

ELŐTERJESZTÉS

a Kolozsvár utcai piac területén történő hosszútávú bérleti szerződéskötésről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának, valamint a piacok üzemeltetését végző, kizárólagos önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságának, a CSAPI-15. Kft-nek képviselői ellenőrzés célú tulajdonosi bejárást folytattak 2022. május 18-án a Budapest XV. kerület, Kolozsvár utca 48-54. szám alatti piac területén. A helyszín áttekintése során megállapítást nyert, hogy a Budapest XV. kerület, Körvasút sor 41. cím alatti, a földhivatali nyilvántartásban 81723/1 helyrajzi számon szereplő ingatlan (tulajdonos: Török Enikő) kerítése, az ingatlanra történő bejutás biztosítására önkormányzati tulajdonú területen épült, ezáltal körülbelül 22 m² nagyságú területrészt vesz el a XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló 81722/1 helyrajzi számú ingatlanból.

Az ellenőrzés során megállapításra került, hogy az információink szerint több mint 15 éve épült kerítéssel leválasztott önkormányzati tulajdonú terület használatára vonatkozó megállapodás/engedély nincs.

A fővárosi településrendezési terveken alapuló a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) szabályozási tervlapja szerint a piac- és a társasház telkét is érinti a „fővárosi, vagy országos célt szolgáló szabályozás vonal a Fővárosi rendezési Szabályzat (FRSZ) alapján” elnevezésű kötelező szabályozási elem, ezért a tárgyi terület bérbeadása kizárólag ennek figyelembevételével történhet.

A helyzet rendezésére egyéb lehetőség (pl. ingatlanrész eladása, területmegosztás) a hivatkozott KÉSZ szabályozás miatt nem áll fenn, az ingatlanra történő bejutás, a társasház megközelítése kizárólag a leválasztott területen keresztül lehetséges.

A Vagyongazdálkodási Csoport a fentiek figyelembevételével 2022. június 17-én személyes egyeztetést folytatott le Török Enikővel, aki vállalta a terület nagyságának pontos megállapítása érdekében a terület geodéta általi földmérés elkészíttetését és területbérleti szerződés kötését.

A XV. Kerületi Önkormányzat vagyonkezelője a Palota Holding Zrt. ingatlanforgalmi szakértői értékelése szerint a területre alkalmazható átlagos bérleti díj 250,- Ft/m²/hó, amely – a geodéta által meghatározott 36,9 m² területre – 9.225,- Ft/hó áfamentes összeget jelent.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 24. § (2) bekezdés a) pontja szerint „A korlátozottan forgalomképes vagyontárgy tulajdonjogát nem érintő hasznosítása érdekében a tulajdonosi jogokat a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság gyakorolja”,

azonban a Rendelet 22. § (10) bekezdése értelmében csak a **Képviselő-testület** jogosult a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén, önkormányzati érdekből, eltérni a nyilvános pályáztatás, vagy árverés útján történő használatba, illetve bérbeadásától. „Önkormányzati érdek lehet különösen a helyi közösség, a helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság és az önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró tevékenység.”

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés I) pontja alapján az ingatlan bérbeadása mentes az áfa alól.

A társasházba történő bejutás helyi lakosok részére történő biztosítása érdekében **javaslom a Budapest XV. kerület, Kolozsvár utca 48-54. szám alatti terület, 2022. október 15. napjától 10+5 évre történő bérbeadását** Török Enikő részére.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2022. szeptember 13.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

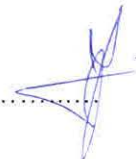
1. melléklet: tulajdoni lap
2. melléklet: használati megosztás, változási vázrajz
3. melléklet: Palota-Holding Zrt. szakvélemény
4. melléklet: szerződés tervezet

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):

Jegyzői Iroda

2022. szeptember 12.

Aláírás:.....



3. Bizottságok: Jogi Bizottság, Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. szeptember 12.

Aláírás:.....



5. Jegyzői láttamozás:

2022. szeptember 13.

Aláírás:.....



6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

- (1) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület belterület 81722/1 hrsz-ú, természetben a Budapest XV. kerület, Kolozsvár utca 48-54. szám alatti kivett piactér összesen 1904 m² alapterületű ingatlanból, a 2. számú melléklet szerinti változási vázrajz 81722/1-II. jelölésű, 36,9 m², per-, teher- és igénymentes ingatlanrész tekintetében a CSAPI 15. Kft. üzemeltetői jogát megszünteti és az ingatlanrészt korlátozottan forgalomképes vagyonként az önkormányzati nyilvántartásba helyezi.

Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjék az ingatlan-vagyonelemmel kapcsolatos változás önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben történő átvezetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. szeptember 29. (elfogadásra)

2022. december 31. (az önkormányzati ingatlanvagyon-nyilvántartásban történő átvezetésére)

- (2) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület belterület 81722/1 hrsz-ú, természetben a Budapest XV. kerület, Kolozsvár utca 48-54. szám alatti kivett piactér összesen 1904 m² alapterületű ingatlanból, a 2. számú melléklet szerinti változási vázrajz 81722/1-II. jelölésű, 36,9 m² területet nettó 9.225,-, Ft/hó induló bérleti díjon, 2022. október 15-től 10 év határozott időszakra, 5 év hosszabbítás lehetőséggel, a 4. számú melléklet szerinti szerződésben rögzített feltételekkel, bérbe adja Török Enikő Budapest XV. kerület, Körvasút sor 41. cím alatti lakosnak,

Felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. szeptember 29. (döntésre)

2022. október 15. (szerződéskötésre)

Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés l) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 22. § (10) bekezdés; 25. § (3) a.)

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022. SZEPT. 12.
Átvette.....

nyilvánossági
felülvizsgálatra érkezett.....

2022. SZEPT. 12. hó-n

[Handwritten signature]

a(z)/.....-...../2022. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/199237/2022

2022.06.17

BUDAPEST XV.KER.

Szektor : 53

Belterület 81722/1 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV.KER. Kolozsvár utca 48-54. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	------------------	-----------------------------------

- Kivett piactér

0

1904

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 329372/1/2003/03.10.17

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 245677/1/1999/1992.08.13

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 329372/1/2003/03.10.17

- a földrészlet a Budapest XV. ker 81722 hrsz-u ingatlan megosztása során kialakítva, a T-63328 szám alatt záradékolt megosztási vázrajz alapján.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 86101/2/2013/13.07.05

Vezetékjog

66 m2 területre, VMB-300/2011.

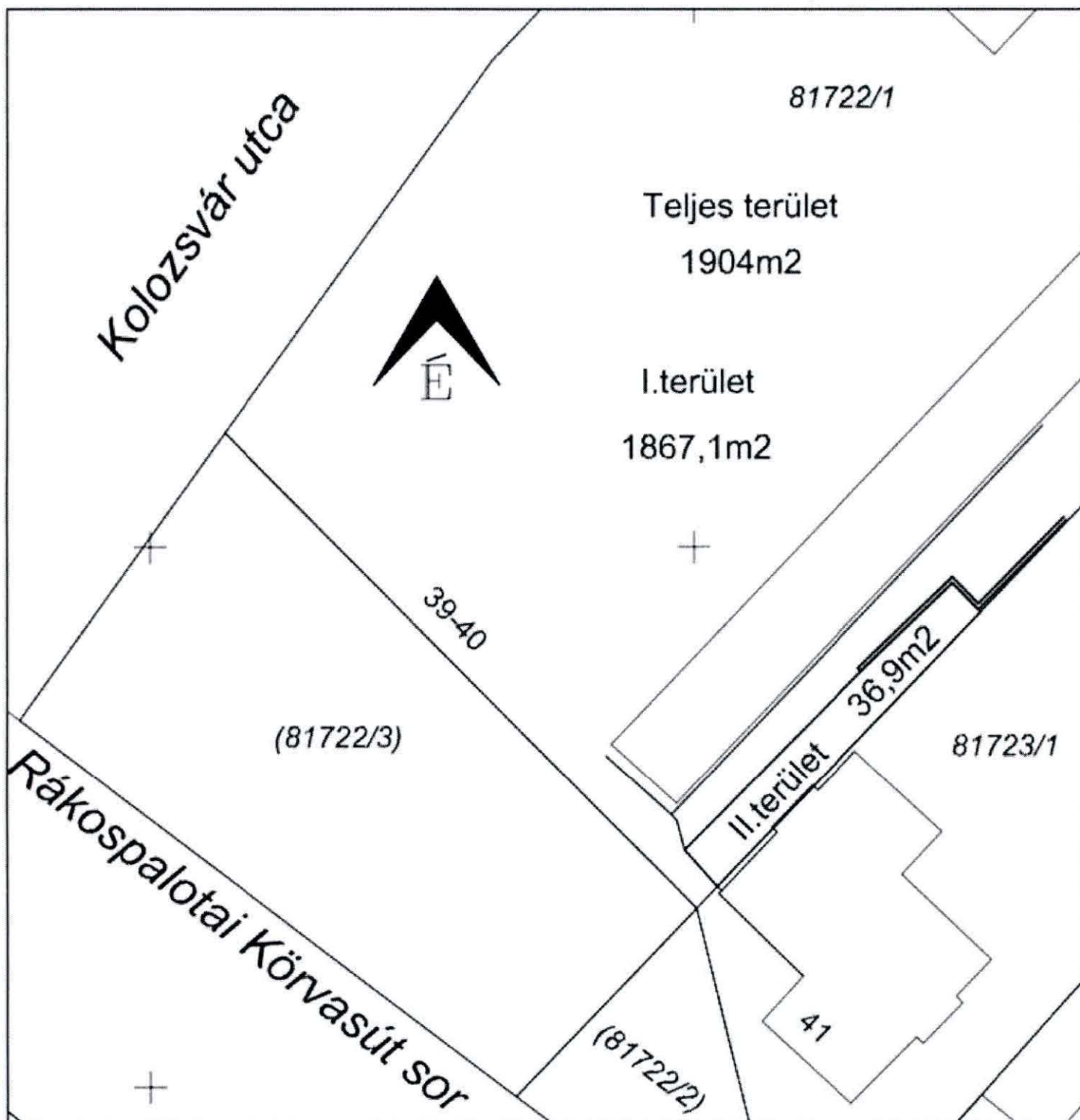
jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



A megvalósulási térkép a természetbeni állapotot ábrázolja és megfelel a 46/2010. (IV. 27.) FVM rendeletben foglalt utasítás tartalmi és pontossági előírásoknak.

**Budapest XV. kerület 81722/1 Hrsz.
Használati megosztás**

BEMÉRÉSI VÁZLAT

Mérte és rajzolta:
Buncsik Zoltán

BUNCSIK ZOLTÁN
Földmérő vállalkozás

M=1: 250

Mobil: 06-30-481-69-29
E-mail: geodezia1@t-online.hu

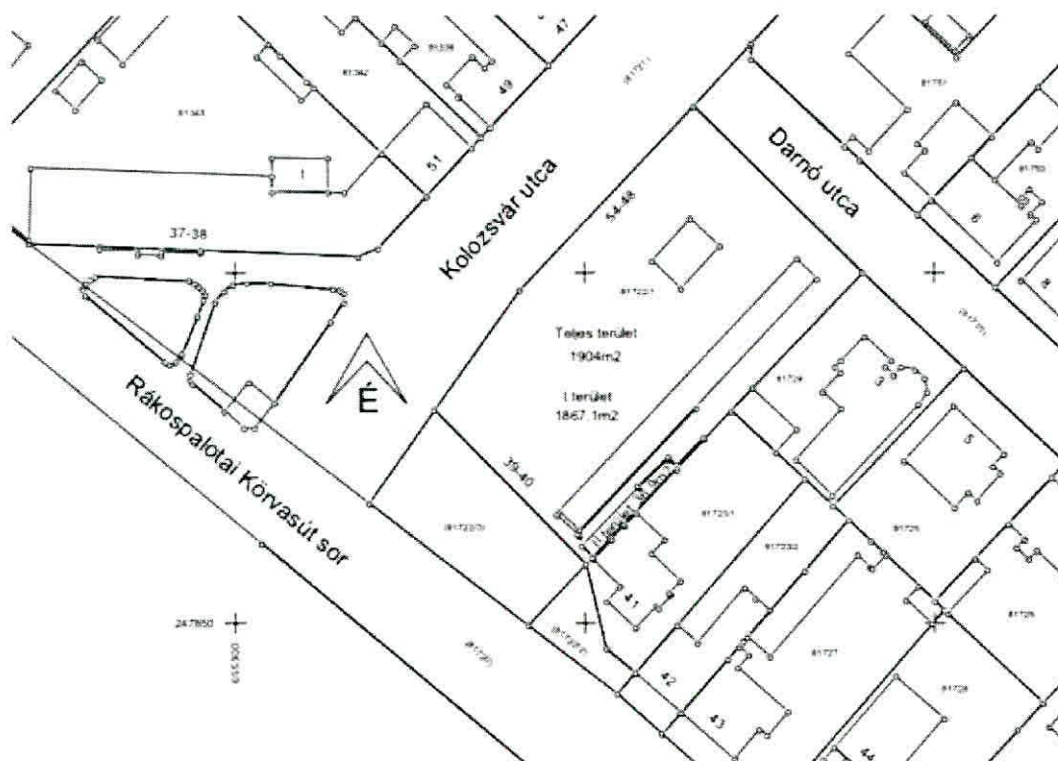
Munkaszám: 1-001/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 81722/1 helyrajzi számú földrészlet használati megosztásáról

M= 1:1000

Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható!



Használati megosztás előtti állapot						Használati megosztás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Árészlet		Terület min. o. ha. m ²	Ak	Ak	Hrsz	Árészlet		Terület min. o. ha. m ²	Ak	Használati jog jogosultja		
	jel	művelési ág					jel	művelési ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
81722/1		Kivett piactér		1904	-	81722/1-I	-	Kivett piactér	-	1867,1	-	Bp. XV., Önkormányzat	
						81722/1-II	-	Kivett piactér	-	36,9	-	Török Enikő	
Össz.:				1904						1904			

A 81722/1 Hrsz-ú ingatlan területe 1904m².
Az I.-es számúterület 1867,1m²
A II.-es számúterület 36,9m²

A Vázrajz méretek levételére nem alkalmas

A használati megosztás akarataunknak megfelelően történt:

Budapest, 2022. július 07.

Készítő: **Buncsik Zoltán**
földmérő ig. száma: 10629

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási
terképi adatbázis tartalmával megegyezik.

Bérleti díj árkalkuláció javaslat

**Budapest XV. kerület, Kolozsvár utca 48-54. sz. alatti, 81722/1 helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő ingatlan telkéből elfoglalt területről.**

Az árkalkuláció javaslat készítésének célja:

A Bp. XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan telkéből a szomszéd ingatlan felépítménye által elfoglalt terület bérleti díj értékének megállapítása.

Az ingatlan környezetének leírása:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, a kerület Zuglóval határos szélén, a Kolozsvár utca és a Rákospalotai körvasút sor sarkán helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt korlátozott mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Kolozsvár utcában az autóbusz (5, 125) és villamos (62, 69) megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan jelenleg piacként működik, üzlethelyiségek találhatóak rajta. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Kolozsvár utca ezen szakaszán átlagnál nagyobb mértékű közúti (autóbusz és villamos), vasúti és átlagos gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett.

Az ingatlan telkének leírása:

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek teljesen sík területen található. Közel szabályos téglalap alakú, utcafrontra megfelelően széles kialakítású. A telek területe: 1904 m²

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

Az elemzés tárgyát képező terület rész az ingatlan telkének oldalhatárán, a szomszédos ingatlan felépítményének átlógó része alatti terület. Hasonló ingatlanok kínálati bérleti árait kerestem a tágabb környezetből. Bérbe adásra hirdetett telkeket választottam, a XV. kerületből és a szomszédos kerületekből.

A javasolt bérleti díj: 250,- Ft/m²/hó (+ ÁFA)

Budapest, 2022. június 14.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat

(1153. Budapest, Bocskai utca 1-3.)

adószáma: 15735784-2-42

törzsszám: 515003

számlaszáma: 11784009-15515005

képviseli: Cserdiné Németh Angéla polgármester,

mint **bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó), másrészről az

Török Enikő

(153 Budapest, Körvasút sor 41.)

személyi igazolvány száma:

születési hely, idő:

elérhetősége:

mint **bérlő** (a továbbiakban: Bérlő, együttesen: Felek) között az alulírott helyen és időben, a következő feltételekkel.

I. Szerződés tárgya, előzmények

1. Bérbeadó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület belterület **81722/1** helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Kolozsvár utca 48-54.** szám alatt lévő, kivett piac megnevezésű, mindösszesen 1904 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).
2. Felek kijelentik, hogy jelen bérleti szerződés tárgya az Ingatlan részét képező, az 1. melléklet szerinti földmérő által hitelesített vázrajznak megfelelő – a Budapest XV. kerület, Körvasút sor 41 szám alatti ingatlanra történő gyalogos bejutásra szolgáló - **36,9 m² nagyságú földterület** (a továbbiakban: Ingatlanrész).
3. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a 2. pont szerinti Ingatlanrészt.
4. Bérbeadó kijelenti, hogy harmadik személynek nincs az Ingatlanrészre vonatkozólag olyan joga, amely a Bérlőt az Ingatlanrész zavartalan használatában akadályozná, vagy korlátozná.
5. Bérlő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az Ingatlanrészt megtekintette, annak jogi és fizikai állapotát teljeskörűen megismerte.
6. A Bérlő a 2. pont szerinti Ingatlanrészt saját beruházás keretében telepített/épített kerítéssel lehatárolta, mellyel kapcsolatban sem jogi, sem pénzügyi követeléseket nem támaszthat a Bérbeadóval szemben. Az Ingatlanrészen a Bérlő további ingatlant vagy építményt nem létesíthet, azt kizárólag gyalogos forgalom bonyolításra használhatja.
7. Az ingatlanrész vázrajz szerinti földhivatali bejegyzéséhez a Bérbeadó nem járul hozzá, annak Bérlő általi kezdeményezése a Bérleti Szerződés rendkívüli felmondását eredményezi.

II. Birtokba adás, a szerződés időtartama

8. Bérlő az Ingatlanrészt **2022. október 15. napjától 10 év** határozott időtartamra veszi bérbe. A bérleti időszak automatikusan további 5 évre meghosszabbodik, amennyiben a 10 év határozott idejű bérleti jogviszony lejártát 30 nappal megelőzően egyik fél sem jelzi a megszüntetésre vonatkozó szándékát.
9. A Bérlő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanrész a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselőtestületének 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) alapján fővárosi fejlesztési területként van nyilvántartva. Bérbeadó a KÉSZ-ben szereplő fejlesztési terv megvalósulásának tudomásra jutásáról – a fejlesztési terv megvalósulásának érdekében – tájékoztatja a Bérlőt, akinek a

szerződésben meghatározott határidő előtt, de legkésőbb a Bérbeadó tájékoztatásának kézbesítésétől számított hat (6) hónap leteltével át kell adnia a területet Bérbeadó részére.

10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérelő az Ingatlanrészt kizárólagosan használja.
Bérbeadó nem járul hozzá az Ingatlanrész Bérelő általi további használatba-, albérletbe adásához, a bérleti jog átruházásához-, elcseréléséhez, valamint jelen szerződésben foglalt tevékenységtől eltérő célra való használatához, mely rendelkezés megszegése esetén a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést a Bérelő részéről történő szerződésszegés okán azonnali hatállyal felmondani.
11. Bérelő köteles a bérleti szerződés hatálya alatt az Ingatlanrészt rendeltetésszerűen használni, karbantartani, az ezzel kapcsolatos valamennyi költség a Bérelőt terheli.
12. Bérbeadó a Bérelőnek az Ingatlanra bevitt tulajdonának épségéért és megőrzéséért felelősséget nem vállal.
13. Az Ingatlanrészen tárolt, a Bérelő tulajdonát képező eszközökben keletkező esetleges károkért a Bérbeadó nem tartozik felelősséggel.

III. Fizetési feltételek

14. Bérelő az Ingatlanrész használatáért 9.225,- Ft/hó, azaz kilencezerkettőszázhuszonöt forint/hó bérleti díjat köteles megfizetni a havonta részére kiállított számla alapján.
15. Bérbeadó tájékoztatja a Bérelőt, hogy a bérleti díj az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés l) pontja alapján mentes az adó alól.
16. Felek a bérleti díj értékállóságának biztosítása érdekében megállapodnak, hogy azt minden, tárgyévét követő év január hónapjában a Statisztikai Hivatal által évente közzétett inflációs ráta figyelembevételével módosítják.
17. Bérelő vállalja, hogy a használati díjat a mindenkorin inflációs ráta függvényében az éves felülvizsgálatot követően megfizeti.
18. Az inflációs index mértékével növelt bérleti díjat első ízben 2023. év január 01. napjától érvényesíti a Bérbeadó.
19. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrész használatával kapcsolatban felmerülő közüzemi és közszolgáltatások díjak (víz- és csatornadíj, villamos energia díj, szemétszállítási díj, stb.) a Bérelőt terhelik.
20. Bérbeadó nem kötelezhető Bérelő jövedelmi viszonyainak, társadalmi helyzetének változásából adódóan bérleti díj csökkentésére vagy fizetési halasztásra.
21. Bérelő az Ingatlanrészen, a Bérbeadó előzetes, írásos engedélye alapján végzett, bármely értéknövelő beruházás, átalakítás értékét, vagy költségeit a bérleti díjba vagy egyéb fizetési kötelezettségébe nem számíthatja be, valamint ezek ellentételezésére a bérlet bármely okból történő megszűnése esetén sem jogosult.
22. Bérbeadó a bérleti díjra vonatkozó számláját a tárgy hónapot követő hónap 8. napjáig megküldi a Bérelőnek 8 napos fizetési határidővel. Bérelő a bérleti díjat a Bérbeadó által kiállított és előzetesen megküldött számla alapján Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11784009-15515005 számú bankszámla számára átutalással köteles megfizetni. A fizetési határidő elmulasztása esetén Bérbeadó egy alkalommal felszólítást intéz a Bérelőhöz, és 8 napos határidő kitérésével az elmulasztott bérleti díj megfizetésére kötelezi.
23. Késedelmes fizetés esetén Bérelő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. §-a szerinti késedelmi kamat fizetésére köteles.
24. A bérleti díj fizetése késedelmesnek tekintendő, amennyiben a Bérbeadó nem kapta azt meg az esedékessége időpontjáig. A fizetések levonások nélkül teljesítendőek a jelen szerződésben rögzítettek szerint.
25. Bérelő jelen Bérleti Szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérbeadóval szemben a jelen bérleti jogviszonyból eredően annak időtartama alatt lejárt tartozása

keletkezik, úgy annak kiegyenlítéséig az Ingatlanrész használatát a Bérbeadó korlátozhatja, végső esetben jogosultságát megszüntetheti.

IV. Karbantartás és ellenőrzés

26. Bérelő az Ingatlanrészen kizárólag a Bérbeadó írásos hozzájárulásával végezhet bármilyen átalakítási munkálatot.
27. Bérelő köteles az Ingatlanrésztre vonatkozó hatósági előírásokat betartani és betartatni.
28. Az Ingatlanrésszel kapcsolatban a Bérelő kötelezettsége, költsége és felelőssége valamennyi fenntartási-, üzemeltetési-, karbantartási- és állagmegóvási feladat ellátása, az esetlegesen bekövetkezett kár kijavítása. Abban az esetben, ha a Bérelő jelen pont szerinti kötelezettségeinek a Bérbeadó írásbeli felszólításában tűzött póthatáridőben sem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a munkálatokat maga elvégeztetni és ennek indokolt, számlával igazolt költségeit a Bérelővel szemben érvényesíteni.
29. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelőnek olyan módon kell fenntartania, javítania, karbantartania az Ingatlanrészt, hogy a Bérbeadó emiatt ne szenvedjen kárt vagy veszteséget. Ennek keretében Bérelő saját költségén köteles gondoskodni különösen:
 - az Ingatlanrész minden szükséges karbantartásáról;
 - az Ingatlanrész és a közvetlen környezetének, tisztán tartásáról;
 - az Ingatlanrész megvilágításáról, ha ez a Bérelő tevékenysége miatt válik szükségessé;
 - a Bérelő tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról;
 - az Ingatlanrészen folytatott tevékenység okán felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről.
30. Bérelő vállalja, hogy haladéktalanul értesíti a Bérbeadót az Ingatlanrészen keletkezett hibákról és károkról.
31. Bérelő az Ingatlanrészben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye és általa elfogadott költségvetés alapján, szakképzett személy igénybevételeivel végezhet bármiféle átalakítást és felújítást, beleértve a használattal összefüggő saját költségén végzendő átalakításokat is, melyhez kapcsolódó hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése Bérelő kötelessége, feladata és kockázata. A Bérbeadó engedélye nélkül végzett beruházás értékének követelésére a Bérelő sem jogalap nélküli gazdagodás, sem egyéb jogcímen nem jogosult.
32. Bérelő a bérlet megszűnésekor - *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* - jogosult az állagsérelem nélkül eltávolítható és általa felszerelt eszközöket eltávolítani. Nem minősül állagsérelemnek az olyan beavatkozás, amely során valamely ingóság oldható kötéssel (pl. csavar) került rögzítésre az Ingatlanrész szerkezeti eleméhez, és onnan, ezen kötés megszüntetésével eltávolítható, azonban ebben az esetben is a rögzítés, kötés megszüntetése során használatra alkalmas, sérülésmentes állapotot kell visszahagyni.
33. A Bérelő a Bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén köteles:
 - a. a bérelt ingatlanrész körül határolására szolgáló telepített/épített kerítés lebontására,
 - b. az ingatlan eredeti nyomvonalának megfelelő határoló kerítés kiépítésére,
 - c. a terület eredeti állapotnak megfelelő helyreállítására.
34. A Bérelő a 33. pont szerinti munkálatok elvégzése esetén költségigénnyel a Bérbeadó irányába nem léphet fel.
35. Bérbeadó vagy az általa meghatalmazott személy előzetes bejelentés vagy külön tájékoztatás nélkül, bármikor jogosult az Ingatlanrész rendeltetésszerű, szerződészerű használatát ellenőrizni, és a Bérelő jelenlétében az Ingatlanrészt e célból belépni.
36. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó az Ingatlanrészt a területre vonatkozó szabályozás változás esetén a szerződés időtartama alatt értékesítheti. Értékesítés esetén a Bérelő az ingatlanrész tekintetében elővásárlási jogot élvez.

V. Szerződés megszűnése

37. Jelen szerződés csak a felek közös megegyezésével, írásban **módosítható**, mindkét fél által együttesen aláírt formában.
38. Jelen szerződés **megszűnik**:
- a határozott időtartam leteltével;
 - a bérelt területet érintő fővárosi fejlesztési terv megvalósulásáról szóló értesítő levél kézbesítésétől számított hat (6) hónap leteltével;
 - a felek közös megegyezéssel történő megszüntetésével;
 - az arra jogosult félnek a másik félhez intézett jogszerűen gyakorolt egyoldalú felmondásával.
39. A Bérleti Szerződés a határozott időtartam lejártával szűnik meg. Bérbeadó és a Bérelő közötti jogviszony a határozott idő leteltével akkor is megszűnik, ha a Bérelő - *anélkül, hogy a Felek a Bérleti Szerződés meghosszabbításában kifejezetten és írásban előzetesen megállapodtak volna* - továbbra is birtokában tartja az Ingatlanrészt. A fentiekre tekintettel Felek kizárják, hogy a Bérleti Szerződés határozatlan idejű szerződéssé alakuljon át a Bérbeadó és a Bérelő ilyen tartalmú kifejezett, előzetes és egybehangzó írásos megállapodása nélkül.
40. **Rendes felmondás:** Felek egybehangzóan megállapodnak abban, hogy a határozott időtartam letelte előtt kizárólag a Bérbeadó jogosult jogos-, illetve közérdekből, hat (6) hónap felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt. Bérbeadó jogosult továbbá a határozott időtartam letelte előtt 30 napos felmondási idővel felmondani a jelen szerződést, ha a Bérelő a területet legalább hat (6) hónapig saját érdekkörébe tartozó ok miatt nem használja. A jelen pontban meghatározott kivételtől eltekintve a határozott időtartam letelte előtt a bérleti szerződés rendes felmondására egyik fél sem jogosult.
41. Bérelőnek a Bérbeadóhoz címzett egyoldalú jognyilatkozatával joga van a jelen bérleti szerződés azonnali hatályú, rendkívüli felmondására abban az esetben, ha az erre irányuló, indoklással ellátott írásbeli felszólítása ellenére, a Bérbeadó a jelen szerződésben vállalt lényeges kötelezettségének harminc napon belül nem tesz eleget.

VI. Vegyes rendelkezések

42. Felek megállapodnak, hogy minden értesítésnek, nyilatkozatnak és egyéb közlésnek, mely jelen szerződés feltételeinek értelmében megengedett vagy megkövetelt, írásban kell történnie, az illető fél jelen szerződésben rögzített értesítési címére, ajánlott levélben. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben rögzített értesítési címükre továbbított ajánlott postai küldeményt a mindenkor hatályos általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényben szereplő kézbesítési vélelem alapján kézbesítettnek tekintik.
43. Felek megállapodnak abban, hogy egymás közötti viszonyukban az elektronikus úton tett nyilatkozataikat is elfogadják írásban tett nyilatkozatnak, amelyek a másik fél által történő visszaigazolással hatályosulnak.
44. Felek az értesítési címükben bekövetkezett változást kötelesek nyolc napon belül egymásnak bejelenteni. Amíg valamelyik fél, ajánlott levélben más címet nem közöl, addig a jelen szerződésben rögzített értesítési címeket tekintik irányadónak.
45. Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy a felek a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 28. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a jogvitájuk elbírálására az Ingatlanrész fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
46. Bérelő a jelen okirat aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Bérbeadó a bérleti jogviszonyhoz kapcsolódó tevékenysége céljából a személyes adatait nyilvánvártartsa és kezelje.

Hozzájárul továbbá, hogy a Bérbeadó a kezelt adatokat a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban vele együttműködő részére, így különösen a Bérbeadó szervezeti egységei, a megbízott

üggyvedek és követeléskezelő cégek részére továbbítsa. Jelen adatkezelés hozzájáruláson alapul.

47. Bérlő tudomással bír arról, hogy a személyes adatainak kezeléséről a Bérbeadótól a vagyongazdalkodas@bpxv.hu e-mail címen, illetve a 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. postacímen tájékoztatást kérhet, továbbá kérheti a személyes adatainak helyesbítését, adott esetben törlését vagy zárolását, illetőleg jogainak megsértése esetén a lakóhelye vagy tartózkodási helye szerinti illetékes bírósághoz fordulhat, valamint bejelentést tehet a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóságnál is (Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság postacíme: 1530 Budapest, Pf.: 5.).
48. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), valamint Bérbeadó Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdalkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelete rendelkezései az irányadók.
49. Jelen szerződés előkészítése és megkötése során a szerződés teljesítéséhez szükséges személyes adatok az EU 2016/679. számú Általános Adatvédelmi Rendelete 6. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján kerülnek kezelésre.
50. Feleknek meg kell tennie mindent annak érdekében, hogy közvetlen tárgyalások útján rendezzenek minden olyan nézeteltérést vagy vitát, mely közöttük a szerződés kapcsán felmerül. Minden ezzel kapcsolatos tényről, akadályozó körülményről a felek kötelesek egymást kölcsönösen írásban tájékoztatni. A tárgyalások eredménytelensége esetén keletkező jogviták eldöntésére a bíróság hatáskörét és illetékességét az általános szabályok szerint állapítják meg.
51. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés nyilvános, tartalma közérdekű adatnak minősül, azt Megrendelő az Önkormányzat www.bpxv.hu honlapján nyilvánosságra hozhatja.
52. Jelen Bérlői Szerződés Bérbeadó Képviselő-testületének/2022. (IX. 29.) ök. számú határozatain alapul.
53. Jelen Bérlői Szerződés négy (4) egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amit a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírtak.

Budapest, 2022. október „...”

Budapest, 2022. október „...”

.....
Bp. Főv. XV. ker. Önkormányzat
képv.: Cserdiné Németh Angéla polgármester
Bérbeadó

.....
Török Enikő
Bérlő

Ellenjegyzem

Budapest, 2022. október „...”:

Dr. Filipisz Andrea
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem

Budapest, 2022. október „...”:

Sándor Erika
Közgazdasági Főosztályvezető

Kapják: Bérlő, Közgazdasági Főosztály, Jegyzői Iroda, Irattár