

Tisztelt Bérelő / leendő Bérelő!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, az Ön Bérleményét vagy leendő Bérleményét képező – lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló – ingatlan felújítási munkálataival kapcsolatban a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt. az alábbiakról tájékoztatja Önt:

Bérleti szerződésének a „bérelő által végzendő munkákra vonatkozó rendelkezések” pontja alapján a Bérleményben Bérelő bármilyen felújítást vagy építészeti beavatkozást – függetlenül azok építési engedélyhez kötöttségétől – csak Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet. Az Önkormányzat, mint Bérbeadó nevében e hozzájárulást Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: GTB) jogosult megadni.

A Bérlemény felújítására/átalakítására vonatkozó kérelmének a GTB által történő érdemi elbírálásához megfelelő tartalmú előterjesztés elkészítése szükséges, ezért kérjük (és a későbbiek során is bármilyen más munkálatokat kíván elvégezni előzetesen) az alábbiakat szíveskedjen az előterjesztés elkészítésében illetékes II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére benyújtani:

- I. **KÉRELEM** az ingatlan megnevezésével, azonosítóival (pontos cím, hrsz.) és Bérelő megnevezésével ellátva, amely tartalmazza az átalakítással/felújítással összefüggő bérelői kéréseket, tájékoztatásokat, nyilatkozatokat pl:

- a helyiségek esetében a 34/2004. önkormányzati rendelet szerinti bérleti díjfizetés alóli mentességi igényt,
- az átalakítás várható időtartamát,
- nyilatkozat értéknövelő beruházás végzéséről, azok tartalmának, összegének és elvégzésének tervezett időponti meghatározásával

A kérelmet eredetiben aláírva – jogi személy Bérelő esetén cégszerűen aláírva (aláírás+bélyegző) – szükséges a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére benyújtani. Kérjük, hogy kérelmében szíveskedjen nyilatkozni az elvégzendő munkálatok időtartamáról, tehát kérjük megadni a munkák elvégzésének összes átfutási idejét.

A Kérelem beadásával egyidejűleg szükséges benyújtani a településképi bejelentésről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint lefolytatott eljárás eredményéről kiállított határozat másolatát, valamint annak mellékleteit, amennyiben a rendelet szerint a településképi eljárást le kell folytatni. (A Településképi Bejelentési Osztály a lentebb részletezett esetekben folytat le településképi bejelentési eljárást.)

- II. **MŰSZAKI LEÍRÁS** a pontos műszaki tartalom szöveges meghatározásával, a beépítésre kerülő anyagok, szerkezetek, gyártmányok, eszközök, berendezések stb. ismertetésével (pl. portált érintő reklámfeliratok változását, üzletjelzések elhelyezését is). Részletezettsége a felújítás összetettségével összhangban készüljön. Elkészítéséhez javasoljuk a megfelelő műszaki szakemberek – tervezők, szaktervezők (statikus, gépésztervező, stb.), szakértők, kivitelezők, stb. – bevonását.
- III. **RAJZI MELLÉKLETEK,** műszaki tervek (alaprajzok, metszetek, homlokzatok, részletrajzok, látványtervek, stb.) az átalakítás összetettségének és bonyolultságának függvényében, a megértéshez szükséges részletezettséggel (pl.: eredeti állapot, tervezett állapot). Elkészítéséhez javasoljuk a megfelelő műszaki szakemberek – tervezők, szaktervezők (statikus, gépésztervező, stb.), stb. – bevonását.

- IV. Továbbá kérünk minden releváns információt megadni, szakvéleményt benyújtani, amely a tervezett átalakítással/felújítással összefüggésbe hozható.
- Amennyiben értéknövelő beruházás is történik, részletes-tételes, ellenőrzésre alkalmas költségvetési programmal (pl.: TERC) készült kiírás benyújtása szükséges az ÁFA tartalom egyértelmű feltüntetésével. Az értéknövelő beruházások esetén a költségek bemutatása mellett szükséges meghatározni az azok elvégzésére vonatkozó ütemezést is, tehát hogy a felújítás időszakában pontosan azokra mikor kerül sor.
- Amennyiben a bérlemény **Műemléki védettséget** élvező épületben található, a Kérelem mellékleteként benyújtandó az Örökségvédelmi eljáráshoz szükséges műszaki dokumentáció is, hogy azzal összefüggésben a szükséges tulajdonosi hozzájárulás és Meghatalmazás kiadásra kerülhessen, amelyet követően lesz lehetősége bérlőnek beszerezni az örökségvédelmi hozzájárulást.

A dokumentumokat elektronikusan kérjük megküldeni a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. alábbi email címére: **ugyfelszolgalat@vf2.hu** (A Kérelem a fentiekben részletezettek szerint eredetiben is benyújtandó a **II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130. szám alatti irodacímére** személyesen vagy postai úton).

A Bérlemény vonatkozásában benyújtott felújításra irányuló kérelme a GTB soron következő ülésére kerül előterjesztésre – abban az esetben, amennyiben kérelme és az annak mellékletét képező, a fentiekben részletezett tartalmú dokumentáció maradéktalanul a tárgyi GTB ülés előtt legkésőbb **15 nappal korábban** beérkezik a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére –, mely jelenleg havonta egy alkalommal, a hónap második felében kerül megtartásra.

Kérjük, szíveskedjen figyelembe venni, hogy a benyújtásra kerülő anyag esetleges pótlására, kiegészítésére is szükség lehet, amely a GTB előterjesztés elkészíthetőségét befolyásolja, tehát, ha nem a felsoroltaknak megfelelő tartalommal kerülnek beküldésre a dokumentumok, akkor csak a következő ülésen tudja a GTB tárgyalni kérelmüket. A bizottsági jóváhagyást követően a megfelelő Megállapodás aláírásával és az abban foglaltak teljesítésével (pl.: munka megkezdésének írásbeli bejelentése, stb.) lesznek megkezdhetők a munkálatok.

Felhívjuk figyelmét, hogy a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos fizetési kötelezettségének a bérleti jogviszony kezdetétől maradéktalanul eleget kell tennie, és a Megállapodás aláírását követően – amennyiben bérbeadó jóváhagyja/engedélyezi – a munkák tényleges megkezdésétől a munkálatok befejezéséig illeti meg Bérlőt az esetleges bérleti díjfizetés alóli mentesség a helyiségek vonatkozásában.

A Településképi Bejelentési Osztály településképi bejelentési eljárást folytat le az alábbi esetekben:

1. a) építmény külső megjelenését megváltoztató átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása – beleértve a cégér homlokzaton történő elhelyezését is –,
- b) meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
- c) –
- d) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg,
- e) az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,
- f) épületben a rendeltetés módjának, az önálló rendeltetési egységek számának és méretének változtatása,
- g) a kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alapterületet,
- h) nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot,
- i) –

j) –

k) megfelelőség-igazolással – vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal – rendelkező építményszerkezetű és 30-180 napig fennálló

- rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
- kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
- ideiglenes fedett lovarda,
- legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építmény,

l) –

m) a magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó építése,

n) –

o) támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot,

p) utcai kerítés, kerti építmény – a homokozó, hinta, csúszda, szökőkút, kerti zuhany, kerti grill, kerti tűzrakó kivételével –,

q)-v) *

w) a telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, 1,0 m-nél nem nagyobb mértékű, végleges jellegű megváltoztatása.

A településképi bejelentési eljáráshoz benyújtandó műszaki dokumentáció tartalmát segédlet tartalmazza, mely az alábbi útvonalon érhető el. link: <https://masodikkerulet.hu/node/42034>

2. 2024. október 1. napjától a reklámok és a reklámhordozók elhelyezése településképi bejelentési eljárásban nem vizsgálható a 2024. október 1. napjától hatályos magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 97. § (2) bekezdés c) pontja, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 46. § (1) és (2) bekezdései alapján.

Reklámeszköz kizárólag tudomásulvételi eljárást követően helyezhető el azzal, hogy a tudomásulvételi eljárás lefolytatása a járási (fővárosi kerületi) hivatal hatáskörébe tartozik. **Az eljáró hatóság Budapest Főváros Kormányhivatal II. Kerületi Hivatala (1024 Budapest, Margit krt 47-49).**

3. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 48. § alapján a polgármester hatósági bizonyítványt állít ki:

„Ha a rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek és az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul vette, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából az önkormányzat kérelemre 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki az építmény, valamint az építményen belüli önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosításáról és új rendeltetéséről, valamint az építmény rendeltetési egységei számának megváltozásáról és az önálló rendeltetési egységek új számáról.”

Értéknövelő beruházásként a következő műszaki tartalom számolható el:

- 1.) az ingatlan megközelítésének átalakítása, amely eredményeként annak az átbocsátóképesége megnövekszik
- 2.) az ingatlan használhatóságát biztosító, ill. a jelenlegi funkciót szolgáló berendezésekkel történő kiegészítése továbbá bővítése, átalakítása, ha a funkció vagy a rendeltetés megváltoztatásra kerül
- 3.) az ingatlanhoz tartozó épületszerkezetekkel (tető, lépcső, erkély, vízszigetelés, álmennyezet, stb.), ill. azt befogadó tartószerkezetekkel (főfalak, földemek) kapcsolatos szakszerű beavatkozások, korszerűsítések (amennyiben az érintett szerkezet társasházi közös tulajdonban van, a tulajdonosi hozzájárulás előzetes beszerzése szükséges!)

- 4.) hőveszteség csökkentése érdekében történő szakszerű beavatkozások (pl.: utólagos hőszigetelés készítése, hőmegtartást segítő vakolat, stb.), amelyek eredményeként jelentkező megtakarítások számítással igazolásra kerülnek
- 5.) külső nyílászárók (ajtók, ablakok, portál szerkezetek, stb.) cseréje, korszerűsítése (amelyek energetikai paraméterei jobbak, mint az eredetieké volt)
- 6.) a villamos energia-, a víz-csatorna, a gáz-, a hőellátás vezetékeinek és berendezéseinek megépítése, cseréje, azok kiegészítése
- 7.) fűtőkorszerűsítés (hőleadó berendezésekkel, szekunderkörüi berendezésekkel)
- 8.) szellőzőberendezések és vezetékeinek korszerűsítése
- 9.) légkondicionáló berendezés korszerűsítése a hozzá kapcsolódó tartozékokkal, vezetékekkel
- 10.) kaputelefon vezetékeinek és berendezéseinek korszerűsítése

További esetleges kérdéseivel kapcsolatban a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. illetékes munkatársa az 1/5999-063-as telefonszámon áll a szíves rendelkezésére.

kelt: Budapest, 2025. február 20.