást és egyeztetést tartottak.

A Műszaki Ügyosztály 2017. november 2-án kelt, de a Vagyonhasznosítási Irodára 2020. április 9-én érkezett melléklet nyilatkozatában úgy foglalt állást, hogy beruházás

szerződés szerűen megvalósult, a bérbeszámításra a bérlő 2017. 11. 02. dátumtól, azaz visszamenőleg jogosulttá vált. (4. számú melléklet)

Fentiek alapján megállapítható, hogy a Mifaker Kft. a bérleti szerződésében foglalt kötelezettségét megszegte, amennyiben a beruházásokkal nem tudott teljes mértékben, azaz 12 hónapon belül elszámolni. A jelenlegi szerződéses feltételek mellett tehát a bérlő a bérbeszámításra nem lenne jogosult.

Tekintettel azonban arra, hogy a Műszaki Ügyosztály nyilatkozata alapján a Bérlő a beszámítható és a szükséges beruházásokkal a felújítást, ha nem is határidőben, de elvégezte, valamint a Mifaker Kft. a szerződés értelmezését vitatja, valamint a határidő mulasztását részben ismeri csak el, így vizsgálat tárgyává tettem a bérbeszámítás engedélyezését a Bérlő részére.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6.§ (8) szerint:

*“ Az olyan - pályázat alapján megkötött - szerződés, amelynek nemzeti vagyon a tárgya, a pályázati kiírástól, illetve a nyertes pályázattól eltérő tartalommal nem módosítható, kivéve a szerződés időtartama jogszabályban meghatározott meghosszabbításának esetét. ”*

Fentiekre tekintettel tehát a Bérleti Szerződés olyan jellegű módosítására, amely elemet a pályázati felhívás is tartalmazott, jogszabályilag nincs mód.

Ugyanakkor megállapítható, hogy a Bérleti Szerződés szigorúbb feltételeket határoz meg a bérbeszámítás érvényesítéséhez, mint a pályázati kiírás, amely szerint:

*„A felújítást a bérlő, legalább a fent megjelölt minimumösszegben, az ott megjelölt részletezésben köteles elvégezni azzal, hogy ezen minimum összegeket, ebben a részletezésben köteles az ingatlanra fordítani, mely ráfordítás ellentételezésekképpen jogosult, legfeljebb havi 239.000,- Ft/hó + Áfa bérbeszámításra, a mindenkor esedékes havi bérleti díjből az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:*

- *a felújítást ezekben az összegekben kivitelezni, és a kivitelezést a birtokba lépést követően 12 hónapon belül befejezni, melyet a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatala Műszaki Ügyosztálya igazol.*
- *a fenti minimumösszegben szereplő kivitelezést számlákkal hitelt érdemlően igazolja. ”*

Fentiekre tekintettel a beszámítható beruházás teljesítési határideje továbbra is a birtokbavételől számított 12 hónapban kell, hogy meghatározásra kerüljön, ahogyan azt a pályázati kiírás tartalmazza, ugyanakkor a szükséges beruházás határidejét nem szükséges meghatározni, mivel arról a pályázati kiírás nem rendelkezik. A beszámítható beruházás teljesítését Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatala Műszaki Ügyosztálya leigazolta, de a szükséges beruházás későbbi határideje esetén annak teljesítésénél is ezt szükséges előírni.

Tekintettel arra, hogy a beruházás az eredetileg vállalt teljes összegre nézve megvalósult, az Önkormányzat a beruházás megtörténtét leigazolta és a beruházás értéke az önkormányzati tulajdon értékét megnövelte, ezért javaslom, hogy a bérbeszámítás feltételeinek újraszabályozása útján a felek közötti szerződésünket módosítsuk.

A Bérleti Szerződés módosított feltétele lehet:

*Bérlő jogosult az 5. pontban rögzített beszámítható beruházás ellentételezésekképpen legfeljebb havi 239.000,- Ft/hó+Áfa összegű bérbeszámításra a 2020. július 1. napjától esedékes havi bérleti díjből összesen 24.000.000,- Ft+Áfa értékben, az alábbi feltételek együttes teljesülését követően:*

- a beszámítható beruházást minimum az 5. pontban rögzített összegben a 4. pontban foglaltak szerint kivitelezzi, és a kivitelezést a birtokba lépést követően 12 hónapon belül befejezi,
- szükséges beruházást a 4. pontban foglaltak szerint kivitelezzi,
- az 5. pontban meghatározott minimumösszegben szereplő kivitelezést részletes műszaki felmérést követően, számlákkal, hitelt érdemlően igazolja,
- a beszámítható és szükséges beruházások együttes teljesülését a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztálya igazolja.

Dr. Jakab János az Önkormányzat megbízott ügyvédjének állásfoglalása alapján a szerződés ilyen tartalmú módosítása esetén a felek a pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelnek, tehát szerződésmódosításban szabadon megállapodhatnak abban is, hogy a bérbeszámítást egy bizonyos konkrét időponttól, jelen esetben előremutató időtartamra, 2020. július 1. napjától érvényesíti a Bérbeadó.

Fentiek alapján a Mifaker Kft. 2020. július 1. napjától kezdődően fizetné majd a csökkentett bérleti díjat.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről 2. § (1) bekezdése szerint a helyiségek bérbeadásáról - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság dönt.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2017. (V. 19.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló 12/2020. (IV. 01.) önkormányzati rendelete alapján a veszélyhelyzet idején a döntést a Polgármester hozza meg.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi bizottsági tag urat, hogy az Előterjesztésben szereplő határozati javaslatot 2020. április 17-**én 12 óráig** igény szerint észrevételezni és véleményét a [kovacspeter@bp16.hu](mailto:kovacspeter@bp16.hu) e-mail címre megküldeni szíveskedjen.

#### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – úgy határozott, hogy:

Jóváhagyja az Önkormányzat és a Mifaker Kft. között 2016.02.25. napján, a 1165 Budapest, Diósy Lajos u. 22/D szám, 105842/40/A/3 hrsz alatt kialakítandó Társasházban lévő 399,10m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 399/1463-ad tulajdoni hányad bérbeadása tárgyában létrejött szerződés módosítását a bérbeszámítás érvényesítésének feltételei vonatkozásában úgy, hogy:

*Bérlő jogosult az 5. pontban rögzített beszámítható beruházás ellentételezésekként legfeljebb havi 239.000,- Ft/hó+Áfa összegű bérbeszámításra a 2020. július 1. napjától esedékes havi bérleti díjból összesen 24.000.000,- Ft+Áfa értékben, az alábbi feltételek együttes teljesülését követően:*

- a beszámítható beruházást minimum az 5. pontban rögzített összegben a 4. pontban foglaltak szerint kivitelezni, és a kivitelezést a birtokba lépést követően 12 hónapon belül befejezni,
- szükséges beruházást a 4. pontban foglaltak szerint kivitelezni,
- az 5. pontban meghatározott minimumösszegben szereplő kivitelezést részletes műszaki felmérést követően, számlákkal, hitelt érdemlően igazolja,
- a beszámítható és szükséges beruházások együttes teljesülését a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztálya igazolja.

A szerződésmódosításban a felek rögzítik azt is, hogy a beruházás megvalósult.

A Polgármester a Bérleti Szerződést a jelen előterjesztés szerinti feltételekkel, visszamenőleges hatállyal módosítja.

Határidő: A Bérleti Szerződés jelen előterjesztés szerinti feltételekkel történő módosítására 2020. május 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Budapest, 2020. április 16.



Kovács Péter  
Polgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Pályázati felhívás
2. sz. melléklet: Bérleti Szerződés
3. sz. melléklet: Mifaker Kft. levele
4. sz. melléklet: Műszaki Ügyosztály nyilatkozata
5. sz. melléklet: Dr. Jakab János levele
6. sz. melléklet: Jegyzőkönyv a beruházásokkal kapcsolatos egyeztetésről

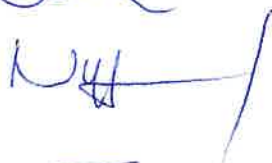
Az előterjesztést készítette:



Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte:



Az előterjesztést pénzügyi szempontból ellenőrizte:



Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:



1. könn  
mellék

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 35/2004. (IX. 30.) rendelete alapján Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága, mint kiíró (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) nyilvános egyfordulós pályázatot hirdet a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló,

**1165 Budapest, Diósy Lajos u. 22/D számú, 105842/40/A/3 hrsz-ú  
399,10m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiségnek,  
valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 399/1463-ad tulajdoni hányadnak a  
bérbeadására**

a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság 304/2015. (IX. 14.) határozata alapján, jelen felhívás mellékletében foglalt tartalommal és feltételekkel.

**A pályázat benyújtásának határideje: 2015. december 4., 9.00 óra**  
(Határidőn túl érkezett pályázat érvénytelennek tekintendő.)

**Helye:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Ügyfélszolgálati Irodája (1163 Budapest, XVI. kerület Havashalom u. 43.).

**Ajánlatok felbontásának ideje: 2015. december 4., 10.00 óra**

**A pályázatok elbírálására biztosított határidő: 2015. január 31.**

Az elbírálási határidőt a kiíró –indokolt esetben-egy alkalommal, legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja. Az elbírálásra nyitva álló, meghosszabbított határidőről, ezzel egyidejűleg az ajánlati kööttség időtartamának meghosszabbodásáról a pályázókat tájékoztatjuk.

**Ajánlati kööttség időpontja: 2015. január 31.**

A pályázó ajánlati kööttsége az ajánlat benyújtásától számítva a pályázati felhívásban meghatározott időpontig tart, amelyet a kiíró egyoldalú írásbeli nyilatkozatával meghosszabbíthat. Az ajánlati kööttség megszűnik, ha annak határideje lejár, illetve ha a kiíró ezen időponton belül a pályázat nyertesével szerződést köt, vagy írásban közli, hogy a pályázati eljárást eredménytelennek minősíti.

Budapest, 2015. november 4.



Kovács Péter  
Polgármester

**1165 Budapest, Diósy Lajos u. 22/D számú, 105842/40/A/3 hrsz-ú  
399,10m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség,  
valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 399/1463-ad tulajdoni hányad pályázati  
felhívásának melléklete**

**Pályázati feltételek:**

1.

<b>bizottsági határozat száma:</b>	<b>nem lakás célú helyiség címe</b>	<b>területnagyság</b>	<b>induló bérleti díj mértéke</b>	<b>befizetendő pályázati biztosíték összege</b>
304/2015. (IX. 14.) GPB	1165 Budapest, Diósy Lajos u. 22/D	földszint: 399,10m <sup>2</sup>	478.800,- Ft/hó + Áfa	1.824.228,- Ft

2. A pályázatot zárt borítékban, **„1165 Budapest, Diósy Lajos u. 22/D számú, 105842/40/A/3 hrsz-ú 399,10m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 399/1463-ad tulajdoni hányad bérbevételi pályázata”** jellegével ellátva, a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Ügyfélszolgálati Irodáján (1163 Budapest, XVI. kerület Havashalom u. 43.) kell benyújtani.

Ajánlatot tenni kizárólag személyesen vagy meghatalmazott útján lehet. Az ajánlatot egy példányban kell benyújtani. **Az ajánlatot hivatalos cégszerű aláírással, valamint minden oldalát kézzel kell ellátni.**

A meghatalmazást közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.  
A szabályos meghatalmazást a pályázathoz csatolni kell.

A Bérbeadó rögzíti, hogy a helyiség - állapotánál fogva - **a rendeltetésszerű használatra jelenleg még nem alkalmas.**

Fentiek szerint tehát a pályázónak vállalnia kell, hogy az ingatlanon saját költségén elvégzi a Részletes tájékoztatóban felsorolt felújítási munkálatokat 24.000.000,- Ft+Áfa értékben, melyet a bérbeadó legfeljebb havi bruttó 239.000,- Ft/hó+Áfa összegű bérbeszámítással megtérít a bérlő részére a mindenkor esedékes havidíjból abban az esetben, ha a fenti minimumösszegben szereplő kivitelezést számlákkal, hitelt érdemlően igazolja, valamint a felújítás munkálatainak teljesítésigazolását Budapest XVI. kerület Polgármesteri Hivatala Műszaki Ügyosztálya megadta.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a bérlő 12 hónapra, de legfeljebb a beruházás befejezéséig (Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatala Műszaki Ügyosztálya igazolása esetén) a bérleti díj fizetése alól mentesül.

A fent megjelölt minimum összegeken felül a pályázó a saját költségére és kockázatára jogosult további ráfordításokat is eszközölni, azonban ezekkel kapcsolatosan további megtérítési igényeket az Önkormányzat a szerződés fennállása, ill. megszűnése esetére is kizárja.

A pályázó jelen kiírásban nem érintett egyéb ráfordításai kapcsán az Önkormányzat a jogalap nélküli gazdagodási igény érvényesítését is kizárja.

Amennyiben a Bérleti szerződés aláírását követően a fenti munkálatokat, a pályázatban megjelölt határidőben nem, vagy nem megfelelően végzi el, úgy az Önkormányzat jogosult a Bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni, ebben az esetben viszont a pályázó az addig elvégzett munkálatok megtérítésére sem jogosult.

3. A pályázó köteles 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű pályázati biztosíték befizetésére. A befizetésről szóló banki igazolást, vagy postai csekket eredeti példányban a pályázathoz csatolni szükséges. Pályázó pályázati csekket a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Ügyfélszolgálati Irodáján kaphat.

Az ajánlat csak akkor érvényes, ha a bontás időpontjában a biztosíték a kiíró 11784009-15516006-10210004 számú, az OTP Zrt-nél vezetett Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat ingatlan letéti alszámláján rendelkezésre áll.

A nyertes pályázó által befizetett biztosíték szerződéskötés esetén a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé (óvadék) alakul át és az óvadék összegébe beszámításra kerül.

A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén, valamint az elbírálást követően a nem nyertes pályázóknak 8 banki napon belül a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat visszautalja a pályázó bankszámlájára. A bankszámla csak a pályázó nevére szólhat.

Nem jár vissza a biztosíték, ha a pályázó az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötésének megghiúsulása a pályázónak felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

Bérbeadó kijelenti, hogy a bérbeadni kívánt ingatlan az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 102. § (1) szerinti támogatott beruházással létrehozott vagyon, így a támogatási szerződésben meghatározott időpontig, csak a támogató Minisztérium előzetes jóváhagyásával és a foglalkoztatási, a szolgáltatási és az egyéb kötelezettségek átvállalásával, átruházásával adható bérbe vagy más használatába.

A támogató Minisztérium a jóváhagyás feltételeként kikötheti, hogy a kötelezettségek átvállalásának biztosítása érdekében a beruházással létrehozott vagyon bérbe vagy más módon történő használatba adása esetén - e jogviszony fennállásának idejére - a kedvezményezett Önkormányzat mellé a Bérlo támogatási szerződésbe lépjen be, vagy a kötelezettségek átvállalásáról egyoldalú nyilatkozatot tegyen.

Pályázónak ezen feltételeket a pályázatában külön nyilatkozattal szükséges elfogadnia.

4. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- Az ingatlan bérleti díjára vonatkozó pályázati ajánlati összeget: Ft/hó+Áfa formában. A minimum induló bérleti díjnál alacsonyabb ajánlati összeg érvénytelen.
- A pályázó nyilatkozatát a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadásáról.
- Az ajánlati kötöttség vállalásáról szóló nyilatkozatot.
- Pályázónak pályázatában vállalnia kell a helyiség karbantartását, állagmegóvását saját költségén.



- Pályázónak pályázatában vállalnia kell a 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 102. § (1)-ben foglalt feltételek teljesítését, és nyilatkozatával megerősíteni, hogy a támogató Minisztérium ilyen irányú feltétel szabása esetén vállalja, hogy a Bérbeadó, mint kedvezményezett mellé a támogatási szerződésbe belép, vagy a kötelezettségek átvállalásáról egyoldalú nyilatkozatot tesz.

5. Az ingatlanra csak természetes személyek vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetek pályázhatnak.

A pályázathoz csatolni kell:

- egyéni vállalkozói igazolvány másolatát (illetve az egyéni vállalkozói – igazolvány kiváltására irányuló szándéknyilatkozatot) vagy
- 30 napnál nem régebbi, közjegyző / ügyvéd által hitelesített, hiteles cégkivonat másolatát (illetve folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását),
- a cég jegyzésére jogosult, ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített aláírás mintája,
- Nyilatkozatot az átlátható szervezetről (pályázati felhívás 1. sz. függeléke)
- Nyilatkozatot arról, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat felé nincs bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő, lejárt tartozása;
- A pályázónak pályázatában mellékelni szükséges, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat felé nincs helyi adótartozása. (Az igazolás beszerezhető Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Adó Ügyosztályán)

Amennyiben a pályázó nem természetes személy, úgy a díj- és adótartozással kapcsolatos feltételnek a cég jegyzésére jogosult valamennyi személynek, valamint a cég valamennyi tulajdonosának is meg kell felelnie, mely tényről a pályázat benyújtásakor a pályázó nyilatkozik.

6. Pályázó köteles a pályázat benyújtása előtt a helyiség hasznosíthatóságáról, a végezhető tevékenységi körökre vonatkozóan tájékozódni.

A pályázat hivatalos nyelve magyar.

A pályázati felhívás és a részletes tájékoztató a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Ügyfélszolgálati Irodáján, a pályázat benyújtására biztosított határidőben, térítésmentesen kapható.

Bírálati szempontok:

A pályázatot az a pályázó nyeri el, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek valamennyi teljesítése mellett a legmagasabb bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot.

**Pályázattal kapcsolatos információ:** 401-1480-as telefonszámon kérhető.

A helyiség megtekintése: a fenti telefonszámon előzetes időpont egyeztetés alapján.

Érvénytelen az ajánlat, ha nem felel meg a pályázati felhívásban és Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 35/2004. (IX. 30.) rendeletében foglalt egyéb feltételeknek. (A

rendelet megtalálható Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat honlapján: [www.budapest16.hu](http://www.budapest16.hu))

A nyertes pályázóval a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat bérleti szerződést köt Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottságának vonatkozó döntését követően.

A pályázat nyertese a befizetett pályázati biztosítékot a szerződéskötés időpontjáig Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnál letétbe helyezi.

A bérlet időtartamára elhelyezett biztosíték mértéke 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg, melyet a bérlőnek a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat ingatlan letéti alszámlájára (Szála sz.: 11784009-15516006-10210004) kell befizetni.

Ha a pályázati eljárás nyertesével a szerződéskötés az erre nyitva álló határidő elteltével nem jön létre, avagy a megkötött szerződést a nyertes nem, avagy hibásan teljesíti, és emiatt az Önkormányzat a szerződést felmondja vagy a szerződést a felek közös megegyezéssel felbontották, akkor az önkormányzat jogosult a második legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázóval szerződést kötni, vagy a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítani és új pályázati eljárást kiírni.

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat az eljárás során mindvégig fenntartja azon jogát, hogy a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa.

## Részletes tájékoztató

**1165 Budapest, Diósy Lajos u. 22/D számú, 105842/40/A/3 hrsz-ú  
399,10m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség,  
valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 399/1463-ad tulajdoni hányadról**

Az Erzsébet-ligeti Tiszti Kaszinó a rendszerváltás előtt a szovjet tisztek étkezőjeként és könyvesboltként működött valamint hatalmas konyhával is rendelkezett. A szovjetek kivonulása után az épület állaga folyamatosan romlott. Az épület felújítása 2014-ben kezdődött önkormányzati beruházásból.

Az ingatlan 1842m<sup>2</sup> alapterületű úszó telken helyezkedik el, és itt kialakításra került az épületben egy földszinti, 1312m<sup>2</sup>-es, valamint egy emeleti 185m<sup>2</sup>-es, illetve egy padlástéri 954m<sup>2</sup>-es szintterület.

A felújítás többek között érintette az épület tető szerkezetét, falainak javítását, a nyílászárók cseréjét és felületképzését, aljzatkészítését, valamint szigetelését, közmű hálózatok kiépítését is. A beruházás eredményeként így kialakításra került 3 db új, nem lakás célú helyiség és egy közös helyiség blokk.

A teljes ingatlan jelenleg 3 albetétes társasházként működik.

### A versenyeztetési felhívás feltételei:

#### A 3. számú 105842/40/A/3 hrsz-ú nem lakás célú helyiség ismertetése:

Az ingatlan alapító okirat szerinti megnevezése: „Diszponibilis tér helyiségei”

A helyiség területe: földszint: 399,10m<sup>2</sup> valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 399/1463-ad tulajdoni hányad

A helyiség közmű ellátása: víz, csatorna, gáz- és elektromos hálózat csatlakoztatva a felépítmény faláig, jelenleg közművel nem ellátott.

Az ingatlan övezeti besorolása: IZ-XVI/K

**A helyiség jelenleg rendeltetésszerű használatra még nem alkalmas, tehát kizárólag felújítási kötelezettséggel hasznosítható.**

Bérlet időtartama: A bérleti szerződés 15 év határozott időtartamra kerül a nyertes pályázóval megkötésre.

Minimum induló bérleti díj mértéke: 1200 Ft/m<sup>2</sup>/hó + áfa azaz 478.800,- Ft/hó+Áfa

Fentiek szerint tehát a pályázónak vállalnia kell, hogy az ingatlanon saját költségén elvégzi az alább meghatározott felújítási munkálatokat 24.000.000,- Ft+Áfa értékben, melyet a bérbeadó legfeljebb havi bruttó 239.000,- Ft/hó+Áfa összegű bérbeszámítással megtérít a bérlő részére a mindenkori esedékes havidíjból abban az esetben, ha a fenti minimumösszegben szereplő kivitelezést számlákkal, hitelt érdemlően igazolja, valamint a felújítás munkálatainak teljesítésigazolását Budapest XVI. kerület Polgármesteri Hivatala Műszaki Ügyosztálya megadta.

Az ingatlan felújítása a bérlő feladata a saját költségén 24.000.000,- Ft+Áfa értékben az alábbi részletezés szerint:

Munkanem megnevezése	Nettó ár
Építészeti	10.000.000 Ft
Épületgépészeti munkák	8.000.000 Ft
Épületvillamossági munkák	6.000.000 Ft
Munkanemek nettó összesen	24.000.000 Ft

A felújítást a bérlő, legalább a fent megjelölt minimumösszegben, az ott megjelölt részletezésben köteles elvégezni azzal, hogy ezen minimum összegeket, ebben a részletezésben köteles az ingatlanra fordítani, mely ráfordítás ellentételezésésképpen jogosult, legfeljebb havi 239.000,- Ft/hó +Áfa bérbeszámításra, a mindenkor esedékes havi bérleti díjből az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- a felújítást ezekben az összegekben kivitelezzi, és a kivitelezést a birtokba lépést követően 12 hónapon belül befejezi, melyet a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatala Műszaki Ügyosztálya igazol.
- a fenti minimumösszegben szereplő kivitelezést számlákkal hitelt érdemlően igazolja.

A Bérbeadó kiköti a rendeltetésszerű használathoz szükséges minimum összeg nagyságát, de amennyiben a bérlő úgy ítéli meg, hogy ettől nagyobb költségráfordítás szükséges, vagy egyedi igényei vannak, úgy ezt elvégezheti, de a minimum összegben felül még számla ellenében sem élhet bérbeszámítással vagy megtérítési igénnyel. A pályázó a pályázati felhívásban nem érintett egyéb ráfordításai kapcsán a Bérbeadó a jogalap nélküli gazdagodási igény érvényesítését is kizárja.

A pályázó tudomásul veszi, hogy a rendeltetésszerű használathoz szükséges felújításokat maga határozza meg, és ezt olyan módon köteles megtenni, hogy ezen összeg mindenképpen fedezze a helyiség általa meghatározott működési formájának megvalósulásához szükséges munkálatok költségét.

Pályázó tudomásul veszi, hogy - tekintettel arra, hogy a bérbeadót terhelő, a rendeltetésszerű használathoz feltétlenül szükséges munkálatokat ő végzi el - a bérlet teljes időtartama alatt a bérbeadói kötelezettség teljesítése is a bérlő feladata lesz.

Óvadék elhelyezése: A pályázó köteles 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű pályázati biztosítékot befizetni az Önkormányzat 11784009-15516006-10210004 számú, az OTP Zrt-nél vezetett számlájára.

A helyiség használata a közös helyiségek használatának lehetőségére is vonatkozik (34,89m<sup>2</sup>):

II.1. Előtér	4,98	m <sup>2</sup>
II.2. Elektromos	4,99	m <sup>2</sup>
II.3. Gépészet	14,34	m <sup>2</sup>
II. 4. Előtér	10,58	m <sup>2</sup>
földszint összesen:	34,89	m <sup>2</sup>

Tekintettel arra, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a bérlő 12 hónapra, de legfeljebb a beruházás befejezéséig (Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatala Műszaki Ügyosztálya igazolása esetén) a bérleti díj fizetése alól mentesül.

A bérleti jogot a legmagasabb bérleti díjra ajánlatot tevő pályázó nyeri meg azzal, hogy a pályázóknak valamennyi, a pályázatban szereplő feltételt a pályázatukban kifejezetten vállalniuk kell.

A helyiséget Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megtekintett állapotban adja bérbe.

A bérleti díj megfizetésének módja: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat által kibocsátott számla alapján.

Jogviszony megszűnésére vonatkozó kikötések:

- Rendkívüli felmondással élhet bármelyik fél, ha a másik fél a szerződésben, a Lakástörvényben, vagy a Ptk-ban és az Önkormányzat mindenkor hatályos rendeleteiben rögzített szabályokat súlyosan megszegi.

Az induló bérleti díj mértéke - tekintettel az ingatlan frekventált elhelyezkedésére, az ingatlan műszaki állapotára – 478.800,- Ft /hó+Áfa összegben kerül meghatározásra azzal, hogy az Önkormányzat a bérlő külön hozzájárulása és a szerződés módosítása nélkül a teljes bérleti díjat évenként megemeli legfeljebb a KSH által közzétett inflációs árindex mértékével, első alkalommal 2016. január 1-től.

A szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú tartozáselismerő nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi, illetve kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése. A közjegyzői okirat költségeit a bérlőnek kell megfizetnie.

A nyertes pályázónak a szerződés megkötésére 8 munkanap, a közjegyzői okirat aláírására további 8 munkanap áll rendelkezésére. Amennyiben a nyertes pályázó a bérleti szerződést határidőben nem köti meg, és amennyiben a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt közjegyzői okiratot határidőben nem írja alá, a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak a bérlő kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, s ezt követően a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat már nem köteles a szerződés megkötésére.

A bérleti szerződés alapján a bérlőnek kell gondoskodnia a helyiségnek a tevékenysége céljára történő alkalmassá tételéről. Az ehhez szükséges összes hatósági engedélyt és a társasház hozzájárulását a bérlő köteles beszerezni.

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

2. számú  
melléklet

Amely létrejött egyrészről

a **Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat** (1163 Budapest, Havashalom u. 43.; adószám: 15735791-2-42; statisztikai számjel: 15735791-8411-321-01; képviseli **Kovács Péter** polgármester), mint **bérbeadó** (továbbiakban: **Bérbeadó**),  
másrészről

**MIFAKER Termelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1163 Budapest, Döbröce u. 38.; cjsz.: 01-09-668207; képviseli: Mihály Szilvia cégvezető) mint **bérlő** (továbbiakban: **Bérlő**) között (együttesen a továbbiakban: **Szerződő Felek**) az alábbi feltételek szerint.

### Előzmény

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a 426/2015. (XII.15.) GPB határozatában úgy döntött, hogy a 1165 Budapest, Diósy Lajos u. 22/D szám, 105842/40/A/3 hrsz alatt kialakítandó Társasházban lévő 399,10m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiségnek, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 399/1463-ad tulajdoni hányad bérbeadására kiírt pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja. A pályázat nyerteseként a Bizottság a MIFAKER Termelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1163 Budapest, Döbröce u. 38.; cjsz.: 01-09-668207; képviseli: Mihály Szilviacégvezető) jelölte meg.

1.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonát képező 1165 Budapest, Diósy Lajos u. 22/D szám, 105842/40/A/3 hrsz alatt kialakítandó Társasházban lévő 399,10m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiséget, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 399/1463-ad tulajdoni hányadot. A bérlet célja: kereskedelmi és vendéglátóipari egység üzemeltetése.

2.) Szerződő felek jelen bérleti szerződést a **mindkét fél általi, cégszerű aláírás napjától számított 15 év határozott időre kötik.**

A jelen Bérleti Szerződés érvényességének feltétele annak Bérlő által tett közjegyző előtti végrehajtható okiratba foglalása.

A jelen Bérleti Szerződés hatályba lépésének feltétele és hatályba lépésének napja a birtokba adás napja.

Bérlő jelen Bérleti Szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy amennyiben bérleti jogviszonya bármikor, bármilyen okból (így pl. annak lejárta, vagy felmondása) megszűnik:

- a bérleményt a szerződés megszűnését követően 15 napon belül a Budapest XVI. kerület Polgármesteri Hivatala Műszaki Ügyosztálya által a teljesítésigazoláskor rögzített berendezési, felszerelési tárgyakkal együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadja, és az ingatlant a vele együtt használó, vagy bármely jogcímen befogadottakkal együtt elhagyja;
- amennyiben Bérlő a Bérleti Szerződés megszűnését követő 15 napon belül az ingatlant nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át, úgy Bérbeadó a Bérlő költségére végzi el a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapothoz szükséges munkákat;
- Bérlő, és a vele együtt használók, illetve bármely jogcímen befogadottak csere helyiségre, kártalanításra igényt nem tartanak;

- Bérelő a bérlemény székhely és/vagy telephelyként történő bejegyzésének törlését a bérlemény elhagyásával egyidejűleg igazoltan kérelmezi az illetékes hatóságoktól, cégnyilvántartásból.

A jelen Bérleti Szerződés aláírásának határideje az ajánlati kötöttség utolsó napja. A közjegyzői okirat aláírásának határideje Jelen Bérleti Szerződés aláírásától számított 8 munkanap. A közjegyzői okirat költségeit a Bérelőnek kell megfizetnie.

Bérbeadó köteles az ingatlant a közjegyzői okirat bemutatását követő 5 munkanapon belül birtokba adni.

Amennyiben Bérelő a Bérleti Szerződést, illetve a fenti közjegyzői okiratot határidőben nem írja alá, a Bérbeadó Bérelő kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik.

3.) Bérbeadó kijelenti, hogy a bérbeadni kívánt ingatlan az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 102. § (1) szerinti támogatott beruházással létrehozott vagyon, így a támogatási szerződésben meghatározott időpontig, csak a támogató Minisztérium előzetes jóváhagyásával és a foglalkoztatási, a szolgáltatási és az egyéb kötelezettségek átvállalásával, átruházásával adható bérbe vagy más használatába.

A támogató Minisztérium a jóváhagyás feltételeként kikötheti, hogy a kötelezettségek átvállalásának biztosítása érdekében a beruházással létrehozott vagyon bérbe vagy más módon történő használatba adása esetén - e jogviszony fennállásának idejére - a kedvezményezett Önkormányzat mellé a Bérelő támogatási szerződésbe lépjen be, vagy a kötelezettségek átvállalásáról egyoldalú nyilatkozatot tegyen.

Bérelő vállalja a 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 102. § (1)-ben foglalt feltételek teljesítését, és jelen nyilatkozatával megerősíti, hogy a támogató Minisztérium ilyen irányú feltétel szabása esetén vállalja, hogy a Bérbeadó, mint kedvezményezett mellé a támogatási szerződésbe lép, vagy a kötelezettségek átvállalásáról egyoldalú nyilatkozatot tesz.

4.) A Felek rögzítik, hogy a helyiség - állapotánál fogva - **a rendeltetésszerű használatra jelenleg nem alkalmas.**

A helyiség közmű ellátása: víz, csatorna, gáz- és elektromos hálózat csatlakoztatva a felépítmény faláig. Mivel a helyiség jelenleg közművel nem ellátott, ezért a helyiség rendeltetésszerű használatra, illetve a bérlet céljára történő alkalmassá tételéről a Bérelőnek kell gondoskodnia.

Fentiekre tekintettel a Felek rögzítik, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatához olyan munkálatok elvégzése vált szükségessé, mely a Bérbeadó kötelezettségei közé tartozna (a továbbiakban: **szükséges beruházás**). Ezen munkálatok felsorolását és kiviteli tervét a Bérelő köteles a jelen Bérleti Szerződés aláírásának napjától számított 30 napon belül benyújtani a Budapest XVI. kerület Polgármesteri Hivatala Műszaki Ügyosztályának elfogadásra, amelyet Felek a jóváhagyást követően 2. számú függeléként jelen Bérleti Szerződéshez csatolnak.

Amennyiben Bérelő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, és a beruházásokat ennek hiányában kezdi meg, úgy a beruházások a Bérbeadó engedélye nélküli beruházásnak számítanak és ennek következményeit vonják maguk után, valamint Bérelő a 6. pontban részletezett 12 havi bérleti díj fizetési mentességre és bérbeszámításra nem tarthat igényt.

Bérelő kijelenti, hogy az ingatlan állapotával, állagával mindenben tisztában van, ennek alapján adta be pályázatát, és tudatában köti jelen megállapodást.

5.) Bérelő a jelen Bérleti Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanon a szerződés 2. számú függelékét képező **szükséges beruházást** elvégzi, amelynek részét képezi az 1. számú melléklet szerinti **beszámítható beruházás**

minimum 24.000.000,- Ft+Áfa értékben.

Bérlő a jelen Bérleti Szerződés aláírásával kijelenti, hogy kifejezett tudomással bír arról a tényről, miszerint a helyiség rendeltetésszerű használatba vételéhez a **szükséges beruházás** költsége lényegesen meghaladhatja a **beszámítható beruházás**, mint a 6. pontban részletezett bérbeszámítás maximális összegét, és ennek ismeretében írja alá a Bérleti Szerződést.

Bérbeadó kiköti a rendeltetésszerű használathoz szükséges minimum összeg nagyságát, **mint beszámítható beruházást**, de amennyiben a Bérlő úgy ítéli meg, hogy **ettől nagyobb** költségráfordítás szükséges, vagy egyedi igényei vannak a kereskedelmi és vendéglátóipari egység létrehozása, kialakítása során, úgy ezt elvégezheti, mint **fakultatív beruházást**. Ugyanakkor Bérlő a beszámítható beruházás minimum összegén felül még számla ellenében ~~sem élhet bérbeszámítással vagy megtérítési igénnyel. A Bérlő a pályázati felhívásban nem érintett egyéb, fakultatív ráfordításai kapcsán a Bérbeadó a jogalap nélküli gazdagodási igény érvényesítését is kizárja.~~

Bérlő tudomásul veszi, hogy a **szükséges beruházást** olyan módon kell megvalósítania, hogy a minimum érték (beszámítható beruházás) mindenképpen fedezze a helyiség általa meghatározott működési formájának megvalósulásához szükséges munkálatok költségét.

A **beszámítható beruházáson** felüli, a rendeltetésszerű használathoz szükséges további, **szükséges és fakultatív beruházást** Bérlő saját költségén köteles elvégezni, azzal, hogy a Bérbeadó ezen beruházások szerződészerű teljesítése esetén is, annak fejében csak 24.000.000,- Ft +Áfa összeget térít meg a 6. pontban részletezettek szerinti bérbeszámítás útján a havi bérleti díjből a Bérlő részére.

6.) Szerződő felek rögzítik, hogy mivel a szerződéskötés időpontjában az ingatlan rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, ezért a Bérlő a **szükséges beruházás** befejezéséig, de **legfeljebb a jelen Bérleti szerződés hatályba lépésétől számított 12 hónapra a havi bérleti díj fizetése alól mentesül**. Ezt követően, függetlenül attól, hogy a Bérlő a szükséges beruházást megvalósította-e, vagy sem, a bérleti díjat jelen pontban meghatározottak szerint köteles megfizetni akkor is, ha a felújítás a Bérlő érdekkörén kívül álló okból nem fejeződött be.

A **szükséges beruházás befejeztétől függetlenül a Bérlőt terheli továbbá a bérleti díj megfizetésének kötelezettsége** akkor is, ha az ingatlanban a kereskedelmi és vendéglátó ipari vállalkozási jellegű tevékenységét megkezdi, illetve folytatja.

Szerződő felek rögzítik, hogy az Előzményben ismertetett pályázati eljárásban a 2015. évre lett meghatározva a bérleti díj, amelynek összege **478.800,- Ft/hó + Áfa**. Ezen havi bérleti díj mértéke 2016. január 1. napjától a 11.) pontban foglaltak szerinti mértékkel emelkedik. Tekintettel a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság 55/2016. (I.25.) GPB határozatára, mely szerint a KSH által hivatalosan közzétett 2015. évi fogyasztói árindex mértékét nem kívánja érvényesíteni a nem lakás célú helyiségek 2016. évi bérleti díjában, így a 2016. évben számlázandó bérleti díj mértéke 2016. december 31.-ig: **478.800,- Ft/hó + Áfa**. Az ezt követő időszakra vonatkozó bérleti díj a jelen Bérleti Szerződés 11.) pontja szerint kerül meghatározásra.

Bérlő jogosult az 5. pontban rögzített **beszámítható beruházás** ellentételezésekként legfeljebb havi 239.000,- Ft/hó+Áfa összegű bérbeszámításra a mindenkori esedékes havi bérleti díjből összesen 24.000.000,- Ft+Áfa értékben, az alábbi feltételek együttes teljesülését követően:



- a szükséges beruházást minimum az 5. pontban rögzített összegben a 4. pontban foglaltak szerint kivitelezzi, és a kivitelezést a birtokba lépést követően 12 hónapon belül befejezi,
- az 5. pontban meghatározott minimumösszegben szereplő kivitelezést részletes műszaki felmérést követően, számlákkal, hitelt érdemlően igazolja,
- a teljesítést a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztálya igazolja.

**Bérbeszámítás kizárólag számlákkal igazolt, megvalósult szükséges beruházás figyelembevételével lehetséges.**

7.) Bérelő tudomásul veszi, hogy - tekintettel arra, hogy a Bérbeadót terhelő, a rendeltetésszerű használathoz feltétlenül szükséges munkálatokat ő végzi el - a bérlet teljes időtartama alatt a bérbeadói kötelezettség teljesítése is a Bérelő feladata.

8.) Bérelő köteles a jelen Bérleti szerződés hatályba lépésétől számított 6 hónap elteltével a **beszámítható beruházás** időarányos részével elszámolni, amely időarányos teljesítést a szerződő felek a beszámítható beruházás ¼-ed részének számlával igazolt és a Budapest XVI. kerület Polgármesteri Hivatala Műszaki Ügyosztálya által jóváhagyott munkák megvalósulásában határozzák meg, amely során figyelembe vehető a beépített anyag és költsége, valamint a megvalósult munka és díja. Amennyiben a Műszaki Ügyosztály igazolása szerint ezen időarányos teljesítést a Bérelő nem teljesíti, köteles a Bérbeadó felszólítására 8 napon belül a 12.) pontban foglaltakon felüli bruttó 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeget Bérbeadó részére óvadékként megfizetni, amelyet a beruházás 6.) pontban foglalt eredményesen leigazolt teljesítését követően Bérbeadó a Bérelő részére visszafizet.

9.) A havi bérleti díj nem foglalja magába a helyiség működtetésével, működésével kapcsolatos közüzemi díjakat, költségeket.

Mivel a helyiség közmű ellátása: víz, csatorna, gáz- és elektromos hálózat csak csatlakoztatva a felépítmény faláig, Bérelő kötelezettsége a közmű mérőórák kiépítése, nevére vétele és a szolgáltatási szerződések megkötése.

10.) Bérelő a bérleti díjat havonta egyenlő részletekben a Bérbeadó által kiállított számla ellenében a számlán jelzett esedékességi időpontig, de legkésőbb minden hónap 20. napjáig fizeti meg a Bérbeadó OTP Bank Nyrt. banknál vezetett 11784009-15516006 számú számlájára történő átutalás útján.

Felek megállapodnak abban, hogy 15 napot meghaladó fizetési késedelem esetén Bérelő a lejárt tartozását a Ptk. szerint meghatározott mértékű késedelmi kamattal köteles megfizetni. A késedelmi kamat érvényesítése nem szünteti meg Bérbeadó azon jogát, hogy bérfizetési szerződésszegés miatt a jelen Bérleti szerződést felmondja.

A külön szolgáltatások után a Bérbeadónak fizetendő térítés (díj) megfizetésének késedelmét vagy fizetésének elmulasztását úgy kell tekinteni, mintha a Bérelő a bérleti díjjal esne késedelembe.

11.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő külön hozzájárulása nélkül és jelen szerződés módosítása nélkül az éves bérleti díjat minden évben - a tárgyév január 1. napjától kezdődő hatállyal - Bérbeadó felülvizsgálja és megemeli legfeljebb a tárgyévet megelőző évre a KSH által közzétett inflációs árindex értékével. Első ízben erre 2017. évben kerül sor.

Fentieknek megfelelően a KSH árindex közzétételét követően bérbeadó haladéktalanul írásban közli Bérelővel az árindex alapján korrigált éves bérleti díjat. Amennyiben a Bérbeadó fentiek szerinti közlésére a tárgyévben került sor, s a Bérelő a közlés időpontjáig már teljesített e szerződés szerint - havonta esedékes bérleti díj átutalást, erre az esetre felek megállapodnak

abban, hogy a Bérbeadó az így fennálló bérleti díj tartozás különbözetét a közlést követő hónapra eső első számlában érvényesíti és számolja fel, visszamenőlegesen.

12.) Szerződő Felek kijelentik, hogy Bérló

**1.824.228,- Ft**

pályázati biztosítékot a Bérbeadó 11784009-15516006-10210004 számú számlájára befizetett 2015.12.02. napján. Bérló ezen pályázati biztosíték óvadékként kezeléséhez jelen szerződés aláírásával hozzájárul.

Szerződő felek rögzítik, hogy az óvadék összege a mindenkor bérleti díj mértékéhez igazodik. Ennek megfelelően a 11.) pontban foglalt, a tárgyévre szóló bérleti díj módosítást követően Bérló köteles az óvadékot kiegészíteni bruttó 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegre a Bérbeadó felhívása szerint.

---

~~A befizetett óvadék nem kamatozik, és a bérleti szerződés lejártakor visszajár, ha a Bérlónek nincs semmiféle hátraléka és a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza a Bérbeadónak. A bérleti jogviszony ideje alatt a Bérbeadó jogosult az óvadékot a bérleti díj és az ezzel összefüggő közüzemi díjtartozásra, valamint a rendeltetésellenes használatból eredő meghibásodások kijavítására felhasználni.~~

Amennyiben az óvadékból kifizetésre kerül sor, úgy Bérló az erről szóló bérbeadói értesítés kézhezvételétől számított 8 banki napon belül köteles azt feltölteni. Ennek elmulasztása Bérbeadót a jelen Bérleti szerződés felmondására jogosítja fel.

A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérbeadó és Bérló az óvadék összegével elszámolnak.

13.) Bérbeadó szavatol azért, hogy Bérló a bérbe adott helyiséget a bérleti jogviszony időtartama alatt zavartalanul használhatja.

14.) A helyiség átadásáról a Szerződő Felek jegyzőkönyvet kötelesek felvenni.

Bérló köteles a Bérleti Szerződés 1. pontjában megjelölt helyiséget rendeltetésszerűen használni, karbantartani, és állagát megővni.

15.) Bérbeadó a bérleti jogviszony tartalma alatt, a Bérló szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot, követelheti a Bérlőtől a rendeltetésellenes, nem a szerződésben megjelölt funkciónak megfelelő, vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő károk megtérítését.

16.) A mindenkor hatályos jogszabályokban vagy hatósági előírásokban közölt tűzvédelmi feladatok és egyéb kötelezettségek teljesítése, a bérlemény bérelőjének a feladata.

17.) Bérló köteles Bérbeadót haladéktalanul írásban értesíteni a Bérbeadót - a hatályos jogszabályok és jelen szerződés alapján - terhelő felújítási munkálatok és állagmegóvási munkák elvégzésének szükségességéről, ide nem értve a szerződés 21.) pontjában foglaltakat, melyek Bérló kötelezettségét képezik. Az értesítési kötelezettség elmulasztása esetén a Bérló felelős az esetleges károkért.

18.) Bérló tudomásul veszi, hogy a bérelt helyiségben elhelyezett ingóságokat saját veszélyére tárolja.

19.) Bérló a helyiségben a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül és azon túlmenően nem végezhet építési, átalakítási munkákat. A Bérbeadó előzetes engedélye csupán tulajdonosi hozzájárulást jelent, amely nem mentesíti a Bérlőt az őt terhelő bármely egyéb hatósági

engedély megszerzése alól. A hatósági engedélyek pedig nem helyettesítik a Bérbeadó tulajdonosi hozzájárulását.

Bérlő jelen okirat aláírásával tudomásul veszi, hogy a jelen pontban foglaltak megszegésével, illetve Bérbeadó kifejezett ellenvéleménye ellenére végzett beruházásainak ellenértékét sem a szerződés fennállása alatt, sem pedig annak megszűnésekor, semmilyen jogcímen Bérbeadótól nem kérheti. Jelen okirat aláírásával Bérlő elismeri, hogy az így végzett beruházásokkal Bérbeadó jogalap nélküli gazdagodás címén sem tartozik megtéríteni beruházásainak ellenértékét, illetve azon építményrészek, felszerelési tárgyak értékét, melyeket az ingatlan állagséremlme nélkül elszállítani nem tud.

Bérlő kijelenti továbbá, hogy sem megtérítési joga nem keletkezik, sem pedig ráépítéssel tulajdonjogot nem szerezhet akkor sem, ha az esetleges építkezések elvégzését követő 10 év eltelte után, a jelenlegi szabályok szerint bontási határozat nem születhet.

---

20.) Bérlő a helyiség homlokzatán a Bérbeadóval előzetesen egyeztetett kivitelű cégtáblát helyezhet el saját költségén.

21.) Bérlőnek kell gondoskodnia a helyiség homlokzatának karbantartásáról, a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, különös tekintettel a helyiség tartozékainak Bérlő általi használatából eredő meghibásodására is. Bérbeadó – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi a bérlői kötelezettségek teljesítését.

A helyiséget Budapest Főváros XVI. kerületi Bérbeadó megtekintett állapotban adja bérbe, Bérlő pedig azt megtekintett állapotban veszi bérbe.

22.) Felek megállapodnak abban, hogy rendkívüli felmondással élhet bármelyik fél, ha a másik a jelen Bérleti Szerződésben, a Lakástörvényben, vagy a Ptk-ban és az Bérbeadó mindenkor hatályos rendeleteiben rögzített szabályokat súlyosan megszegi.

A fentiekben túli, bérbeadói rendkívüli felmondási okok a következők:

- ha Bérlő nem teljesíti határidőre a 4. pontban foglalt, a 2. sz. függelékre vonatkozó kötelezettségét;
- ha Bérlő a szükséges beruházást nem az 5. pontban rögzített minimum összegben kivitelezzi, vagy a kivitelezést a birtokba lépést követően 12 hónapon belül nem fejezi be, vagy a kivitelezést számlákkal, hitelt érdemlően nem igazolja, valamint a felújítás munkálatainak teljesítésigazolását Budapest XVI. kerület Polgármesteri Hivatala Műszaki Ügyosztálya a nem szerződésszerű teljesítés miatt nem adja meg, és Bérlő a Bérbeadó erre irányuló felszólítása ellenére a szerződésszegést 30 napon belül nem orvosolja, Bérbeadó a határidő leteltétől számított nyolc napon belül írásban felmondással élhet;
- ha Bérlő a havi bérleti díj fizetésére megállapított időpontig a díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó a határidő leteltétől számított nyolc napon belül írásban felmondással élhet;
- ha Bérlő a helyiséget nem rendeltetésszerűen használja, vagy olyan magatartást tanúsít, amely a felmondás alapjául szolgál (pl.: Bérlő a bérleménybe bérbeadó hozzájárulása nélkül, mást bármely jogcímen befogad; Bérlő a Bérbeadó hozzájárulása nélkül, vagy azzal ellentétesen végez beruházási, felújítási, átalakítási munkát stb.) a Bérbeadó köteles a Bérlőt – határidő tűzésével és a következményekre való figyelmeztetéssel - a rendeltetésszerűen használat, magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon

belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló nem rendeltetésszerű használat, magatartás határidőre történő megszüntetésének elmaradásától, valamint folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

Amennyiben a rendkívüli felmondásra a fenti felsorolás első pontja miatt kerül sor, úgy Bérló az addig elvégzett szükséges és fakultatív beruházások megtérítésére sem jogosult.

Szerződő Felek a helyiség visszaadásáról jegyzőkönyvet vesznek fel. Ha a Bérló tartozását a Bérló által a Bérbeadónak befizetett óvadéka nem fedezi, a Bérlóval szemben a Bérbeadó igényét a helyiség visszavételét követően jogosult érvényesíteni.

23.) A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérló az általa végzett beruházások alapján született berendezési, felszerelési tárgyakat az ingatlan állagsérélmé nélkül akkor szerelheti le, ha azokról korábban megtérítésre, vagy bármely egyéb ellenszolgáltatásra szóló megállapodás a felek között nem jött létre. A szerződés megszűnésekor a feleknek a jogszabályokban és a jelen szerződésben foglaltak szerint egymással el kell számolniuk.

24.) Amennyiben a Bérló a bérleti jogviszony megszüntetésének napján a helyiséget nem ürítené ki, köteles használati díjat fizetni a Bérbeadó részére arra az időre, amíg azt jogcím nélkül használja.

A használati díj mértéke a mindenkor hatályos rendeletben foglaltak szerint alakul. Jelen szerződés aláírásakor hatályos rendelet: Budapest Főváros XVI. kerületi Bérbeadó 1/2013. (I. 28.) rendelete az Bérbeadó tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről.

25.) Bérló a helyiség egy részét a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával albérletbe adhatja. Erre vonatkozó szerződés érvényességéhez annak írásba foglalása szükséges. A bérleti jog átruházása a Bérbeadó írásbeli engedélyével történhet a mindenkor hatályos Bérbeadói rendelet előírásai szerint.

26.) A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződéssel kapcsolatos bármely jognyilatkozat kizárólag írásban érvényes. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a kapcsolattartás a jelen szerződés bevezető részében megadott címeiken történik joghatályosan mindaddig, amíg ezen adatokban bekövetkezett változásról egymást írásban nem értesítik.

A Szerződő Felek vállalják, hogy az egymás részére küldött azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket a Bérleti Szerződésben megadott címekre tértivevényes és ajánlott, avagy egyéb könyvelt (ajánlott, biztosított ajánlott külön szolgáltatással) levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a címzettel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény bármely okból ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a címzett nem szerzett tudomást, mégpedig az e küldeménynek postára adását követő 10. (tizedik) munkanapon.

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az érintett Fél a jelen szerződés bevezető részében meghatározott székhely címének megváltozásáról a másik Felet a változás bekövetkeztét követő 5, azaz öt munkanapon belül írásban köteles értesíteni.

A Szerződő Felek kötelezik magukat arra, hogy a fenti jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó kötelezettségükre tekintettel gondoskodnak arról, hogy a fentiekben megadott kézbesítési címeiken a mai naptól kezdve a jelen szerződés fennállásának tartama alatt folyamatosan rendelkezzen a postai küldemények átvételére jogosult személlyel (képviselővel). Ennek elmulasztása esetén, az átvételre jogosult személy (képviselő) hiányára

előnyök szerzése végett egyik fél sem hivatkozhat.

27.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó - képviselői által, a képviselők büntetőjogi felelőssége tudatában tett – közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatát, valamint a jelen bérleti szerződésben megadott címekre feladott levélpostai küldemény térivevénye vagy ajánlott küldemény feladóvevénye, a Bérbeadó bankszámlájának kivonata, vagy a Bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt közjegyzői ténytanúsítványt elfogadják a Bérlet a jelen szerződés alapján terhelő kötelezettségek és azok járulékaiknak összege, lejáratának (esedékességének) időpontja, valamint más egyéb, a közvetlen bírósági végrehajtás alapjául szolgáló tények, adatok közokirati tanúsításaként. A Szerződő Felek a jelen bérleti szerződés alapján készült közjegyzői okirat aláírásával is alávetik magukat annak, hogy ezeket a tényeket – akár a közvetlen bírósági végrehajtási eljárás kezdeményezése esetére is - közjegyző tanúsítsa.

28.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bérleti jogviszonyból eredő vitáik eldöntésére értékhatártól függően a Fővárosi Törvényszék kizárólagos illetékességét ismerik el.

29.) Bérlet kijelenti, hogy az Bérbeadó tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 1/2013. (I. 28.) Bérbeadói rendelet, valamint a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek minősül.

30.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 1993. évi LXXVIII. tv. és az Bérbeadó mindenkor hatályos rendeleteiben foglalt rendelkezések az irányadók.

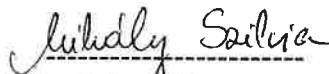
Szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2016. 02. 25.



Kovács Péter  
polgármester  
bérbeadó






Mifaker Kft.  
Mihály Szilvia  
bérlet


MIFAKER KFT

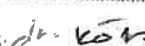
1163 Bp., Döbröce u. 38.

Adószám: 12344448-2-42

Telefon: 403-2905

A szerződést készítette és szerkesztette: 

Közbeszerzési eljárás hatálya alá nem tartozik: 

Szerződés jogi szempontból megfelelő: 

Közbeszerzési szempontból megfelelő: 

Pénzügyi ellenjegyző:  2016. febr. 25.

Kerület: 

**Beszámítható beruházások felsorolása**

Az ingatlan felújítása a bérlő feladata a saját költségén 24.000.000,- Ft+Áfa értékben az alábbi részletezés szerint:

<b>Munkanem megnevezése</b>	<b>Nettó ár</b>
Építészeti	10.000.000 Ft
Épületgépészeti munkák	8.000.000 Ft
Épületvillamossági munkák	6.000.000 Ft
<b>Munkanemek nettó összesen</b>	<b>24.000.000 Ft</b>

Pin-397/2017  
L259a-1  
Dr. Kovács TITANUS  
TÓTH MIKLÓS  
MIFAKER KFT.

TOX

Dr. Kovács

2017.04.21.  
603 102 112

Budapest XVI. Kerület Önkormányzat Polgármestere részére  
Kovács Péter Polgármester Úr

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott, **MIFAKER Kft.** (1163 Budapest, Döbröce u. 38., képviseli: Mihály Szilvia cégvezető - Bérlet) a Tisztelt Önkormányzattal 2016. február 25. napján kötött bérleti szerződés, a 1165 Budapest, Dósy Lajos u. 22/D. szám alatti bérlemény vonatkozásában az alábbiak miatt keresem meg Önt.

Tudomásunkra jutott, hogy a bérleti szerződés szerint a Bérlet megillető bérbeszámítás kérdésben a Tisztelt Képviselőtestület esetlegesen döntést kíván hozni, illetve ezzel kapcsolatban kérdések merültek fel, miszerint a Bérlet a beruházást nem végezte el megfelelően. Mielőtt bármilyen döntést hozna a Tisztelt Képviselőtestület, úgy a bérleti szerződéssel, pontosabban a kivitelezéssel kapcsolatban a következő észrevételeket kívánom előterjeszteni.

I.

A szerződés 4. pontja szerinti kiviteli tervek (tanulmánytervet) 2016. március 26. napján nyújtottuk be a Polgármesteri Hivatalhoz. (Itt szükséges megjegyeznünk, hogy ezen tervek, azért bírnak jelentőséggel, mert a szerződés szerint a terv jóváhagyása nélkül semmilyen munkálatot nem végezhetünk a bérleményben.)

Ezen tervre többszöri telefonos és személyes érdeklődésünk után 2016. május 20-a körül kaptuk meg Tóth Miklós főépítész úr észrevételeit, de a szerződés kógens rendelkezéseivel ellentétben nem írásban csak szóban. Ennek ellenére 2016. május 28-án benyújtottuk az észrevételek szerint módosított tanulmánytervet.

Erre ismételtelen nem érkezett válasz ezért 2016. június 17-én e-mailt írtunk a Polgármester Úrnak a jóváhagyás sürgetése végett. A Polgármester Úr már másnap tájékoztatott minket arról, hogy a terveket ismét korrigálni kell majd, mert vannak olyan megoldások benne, amik nem összeegyeztethetők.

A **MIFAKER Kft.** cégvezetője a Polgármester Úrral ezután személyesen egyeztetett, melynek eredményeképpen 2016. június 21-én megkaptuk a kikötésekkel mellékelte tulajdonosi hozzájárulást a tanulmánytervhez. Ezzel a tanulmányterv szerinti munkálatokat megkezdhetjük, valamint megvált a tulajdonosi hozzájárulás az egyes munkálatokhoz szükséges építési engedély mellékletét képező tervek elkészítéséhez és az engedélyezés iránti kérelem benyújtásához, amint a II. pontbeli akadály elhárul.

II.

A tulajdonosi hozzájárulás beszerzése közben további problémaként merült fel az, hogy a bérlemény korábbi terveit készítő Makrai Sándor Úr tájékoztatott minket, hogy a tervek az ő szellemi tulajdonát képezik, és azok továbbtervezése csak ő általa lehetségesek, vagy csak az ő engedélyével. Ennek a megszegése esetén számíthatunk arra, hogy peres eljárást fog kezdeményezni ellenünk szellemi tulajdon megsértése miatti kártérítés iránt, valamint megvizsgálja a büntető eljárás lehetőségét is.

Próbáltunk Makrai úrral egyeztetni, hogy ő készítené el a terveket, de ő olyan díjat - a piaci ár **négyszeres-ötszörös** összegét - kérte, amely lehetetlenné tette a megbízását. Ekkor közölte, hogy ha nem őt bízzuk meg, akkor perelni fog.

Ezután 2016. április 19. napján beadványt terjesztettünk a Polgármesteri Hivatal Vagyonhasznosítási Irodájához állásfoglalás végett. Kértük, hogy adjon írásban állásfoglalást arra vonatkozóan, hogy Makrai Úr fenyegetőzésével mi a helyzet, hiszen az általunk megbízandó építészek mind azt a tájékoztatást adták, hogy addig nem tervezhetnek tovább, míg a korábbi tervező ehhez írásban hozzá nem járul, vagy a tervek tulajdonosa (az Önkormányzat) ezt a hozzájárulást írásban meg nem adja, vagy ezzel azonos értékű írásbeli állásfoglalást nem ad. Tekintettel arra, hogy Makrai Úr megbízója az Önkormányzat volt, így az Önkormányzat jogosult ezt a helyzetet feloldani, hiszen az Önkormányzat felel a megbízottja magatartásáért, és az ezzel okozott esetleges károkért (Ptk. 6:542 §), továbbá a Ptk. 6:332 § (2) bekezdése értelmében a bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy akadályozza. Jelen esetben az Önkormányzat a szerződés megkötésekor semmilyen tájékoztatást nem adott arra vonatkozólag, hogy itt a korábbi tervezőnek bármilyen jogai vannak, és ez ellehetetleníti a beruházás kivitelezését, ugyanis ha ilyen irányú tájékoztatást kapunk, akkor a szerződés megkötése elmarad, vagy a határidők vállalását is ehhez az akadályhoz igazítjuk. Mindent összegezve tény, hogy Makrai Úr nyilatkozatai magának a szerződésben foglalt jogainknak az érvényesítésében akadályozott.

Az állásfoglalást írásban - szintén külön kérelem után - 2016. július 12. napján (II) kaptuk meg. Az általunk megbízott építész ekkor volt abban a helyzetben, hogy a tervezést megindíthatta.

### III.

Az építési engedély iránti kérelmet ezt követően gyorsan benyújtottuk. Az engedélyezési eljárás lefolytatására a Budapest Főváros V. Kerületi Polgármesteri Hivatala bírt hatáskörrel és illetékességgel. Az V. Kerületi Polgármesteri Hivatal rövid időn belül kérte, hogy nyújtsunk be a XVI. Kerületi Polgármesteri Hivatal főépítésze által kiadott településképi véleményt. Ezt azonnal jeleztük a Vagyonhasznosítási Iroda felé és kértük, hogy adják ki ezt a véleményt. A településképi véleményt másfél hónap (!!!) múlva adta ki a XVI. Kerületi Polgármesteri Hivatal.

Ezt követően az V. Kerületi Polgármesteri Hivatal gyorsan (2016. szeptember 19-én) kiadta az építési engedélyt.

Kértük a XVI. Kerületi Polgármesteri Hivatalt, hogy a kivitelezés gyorsítása érdekében mondjon le az engedély iránti fellebbezési jogról a mielőbbi jogerőre emelkedés érdekében, de ez nem történt meg.

Ilyen előzmények után az építési engedély 2016. október 12. napján emelkedett jogerőre, az ehhez kötött munkálatokat, csak ezután kezdhettük meg.

### IV.

Felhívom a Tisztelt Polgármester Úr figyelmét még a következőkre:

Társaságunk a bérleményben egy korszerű, a kornak megfelelő minőségű, olyan éttermet és rendezvénytermet kíván létrehozni, amely megfelel minden előírásnak, színvonalas kivitelezésű, és idővel a kerület (jó)hírnevét tovább növelheti. A minőségi kivitelezésre törekvést mi sem mutatja jobban, mint az, hogy a beruházás összege már lassan meghaladja a 70 millió forintot!

A bérleti szerződés rögzíti a beszámítható, a szükséges beruházás és a fakultatív beruházásokat és azok általunk történő igénybevételek lehetőségét. Mindenképpen szükséges megjegyezni, hogy



elsődlegesen a fakultatív beruházások azok, amik a színvonalas belső környezetet létrehozzák. Ilyen például a helyiségek légkondicionálása, amelyről csak a tulajdonosi hozzájárulás kiadásakor (2016. június 21.) szerzett tudomást a Bérlető, hogy olyan technológia alkalmazását írja elő a Bérbeadó, amely miatt a szükséges technológia sorrendben a fakultatív beruházás nagy része megelőzi a szükséges beruházások jó részét. (a légkondicionálást a padlás belsőre kell kivezetni, így kizárólag a belső szellőztető és légkondicionáló rendszer kiépítése a megoldás, amelyet az álmennyezet felett kell megoldani).

A fakultatív beruházásra a szerződés álláspontunk szerint nem ír elő határidőt, de nyilvánvaló, hogy a teljes beruházást minél hamarabb igyekszünk befejezni.

#### V.

A bérleti szerződés 6. pontja rögzíti azt, hogy milyen feltételek esetén van helye a bérbeszámításnak. Ezen pont 4. bekezdésének 1-3. alpontjai a következőket mondják ki:

„

- a szükséges beruházást minimum az 5. pontban rögzített összegben a 4. pontban foglaltak szerint kivitelezni, és a kivitelezést a birtokba lépést követően 12 hónapon belül befejezni,
- az 5. pontban meghatározott minimumösszegben szereplő kivitelezést részletes műszaki felmérést követően, számlákkal hitelt érdemlően igazolja,
- a teljesítést a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztálya igazolja.

„

Álláspontunk szerint a fenti pontban foglaltaknak mindenben megfelel Társaságunk. A szükséges beruházást minimum a 24.000.000 Ft + ÁFA összegben kell kivitelezni a birtokbaadást követő 12 hónapon belül és azt számlákkal igazolni. Ez megtörtént. A Műszaki Osztály is leigazolta, hogy a 24.000.000 Ft + ÁFA összegű szükséges beruházás megtörtént és azt számlákkal is igazoltuk. Itt jegyezzük meg, hogy a feltételek megfogalmazása és nyelvtani értelmezése szerint a szükséges beruházásból a 24.000.000 Ft + ÁFA minimum összeg megtörténtét kell leigazolni és kivitelezni, nem pedig azt, hogy a teljes szükséges beruházás megtörtént.

Véleményünk tehát az, hogy a bérbeszámítás feltételei megtörténtek!

#### VI.

Álláspontunk szerint a fentiekben körülírt események mind azt mutatják, hogy Társaságunk mindent megtett annak érdekében, hogy a szerződésben foglalt kötelezettségének eleget tegyen. Abban az esetben, ha a Tisztelt Polgármester Úr, illetve a Tisztelt Képviselő Testület a fentiek ellenére mégis úgy látja, hogy az általunk előadottak vitások lehetnek, úgy kérem, biztosítsanak arra lehetőséget, hogy a Képviselő Testület következő ülésén Társaságunk képviselői személyesen is megjelenjenek és a vitás kérdésekben egyeztetés legyen lehetséges.

Megjegyzem, hogy a bérbeszámítás kérdései miatt már 2017. március elején írásban kezdeményeztünk egyeztetést, de erre még nem jött semmilyen válasz!

Kérjük, hogy az egyeztetésre úgy szíveskedjenek időpontot kitűzni, hogy azon Társaságunk képviselője és jogi képviselője is részt tudjon venni.

Budapest, 2017. április 19.

Tisztelettel:

*Mihály Szilvia*

MIFAKER Kft

képviseli: Mihály Szilvia cégvezető

MIFAKER KFT  
1103 Bp., Döböröce u. 38.  
Adószám: 12044148-2-42  
Telefon: +36 1 2806

10/1746/2013

H. közmű  
melléklet

D. Köles  
Kérem (Stam)  
2020.01.09.

## TELJESÍTÉS IGAZOLÁS

Bérbeadó Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat képviselőjében: Zsömböly Antal, műszaki ellenőr

Szerződés kelte: 2016. február 25.

Hatálybalépésének napja: 2016. március 3.

Szerződés tárgya: A 1165 Budapest, Diósy Lajos utca 22/D szám, 105842/40/A/3 hrsz alatt kialakítandó társasházban lévő 399,10 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 399/1463-ad tulajdoni hányad bérbeadása

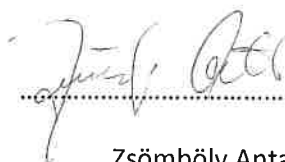
Teljesítés időpontja: 2017. 11. 02.

Megjegyzés a teljesítéssel kapcsolatosan, javítási vagy garanciális igények:

Bérlő (ill. Kivitelező) a befejezéshez és a munka lezárásához szükséges tervek és engedélyeket 2017. 11. 02.-án, a vállalt, majd újra megjelölt 2017. 05. 16.-i határidő után tudta átadni Tulajdonos felé. Ezért a műszaki teljesítés csak ezen időpontban van mód kiállítani.

Alulírott Zsömböly Antal műszaki teljesítést igazoló, a Bérbeadó képviselőjében igazolom, hogy Bérlő Mifaker Kft. a Tárgybani szerződésben rögzített *beszámítható és szükséges beruházások együttes teljesülését a számláknak, terveknek megfelelően a Bérlő I. osztályú minőségben elvégezte, mely alapján a bérbeszámítási igényét javasolom elfogadásra.*

Budapest, 2017. 11. 02.



Zsömböly Antal

Műszaki teljesítést igazoló

(bérbeadó képviselőjében)



2020-04-09



Dr. Köcs  
2020. 09. 16 / a

5. számú  
melléklet

**dr. Jakab János**  
**ügyvéd**

**Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata**

**Kovács Péter Polgármester Úr**

**részére**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat, mint Bérbeadó és a MIFAKER Termelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1163 Budapest, Döbröce u. 38.; Cjsz.: 01-09-668207; képviseli: Mihály Szilvia cégvezető) mint Bérelő között bérleti szerződés jött létre a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a 426/2015. (XII. 15.) GPB határozata alapján a 1165 Budapest, Diósy Lajos u. 22/D szám, 105842/40/A/3 hrsz alatt kialakított Társasházban lévő 399,1 nm alapterületű, nem lakás célú helyiséget, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 399/1463-ad tulajdoni hányad vonatkozásában.

A felek között peren kívüli jogvita alakult ki a Bérleőt megillető bérleti díj beszámítása tárgyában, amelyhez kapcsolódóan a szerződés és a pályázat anyagának áttanulmányozását követően az alábbi jogi álláspontot alakítottam ki javasolva a jogvita közös megegyezéssel történő lezárását:

A pályázati kiírás nem tartalmaz egyértelmű időszak megjelölést a bérleti díj beszámításának időszaka vonatkozásában és így került aláírásra a felek közötti szerződés is.

Mindkét átvizsgát joganyag egyértelműen csak abban foglal állást, hogy a beruházásnak 12 hónap alatt kell befejeződnie és ezt követően kezdődhet meg a bérbeszámítás időszaka.

A beruházás a bérbeadó álláspontja szerint csúszással, de elkészült és azt a bérleő használatba is vette a vállalt tevékenységet ott végzi is.

Ebből eredően a bérleti szerződés olyan tartalmú módosítása vált szükségessé, amely a csúszás tényét rögzíti, de elismeri annak megtörténtét és így megállapítja a bérbeszámítás kezdő és végső időpontját is.

Ezen esetben mindkét fél álláspontja méltánylásra került, hiszen a beruházás megvalósult az önkormányzati tulajdonba került és a bérbeszámítás okán a bérleő sem támaszthat igényt a beruházásához kapcsolódóan a bérbeadó felé.

*Álláspontom szerint a szerződés módosításának jogszabályi akadálya nincsen, mivel a Ptk. csak a szerződés bírósági módosítását szabályozza részletesebben. Ennek alapján a bírói úton történő szerződésmódosítást kérő félnek bizonyítania kell, hogy a körülmények megváltozásának lehetősége a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható, a körülmények megváltozását nem ő idézte elő, és a körülmények változása nem tartozik a rendes üzleti kockázata körébe. A bíróság a szerződést legkorábban a szerződésmódosításra irányuló igény bíróság előtti érvényesítésének időpontjától kezdődően módosíthatja, és csak úgy, hogy a körülmények megváltozása miatt egyik fél lényeges jogi érdeke se sérüljön.*

*A már leírtakon túl a felek közötti szerződésmódosítás a Ptk.-ban nincsen részletesen szabályozva, mivel szerződéses szabadság van, tehát, amit jogszabály nem tilt az szabadon megtehető. Fontos, hogy a szerződés módosítására kizárólag a szerződés időbeli hatályának fennállása alatt kerülhet sor, azaz abban az esetben, ha a szerződés teljesítése során állnak be olyan körülmények, amelyek a szerződés módosítását igénylik. Amennyiben a szerződéses kötelezettségek azonban még nem teljesültek teljes mértékben, például a kifizetés még nem történt meg, a Ptk. alapján a szerződés a szerződő felek általi teljesítésig hatályos, vagyis módosítható.*

*Jelen esetben egy folyamatban lévő folyamatosan teljesülő bérleti szerződésről van szó, amely módosítható.*

*Budapest, 2020. 04. 14.*

Tisztelettel:

dr. Jakab János

Dr. Jakab János  
ügyvéd

1165 Bp., Veres Péter út 105-107. I/113.  
Tel: 471-0800; Fax: 471-0801  
Mobil: 06-30-9489-539  
Adószám: 36125577-2-42

G. Kósmi  
mellékel

10/13499/2017

Jegyzőkönyv

Hivatali

2017. SZEPTEMBER 26.

10/13499-19/17	
Előadó: K. Zs.	Előzáró: J.

Amely készült 2017. augusztus 23-án 09.00 órakor Budapest XVI. kerületi Önkormányzat Vagyonhasznosítási irodájában.

Jelen vannak: Dr. Lukács Titanilla vagyonhasznosítási iroda képviselőjében

Mihály Szilvia a Mifaker Kft képviselőjében

(a Mifaker Kft. részéről meghatalmazás illetve megbízás nélkül részt vett 1 fő neve bediktálásra nem került.)

Búr Csilla és Zsömbölyi Antal intézményfejlesztési iroda képviselőjében

A Budapest Főváros XVI. Polgármesteri Hivatalának Havashalom utca 43. szám alatti hivatalos helyiségében, a Mifaker Kft. és Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata között 2016. február 25.-én létrejött bérleti szerződés 4. pontjában szereplő szükséges beruházásból a szerződés 6. pontjában szereplő részleges bérbeszámításához szükséges feladatok megvalósításának kérdésében felek egyeztetést tartottak.

Az egyeztetéskor Dr. Lukács Titanilla irodavezető jelezte, hogy megítélése szerint a szerződés 6. pontjában foglaltak nem teljesültek, így a szerződés szerinti bérbeszámítás nem történhet meg.

Dr. Lukács Titanilla jelezte, hogy megítélése szerint a szerződés rögzíti a 4. pontban a szükséges beruházás definícióját, mely egyrészt a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotot másrészt a szerződés szerinti terv megvalósítását jelöli mely határidőben nem történt meg.

A Mifaker Kft. képviselője szerint a szerződés szerinti kiviteli terv nem létezik, így az az szükséges beruházás a beszámítható beruházás határidőre történő megvalósításával megtörtént.

Dr. Lukács Titanilla szerint a felek közös megegyezéssel kiváltották a 4. pontban foglalt kiviteli tervet a csatolt, és a tulajdonosi hozzájárulással is rendelhető tanulmánytervre, és a tulajdonosi hozzájárulás is ekként hivatkozik a tanulmánytervre azonban az abban foglaltak határidőre nem készültek el.

Ezt a Mifaker Kft. képviselő vitatják.

Dr. Lukács Titanilla tájékoztatta a Mifaker Kft. képviselőit, hogy álláspontja szerint a jelenlegi szerződés alapján a bérbeszámítás kizárt, kizárólag –a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság jóváhagyását követően – készíthető szerződésmódosítás mely a szükséges beruházás elvégzésének határidejét hosszabb időintervallumban határozná meg. Ehhez azonban a felek közös megegyezése szükséges.

7

A Mifaker Kft. képviselői szerint a szükséges beruházás megegyezik a beszámítható beruházással határidőben megvalósult így nincs szükség a szerződés módosítására.

Ezek után az Intézményfejlesztési Iroda jelenlevő munkatársai a korábbi szóbeli megbeszéléseken elhangzottak szerint ismét ismertették a Mifaker Kft. képviselőivel azt, hogy mi lenne még szükséges a szükséges beruházás megvalósításának ellenőrzéséhez.

Az érintett ingatlan annak birtokbavételekor diszponibilis helyiségként funkcionált. Az ingatlan jelenlegi használatához a helyiségre rendeltetés módosítási eljárás lefolytatása lenne szükséges, hogy a helyiség a továbbiakban vendéglátóipari vagy kereskedelmi funkcióként üzemelhessen, az eltérő üzemeltetés esetén még bírság is kiszabható. A bérlő az átminősítés eljárás lefolytatását saját költségén vállalja.

Megvalósulási terv szükséges a teljes a bérlő által használt ingatlanrészre, valamint hiányoznak az 1:50-hez léptékű kottázott építészeti és statikai tervek. Különösen fontosak a falakat jelentő kották, valamint, hogy látsszanak a bérbeadó számára is a földemáttörések, faláttörések, melyeket a statikus jelöljön be. A bérbeadónak tudnia kell, hogy megfelelő módon történtek-e a statikai problémákat is generálható áttörések illetve a statikai jelentőségű munkarészek. A bérlő ezt vállalja pótolni.

A kinyomtatott építési naplót a Mifaker Kft. behozza az Intézményfejlesztési Irodára.

Építési engedélyt a Mifaker Kft. kizárólag a tartószerkezeti átalakításokra szerezte be, elkészítették az elektromos és gépészeti – konyhatechnológiai kiviteli terveket.

Végezetül a bérlő az alábbi tájékoztatást kapta.

Az általa bérlet helyiségben a vízórája hiteles ugyan, azonban nem jelentett le óraállást a vízművek felé ezért az Önkormányzat fizeti az általa elfogyasztott vízdíjat.

A vízóra állásának lejelentésére a Mifaker Kft. kötelezettséget vállal.

A bérbeadó képviseletében a Mifaker Kft. tájékoztatva lett arról, hogy a teljes ingatlan együttesre vonatkozóan a kivitelező felmondta a tetőre vonatkozó teljes garanciát, ugyanis a Mifaker Kft a tetőhöz szakszerűtlenül hozzányúlt, ott kis méretben javításokat végzett.

Az Önkormányzat jelzi, hogy a tetőn esetlegesen bekövetkező károkat a garancia felmondásának okán, mivel az a Mifaker Kft miatt állt elő, a Mifaker Kft-vel szemben kívánja érvényesíteni.

Ezt követően az Intézményfejlesztési Iroda munkatársai ismertették a szakszerűtlenség mibenlétét, és a Mifaker Kft ígértet tett arra, hogy a szakszerű javítást elvállalja.

Ez azonban nem fogja megoldani a garancia kérdését.

A Mifaker Kft. szerint a javítás azért történt bejelentés nélkül, mert az egy évvel a javítás előtt tett bejelentésére választ nem kapott. Az Intézményfejlesztési Iroda munkatársai tájékoztatják, hogy a bejelentését követően azonnal bejárást tartottak és az ereszt kitisztították. Ezt követően – mivel a Mifaker Kft további bejelentést nem tett- feltehető volt, hogy a probléma megoldódott. A Mifaker Kft által végzett javítás (mely az ázásról szóló bejelentés és az elhárítása érdekében tett intézkedések után történt) közvetlenül az után történ, hogy a Mifaker Kft megbízottai a tetőn munkát végeztek, ott hegesztettek és anyagokat is vágtak.

A Mifaker Kft szerint ez nincs összefüggésben a javítással, kizárólag az egy évvel ezelőtti majd egy év után újra megjelenő ázás az oka a javításnak.

Felek ezt követően a megbeszélést berekesztették azzal, hogy megállapodtak abban, hogy a Mifaker Kft írásban visszajelez azzal kapcsolatosan, hogy mi az álláspontja a szerződés módosításának szükségességéről illetve hogy ezt kérelmezi -e, valamint pótolja a hiányosságokat, illetve a tetőn a szükséges javításokat kijavíttatja.

K.m.f.



Dr. Lukács Titanilla



Búr Csilla



Zsömböly Antal