

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület Bethlen Gábor utca 127. szám alatti helyiség Vöröskereszt részére történő térítésmentes bérbeadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Jóváhagyott előterjesztés

2025 JAN 23.

Átvette: 

Tulajdonosi döntés alapján a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezete (1051 Budapest, Arany János utca 31.) (továbbiakban: Vöröskereszt) részére a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) 2018. január 1. napjától, bérleti viszony keretében biztosította a Budapest XV. kerület, Népfelkelő utca 96. szám alatti ingatlant, majd a bérleti jogviszony 2020. június 30-ai lejártát követően a nem lakás célú helyiség további használata műszaki állapota, adottságai miatt problémássá vált, ezért ingatlancsere vált célszerűvé. Egyeztetéseket követően erre a célra a Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 127. szám (hrsz. 87001) alatti 108 m²-es helyiség került kijelölésre, melyet a Vöröskereszt – feladatellátásához szükséges műszaki elvárások teljesítésének kikötésével – elfogadott. Az egyeztetéseket követően a Pénzügyi Bizottság 72/2022. (IV. 20.) számú határozatának megfelelően 2022. június 28. napjával aláírásra került a HU-9030B/01/22. számú bérleti szerződés.

A Vöröskereszt a 2025. január 10-én kelt levelében kezdeményezte a Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 127. szám (hrsz. 87001) alatti 108 m² nagyságú helyiség 2025. január 1. napjától, változatlan feltételekkel történő igénybe vételét.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10), (11) és (13) bekezdései alapján a lakosság közszolgáltatással való ellátása során a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés olyan átlátható szervezettel köthető, amely a vonatkozó szerződésben vállalja, hogy az ingyenesen bérletbe kapott bérleményben folytatott tevékenységéről beszámol, a tárgyi bérleményt a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja. A tulajdonosi jogokat a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségrendelet) 3. § (3) bekezdése szerint a Képviselő-testület gyakorolja. A Helyiségrendelet 3. § (1) bekezdése szerint a helyiségek feletti bérbeadási jogokat a helyiségekre vonatkozó vagyonkezelési szerződés alapján a PALOTA-HOLDING Zrt. gyakorolja. A Helyiségrendelet 9. § (1) bekezdés c) pontja alapján a Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 127. szám alatti helyiség pályázaton kívül bére adható.

A Helyiségrendelet 2. § 2. pontja alapján az egyszeri igénybevételi díj kikötése nem kötelező, így a Vöröskereszt esetében nincs szükség annak kikötésére. A Helyiségrendelet 12. § (2) bekezdése alapján a 9. § (1) c) pontja alapján pályázat nélkül történő bérbeadás esetén az

egyoldalú bérleti kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalására sincs szükség.

Tekintettel arra, hogy a Vöröskereszt fontos, a közösség számára hasznos feladatot lát el, az ellátási szerződésben foglalt feladat ellátásához javaslom részére továbbra is a Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 127. szám alatti 108 m² területű, nem lakáscélú, 1/1 önkormányzati tulajdonú helyiség pályázaton kívüli bérbe adását az alábbi feltételekkel:

- a bérleti időszak határozott időre, 2025. január 1-től 2029. december 31-ig szól,
- a bérlettel mentesül a bérleti időszak alatt a bérleményt érintő bérleti díjfizetési kötelezettség alól, mely összesen bruttó 41.661.220 Ft értékű önkormányzati közvetett támogatást tartalmaz,
- a bérlettel kötelezettsége a bérlemény használata után fizetendő közüzemi díjak megfizetése,
- a bérlettel mentesül a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalása alól,
- a bérlettel mentesül az egyszeri igénybevételi díj fizetése alól,
- a bérlettel kötelezettsége a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartása,
- a bérlettel a bérleményt szociális tevékenység folytatására használja,
- a bérlettel kötelezettsége a bérleti időszak alatt minden évben tárgyév december 31-ig a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (11) bekezdés a) pontjában előírt beszámolót készíteni bérbeadó számára a bérleményben végzett szakmai tevékenységéről.

Budapest, 2025. január 22.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: HU-9030B/01/22. számú helyiségbérleti szerződés
2. számú melléklet: Vöröskereszt tovább-bérlési kérelme

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):

Jegyzői Iroda 2025. január „22.”

Aláírás:.....



3. Bizottságok: Jogi Bizottság, Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2025. január „22.”

Aláírás:.....



5. Jegyzői láttamozás: 2025. január „22.”

Aláírás:.....



6. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatója

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezete (1051 Budapest, Arany János utca 31.) részére az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület belterület 87001 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 127. szám alatti 108 m² területű üzlethelyiség megnevezésű, 1/1 önkormányzati tulajdonú helyiséget az ellátási szerződésben foglalt feladat ellátásához pályázaton kívül bérbe adja az alábbi feltételekkel:

- a bérleti időszak határozott időre, 2025. január 1-től 2029. december 31-ig szól,
- a bérlő mentesül a bérleti időszak alatt a bérleményt bérleti díjfizetési kötelezettség alól, mely összesen bruttó 41.661.220 Ft, azaz negyvenegymillió-hatszázhatvanegyezer-kétszázhusz forint értékű önkormányzati közvetett támogatást tartalmaz,
- a bérlő kötelezettsége a bérlemény használata után fizetendő közüzemi díjak megfizetése,
- a bérlő mentesül a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalása alól,
- a bérlő mentesül az egyszeri igénybevételi díj fizetése alól,
- a bérlő kötelezettsége a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartása,
- a bérlő a bérleményt szociális tevékenység folytatására használja,
- a bérlő kötelezettsége a bérleti időszak alatt minden évben tárgyév december 31-ig a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (11) bekezdés a) pontjában előírt beszámolót készíteni bérbeadó számára a bérleményben végzett szakmai tevékenységéről.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék a bérleti szerződés megkötéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. február 6. (döntésre)

2025. február 21. (szerződéskötésre)

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10), (11) és (13) bekezdés
- a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI.1.) önkormányzati rendelet 2. § 2. pont, 3. § (1) és (3) bekezdés, 9. § (1) bekezdés c) pont, 12. § (2) bekezdés

A határozati javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2025 JAN 22
Átvette: *[Signature]*

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett: *[Signature]*
2025 JAN 22
.....hó.....n



2018/00520/2022

a(z)/...../2025. évi költségvetési előirányzatok melléklete

PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.
Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HU-9030B/01/22

Kezelő: Kállay-Zivi Ágnes

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött a **PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zrt.** (székhelye és levelezési címe: 1156 Budapest, Száraznád utca 4-6; cégjegyzékszám: 01-10-041768; adószáma: 10706996-2-42; képviseli: Száray Lóránt vezérigazgató; bankszámlaszám: OTP 11715007-20409346, e-mail címe: info@palotah.hu, telefonszáma: 06-1-414-71-00), mint bérbeadó (továbbiakban: „**Bérbeadó**”) és

cégnév:	Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezete
székhelye:	1051 Budapest, Arany János utca 31.
levelezési címe:	1051 Budapest, Arany János utca 31.
adószáma:	19003056-2-41
statisztikai számjele:	19003056-9499-529-01
bankszámla száma:	11786001-20157324
képviselő elj.: képviselő elj.:	Buncsik Ildikó igazgató
kapcsolattartó e-mail címe:	titkarsag@voroskeresztbp.hu
telefonszáma:	+36 70 933 8133

mint bérlő (továbbiakban: „**Bérlő**”) valamint
(**Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban: „Szerződő felek**”) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- Szerződő felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzat (székhelye: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3; továbbiakban: „**Önkormányzat**”) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező az alábbi ingatlan (továbbiakban: „**Bérlmény**”):

címe:	1153 Budapest, Bethlen Gábor utca 127. fszt.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 87001/0/B/9
alapterülete:	108 m ²
megnevezése:	üzlethelyiség

- Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlmény az épületek energetikai tanúsítványáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik, erre tekintettel a Bérbeadó átadta a Bérlő részére a Bérlmény Hiteles Energetikai Tanúsítványának másolatát, melynek

Száma:	HET-00691233	Kelte:	2017. november 20.
--------	--------------	--------	--------------------

- Előzmények:** A Pénzügyi Bizottság **72/2022.(IV.20)** sz. határozat alapján úgy dönt, hogy a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezete részére történő kedvezményes bérbeadásról, pályázaton kívül határozott időre, **2022. június 1-től 2024. december 31-ig** szóló időszakra bérbé adja az alábbi feltételekkel:
 - a Bérlő a bérleti időszak alatt a bérlményt bérleti díj mentesen használhatja, mely összesen bruttó **10.629.900 Ft** értékű önkormányzati közvetett támogatást tartalmaz,
 - a Bérlő kötelezettsége a bérlmény használata után fizetendő közüzemi díjak megfizetése,
 - a Bérlő mentesül a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalása alól,
 - a Bérlő kötelezettsége a bérlmény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartása,
 - a Bérlő a bérlményt szociális tevékenység folytatására használja,
 - a Bérlő kötelezettsége a bérleti időszak alatt minden évben tárgyév **december 31-ig** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (11) bekezdés a) pontjában előírt beszámolót készíteni bérbeadó számára a bérlményben végzett szakmai tevékenységről.
- Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérlmény feletti bérbeadói jogokat a vonatkozó önkormányzati rendelet, illetve az Önkormányzattal kötött vagyongazdálkodási szerződés felhatalmazása alapján gyakorolja.
- Bérbeadó kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint harmadik személynek nincs a Bérlményre vonatkozólag olyan joga, amely a Bérlőt a Bérlmény zavartalan használatában akadályozná, vagy korlátozná.



PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.

Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HU-9030B/01/22

Kezelő: Kállay-Zivi Ágnes

6. Bérlo a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a Bérleményt megtekintette, szakértőjével megvizsgáltatta, a társasház alapító okiratát és házirendjét elolvasta, értelmezte, így a Bérlemény jogi és fizikai állapotát teljes körűen megismerte.

II. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA ÉS FIZETÉSI FELTÉTELEI

1. Bérbeadó bérbe adja, a Bérlo pedig bérbe veszi a Bérleményt az alábbi feltételekkel:

Végezni kívánt tevékenység:	Szociális tevékenység
Bérlet határozott időtartama:	2 év 7 hónap határozott időtartam
Bérleti jogviszony kezdete:	2022. június 1.
Bérleti jogviszony vége:	2024. december 31.
Havi bérleti díj:	0,- (Nulla) forint
Befizetett óvadék összege:	0,- (Nulla) forint
Fizetendő óvadék összege:	0,- (Nulla) forint
Óvadék különbözete:	0,- (Nulla) forint
Pályázaton kívül:	25/2015.(VI.1.) Önkorm. rendelet 3.§ (2) bek. és a 9. § (1) bek. b) pontja alapján

2. Bérlo a **közös költséget**, - amelynek mindenkor összege a bérlőt terheli - a Bérbeadó által kiállított számla alapján minden **tárgyhónap 25.** napjáig köteles a Bérbeadó jelen szerződésben rögzített bankszámlájára történő átutalással vagy a Bérbeadó pénztárába történő befizetéssel megfizetni. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlo jelen pontban meghatározott határidőben történő közös költség díjfizetési kötelezettsége abban az esetben is fennáll, amennyiben a közös költségről kiállított számlát bármely okból nem kapja meg, melyről Bérbeadót haladéktalanul köteles írásban értesíteni.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérleménnyel kapcsolatos **rezsiköltségeknek** esedékességükkor történő megfizetése a Bérlo kötelessége, a Bérlemény birtokbavételétől kezdődően addig, amíg a bérleményt a birtokában tartja.
4. Bérlo az alábbi rezsiköltségeket **közvetlenül a szolgáltatók/egyéb jogosultak felé kötelesek teljesíteni:**
- **szemétszállítás díja;**
 - **villany;**
 - **víz- és csatornadíj;**
 - **gáz;**
 - **közös költség.**
5. Bérbeadó napi késedelmi kamatot számíthat fel az **éves jegybanki alapkamat + nyolc százalék**nak megfelelően a ki nem egyenlített rezsiköltségek után a késedelem időtartamára.
6. A rezsiköltségek fizetése késedelmesnek tekintendő, amennyiben a Bérbeadó vagy az arra jogosult szolgáltató/egyéb jogosult nem kapta azt meg az esedékessége időpontjáig. A fizetések levonások nélkül teljesítendő a jelen szerződésben rögzítettek szerint.
7. Bérlo - **ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában** - nem ellentételezheti semmilyen összegű követelését a rezsiköltséggel szemben. Abban az esetben, ha a Bérbeadó hibáján kívül, a helyi viszonyok következtében ideiglenes üzemzavar áll be a fűtési rendszerben, illetve a gáz-, víz-, villany- vagy egyéb közmű-szolgáltatásban, a Bérlo nem jogosult arra, hogy ebből eredő bármely igényeit a Bérbeadóval szemben érvényesítse. A Bérbeadónak azonban haladéktalanul meg kell tennie a szükséges intézkedéseket a felelősségi körébe tartozó ellátási hibák helyreállításának érdekében.
8. Bérlo tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bármely egyéb jogcímen a Bérbeadónak követelése keletkezik, úgy a Bérbeadónak befizetett összeget a Bérbeadó előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a legrégebbi egyéb tartozásokra számolja el. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszonyból keletkező és mindenkor fennálló rezsiköltség, illetve egyéb tartozás mértékének hiteles igazolásaként a Bérbeadó nyilvántartásait feltétel nélkül elfogadják.



PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.
Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HU-9030B/01/22

Kezelő: Kállay-Zivi Ágnes

III. BIRTOKBAADÁS ÉS HASZNÁLAT

A Bérlemény birtokbaadásának várható időpontja:	2022. július 1.
A Bérleti tevékenység megkezdésének időpontja:	2022. július 1.

- Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérbeadó a jelen bérleti jogviszony fennállása alatt közmű mérőórát kíván felszereltetni a Bérleményben, azt Bérleti túrni köteles. Bérleti kötelezettséget vállal arra, hogy a mérőóra felszerelését követő **öt munkanapon belül** a saját nevében a szolgáltatási szerződést megkötí és ennek tényét a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével a Bérbeadó felé igazolja.
- Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés időtartamára **telefonvonalat, internetet, TV hálózat elérhetőségét** a Bérleti szükség esetén biztosítja maga részére, melynek esetleges kiépítési költségeit és szolgáltatási díjait közvetlenül a szolgáltatónak fizeti meg és a Bérbeadóra nem terhelheti át.
- Bérleti a Bérleményt kizárólag a jelen szerződésben megjelölt tevékenységének végzése céljából veheti igénybe, és kizárólag saját maga használhatja. A megjelölt tevékenység módosításához a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Bérbeadó nem járul hozzá a Bérlemény Bérleti általi további használatba-, albérlésbe 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 Bérleti részéről történő szerződésszegés okán azonnali hatállyal felmondani.
- A Bérlemény őrzése kizárólag a Bérleti kötelessége. Bérbeadó a Bérleti bérleménybe bevitt tulajdonának épségéért és megőrzéséért felelősséget nem vállal.
- Bérleti tudomásul veszi, hogy a Bérleményben lévő vagyontárgyaira, árukészletére a tevékenységéből eredő károokra a Bérbeadó nem vállal és nem tartozik felelősséggel.
- Bérleti a Bérlemény birtoklása alatt:
 - köteles a Bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni;
 - köteles gondoskodni a Bérleményben és berendezési tárgyaiban (ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékben, épület-felszerelési tárgyakkban), mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben és területeken a saját, vagy a Bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák szakember igénybevételével történő kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről;
 - köteles betartani a társasház működésével kapcsolatos minden szabályt és rendelkezést;
 - köteles biztosítani a Bérbeadó vagy meghatalmazottja részére a Bérlemény ellenőrzése érdekében a bejutást;
 - nem veszélyeztetheti a Bérleményt és környezetét;
 - vonatkozik rá a főváros köztisztaságáról szóló 48/1994. (VIII.1.) Fővárosi Közgyűlési rendelete;
 - a Bérleményben állatot nem tarthat, a Bérleményben nem dohányozhat, és szeszestalt nem árulhat;
 - tartózkodnia kell a többi bérleti, szomszéd és a Bérbeadó nyugalma, munkáját zavaró tevékenységtől;
 - a Bérleti, a tagjai, dolgozói és üzleti partnerei nem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérleti, szomszéd és a Bérbeadó nyugalma, munkáját zavarja;
 - a működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzése a Bérleti feladata, felelőssége és kockázata, kizárólag a szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltóztatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg a tevékenységét;
 - saját kockázatára, felelősségére és terhére üzemeltetheti a Bérleményben a gépeit és berendezéseit;
 - köteles beszerezni a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását minden építési, átalakítási és felújítási munka elvégzéséhez;
 - a Bérleményben a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával létesíthet székelyet vagy telephelyet.

IV. KARBANTARTÁS ÉS ÁTALAKÍTÁS

- Bérleti – *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* - a Bérleményt olyan állapotban veszi bérbe, ahogy az a mai napon áll, azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja és a Bérbeadó szerződésszerű teljesítéseként elfogadja.



PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.

Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HU-9030B/01/22

Kezelő: Kállay-Zivi Ágnes

2. A Bérleménnyel kapcsolatban – *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* – a Bérló kötelezettsége, költsége és felelőssége valamennyi fenntartási-, üzemeltetési-, karbantartási- és állagmegóvási feladat ellátása, az esetlegesen bekövetkezett kár kijavitása. Abban az esetben, ha a Bérló 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 Bérlóval szemben érvényesíteni.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlónek olyan módon kell fenntartania, javítania, karbantartania a Bérleményt és berendezéseit, hogy a Bérbeadó emiatt ne szenvedjen kárt vagy veszteséget. Ennek keretében Bérló saját költségén köteles gondoskodni különösen:
 - a Bérlemény minden szükséges karbantartásáról;
 - a Bérlemény és a hozzá tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről;
 - a Bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, azok szükség szerinti pótlásáról és cseréjéről;
 - a Bérlemény és a közvetlen környezetének, illetve eltérő megállapodás hiányában a közös használatra szolgáló helyiségek, a helyiség előtti utcaszakasz (járda) és egyéb területek tisztán tartásáról;
 - a Bérlemény megvilágításáról, ha ez a Bérló tevékenysége miatt válik szükségessé;
 - a Bérló tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról;
 - a Bérleményhez esetlegesen tartozó olyan központi berendezések karbantartásáról, melyeket a Bérló kizárólagosan használ vagy üzemben tart;
 - a Bérleményhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések stb. karbantartásáról;
 - a Bérleményben folytatott tevékenység okán felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről.
4. Bérló vállalja, hogy haladéktalanul értesíti a Bérbeadót a Bérleményben keletkezett hibákról és károkról.
5. A Bérló a Bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye és általa elfogadott költségvetés alapján, szakképzett személy igénybevételével végezhet bármiféle átalakítást és felújítást, beleértve a tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is, melyhez kapcsolódó hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése Bérló kötelessége, feladata és kockázata. A Bérbeadó engedélye nélkül végzett beruházás értékének követelésére a Bérló sem jogalap nélküli gazdagodás, sem egyéb jogcímen nem jogosult.
6. Bérló – *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* – az üzleti profiljához igazodó speciális beruházási/átalakítási igényeinek költségeit is saját maga köteles viselni. Ezek megtérítésére vagy bérleti díjba történő beszámítására sem most, sem a későbbiekben nincs lehetőség, mely az esetlegesen értéknövelő beruházásokra is kiterjed.
7. Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem szabad semmit a ház külső homlokzatára rögzíteni és kiírni, melyhez való hozzájárulást a Bérbeadó saját döntése szerint megtagadhat vagy külön bérleti díjfizetéshez köthet. Az elhelyezéshez szükséges engedélyeztetési eljárás és kivitelezési költség, valamint társasház esetén a társasház engedélyének beszerzése és ennek esetleges költsége a Bérlót terheli.
8. Bérbeadónak – *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* – gondoskodnia kell az életveszélyt okozó, az épület állagát közvetlenül veszélyeztető, és a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavitásáról, melyek elvégzését Bérló tűrni köteles.
9. Bérló a jelen szerződés bármely okból történő megszűnésekor – *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* – az átvételkor állapotnak megfelelően, az átvett felszerelési és berendezési tárgyakkal együttesen, saját ingóságaitól kiürítetten, jelzéseit eltávolítva, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles visszaadni a Bérlemény birtokát a Bérbeadónak.
10. Bérló 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 ingatlan szerkezeti eleméhez, és onnan ezen kötés megszüntetésével eltávolítható (pl. csavarral rögzített polcok), azonban ebben az esetben is a rögzítés, kötés megszüntetése során használatra alkalmas, sérülésmentes állapotot kell visszahagyni.



PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.
Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HU-9030B/01/22

Kezelő: Kállay-Zivi Ágnes

11. Az állagsérelem, illetve a Bérlemény korlátozása nélkül el nem távolítható vagy a Bérbeadó jóváhagyása nélkül végrehajtott átalakítások jelen szerződés erejénél fogva bármilyen külön megtérítési vagy egyéb igény lehetősége nélkül a Bérbeadó tulajdonába kerülnek, kivéve, ha a jóváhagyás nélküli átalakítások tekintetében a Bérbeadó diszkrecionális döntésével nem írja elő az ezeket megelőző állapot helyreállítását.
12. Bérló az elszállítási jogát a Bérbeadó mindenkor törvényes zálogjogának keretei között gyakorolhatja.

V. ELLENŐRZÉS

1. Bérbeadó vagy az általa meghatalmazott személy előzetes bejelentés vagy külön tájékoztatás nélkül, bármikor jogosult a Bérlemény rendeltetésszerű, szerződésszerű használatát ellenőrizni, és a Bérló jelenlétében a Bérleménybe e célból belépni.
2. Bérló a szerződés megkötését követően minden évben legkésőbb május és november hónapok utolsó napjáig köteles bemutatni a Bérbeadónak a közüzemi szolgáltatók számláit, vagy igazolást arról, hogy a helyiségre áll-e fenn tartozása.
3. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a bérleményt a szerződés időtartama alatt értékesítheti, ez azonban nem érinti a jelen szerződés hatályát (azaz a Bérlet nem mondható fel a határozott időtartam ideje alatt). A Bérlet az Ltv. 58. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.

VI. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA ÉS MEGSZŪNÉSE

1. Jelen szerződés csak a felek közös megegyezésével, írásban **módosítható**, mindkét fél által együttesen aláírt formában.
2. Jelen szerződésből fakadó jogokat és kötelezettségeket a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Bérló nem ruházhatja át.
3. Jelen szerződés **megszűnik**:
 - a határozott időtartam leteltével;
 - a felek közös megegyezéssel történő megszüntetésével;
 - az arra jogosult félnek a másik félhez intézett jogszerűen gyakorolt egyoldalú felmondásával; és az Ltv. 23. § és 39. §-ban foglaltak esetén.
4. A Bérleti Időtartam határozott időtartamnak minősül. A Bérleti Szerződés a határozott Bérleti Időtartam lejártával szűnik meg. A Bérbeadó és a Bérló közötti jogviszony akkor is megszűnik a határozott idejű Bérleti Szerződés utolsó napján, ha a Bérló - *anélkül, hogy a Felek a Bérleti Szerződés meghosszabbításában kifejezetten és írásban előzetesen meg állapodtak volna* - továbbra is birtokában tartja a Bérleményt. A fentiekre tekintettel szerződő felek kizárják, hogy a Bérleti Szerződés határozatlan idejű szerződéssé alakuljon át a Bérbeadó és a Bérló ilyen tartalmú kifejezett, előzetes és egybehangzó írásos megállapodása nélkül
5. **Rendes felmondás:** Szerződő felek egybehangzóan megállapodnak abban, hogy a határozott időtartam letelte előtt kizárólag a Bérbeadó jogosult közérdekből, hat hónap felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt. Ez esetben a Bérbeadó Bérló részére a rendelkezésre álló szabad ingatlan állományából cserehelyiséget ajánlhat fel. Bérbeadó jogosult továbbá a határozott időtartam letelte előtt 30 napos felmondási idővel - cserehelyiség felmondása nélkül - felmondani a jelen szerződést, ha a Bérló a helyiséget legalább hat 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.
6. Bérlónek a Bérbeadóhoz címzett egyoldalú jognyilatkozatával joga van a jelen bérleti szerződés azonnali hatályú 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.
7. Bérbeadónak a Bérlóhoz címzett egyoldalú jognyilatkozatával joga van a jelen bérleti szerződés azonnali hatályú, rendkívüli felmondására abban az esetben, ha az erre irányuló, indoklással ellátott írásbeli



PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.

Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HU-9030B/01/22

Kezelő: Kállay-Zivi Ágnes

felszólítása ellenére, a Bérlo a jelen szerződésben foglalt lényeges kötelezettségének nyolc napon belül nem tesz eleget.

8. A Bérlo lényeges kötelezettségzegésének minősül, így a Bérbeadó általi rendkívüli felmondás jogszerűségét megalapozza:

- a) ha a Bérlo a bérleti szerződés megkötését követő öt munkanapon belül nem köti meg a Bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését határidőn belül a Bérbeadó felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja;
- b) ha a Bérlo meghúsjtja, illetve akadályozza a Bérleményben történő új mérőóra beszerelését;
- c) ha a Bérlo a Bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységét;
- d) ha a Bérlo a Bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott tevékenység céljára használja;
- e) ha a Bérlo a Bérbeadó hozzájárulása nélkül, részben vagy egészben átengedi másnak a Bérlemény használatát, albérletbe adja, a Bérlemény bérleti jogát átruházza, elcseréli, vagy a Bérleményre a Bérbeadó hozzájárulása nélkül köt olyan szerződést, melyhez ennek beszerzése kötelező lett volna;
- f) ha a Bérlo bármely akár a Bérbeadó, akár a Bérleménnyel kapcsolatban más (pl. szolgáltató) részére teljesítendő hibákat a kötelezettségével késedelembe esik, és a Bérbeadó írásbeli – a felmondás kültatásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő nyolc napon belül nem tesz eleget;
- g) ha a Bérlo a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg;
- h) ha a Bérleményt vagy berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, vagy az ezekben általa okozott hibákat a Bérbeadó felhívásának kézhezvételétől számított nyolc napon belül nem javítja meg, illetve a kárt nem téríti meg Bérbeadónak;
- i) ha a Bérbeadó felhívása ellenére a részére biztosított határidőn belül nem végzi el az állagmegóvás érdekében a Bérleményben belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat;
- j) ha a Bérleményben a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést;
- k) ha a Bérlo, a dolgozója, vendégei vagy üzleti partnerei a Bérbeadóval, a környezetével, az épületben levő másik bérlovel, lakóval vagy szomszédokkal szemben olyan az együttélés követelményeivel ellentétes, botránysos, vagy túrhetetlen magatartást tanúsít, vagy veszélyhelyzetet teremt és ezt a magatartást a Bérbeadó felhívásának kézhezvételét követő nyolc napon belül nem szünteti meg, vagy a kifogásolt zavaró vagy veszélyhelyzetet teremtő magatartás tanúsítása a felszólítást követően ismételten bekövetkezik;
- l) ha a bérleti szerződés megkötését követően minden év május és november hónapok utolsó napjáiig nem mutatja be a Bérbeadónak a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolásait arról, hogy a bérleményre tartozása nem áll fenn;
- m) ha a Bérlo a Bérlemény külső felületén vagy az épület homlokzatán a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása, illetve erre jogosult más személy vagy hatóság engedélye, hozzájárulása nélkül helyez el bármilyen kiírást, emblémát, reklámot stb.;
- n) ha a Bérlo akadályozza a Bérbeadó képviselőjét abban, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű használatát ellenőrizze, vagy a Bérbeadót terhelő munkálatokat elvégezhesse;
- o) ha a Bérlo elhatározza a végelszámolását vagy adószáma törlésre kerül;
- p) ha a bíróság elrendeli a Bérlo felszámolását, törlését vagy a csődeljárás megindítását;
- q) ha a Bérlo vagy a Bérlovel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél, a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek;
- r) ha a Bérlo a jelen szerződésben, vagy a jelen jogviszonyra vonatkozó bármely jogszabályban előirt lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződésben rögzített kivételektől eltekintve, bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlo csereingatlanra vagy egyéb elhelyezésre nem jogosult. A Bérlo kártalanításra kizárólag abban az esetben tarthat igényt, amennyiben a bérleti jogviszonyt a Bérbeadó szerződésszegésére tekintettel a Bérlo jogszerűen mondja fel.

10. Bérlo a jelen szerződéssel létesített bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a Bérleményt kiürítve, az átvételkor állapotnak megfelelően, az átvett felszerelési és berendezési tárgyakkal együttesen, saját ingóságaitól kiürítetten, jelzéseit eltávolítva, rendeltetésszerű állapotban visszaadni a Bérbeadónak. Szerződő felek a Bérleményről annak átvételkor állapotfelvételt és helyiségleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. Bérlo köteles gondoskodni harminc napon belül a székhely vagy telephely cégiratokból történő kivezetéséről és a Bérbeadó erről történő értesítéséről.



PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.

Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HU-9030B/01/22

Kezelő: Kállay-Zivi Ágnes

11. A Bérlo a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő nyolc napon belül ingóságától kiürítve nem hagyja el a Bérleményt, a Bérbeadó jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget a bérlo költségére felnyissa, az ingóságokat elszállítsa és a Bérleményt birtokba vegye.
12. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy egyik fél sem felelős a másik félle szemben a vis maior esemény miatt felmerülő károkért.

VII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Szerződő felek megállapodnak, hogy minden értesítésnek és egyéb közlésnek, mely jelen szerződés feltételeinek értelmében megengedett vagy megkövetelt, írásban kell történnie, az illető fél jelen szerződésben rögzített értesítési címére, ajánlott vagy elektronikus levélben. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben rögzített értesítési címükre továbbított ajánlott postai küldeményt annak feladásától számított nyolcadik napon kézbesítettnek tekintik.
2. Szerződő 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 címek vannak érvényben.
3. Bérlo kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átlátható szervezetnek minősül.
4. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése jogszabályváltozás okán vagy egyéb okból részben vagy egészben érvényét veszti, úgy a szerződő felek kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy közösen megfelelően módosítják a jelen szerződést, egyebekben a szerződéses rendelkezés érvénytelensége az egész szerződés érvényességét nem érinti, kivéve, ha az érvénytelenség miatt a jelen szerződés célja hiúsul meg.
5. Szerződő 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 a bérlemény fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
6. A Bérlo 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 nyilvántartsa és kezelje. Hozzájárul továbbá, hogy a Bérbeadó a kezelt adatokat a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban vele együttműködő részére, így különösen a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzatának szervezeti egységei, a megbízott ügyvédék és követeléskezelő cégek részére továbbítsa. Jelen adatkezelés hozzájáruláson alapul. Bérlo tudomással bír arról, hogy a személyes adatainak kezeléséről a Bérbeadótól az info@palotah.hu e-mail címen, illetve a 1156 Budapest, Száraznád u 4-6. 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.).
7. **Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés képezi a bérleti jogviszonyukra vonatkozó kizárólagos és teljes megállapodásukat. A jelen szerződés hatályba lépésével a bérleti jogviszonyra vonatkozó valamennyi korábbi megállapodásuk hatályát veszti.**
8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény („Ltv.”), a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”), továbbá a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI.1.) önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.



PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.

Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HU-9030B/01/22

Kezelő: Kállay-Zivi Ágnes

9. Jelen szerződés hatályba lépésének feltétele minden szerződő fél által történő aláírása.


Jelen szerződést a felek elolvasás, az általuk igényelt módosítások átvezetése és kellő értelmezése után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, sajátkezüleg aláírták.

Kelt: Budapest, 2022. 06. 21.



Kelt: Budapest, 2022. 06. 28.

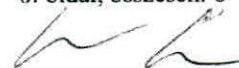

PALOTA-HOLDING Zrt.
Száray Lóránt
vezérigazgató
(Bérbeadó)




Magyar Vöröskereszt
Budapest Fővárosi Szervezete
Burcsik Ildikó igazgató
(Bérlő)

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: KATONA GASKIELLA	Név: KÁLLAY-ZIVI ÁGNES
Lakcím: 1156 Bp, Száraznád u. 4-6.	Lakcím: 1156 Bp, Száraznád u. 4-6.
Aláírás: 	Aláírás: 





15/2025

a(3)/.....-...../2025. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete

Palota Holding Ingatlan és Vagyonkezelő Zrt
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6

Üzleti Ingatlanok Csoport

Németh György
Helyiséggazdálkodási osztályvezető részére

Tárgy:
Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezetének a 1153 Budapest, Bethlen Gábor utca 127 szám alatti ingatlan bérlés

Tisztelt Németh György!

Alulírott Buncsik Ildikó, a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezetének az igazgatója, nyilatkozom, hogy a 1153 Budapest, Bethlen Gábor utca 127 szám alatti ingatlanra, 2025.01.01-től, folytatólagosan, 2030.12.31-ig, térítésmentesen, továbbra is igényt tartunk.

Budapest, 2025.01.10.

Üdvözlettel: Buncsik Ildikó
igazgató

