

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA
GAZDASÁGI BIZOTTSÁG
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Kivonat

**a Gazdasági Bizottság 2019. május 29-i
nyilvános jegyzőkönyvéből**

311/GB/2019. (V. 29.) Határozat

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága a 34/2017.(IX.26.) XI.ÖK rendelet 2. § (2) bekezdésében foglalt átruházott hatáskör alapján 12 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül úgy határozott, hogy a Budapest, XI. ker. Vak Bottyán u. 6. szám alatti, B/1. albetét számú, 215 nm nagyságú, nem lakás céljára szolgáló helyiségre a Magyarországi Drukpa Kagyü Buddhista Közösséggel kötött határozott idejű szerződést (2019. április 1. napjától 2021. március 31. napjáig) az alábbiak szerint módosítja:

- Bérleti díj fizetésének kezdete: 2019. augusztus 1.
- Bérleti jogviszony vége: 2029. március 31., a jogviszony fennállása alatt az Önkormányzat rendes felmondással nem él, azzal a feltétellel, hogy a bérlő 2019. szeptember 30. napjáig a felújításról szóló számlákat az Önkormányzat részére bemutatja, melyeket helyszíni szemlén ellenőrizni kell.
- Bérlő az igénybevételi díj fizetési kötelezettség alól mentesül.

A bérleti szerződés egyéb rendelkezései változatlanul érvényben maradnak.

Az ajánlati kötöttség határideje az ajánlat kézhezvételét követő 30 nap.

Felkéri a Polgármestert a vonatkozó bérleti szerződés módosítás aláírására.

Határidő: 2019. június 30.

Felelős: dr. Hoffmann Tamás polgármester





Magyarországi
Buddhista Egyház

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

Tisztelt Csernus László Önkormányzati Képviselő Úr!

Dr. Csernus
2019.07.02

☞: XI-92/2019
ERK/19/46243 (2019)

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 10		
Iktatószám: XI-92-14/2019		
2019 JÚL. 02		
előszám:	mellettkel:	előadó:
XI-92-131	db	F. P.

2019

Az alábbi kérelemmel fordulunk Önhöz tisztelettel, a Budapest XI. ker Vak Bottyán utcai 6. ingatlan bérbeadása kapcsán.

Köszönjük Önnek és a Gazdasági bizottságnak a bizalmat és e kiváló lehetőséget, hogy megkaptuk 10 évre a bérleti szerződést 2019.05.31. hatállyal. Vártuk ezen engedély megérkezését, hogy megkapjuk így ennek hiányában, addig nem kezdhettük el a felújítási munkálatokat amik így jelentősen elcsúsztak időben.

Közben a fentiekkel kapcsolatban módosítani szükséges a szerződést, így kérjük a tisztelt Gazdasági bizottságot, hogy kollégánjükkal előzetesen leegyeztetett szerződéses tartalmakat, illetőleg valamint ügyvédünk javaslatára az alábbi bérleti szerződés módosításában, szíveskedjenek pontosítani a bérleti szerződés sablon szövegét, mert ez felel meg az egyházi működés valós szabályainak, míg az eredeti verzió, célzottan cégek, kft-k és egyéni vállalkozók részére lett kidolgozva.

Jelenleg olyan nagy mértékű szakember hiány van, hogy várhatóan augusztus végétől tudjuk elkezdni a felejtási munkálatokat pl. fűtés és víz szerelőt csak szeptember közepére tudunk leszervezni. Ezért szintén kérjük az engedélyüket, hogy az időpontok az **alábbiakra módosuljanak**.

- Bérleti díj fizetésének kezdete: **2019.11.01.**
- A felújítási munkák számlainak bemutatása és szemle időpontja: 2019.11.30-ig

Mivel a Magyarországi Drukpa Kagyü Buddhista Közösség vallási-egyházi tevékenységet végez kérjük a mostani módosítással együtt az alábbi szövegrészek pontosítását és pótlásának engedélyezését: „**Módosítás**” cím alatt.

Magyarországi Drukpa Kagyü Buddhista Egyházközösség
1046 Budapest, Szent László tér 7.
Telefon: + 36 20 437-1564
email: buddhista@buddhistaegyhaz.hu ,web: www.buddhistaegyhaz.hu

A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, mint BÉRBEADÓ, és a Magyarországi Drukpa Kagyü Buddhista Közösség, mint BÉRLŐ között Budapesten, 2019. március 25. napján ingatlan bérleti szerződés került megkötésre, melynek tárgya a BÉRBEADÓ tulajdonát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala Budapest **4222/0/B/1 helyrajzi számú**, 215 m² területű, természetben 1111 Budapest XI. ker. Vak Bottyán utca 6. szám alatti „egyéb helyiség” rendeltetésű ingatlan, amelyhez a társasházi 272/1000-ed tulajdoni hányad tartozik. A tulajdoni lap adatai szerint az ingatlan címe „felülvizsgálat alatt áll”.

A bérleti szerződést az alábbi feltételek tekintetében kérjük módosítani:

1. Az ingatlant a BÉRLŐ kb. 20.000.000,-HUF, azaz húszmillió forint ráfordítással a saját vagyona terhére fel kívánja újítani, ami értéknövelő beruházás az ingatlanba, erre a költségvetési tervezet a BÉRLŐ elkészítette, az anyagi fedezet rendelkezésre áll, azonban a kivitelezést, – elsősorban szakember hiányában-, szeptember közepén tudja csak elkezdni, s az ingatlan felújításának befejezése 2019. november hónapban várható. Az ingatlan a jelenlegi fizikai állapotában a vallási-egyházi tevékenység végzésére nem alkalmas, ezért az ingatlan felújítása, s egyben korszerűsítése mindenképpen indokolt.

Erre tekintettel kéri a BÉRLŐ, hogy

- 1) a bérleti díj fizetésének kezdő időpontja **2019.11.01. napjára módosuljon,**
- 2) a felújítási munkák számlainak bemutatására és szemle időpontjára pedig **2019.11.30 –ig** kerüljön sor.

2. II. Szerződés tárgya rendelkezések tekintetében javasolt módosítás:

2.Szerződő felek rögzítik, hogy BÉRLŐ a bérleményben kizárólag az alábbi tevékenységet jogosult végezni: egyházi központ.

Módosítás ,kiegészítés:

BÉRBEADÓ tudomásul veszi, hogy a BÉRLŐ vallási szervezet és a helyiséget buddhista templomként kívánja használni. Az ingatlanban kialakításra kerül vendégek elszállásolására alkalmas lakótér, ahol a BÉRLŐ által meghívott buddhista papok, lámák, külföldi magas rangú egyházi vezetők, egyházi tagok és pártoló tagok folyamatosan vagy időszakosan tudnak tartózkodni.

Az ingatlanban a BÉRLŐ alapszabályában rögzített közhasznú tevékenységet végzi, s emellett itt kerülnek megtartására a vallási tevékenység gyakorlásához szükséges meditációk, elvonulások, szertartások, előadások, bemutatók egészségmegőrző tanfolyamok és egyéb képzések.

Magyarországi Drukpa Kagyü Buddhista Egyházközösség
1046 Budapest, Szent László tér 7.

Telefon: + 36 20 437-1564

email: buddhista@buddhistaegyhaz.hu ,web: www.buddhistaegyhaz.hu

V. Bérleti díj, díjfizetés módja, fizetési késedelem

1. *Bérleti és egyéb díj (mentes az adó alól) tekintetében 2018. július 1. napjától szerződő felek az alábbiakban állapodnak meg:*

Módosítás:

Bérleti és egyéb díj (mentes az adó alól) tekintetében 2019. november 01. napjától szerződő felek az alábbiakban állapodnak meg:

4. *Felek megállapodnak, hogy a közös költség összege minden külön értesítés nélkül automatikusan módosul, a Társasház által határozatban rögzített közös költség összegére. BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy BÉRBEADÓ módosulás tudomására jutást követően visszamenőlegesen érvényesíti ezért a díjkülönbözetről számlát állít ki.*

Módosítás:

A BÉRBEADÓ a közös költség módosításról akként értesíti a BÉRLŐ-t, hogy részére átadja a számlakibocsátáskor a társasházi közgyűlési határozat 1 (egy) példányát is.

VIII. BÉRLŐ jogai és kötelezettségei

8. *BÉRLŐ a dolgot rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Köteles gondoskodni a bérlemény állagának megóvásáról, felújításáról, különös tekintettel a helyiség burkolatainak és nyílászáróinak, berendezéseinek és közművek fogyasztási helyeinek karbantartásáról, azok pótlásáról, cseréjéről. Bérleti szerződés megszűnésekor a felújítási munkák ellenértékére BÉRLŐ nem tarthat igényt. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.*

Módosítás:

Az társasház épületének felújítása miatt, illetőleg az épület a vezetékhálórendszer meghibásodása miatt az ingatlanon kívüli szükséges munkák elvégzéséről a BÉRBEADÓ köteles gondoskodni. A munka megkezdéséről és várható időtartamáról a BÉRLŐ-t előzetesen értesíteni kell. A vízárról, villanyárról és a gázárról az épületen belül a Bérlet kötelessége, a mérő órák előtt a Bérbeadó kötelessége a hibák kijavítása azok pótlásáról, cseréje, felújítása és (víz-gáz, villanyvezeték, tető), hogy biztosítsa a zavaratlan működését a Bérletnek.

A BÉRBEADÓ, illetőleg a BÉRLŐ az őt terhelő munkát úgy köteles elvégezni, hogy az ingatlan, illetőleg a társasházban lévő más ingatlanok rendeltetészerű használatát - lehetőség szerint - ne akadályozza.

VIII. BÉRLŐ jogai és kötelezettségei

10. *Bérleményt BÉRLŐ-n kívül harmadik személy kizárólag BÉRBEADÓ előzetes írásbeli hozzájárulásával használhatja. A helyiség albérletbe nem adható. Ha BÉRLŐ a helyiséget BÉRBEADÓ engedélye nélkül engedi át másnak használatra, felelős azokért a károkért is, amelyek enélkül nem következtek volna be; a helyiség engedély nélküli átadása esetén BÉRBEADÓ a bérleti szerződést azonnali hatállyal megszüntetheti.*

Magyarországi Drukpa Kagyü Buddhista Egyházközösség
1046 Budapest, Szent László tér 7.

Telefon: + 36 20 437-1564

email: buddhista@buddhistaegyhazi.hu .web: www.buddhistaegyhazi.hu

Módosítás:

BÉRLŐ alapszabályban rögzített közhasznú tevékenységének végzése az ingatlanban rendeltetésszerű használatnak minősül, s a BÉRBEADÓ elfogadja, hogy a BÉRLŐ az ingatlanban buddhista egyházi tevékenységet végez külföldi és magyar személyek részére, akik az ingatlanban e tevékenységgel összefüggésben kívánnak tartózkodni. Azoknak a személyeknek a magatartásáért felel a BÉRLŐ, akiket ő az ingatlanba beenged, illetve akiknek a jogtalan bejutását megfelelő biztonsági rendszer kiépítése, vagy az ingatlan őrzése mellett sem akadályozza meg.

IX. BÉRBEADÓ jogai és kötelezettségei

3. BÉRBEADÓ BÉRLŐ szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot.

Módosítás:

BÉRLŐ ingatlanban végzett egyházi tevékenysége üzleti titokkal egy tekintet alá eső titokvédelem alatt áll, ezért titokvédelem illeti meg a BÉRLŐ-t minden nem közismert vagy más számára nem könnyen hozzáférhető olyan tény, tájékoztatás, egyéb adat és az azokból készült összeállítás tekintetében, amelynek illetéktelenek által történő megszerzése, hasznosítása, másokkal való közlése vagy nyilvánosságra hozatala a BÉRLŐ jogos pénzügyi, gazdasági vagy piaci érdekét sértené vagy veszélyeztetné, feltéve, hogy a titok megőrzésével kapcsolatban a vele jogszerűen rendelkező jogosultat felróhatóság nem terheli.

Ezért a BÉRBEADÓ –t titoktartási kötelezettség terheli az ellenőrzése során az egyházi tevékenység gyakorlásával összefüggésben a tudomására jutott adatok tekintetében, ezeket másnak nem adhatja ki, a vallást gyakorló, vagy a vallási tevékenységgel összefüggő egyéb tevékenységen részt vevő személyekről semmilyen információt 3. személy részére nem adhat át, valamint betartja GDPR szabályait.

Az ellenőrzés során a BÉRBEADÓ köteles tiszteletben tartani a vallási szabályokat, és az ellenőrzés időpontját – előzetesen írásban egyeztetve -, úgy kell meghatározni, hogy az a szertartást, vagy más vallási tevékenységet ne akadályozzon, vagy zavarjon.

X. Bérleti jogviszony megszűnése, felmondás

- 1. Jelen szerződésben megállapított idő elteltével vagy a szerződésben meghatározott körülmények bekövetkeztével a bérleti szerződés megszűnik.*

Módosítás:

Ha a 10 (tíz) év határozott időtartam lejárta előtt 90 (kilencven) nappal a BÉRLŐ írásban nyilatkozik BÉRBEADÓ-nak, hogy az ingatlant határozott időre bérbe kívánja venni a BÉRBEADÓ által meghirdetett feltételekkel, úgy a BÉRBEADÓ a BÉRLŐ-vel a bérleti szerződést megkötöti.

Ez a jog a BÉRLŐ-t folyamatosan megilleti a határozott időtartam lejárta előtt 90 (kilencven) nappal, s a BÉRBEADÓ-t pedig kötelezettség terheli arra nézve, hogy a BÉRLŐ-vel kösse meg az ingatlanra a határozott időtartamra szóló bérleti szerződést.

Magyarországi Drukpa Kagyü Buddhista Egyházközösség
1046 Budapest, Szent László tér 7.

Telefon: + 36 20 437-1564

email: buddhista@buddhistaegyhazi.hu , web: www.buddhistaegyhazi.hu

2. *Ha a dolog megsemmisül megszűnik a bérleti jogviszony.*

Módosítás:

BÉRLŐ jogosult biztosítást kötni az épületben a saját ingóságira, és a felújításkor a beépített műszaki és technikai eszközökre (klíma, kazán, beépített szekrények projektor, híradástechnikai és internetes eszközök, világítástechnikai eszközök stb.) amikre biztosítási kár esetén a BÉRLŐ kedvezményezett. BÉRLŐ biztosítást köt egyéb biztosítási kár eseményekre is, mint felelősségi kárra, vízkárra, betöréskárra és elemi károkra, amiket a káresemény bekövetkeztekor Önállóan bejelent a biztosítónak és BÉRBEADÓ-nak, és javítási számlával igazolt helyreállítás után a BÉRBEADÓ a BÉRLŐ-re kedvezményezi a biztosítási összeg kifizetését. Ezen biztosítási szerződés független a BÉRBEADÓ által megkötött épület biztosításától.

B. Rendkívüli felmondás

Módosítás:

A BÉRLŐ-t is megilleti a rendkívül felmondás joga, ha a BÉRBEADÓ jogszabályon vagy a szerződésen alapuló kötelezettségét nem teljesíti, és ezért a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmatlan.

C. Azonnali felmondás

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie. A felmondást a tudomásra jutástól számított 8 (nyolc) napon belül írásban kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, a felmondási idő nem lehet kevesebb 15 (tizenöt) napnál.

BÉRBEADÓ jelen szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetheti, ha

- a) BÉRLŐ a bérleményt jogosulatlanul harmadik személy használatába adja.*
- b) BÉRLŐ a helyiségben nem rendeltetésszerű használat folyamán súlyos kárt okoz,*
- c) illetőleg, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy BÉRBEADÓTÓL a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.*
- d) A BÉRLŐ a VIII./7. pontban meghatározott használati, bejelentési, illetve igazolási kötelezettségeinek az ott részletezettek szerint nem tesz eleget.*

Módosítás:

BÉRBEADÓ jelen szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetheti, ha

a) **BÉRLŐ a bérleményt jogosulatlanul harmadik személy használatába adja. Ez abban az esetben minősül szerződésszegésnek, ha a BÉRLŐ az ingatlanban nem végez az alapszabályában megjelölt egyházi tevékenységet, az ingatlan használatát – birtokátruházással -, jogosulatlanul más célra átadja természetes, vagy jogi személynek.**

b) **BÉRLŐ a helyiségben nem rendeltetésszerű használat folyamán súlyos kárt okoz,**

(megjegyzés: itt a BÉRBEADÓ-nak meg kell jelölni „a súlyos kár” fogalmát, tekintettel arra, hogy ezt a Ptk. nem ismeri és nem is definiálja. A joggazdaságtan állításai szerint a kártérítés nagysága befolyásolhatja a kártérítés két legfontosabb céljának, a prevenciónak és a reparációnak az elérését. Mivel a biztosítások révén a cél a teljes reparáció elérése, ami feltehetően meg is valósul, akkor mi az a magatartás, vagy az a hátrány okozás, ami a rendkívül felmondás szempontjából súlyos kárnak minősül?

**Magyarországi Drukpa Kagyü Buddhista Egyházközösség
1046 Budapest, Szent László tér 7.**

Telefon: + 36 20 437-1564

email: buddhista@buddhistaegyvhaz.hu ,web: www.buddhistaegyvhaz.hu

c) illetőleg, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy BÉRBEADÓ-tól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.

(itt meg kell határozni a BÉRBEADÓ-nak, hogy milyen aktív magatartást, vagy mulasztást tekint olyan „súlyos”-nak, ami miatt rendkívüli felmondásnak van helye)

d) A BÉRLŐ a VIII./7. pontban meghatározott használati, bejelentési, illetve igazolási kötelezettségeinek az ott részletezettek szerint nem tesz eleget.

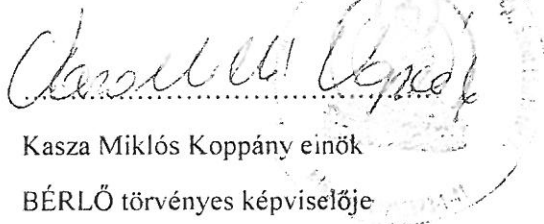
XI. Záró rendelkezések

Módosítás:

BÉRBEADÓ kijelenti, hogy külön írásbeli engedéllyel BÉRLŐ részére hozzájárulást ad ahhoz, hogy a bérleményt BÉRLŐ székhelyként, telephelyként vagy esetleg fióktelepként a bírósági nyilvántartásba feltűntethesse.

Budapest, 2019. június 28.

Tisztelettel:


Kasza Miklós Koppány einök
BÉRLŐ törvényes képviselője

Magyarországi Drukpa Kagyü Buddhista Egyházközösség
1046 Budapest, Szent László tér 7.
Telefon: + 36 20 437-1564

email: buddhista@buddhistaegyhaz.hu ,web: www.buddhistaegyhaz.hu