



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

5/6

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2017. március 09.

..... sz. napirend

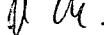
**Tárgy:** Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet módosítására, valamint a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségek pályázat útján történő bérbeadására

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

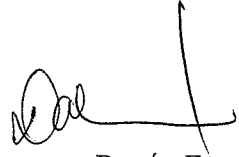
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. 

KÉSZÍTETTE: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

1.

## 1/I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeit a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza. A Rendelet 5. § (3) bekezdésében előírt szabályozás szerint a HVT területén lévő helyiségek a Rév8 Zrt.-vel történő egyeztetést követően határozott időtartamra vagy feltétel bekövetkeztéig adhatók bérbe. A rendelkezés okafogyottá vált, mert már nincsenek folyamatban azok a projektek, melyek miatt a fenti rendelkezések a bérleti szerződés időtartamára nézve meghatározóak voltak. A mai gazdasági és piaci igényeknek történő bérbeadás azt kívánja meg, hogy a bérlők határozatlan időre vehessék bérbe a helyiségeket, hiszen egy esetleges beruházás megtérülésére egy hosszú távú bérlet esetében nagyobb

ÉRKEZETT

1

2017 MARE 01. 16<sup>50</sup> Bg



esély van, valamint az Önkormányzat tekintetében is előnyösebb a határozatlan idejű bérleti szerződés megkötése 30 napos felmondási idővel, hiszen az időközben esetlegesen bekövetkező változások okán a bérleti szerződés indokolás nélkül felmondható.

A Rév8 Zrt. egyetértett azzal, hogy határozatlan időre, 30 napos felmondással is bérbé adhatók legyenek a HVT területeken található helyiségek. Többlet adminisztrációt és feladatot ez egyik félnek sem jelentene.

Fentebb leírtakra tekintettel javasoljuk a 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdésének alábbiak szerint történő módosítását:

„ 5. §...

(3) A HVT területén lévő helyiség a Rév8 Zrt-vel egyeztetett határozott vagy *határozatlan* időtartamra adható bérbé, ideértve a bérleti szerződés feltételeinek a IV. FEJEZET szerinti módosítását is.”

### 1/II. A betérjesztés indoka

A rendeletmódosítás a Képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik.

### 1/III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A határozatlan időtartamú szerződések a beruházási kedvet növelnék, így a befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, a bérbéadással a helyiségek állaga nem romlana tovább, valamint az Önkormányzatnak plusz bevétele is keletkezne.

A rendelet módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A rendelet módosítása várhatóan pozitívan befolyásolja a 2017. évi bérleti díj bevételt.

### előzetes hatásvizsgálat

A vizsgált kritériumok	A vizsgálat eredménye
A tervezett rendelet társadalmi hatásai	
A tervezett rendelet gazdasági, költségvetési hatásai	Bérleti díj bevétel növekedése, kinntlévőség csökkentése
A tervezett rendelet környezeti következményei	A bérlők által elvégzett karbantartási munkáktól, esetleges felújításoktól a környezet minőségének javulása várható
A tervezett rendelet egészségügyi következményei	
A tervezett rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai	
A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei	A bérlők számának a növelésével az önkormányzati bevételek emelkedése várható
A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek	

## 1/IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület hatásköre az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és (2) bekezdésén, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontján alapul.

### 2.

#### 2/I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3 helyrajzi számú, 221 m<sup>2</sup> alapterületű, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely kizárólag a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti, 36713/0/A/4 hrsz.-ú, 309 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárátú földszinti helyiségből közelíthető meg** (a továbbiakban: Ingatlanok). Az ingatlan-nyilvántartásban az Ingatlanok **üzlet** besorolással szerepelnek.

A fenti Ingatlanok 2012. szeptember 27-én kerültek birtokbavételre. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint az Ingatlanok átlagos állapotúak, kisebb felújítást igényelnek, (4) műszaki besorolásúak, rendeltetésszerű használatra csak együtt alkalmasak, tekintettel arra, hogy a közmű kialakításuk közös.

A földszinti üzletből közelíthető meg a pincei tároló terület. Az üzlet utcai portálrésze faszerkezetű, üvegezett duplabejárati ajtóval rendelkezik, fémrácsos, motoros redőnnel kiegészített, jó állapotú. Az udvari bejárátú ajtók és ablakok faszerkezetűek, közepes állapotúak. A földszinti rész padozata beton, PVC burkolattal, illetve a vizes blokkokban járólappal ellátottak, jó állapotúak. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, fa-, illetve műanyag lambériával burkoltak, jó-közepes állapotúak. A vakolat néhány helyen hiányos, nedvesedés miatt fellazult. A földszinti helyiségek álmennyezettel szereltek, az álmennyezetig 2,8 m magasak, a teljes belmagasság 4,3 m. A fűtés 2 Vaillant cirkóval megoldott, a hő leadók radiátorok. A használati melegvíz a cirkón keresztül a forróvíztárolóból jön, illetve az elektromos vízmelegítők adják. A földszinti rész sok helyiségre tagolt, az utcai üzlettér és az udvari ablakokkal rendelkező helyiségek benapozottsága megfelelő, a többi helyiség mesterséges megvilágítással használható. Több vizesblokk található a földszinti ingatlanban.

A pince a földszinti rész belső folyosójáról nyílik. A bejárati ajtaja fémszerkezetű, közepes állapotú. A pince helyiségeinek belmagassága 2,8 m. A padozat beton, PVC burkolattal ellátott. A falak vakoltak, festettek, jó állapotúak. A pince szellőztetése és fűtése a mennyezeten kiépített csőrendszeren keresztül megoldott. Összességében a helyiségcsoport jó-közepes állapotú.

A Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3 hrsz.-ú 221 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 38.709,-Ft/hó.

A Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti, 36713/0/A/4 hrsz.-ú, 309 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 54.111,-Ft/hó

**Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége összesen 92.820,- Ft.**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság (továbbiakban: Bizottság) a 325/2014. (III. 24.) számú határozatában felkérte a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. jogelődjét (Kisfalu Kft-t) a fenti helyiségcsoport bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat kiírására, 315.733,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegben, mely pályázat érvényesen, de eredménytelenül zárult.

A Bizottság döntése értelmében további két alkalommal került kiírásra bérbeadásra vonatkozó pályázat, amely minden alkalommal érvényesen, de eredménytelenül zárult.

Az eddig kiírt pályázatok során a pályázók egytől egyig a vendéglátást, illetve a szálláshely szolgáltatás tevékenységeket jelölték meg a helyiségekben végezni kívánt tevékenységként, ezt azonban az Önkormányzat nem támogatta, ezért jelen pályázati kiírás alkalmával javasoljuk, hogy a józsefvárosi lakosok egészségének megőrzése, sportolási lehetőségeinek bővítése céljából a pályázatot sporttevékenység végzésére írják ki. A Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 217/2016. (XI.10.) számú határozatában elfogadta Józsefváros Sportkoncepciójának vázlatát, amelyben Józsefváros Önkormányzata nagy hangsúlyt kíván helyezni a kerületi lakosok felé történő egészséges életmód tömeges elterjesztésére, az egészségtudatos magatartás és a sportolás ösztönzésére.

Az Ingatlanok kerületen belüli elhelyezkedése (tömegközlekedési eszközökkel történő kiváló megközelíthetősége, iskolák, felsőoktatási intézmények, kollégiumok közelsége) alkalmassá teszi arra, hogy a sportolni szerető lakosoknak, fiataloknak megfelelő helyiséget biztosítson ehhez, ezért indokolt, hogy a pályázat kifejezetten sporttevékenység végzésére kerüljön kiírásra. Mindezekon túl, a pályázónak vállalnia kell a helyiség felújítását.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. november 17-én készített és 2016. november 23-án Gódor László független ingatlanforgalmi szakértő által jóváhagyott értékbecslés szerint az Ingatlan **forgalmi értéke 130.890.000,- Ft** (pince: 155.171.- Ft/m<sup>2</sup>, földszint: 312.622,-Ft/m<sup>2</sup>). A 36713/0/A/3. albetét forgalmi értéke 34.290.000,-Ft, a 36713/0/A/4. albetét forgalmi értéke 96.600.000,-Ft.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Határozat) II. Fejezet 7. pontja értelmében, *„abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve lehet meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj alacsonyabb forgalmi értéken is meghatározható, mely nem lehet kevesebb 50 %-nál”*.

A pályázati felhívásban a bérbeadás során végezhető tevékenység meghatározásra kerül, a tevékenységhez (sport tevékenység) kapcsolódó bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi érték 6 %-a, a Határozat 8. a) pontja értelmében.

Az így számított bérleti díj a következőképpen alakul: a **forgalmi érték 50%-a 65.445.000,-Ft**, a bérleti díj mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 6%-a, azaz a **nettó havi bérleti díj 327.225,-Ft**.

Fentiekre tekintettel **javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám** alatti, 36713/0/A/3 és 36713/0/A/4 helyrajzi számú összesen **530 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó, nyilvános, egyfordulós pályázati felhívás kiírását, határozatlan időtartamra 30 napos felmondással, a forgalmi érték 50 %-án, azaz **327.225,- Ft/hó + ÁFA minimális bérleti díj összegben**.

Fent leírtak szerint a pályázatot az alábbi feltételekkel javasolt meghirdetni:

**A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám** alatti, 36713/0/A/3 és 36713/0/A/4 helyrajzi számú összesen **530 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára

szolgáltató helyiségek, határozatlan időtartamra 30 napos felmondással történő bérbeadása. A pályázati kiírásban kerüljön rögzítésre, hogy kizárólag sporttevékenység végzésre adható be pályázat.

**A minimális bérleti díj összege:** 327.225,-Ft/hó + ÁFA.

A pályázat bírálati szempontjai:

- a legmagasabb bérleti díj összege,
- a pályázatban érintett helyiségek kizárólag sporttevékenység végzésére használhatók, hasznosíthatók
- vállalja a helyiség felújítását.

**Az érvényes pályázatra vonatkozó kikötés:** A pályázati felhívásban a bérbeadás során végezhető tevékenység meghatározásra kerül, a tevékenységhez (sport tevékenység) kapcsolódó bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi érték 6 %-a.

**Továbbá javasoljuk,** hogy eredménytelen versenyeztetési eljárás esetén az eljárás eredménytelenségének megállapítására a Képviselő-testület a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.

**Javasoljuk,** hogy amennyiben a pályázó a helyiség felújítását bérbeszámítás útján kívánja érvényesíteni, azt a pályázat beadásakor a pályázati dokumentációban tüntesse fel, a helyiség felújítására vonatkozó tételes munkanemekre bontott költségvetés benyújtásával. A bérbeszámítás feltételeit a pályázati dokumentáció tartalmazza.

A pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálokon javasoljuk közzétenni.

## **2/II. A betérjesztés indoka**

Az önkormányzati tulajdonú üres Ingatlanok nyilvános pályázaton történő bérbeadásához bérbeadó döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület jogosult, tekintettel arra, hogy az Ingatlanok értéke összesen meghaladja a 100 millió forintot.

## **2/III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja az Ingatlanra vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázati felhívás kiírása, mivel a bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, a bérbeadással a helyiségek állaga nem romlik, továbbá a pályázat eredményessége esetén még plusz bevétele is keletkezik az Önkormányzatnak.

Az Ingatlanok bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényelnek.

A határozati javaslat elfogadása várhatóan pozitívan befolyásolja a 2017. évi bérleti díj bevételt.

## 2/IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 16. § a) bekezdése szerint a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a 100 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalában.

A Vagyonrendelet 7. § (2) bekezdése alapján, ha Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz, a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha a beköltöztethető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot.

A nyilvános pályázat lebonyolításának szabályait az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetési szabályokról szóló 40/2017. (II. 02.) számú képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) tartalmazza, amelyet az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítása és tulajdonjogának átruházása esetén a hasznosító és a tulajdonjogot szerző személyének kiválasztására kell alkalmazni, ha a versenytárgyalás tartása jogszabály alapján kötelező, vagy a tulajdonosi joggyakorló előírta, hogy a vagyonelemet versenyeztetési eljárással kell hasznosítani vagy a tulajdonjogot átruházni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 7. pontja értelmében: *a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve lehet meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj alacsonyabb forgalmi értéken is meghatározható, mely nem lehet kevesebb 50 %-nál.* A pályázati felhívásban a bérbeadás során végezhető tevékenység meghatározásra kerül, a tevékenységhez (sport tevékenység) kapcsolódó bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi érték 6 %-a, a 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 8.a) pontja értelmében.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülete a rendelet megalkotására, valamint arra, hogy az Ingatlanok bérbeadásával kapcsolatos pályázat kiírására, és a pályázat feltételeire vonatkozó döntését meghozni szíveskedjen.

## Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet módosításának hatályba lépésével egyidejűleg hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatt elhelyezkedő 36713/0/A/3, és a 36713/0/A/4 helyrajzi számú, összesen 530 m<sup>2</sup> alapterületű üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek együttes bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat útján történő bérbeadásához, határozatlan időtartamra 30 napos felmondással.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2017. március 09.

2.) elfogadja a határozat mellékletét képező a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatt elhelyezkedő 36713/0/A/3, és a 36713/0/A/4 helyrajzi számú, összesen 530 m<sup>2</sup> alapterületű üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek együttes bérbeadására vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális bérleti díj összege 327.225,-Ft/hó + ÁFA.
- b.) a pályázatban érintett helyiségek kizárólag sporttevékenység végzésére használhatók, hasznosíthatók
- c.) a pályázat bírálati szempontjai:
  - a legmagasabb bérleti díj összege,
  - az önkormányzat által preferált sporttevékenység, és a kerületi lakosok által történő kedvezményes igénybevétel biztosítása,
  - vállalja a helyiség felújítását.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2017. március 09.

3.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 40/2017. (II. 02.) számú határozatában (Versenyeztetési Szabályzat) foglaltak szerint teszi közzé.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2017. március 09.

4.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 40/2017. (II. 02.) számú határozatának (Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2017. március 09.

7 

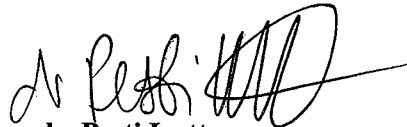
5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a versenyeztetési eljárást bonyolítsa le, és a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás céljából. Amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, felhatalmazza a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot a pályázatot lezáró eredmény megállapítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2017. június 12.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2017. március 01.



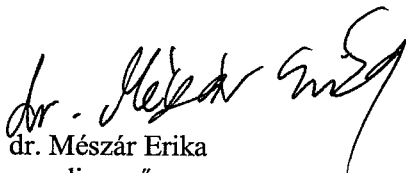
**dr. Pesti Ivett**  
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából



dr. Mészár Erika  
aljegyző

Mellékletek:

- pályázati dokumentáció
- értékbecslés



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2017. (... ..) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának  
feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

**1.§** Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A HVT területén lévő helyiség a Rév8 Zrt.-vel egyeztetett határozott vagy határozatlan időtartamra adható bérbe, ideértve a bérleti szerződés feltételeinek a IV. FEJEZET szerinti módosítását is.”

**2.§** Ez a rendelet 2017. március 09. napján 16.00 órakor lép hatályba, és hatályba lépését követő nap hatályát veszti.

Budapest, 2017. március ...

Danada-Rimán Edina  
jegyző

dr. Kocsis Máté  
polgármester

<p><b>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének</b>  <b>az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelete</b></p> <p>5. § (3) A HVT területén lévő helyiség a Rév8 Zrt.-vel egyeztetett, határozott időtartamra vagy feltétel bekövetkezéséig adható bérbe, ideértve bérleti szerződés feltételeinek a IV. FEJEZET szerinti módosítását is.</p>	<p><b>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének</b>  ...../2017. (.... ...) önkormányzati rendelete  <b>az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet módosításáról</b></p> <p><b>1.§</b> Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>„(3) A HVT területén lévő helyiség a Rév8 Zrt.-vel egyeztetett határozott vagy határozatlan időtartamra adható bérbe, ideértve a bérleti szerződés feltételeinek a IV. FEJEZET szerinti módosítását is.”</p>
---	---

### **Indokolás**

#### **1. §-hoz**

A hatályos rendelet szerint a HVT területén lévő helyiségek a Rév8 Zrt.-vel történő egyeztetést követően határozott időtartamra vagy feltétel bekövetkeztéig adhatók bérbe. A rendelet módosítást indokolja, hogy a hivatkozott rendelkezés okafogyottá vált, mert már nincsenek folyamatban azok a projektek, melyek miatt a fentiek a bérleti szerződés időtartamára nézve meghatározóak voltak. A mai gazdasági és piaci igényeknek történő bérbeadás azt kívánja meg, hogy a bérlők határozatlan időre vehessék bérbe a helyiségeket, hiszen a beruházás megtérülésére csupán ilyen módon van lehetőségük.

#### **2. §-hoz**

Hatályba léptető és hatályát veszítő rendelkezéseket tartalmaz.

**Pályázati dokumentáció**  
**Önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadására**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a **Képviselő-testületének /2017. (III. 09.)** számú határozata alapján nyilvános egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatt elhelyezkedő 36713/0/A/3. hrsz-ú és 36713/0/A/4. hrsz-ú helyrajzi számú, összesen 530 m<sup>2</sup> alapterületű, üres földszinten és pinceszinten elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló üzlet bérbeadására.**

A Kiíró jogosult a versenyeztetési eljárást annak bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, és erről köteles hirdetményt kifüggeszteni. A versenyeztetési eljárás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt az ajánlattevő ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni, ha az ajánlattevő a dokumentációt visszaadja. A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

**1. A pályázati kiírás adatai**

<b>A pályázat kiírója:</b>	Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat Bonyolítója:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat jellege:</b>	nyilvános egyfordulós pályázat
<b>A pályázat célja:</b>	Bérbeadás
<b>A pályázati dokumentáció ára:</b>	20.000,- Ft + ÁFA átutalással fizetendő a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403387-00028859- 00000006 számú számlájára (megjegyzés rovat: helyiség címe, megvásárló neve (cégnév))


**A pályázati dokumentáció megvásárlásának**

**helye, ideje:**

pályázati dokumentáció árának átutalása  
után, átutalási bizonylat bemutatásával  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Kereskedelmi Célú bérbeadási Iroda

1083 Budapest, Ór u. 8. I. emelet

**2017. március 16-tól** ügyfélfogadási  
időben.

1  
  
11

- Az ajánlati biztosíték összege:** bruttó 1.246.727,-Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
- Az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:** átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403387-00028864-00000008 számú számlájára
- Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje:** 2017. április 05. 24<sup>00</sup> óra
- A pályázat leadásának határideje:** 2017. április 10. 17<sup>00</sup> óra
- A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:** Kereskedelmi célú bérbeadási Iroda  
Tel.: 06 1 216 6962/101, 104 mellék
- A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:** 2017. március 20. és 2017. március 31. előzetes egyeztetés szükséges a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. szám alatti Irodában, vagy a 06 1 210 4928, 210 4929 telefonszámokon
- A pályázat bontásának várható időpontja:** 2017. április 12. 10<sup>00</sup> óra
- A pályázatok bontásának helye:** 1083 Budapest, Őr u. 8. I. emelet. Az ajánlattevő a pályázat bontásán jelen lehet.
- A pályázat eredményét megállapító szervezet:** Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
- A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés:** 2017. június 12.

## 2. A pályázattal érintett ingatlan:

Cím	Hrsz.	Alapterület m <sup>2</sup>	Felvétel	Rendeltetés	Minimális nettó bérleti díj (Ft/hó)	Ajánlati biztosíték (A fás összeg)
Krúdy u. 3.	36713/0/A/3 és 36713/0/A/4	530	földszint és pince	üzlet	327.225,-	1.246.727,-Ft

2  
12

**A Kiíró kiköti, hogy a fenti helyiségek kizárólag sporttevékenység végzésére használhatók, hasznosíthatók, csak sporttevékenység végzésére vonatkozó ajánlat adható be.**

**A Kiíró kiköti, hogy amennyiben a pályázó a helyiség felújítását bérbeszámítás útján kívánja érvényesíteni, azt a pályázat beadásakor a pályázati dokumentációban tüntesse fel, a helyiség felújítására vonatkozó tételes munkanemekre bontott költségvetés benyújtásával.**

### **Műszaki jellemzők:**

A fenti címen lévő Ingatlan a társasház földszintjén és pincéjében helyezkedik el, a Krúdy utca felől közelíthető meg. A földszinti üzletből közelíthető meg a pincei tároló terület. Az üzlet utcai portálrésze faszerkezetű, üvegezett duplabejárati ajtó, fémrácsos, motoros redőnnyel kiegészítve, jó állapotú. Az udvari bejárati ajtók és ablakok faszerkezetűek, az ablakok fix fémráccsal kiegészítve, közepes állapotúak. A földszinti rész padozata beton, PVC burkolattal, vizes blokkokban járólaponozott, jó állapotúak. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, fa-, illetve műanyag lambériával burkolt, jó-közepes állapotú. A vakolat néhány helyen hiányos, nedvesedés miatt fellazult. A földszinti helyiségek álmennyezettel szereltek, az álmennyezetig 2,8 m magasak, a teljes belmagasság 4,3 m. A fűtés 2 Vaillant cirkóval megoldott, a hő leadók radiátorok. A használati meleg vizet a cirkó a forróvíztárolóból illetve az elektromos vízmelegítő adják. A földszinti rész sok helyiségre tagolt, az utcai üzlettér és az udvari ablakokkal rendelkező helyiségek benapozottsága megfelelő, a többi helyiség mesterséges megvilágítással használható. Több vizesblokk található a földszinti ingatlanban.

### **3. A pályázat célja, tartalma**

A bérbeadásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiség a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik, bérbeadásukra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet, a Képviselő-testület 40/2017. (II.02.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat), és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet vonatkozik.

A Kiíró a 2. pontban körülírt helyiséget adja bérbe a nyertes ajánlattevő részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével. A bérleti szerződésben foglalt bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2018. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

A helyiség minimális havi bérleti díja a 2. pont alatti táblázatban található. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, melynek mértéke a havi bruttó bérleti díj háromszorosa. Az ajánlati biztosíték összege az óvadék összegébe beszámításra kerül.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele közjegyzői előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírása, melynek költségét a Bérlet viseli.

A helyiség átalakítása, átépítése, felújítása esetére is a fent hivatkozott jogszabályok az irányadók, melyhez a bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulást a tulajdonosi joggyakorló adja ki a munkálatok megkezdése előtt. Eszerint a helyiségben folytatni kívánt

tevékenységgel kapcsolatban a helyiséget magában foglaló társasház és az engedélyező hatóságok, szakhatóságok, és közüzemi szolgáltatók nyilatkozatait a bérlőnek kell beszereznie. A bérbeadás során az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérlő a helyiségekben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

A Kíró kiköti, hogy jogosult a pályázatot eredménytelennek nyilvánítani, amennyiben olyan tevékenység végzése érdekében történő bérbevételi ajánlat érkezik, amelyet az Önkormányzat nem preferál, továbbá jogosult a pályázat eredményét a helyiségben végzendő tevékenység tekintetében a benyújtott ajánlattól eltérő feltétellel megállapítani.

#### **4. A pályázaton történő részvétel feltételei**

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

- a) megvásárolja a Pályázati dokumentációt, és az erről szóló igazolást csatolja,
- b) az ajánlati biztosíték összegét megfizeti és az határidőn belül beérkezik,
- c) az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát benyújtja.

A Kíró kiköti, hogy az ajánlattevő magánszemély nem lehet.

#### **5. Az ajánlat tartalmi követelményei**

A versenyeztetési eljárás nyelve a magyar.

Az ajánlattevőknek:

- a.) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, cég esetében cégszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b.) az ajánlathoz kell csatolni a pályázott nem lakás célú helyiségnek megfelelő ajánlati biztosíték befizetését visszavonhatatlanul igazoló átutalás teljesítését igazoló bankszámla kivonatot.
- c.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket, továbbá a pályázat céljának megvalósítását. Az ajánlattevőnek ajánlatában meg kell jelölnie a bérbevétel időtartamát.
- d.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a 2015. évi CXLI. törvény 62. § (1) és 63. § (1) bekezdésben foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn.
- e.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
- f.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kíróval szemben adó és bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs,
- g.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy ellene végrehajtási eljárás nincsen folyamatban.

Ha az ajánlattevő egyéni vállalkozó, fentiekén túl

- h.) az ajánlatához csatolni kell a vállalkozói igazolvány 30 napnál nem régebbi hiteles másolatát

Ha az ajánlattevő nem egyéni vállalkozó, fentiekén túl

- i.) az ajánlatához csatolni kell a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a társaság képviselőjére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát.
- j.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, felszámolási és végrehajtási eljárás nincs folyamatban.
- k.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell arról és igazolnia kell, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezet, melyet az eredeti, 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonattal vagy végzéssel a szervezet bejegyzéséről tud megtenni. Amennyiben ezen okirat alapján nem igazolhatók a törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feltételek, további okiratok becsatolása szükséges (pl: több mint 25%-os tulajdonnal bíró jogi személy 30 napnál nem régebbi 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonata, külföldön bejegyzett cég esetén annak hiteles fordítása is).

Amennyiben az ajánlattevő nem egyéni vállalkozó, a versenyeztetési eljárás során benyújtott ajánlatát, továbbá az ajánlat mellékleteként benyújtott valamennyi nyilatkozatát cégszerű aláírással kell ellátnia. Cégszerű aláírás során a cég képviselőjére jogosult személy/személyek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevé/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá hiteles cég aláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

A Bonyolító az ajánlattevőt – az összes ajánlattevő számára azonos feltételekkel – ajánlott, tértivevényes levélben, 5 munkanapos határidő kitűzésével felszólítja az ajánlattal kapcsolatos formai vagy tartalmi hiányosságok pótlására, amennyiben a szükséges nyilatkozatokat, igazolásokat nem megfelelően, ill. nem teljes körűen csatolta. Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre a hiányt nem, vagy nem teljes körűen pótolja, úgy ajánlata a hiánypótlási határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül, és a pályázat további részében nem vehet részt.

A Bonyolító a hiánypótlási felhívásban pontosan megjelölt hiányokról és a hiánypótlási határidőről egyidejűleg, közvetlenül, írásban köteles tájékoztatni az összes ajánlattevőt.

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

Nincs helye hiánypótlási felhívás kibocsátásának, és az ajánlattevő ajánlata érvénytelennek minősül, amennyiben

- a.) az ajánlati biztosíték összege a pályázati dokumentáció 1. pontjában meghatározott határidőn belül nem kerül jóváírásra a Kiíró bankszámláján.
- b.) nem jelöl meg bérleti díjat.

## **6. Az ajánlat formai követelményei**

A pályázó pályázatát zárt, jelzés nélküli borítékban, **1 példányban köteles** az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőben és helyen, az adott pályázatra utaló jelzéssel, a pályázati felhívásban meghatározott módon benyújtani.

**Az ajánlat minden oldalát folyamatos számozással kell ellátni és össze kell fűzni. Az oldalak sorrendjét a 11. sz. melléklet tartalmazza.**

Az iratot lezárt, sértetlen borítékban, személyesen, kézbesítő vagy futár útján vagy postai úton lehet benyújtani. A borítékra kizárólag a pályázat tárgyát kell ráírni, az alábbiak szerint:

8  
15

**„ Budapest VIII. kerület Krúdy u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3, 36713/0/A/4 hrsz.-ú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevétele”**

A Bonyolító lezáratlan vagy sérült borítékot nem vesz át.

A Bonyolító az ajánlattételi határidő lejárta után csak abban az esetben vesz át ajánlatot, ha az ajánlattevő vagy meghatalmazottja az ajánlattételi határidő előtt az ajánlattételi felhívásban megjelölt helyen megjelent, de azt méltányolható okból a Bonyolító érdekkörében felmerült okból nem tudta időben benyújtani (pl.: sorban állás). A Bonyolító minden ajánlattételi határidőn túl benyújtott ajánlatot érvénytelennek nyilvánít.

Amennyiben az ajánlattevő a versenyeztetési eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A Polgári Perrendtartás 196. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

- a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta;
- b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;
- c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton közjegyző által hitelesítve van;
- d) a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták;
- e) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okirattal megegyezik;
- f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást helyezett el.

Amennyiben az ajánlattevő egyéni vállalkozó, a versenyeztetési eljárás során nevében nyilatkozatot maga vagy meghatalmazottja útján tehet. Amennyiben az ajánlattevő jogi személy vagy egyéb szervezet, a versenyeztetési eljárás során nevében nyilatkozatot a képviseleti joggal rendelkező személy, vagy e jogi személy/szervezet meghatalmazottja tehet.

## **7. Az ajánlat módosítása**

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát, az ajánlattételi határidő lejártát követően azonban a benyújtott ajánlatok nem módosíthatók.

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

## **8. Ajánlati kötöttség**

Az ajánlattevő 60 napig terjedő ajánlati kötöttséget köteles vállalni, amely az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. Az ajánlattevő köteles nyilatkozni, hogy amennyiben a Kiíró az ajánlatok bírálatára vonatkozó határidőt elhalasztotta, úgy vállalja az ajánlati kötöttség ugyanannyi nappal történő meghosszabbítását.

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései irányadóak, különös tekintettel a 6:64. §-ra.

Az ajánlat olyan megállapodást, kezdeményező nyilatkozatot jelent, amely legalább a törvény alapján lényegesnek tekintett szerződéses elemeket tartalmazza, s egyértelműen kitűnik

✓  
16



belőle, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, tehát a nyilatkozó – elfogadás esetén – azt magára nézve kötelezőnek ismeri el.

Az ajánlati kötöttség azzal jár, hogy ha a másik fél az adott időhatáron belül az ajánlatot elfogadja, a szerződés a törvény rendelkezése folytán létrejön. Az ajánlat megtételével tehát függő helyzet alakul ki, mely az ajánlati kötöttség leteltével ér véget.

Amennyiben az ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, a befizetett ajánlati biztosítékot elveszti.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére köteles a közléstől számított 15 munkanapon belül visszafizetni. A Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja.

## **9. A pályázatok bontása**

A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok felbontását a Bonyolító végzi a pályázati felhívásban megjelölt időpontban. Az ajánlatok felbontásán, a Bonyolítón kívül megbízott jogi képviselőjének is jelen kell lennie, továbbá jelen lehetnek az ajánlattevők, valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek. A képviseleti jogosultságot megfelelően igazolni kell (személyi igazolvány, meghatalmazás).

Az ajánlattevők a bontás időpontjáról külön értesítést nem kapnak. Az ajánlatok felbontásán jelen lévők jelenlétük igazolására jelenléti ívet írnak alá.

Az ajánlatok felbontásakor a Bonyolító ismerteti az ajánlattevők nevét, lakóhelyét (székhelyét), az általuk felkínált bérleti díj ajánlatot, az ingatlanban végezni kívánt tevékenységet, az egyéb vállalásokat.

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

A Bonyolító az ajánlatok felbontásáról, az ajánlatok ismertetett tartalmáról jegyzőkönyvet készít, amelyet az ajánlattevőknek erre vonatkozó igény esetén átad, illetve megküld. A jegyzőkönyvet a Bonyolító képviselője és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a bontáson megjelent ajánlattevők közül felkért személyek aláírásukkal hitelesítik.

## **10. Az ajánlat érvénytelenségeinek esetei**

A Bonyolító érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha

- a.) a felhívásban megjelölttől eltérő módon (elektronikus úton) kézbesítették,
- b.) az ajánlattevő az ajánlattételi határidőn túl nyújtotta be ajánlatát, vagy az ajánlat az ajánlattételi határidőn túl érkezik be,
- c.) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, stb) nem teljesítette,
- d.) a pályázatot nem a Kiíró által jóváhagyott tartalmú nyomtatványnak megfelelő formában és adatokkal nyújtotta be,
- e.) az ajánlattevőnek a pályázati dokumentációban szereplő iratokat, igazolásokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása, (adó, vám, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége), ha ezek csatolását a pályázati kiírás előírta,
- f.) az ajánlat nem felel meg a pályázati dokumentációban meghatározott feltételeknek, vagy az ajánlattevő nem tett a pályázati dokumentációban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,

✓  
17

- g.) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
- h.) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak a rendelkezésére álló határidőn belül nem vagy nem teljes körűen tett eleget,
- i) amennyiben az ajánlatban foglalt tevékenységi kör végzését magasabb szintű jogszabály kizárja.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

### **11. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai**

A Bonyolító a pályázati dokumentációban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

A benyújtott ajánlatok alapján a Bonyolító értékeli a pályázatokat, meghatározza a benyújtott pályázatok sorrendjét, és javaslatot tesz a Kiírónak a pályázat eredményének megállapítására.

Amennyiben a benyújtott ajánlatok alapján több ajánlattevő a meghatározott értékelési szempontok szerint a legmagasabb pontszámot éri el, a Bonyolító a második fordulóban – ezen ajánlattevőktől – új ajánlatot kér. Amennyiben ismételen azonos ajánlatok érkeznek, Bonyolító addig kér be újabb ajánlatokat, ameddig olyan ajánlat nem érkezik, amíg nem választható ki a meghatározott értékelési szempontok szerinti legmagasabb pontszámot elérő ajánlat.

A pályázatok eredményét a Kiíró állapítja meg. A pályázati ajánlatok eredményét Kiíró a bontástól számított 60 napon belül állapítja meg. Az eredmény megállapításának határideje egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Bonyolító köteles hirdetményi úton tájékoztatni az érintetteket.

A Kiíró a pályázati dokumentációban meghatározott értékelési szempontok alapján állapítja meg a pályázat eredményét és rangsorolja a pályázati ajánlatokat. A pályázat nyertese az, aki a pályázati dokumentációban rögzített feltételek teljesítése mellett a meghatározott értékelési szempontok alapján legjobb ajánlatot tette.

A Kiíró jogosult a pályázat eredményét a benyújtott ajánlatban foglaltaktól eltérő feltétellel megállapítani.

A Kiíró a Ptk. 6:74 § (2) bekezdése alapján kiköti, hogy a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlattevővel szemben is fenntartja a jogát arra, hogy ne kössön bérleti szerződést.

#### **Az elbírálás fő szempontja:**

- **a legmagasabb bérleti díj összege,**
- **az önkormányzat által preferált sporttevékenység, és a kerületi lakosok által történő kedvezményes igénybevétel biztosítása,**
- **vállalja a helyiség felújítását.**

A pályázati ajánlatok elbírálása során a Kiíró írásban felvilágosítást kérhet a pályázati ajánlattevőtől az ajánlatban foglaltak pontosítása érdekében. A Kiíró a felvilágosítás kéréséről és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi pályázati ajánlattevőt is.

## 12. Összeférhetetlenség

A versenyeztetési eljárás során összeférhetetlenséget kell megállapítani, ha a versenyeztetési eljárás bonyolításában vagy az ajánlatok elbírálásában olyan személy vesz részt, aki maga is ajánlattevő, vagy

- a.) annak közeli hozzátartozója (Ptk.: 8:1. § (1) 1. pontja),
- b.) annak munkaviszony alapján felettese vagy alkalmazottja,
- c.) akitől bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése.

## 13. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

A Kiíró érvénytelenné nyilvánítja a versenyeztetési eljárást, ha

- a.) az összeférhetetlenségi szabályokat megsértették,
- b.) valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.

A Kiíró eredménytelennek nyilvánítja az eljárást, ha

- a.) nem érkezett ajánlat,
- b.) az ajánlattevők kizárólag érvénytelen ajánlatot nyújtottak be,
- c.) az ajánlatok bírálata során a Bonyolító az összes ajánlatot érvénytelenné irányította,
- d.) az Önkormányzat érdekeinek védelmében.

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

## 14. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2017. június 12-ig** dönt, amelyről Bonyolító 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

A Bérbeadó a pályázat nyertesével a döntés átvételét követően az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 18.§-ában foglalt határidőn belül bérleti szerződést köt. A nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a bérbeadó jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével bérleti szerződést kötni, amennyiben a pályázat eredményének megállapításakor a második legjobb ajánlat meghatározásra került.

A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett ajánlati biztosíték a fizetendő óvadék összegébe beszámításra kerül, azonban ha a szerződés megkötése az ajánlattevőnek felróható, vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, az ajánlati biztosítékot elveszti. Az elvesztett ajánlati biztosíték a Kiírót illeti meg.

## 15. Egyéb rendelkezések

Az ingatlanok megtekinthetők a dokumentáció 1. pontjában megjelölt időpontban, azonban a megtekintés időpontjáról a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársával.

Az ajánlattevő az ajánlatok felbontásig köteles titokban tartani az ajánlatának tartalmát, és a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tényt, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra. Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Bonyolító az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.

A Bonyolító az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.

A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell arról állapodnia.

A Kiíró a pályázati eljárás során készített jegyzőkönyveket, dokumentumokat köteles 5 évig megőrizni, továbbá ilyen jellegű ellenőrzés esetén az ellenőrzést végző szerv, személyek rendelkezésére bocsátani.

A jelen dokumentációban nem szabályozott kérdésekben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 40/2017. (II. 02.) határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest,

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
nevében eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Melléletek:

1. számú melléklet: Jelentkezési lap egyéni vállalkozók számára
2. számú melléklet: Jelentkezési lap jogi személyek és egyéb szervezetek számára
3. számú melléklet: Ajánlati összesítő
4. számú melléklet: Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról, végrehajtási eljárásról
5. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, szerződéskötési képességről, ajánlati kötöttségről
6. számú melléklet: Nyilatkozat Kiíróval szemben fennálló tartozásról, továbbá adó és adók módjára behajtható köztartozásról
7. számú melléklet: Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról

8. számú melléklet: Nyilatkozat a bankszámlaszámról
9. számú melléklet: Nyilatkozat a szervezet átláthatóságáról
10. számú melléklet: Bérleti szerződés tervezet
11. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről
12. számú melléklet: Általános tájékoztató

1. számú melléklet

a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3 és a 36713/0/A/4 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

**Jelentkezési lap**  
**egyéni vállalkozók számára**

Az ajánlattevő neve:	
Székhelye:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	
Honlap címe:	
Számlavezető bankjának neve:	
Bankszámlaszáma:	
Meghatalmazott neve <sup>1</sup> :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest, .....

.....  
ajánlattevő aláírása

<sup>1</sup> Meghatalmazott esetén

12  
CH  
22

**a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3 és a 36713/0/A/4 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása**

**Jelentkezési lap  
jogi személyek és egyéb szervezetek számára**

Jogi személy/szervezet neve, cégformája:	
Székhelye:	
Postacíme:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	
Statisztikai számjel:	
Cégnyilvántartási/nyilvántartási száma:	
Adószáma:	
Számlavezető bankjának neve:	
Bankszámlaszáma:	
Képviselőjének neve, beosztása:	
Meghatalmazott neve <sup>2</sup> :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest, .....

.....

cégszerű aláírás

<sup>2</sup> Meghatalmazott esetén

**a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3 és a 36713/0/A/4 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása**

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

Alulírott.....(név/jogi személy/ szervezet neve) a Budapest VIII. .... szám alatti, ...../.../... helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Nettó havi bérleti díj ajánlat: .....Ft

Bérbevétel időtartama: határozatlan időtartam

A bérbevétel célja/ helyiségben végzendő tevékenység:

.....  
.....

Szemesített \*kívánok foglalmazni / nem kívánok foglalmazni.

(A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez szükséges TEÁOR körrel rendelkezni kell.)

Egyéb vállalások:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Budapest, .....

.....  
ajánlattevő aláírása/cégszerű aláírás

A \*-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó.

14  
24



**a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3 és a 36713/0/A/4 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása**

**NYILATKOZAT**

**Végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról, végrehajtási eljárásról**

Alulírott..... (név) kijelentem, hogy az egyéni vállalkozásom ellen végrehajtás eljárás folyamatban \*van/nincs

Budapest, .....

.....  
ajánlattevő aláírása

Alulírott.....  
(jogi személy/szervezet neve) képviselőként kijelentem, hogy a társaság/szervezet

- |   |  |              |
|---|--|--------------|
| • | végelszámolás alatt                    | *áll/nem áll |
| • | ellen csődeljárás folyamatban          | *van/nincs   |
| • | ellen felszámolási eljárás folyamatban | *van/nincs.  |
| • | végrehajtási eljárás folyamatban       | *van/nincs.  |

Budapest, .....

.....  
cégszerű aláírás

A \*-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó.

**a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3 és a 36713/0/A/4 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása**

**NYILATKOZAT**

**a pályázati feltételek elfogadásáról,  
szerződéskötésről,  
szerződéskötési képességről,  
ajánlati kötöttségről**

Alulírott.....  
.....(név/jogi személy/szervezet neve) kijelentem, hogy a pályázat tárgyát részletesen megismertem, az ajánlattétel feltételeit, a pályázati kiírást magamra nézve kötelezően elfogadom.

Nyilatkozom, hogy a helyiséget megtekintettem, az állapotát megismertem és azt elfogadom.


A Pályázathoz mellékelt bérbeadási szerződés szövegét megismertem és elfogadom.

Kijelentem, hogy Magyarországon bérleti jogviszony létesítésére jogosult vagyok.

Kijelentem, hogy a pályázati dokumentációban szereplő 60 napos ajánlati kötöttséget vállalom. Amennyiben a Kiíró az ajánlatok bírálatát elhalasztotta, úgy vállalom az ajánlati kötöttség ugyanannyi nappal történő meghosszabbítását.

Budapest, .....

.....  
ajánlattevő aláírása / cégszerű aláírás

16  
  
26

a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3 és a 36713/0/A/4 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

**NYILATKOZAT**

**Kiíróval szemben fennálló tartozásról, továbbá adó és adók módjára behajtandó köztartozásról**

Alulírott ..... (mint a .....

..... (jogi személy/szervezet neve) vezető tisztségviselője) kijelentem, hogy az ajánlattevőnek,

- Kiíróval szemben bérleti/használati-, kapcsolódó közüzemi- és különszolgáltatási díj tartozása \* van/ nincs;
- Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége \* van/ nincs;
- Kiíróval szemben adótartozása \* van/ nincs;
- Kiíróval szemben egyéb jogcímen fennálló tartozása \* van/ nincs,

melyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1. ....

2. ....

3. ....

továbbá kijelentem, hogy adó és adók módjára behajtandó köztartozásom nem áll fenn, melyet a 30 napnál nem régebbi NAV által kiállított nullás igazolással igazolok.

Budapest, .....

.....  
ajánlattevő aláírása/cégszerű aláírás

A \*-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.

17  
27

**a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3 és a 36713/0/A/4 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása**

**NYILATKOZAT**

**Pénzügyi alkalmasságról**

Alulírott ..... (mint a .....

..... (jogi személy/szervezet neve) vezető tisztségviselője,) kijelentem, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlan bérleti díjának megfizetésére képes vagyok/az általam képviselt jogi személy/szervezet képes, a bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díj megfizetéséhez szükséges anyagi eszközök a rendelkezésre állnak.

Budapest, .....

.....  
ajánlattevő cégszerű aláírása

**a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3 és a 36713/0/A/4 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása**

**NYILATKOZAT**

**a bankszámlaszámról**

A pályázati felhívás visszavonása, a pályázati eljárás eredménytelenségének megállapítása, illetőleg – az ajánlatok elbírálását követően – más ajánlattevő nyertessége esetén kérem az általam/ a jogi személy/szervezet által befizetett ajánlati biztosíték összegét az alábbi bankszámlaszámra visszautalni:

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult: .....  
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest, .....

.....

ajánlattevő aláírása/cégszerű aláírás

19  
*[Handwritten signature]*  
29

**a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3 és a 36713/0/A/4 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása**

**NYILATKOZAT**

Alulírott ..... (név), mint a .....  
..... (jogi személy/szervezet neve) vezető tisztségviselője kijelentem, a társaság/szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1.) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

Átlátható szervezetnek minősül:

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) – a nyilvánosan működő részvénytársaság kivételével – tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízi társulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a vízi társulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban, részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van.

Fentieket az alábbi okiratokkal igazolok:

1. Eredeti, 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat vagy végzés a szervezet bejegyzéséről,

2. ....

Kijelentem, a fenti ingatlan bérlete időszakában a jogi személy/szervezet tekintetében nem tervezünk olyan változást, amely miatt a jogi személy/szervezet már nem minősülne átlátható szervezetnek.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben bármiféle változás miatt a jogi személy/szervezet már nem minősülne átlátható szervezetnek, a bérbeadó a bérleti szerződést jogosult felmondani.

Budapest, .....

.....  
ajánlattevő aláírása/cégszerű aláírás

20  
30

**A pályázati dokumentációhoz nem kell csatolni, kizárólag tájékoztató jellegű!**

**Helyiség bérleti szerződés tervezete**

**h a t á r o z a t l a n i d ő r e**

**/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/**

amely egyrészről

a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67. adószáma: 15735715-2-42 a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérleménye tulajdonosa és bérbeadója(a továbbiakban: Bérbeadó) megbízásából és meghatalmazásából eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1083 Budapest, Losonci u. 2, cégszáma: 01-09-265463, adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató)

másrészről

Cégnév

Székhely:

Cégjegyzékszám:

Adószáma:

Képviselő neve:

Anyja neve:

Születési helye és ideje:

Telefonszám:

Lakcím:

Személyig. szám:

Lakcímkártya szám:

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

(a Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.

A Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, ..... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a ..... szám alatt található ..... m<sup>2</sup> alapterületű (tulajdoni lapon: .....) I. emeleten elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: ).

2.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete a .../..... (.....) számú határozatában döntött a bérleménynek – üres helyiségként - a Bérelő részére nyilvános egyfordulós pályázat nyerteseként történő bérbeadásáról határozatlan időre. Erre tekintettel a Bérbeadó a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a Bérelő pedig megtekintett állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményeket. A Bérelő kijelenti, a bérleményeket megtekintette, az állapotát ismeri, azt elfogadja.

3.

A szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzatot illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadási jogok – ezen belül a bérleti közmű díj – és terhelik a bérbeadási kötelezettségek. A Bérbeadó a bérbeadás tekintetében az Önkormányzat megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt az Önkormányzat jogosult.

4.

A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérelő a bérleményt ..... céljára veszi bérbe.

Bérelő kijelenti, hogy a szerződés megkötése időpontjában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. szerinti átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszi, ha a bérleti időszak alatt a tulajdonosi szerkezetében beállott változás folytán már nem minősül átlátható szervezetnek, a bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal és kártalanítás nélkül felmondhatja.

A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményekben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást neki kell megszereznie. Erre tekintettel a Bérbeadó nem szavatolja, hogy a Bérelő a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a Bérelőnek nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbontják.

Bérelő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati módja megváltoztatásához a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges lehet. Ha a beleegyezést nem kapja meg, a bérbeadóval szemben kár- vagy megtérítési igénnyel nem léphet fel. Ez esetben a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbontják.

5.

A Bérbeadó az 1. pontban meghatározott bérleményeket határozatlan időre adja bérbe a Bérelőnek.

A bérleti jogviszony kezdete: a szerződés kelte

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: .....

A bérleti jogviszony vége: 30 napos felmondási határidő kikötésével.



6.

A szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén a bérleti díjat .....,- Ft/hó + ÁFA, azaz ..... forint/hó + ÁFA összegben határozzák meg. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja ..... január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

A Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 31. pontban foglalt kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a helyiség tényleges kiürítéséig a jogcím nélküli használat után havonta, a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában irányadó bérleti díjjal azonos összegű használati díjat kell megfizetnie. A használati díjról a Bérbeadó nem állít ki havonta számlát, csak utólag, a használati díj megfizetése után. A használati díjat havonta előre, minden hónap 15. napjáig kell megfizetni a bérleti díj megfizetésére szolgáló – a bérleti díjról kiállított utolsó havi számlán levő – bankszámlára történő átutalással. Amennyiben a bankszámlaszám változik a Bérbeadó erről tájékoztatást ad. A használati díj akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra kerül. A használati díj késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

7.

A Bérelő egyéb fizetési kötelezettségei:

Víz és csatornadíj /változó/ A szerződés kötésekor .....,-Ft/hó + ÁFA, évente a bérbeadó által meghatározott összegre változik. A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő. Amennyiben a helyiségben új vízóra/vízórák felszerelése megtörténik, és a Szolgáltatóval kötött megállapodást a Bérelő bemutatja, az átalánydíj törlésre kerül. Az átalánydíj összege egyénileg (az adott házelszámolás alapján) kerül kiszámolásra.

Szemétszállítás díja: A szerződés kötésekor 2.091,-Ft/hó + ÁFA, évente a bérbeadó által meghatározott összegre változik.

Áramdíj /változó/ A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.

Gáz szolgáltatás díja /változó/A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.

Fűtésszolgáltatás /változó/ Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

A Bérelő az előbbi fizetési kötelezettségek teljesítését vállalja.

8.

A Bérelő a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a Bérbeadó nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 1043387-00028864-00000008 (K&H Bank Zrt). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a

Bérbeadó tájékoztatja a Bérletet. A Bérletet a bérleti díj az 5. pontban szereplő időponttól terheli. A Bérlet a bérleti díjat abban az esetben is köteles havonta megfizetni, ha a havi számlát valamilyen okból nem kapja kézhez. Ez esetben a bérleti díjat az előző havi számlán levő bankszámlára köteles átutalni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a Bérlet a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A Bérlet késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

Ha a külön szolgáltatások díját a Bérbeadó számlázza a Bérlet felé, azt a Bérletnek a számlán szereplő határidőig kell átutálnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadóak.

9.

A Bérlet hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.

10.

A Bérlet hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a Bérbeadó a jelen szerződésben szereplő adatait követeléskezelő cégnek kiadja.

11.

A Bérlet tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közmű díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a Bérbeadónak befizetett összeget a Bérbeadó előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a bérleti díj, majd a közüzemi díjtartozásra számolja el.

12.

A Bérbeadó a bérleményeket átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a Bérlet a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A felek az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemények állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt.

13.

A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a Bérletet a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.

14.

A bérlet tartama alatt a Bérbeadó gondoskodik a Bérlet tőrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról. A Bérlet e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt megállapodás alapján átvállalhatja.

15.

A Bérlet kijelenti, hogy a bérlemények kizárólag a 4. pontban megjelölt tevékenységének végzése céljából veszi igénybe.

A Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlet által a bérleményekbe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a bérbeadó írásbeli

hozzájárulása, valamint a Bérbeadó és Bérlő ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges.

A Bérlő tudomásul veszi, hogy a további használatba /albérletbe/ adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles vele szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tény a használatba /albérletbe/ adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbiek elmaradása esetén a Bérbeadó a Bérlővel szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemények bérleti joga kizárólag a Bérbeadó hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

16.

A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiség birtokba adását követő 8 napon belül, amennyiben a helyiség rendelkezik közmű ellátottsággal, kezdeményezi a helyiségekben a saját költségén a vízóra felszerelését/hitelesítését, lejáró vízóra/vízórák cseréjét (a cserével kapcsolatos költségek vállalásával), vagy a nevére történő átírását valamint valamennyi, a bérlemények használatához a Bérbeadó szerint szükséges szolgáltatási szerződés megkötését (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Fővárosi Vízművek Zrt-vel, a Díjbeszedő Zrt-vel, az ELMŰ Zrt-vel, a FŐTÁV Zrt-vel, a Gázművek Zrt-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a Bérbeadó felé 60 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja.

A Bérlő tudomásul veszi, amennyiben a Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményekben, azt túrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a Bérbeadó felé.

A Bérlő vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 5. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

17.

A Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően a Bérbeadó által megállapított bankszámlára az ajánlati biztosíték összegével csökkentett 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, „.....- Ft összegű óvadékot megfizetett.

A Bérbeadó az óvadékot a Bérlő által meg nem fizetett bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a kártalanítás kiegyenlítésére, valamint ezek kamataira és költségeire szabadon, a Bérlő hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a Bérlő köteles az óvadékot az eredeti összegre a Bérbeadó írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni.

A befizetett óvadék összeg nem kamatozik és a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség Bérbeadónak történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a Bérlőnek, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka, és a bérleményeke újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a Bérbeadónak. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a Bérlőnek az Önkormányzat, vagy a Bérbeadó felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a Bérbeadó az óvadékösszegéből levonhatja.

18.

A Bérlő köteles a bérleményeket és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakra, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékben, épület-felszerelési tárgyakra - mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a bérlemények használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

A Bérlő köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményeken belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemények burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemények berendezéseinek, a portáinak az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a Bérlő köteles. Ettől a felek külön megállapodásban eltérhetnek.

A Bérlő az épületben levő többi bérlő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalma és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A Bérlő, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalma vagy munkáját zavarja.

A Bérlő köteles a bérlemények közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat, az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé haladéktalanul bejelenteni.

A Bérlő a bérleményekben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyk (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltóztatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg a tevékenységét. A bérleményekben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

A Bérlő tudomásul veszi, amennyiben a bérleményeket a Bérbeadó felhívása ellenére nem használja a 4) pontban meghatározott célra, a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani.

19.

A bérlő tulajdonában álló, a bérleményekben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károokra a Bérlő köteles biztosítást kötni, és a biztosítási kötvényt köteles a bérleti szerződés megkötését követő 90 napon belül a Bérbeadónak bemutatni.

26  
36

20.

A Bérló saját költségén köteles gondoskodni:

- a) a bérleményeket, a bérleményekhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiség és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a Bérló tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a Bérló kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e) a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f) a helyiségekben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- g) működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint
- h) ha a bérlemények előtt járda van, annak a tisztán tartásáról.
- i) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról.
- j) a bérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül a cégnyilvántartásból töröltetni a székhelyként illetve telephelyként bejelentett bérleményeket, és ezt a Bérbeadó felé igazolni
- k) mindazt, amit jogszabályok előírnak.

21.

A Bérló a bérleményekben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése a Bérló kötelessége.

A Bérló tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemények szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására, külön igénylésére, illetve emiatt a bérleti díj csökkentésére csak a munka megkezdését megelőzően a Bérbeadóval előzetesen történt megállapodás alapján van helye.

A Bérló értéknövelő beruházásait jogosult – a Bérbeadóval ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemények állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a Bérbeadónak megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A Bérbeadó a Bérló értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, illetve abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a Bérló részére pénzösszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz vagy értéknövelő munkához előzőleg a Bérbeadó hozzájárult, és abban a felek írásban megállapodtak. A Bérló ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a Bérbeadó ehhez előzőleg hozzájárult.

22.

A Bérelő az épület homlokzatán- a társasházban lévő helyiség esetén a társasház közgyűlése, tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség esetén a Bérbeadó előzetes engedélyével és az általa jóváhagyott helyre és kivitelben – csak olyan cégtáblát, emblémát, reklámot, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést helyezhet el, amely a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő. Az építési engedély köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés szellőző kivezetést kihelyezése ezen felül jogerős építési engedély birtokában helyezhető el. A társasház vagy a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül kihelyezett dolog esetén a Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

A tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség esetén Bérbeadó a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti.

23.

A Bérelő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt a tényt a Bérbeadónak átadott cégkivonattal igazolja. Vállalja, hogy a bérleti szerződés tartama alatt a tulajdonosi szerkezetén nem változtat olyan módon, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek. Tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás miatt vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a Bérbeadó a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

Bérelő a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírói változásjelentési kérelem benyújtását követő 15 napon belül a Bérbeadónak bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az új bankszámla számát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a Bérelő felel.

Az értesítéseket a Szerződő Feleknek a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A felek rögzítik, amennyiben a Bérelő a székhelyében bekövetkezett változást a Bérbeadónak nem jelenti be, a Bérbeadó által az utolsó ismert címre küldött leveleket a Bérelő által kézhezvettnek kell tekinteni.

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át /az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezett vissza/ az iratot annak visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni.

24.

A Bérelő a tudomásra jutástól számított 8 napon belül köteles bejelenteni a Bérbeadónak, ha vele szemben felszámolási vagy csődeljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el.

28  
38

25.

A bérleti jogviszony az 5. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozatlan ideig tart.

26.

A Szerződő Felek bármelyike jogosultak a bérleti szerződést indokolás nélkül 30 napos felmondási idővel felmondással felmondani. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

27.

A Bérelő rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a Bérbeadó a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.

28.

A szerződő felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-a szerint a bérleti jogviszony Bérbeadó részéről történő rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

a) Ha a Bérelő a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérelő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

b) Ha a Bérelő magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megisméltetésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

29.

A 28. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel Bérbeadó rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a Bérelő

a) A bérleményekben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet,

b) A bérleményeket nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a Bérbeadó hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a Bérbeadó hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.

c) A Bérbeadó részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a Bérbeadó írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.

d) A bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül nem kezdeményezi, vagy a Bérbeadó felhívását követő 8 napon belül nem intézi a vízóra nevére történő átírását, valamint nem köti meg a bérlemények használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a

szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a Bérbeadó felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.

- e) 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.
- f) A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a Bérbeadó írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g) A bérleményeket és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a Bérbeadó felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a bérbeadónak.
- h) A Bérbeadó felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményeken belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i) A bérleményekben a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést. A társasház, vagy a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül helyez ki reklámot illetve cégtáblát, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést.
- j) A bérleményeket úgy használja, a Bérelő, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a Bérbeadó felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k) A Bérelő a bérlemények közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat neki felróható okból az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé nem jelenti be.
- l) A bérleményeket a Bérbeadó felhívása ellenére sem használja, ill. nem rendeltetésszerűen használja.
- m) Nem köt biztosítást a bérleményekben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károkra, a kötvényt a Bérbeadónak a szerződésben meghatározott határidőn belül nem mutatja be, és mindezt a Bérbeadó felhívása ellenére 8 napon belül nem pótolja.
- n) A hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a Bérbeadó felhívása ellenére nem tartja be.
- o) A székhelyében, lakcímében bekövetkezett változást nem jelenti be a Bérbeadónak
- p) Nem engedi be a Bérbeadó képviselőjét a bérleményekbe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a Bérbeadót terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.
- q) A jelen szerződésben foglalt esetekben.

30.

A bérleti jogviszony egyebekben a 34. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

31.



A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a Bérló köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményeket kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel, a Bérbeadó képviselőjének átadni. A felek az átadott bérleményekről állapotfelvevőt és helyiségleltárt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A Bérló hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményét, a bérbeadó illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a bérló költségére elszállítsa, és a bérleményeket birtokba vegye. A Bérbeadó az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a járulékaik erejéig.

32.

Ha a bérlemények korábban a Bérló székhelyeként vagy telephelyeként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a bérló köteles azt törölni.

33.

A Bérló a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségekre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a Bérbeadó szerződésszegése miatt került sor.

34.

A jelen bérleti szerződében nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013 (VI.20.) Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

35.

Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemények helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

36.

A Bérló kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. Ez alapján bírósági végrehajtásnak van helye. A bérló tudomásul veszi, amennyiben az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a jelen bérleti szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül nem írja alá, az Önkormányzatnak, illetve a Bérbeadónak a Bérló kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, a jelen bérleti szerződés a hatályát veszíti.

A Szerződő Felek kijelentik, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a Bérbeadó számlái, nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány igazolja, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a közjegyzőtől a teljesítés kötelezettség lejártá, a bérleti jogviszony megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van.

A Szerződő Felek a felkért közjegyzőnek a titoktartási kötelezettsége alól a felmentést megadják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, ill. a ténytanúsítványt elkészítse.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a bérlőt terhelik.

37.

A Szerződő felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 11/A. § (1) bekezdése és a 95. § (2) bekezdése értelmében 2016. január 1. napjától a Bérbeadó a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a jogszabályban meghatározott energiahatékonysági tanúsítvány másolati példányát a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles az új bérlőnek bemutatni, és azt a szerződés megkötésével egyidejűleg a Bérlő részére átadni.

A Bérlő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy ..... azonosító számmal ellátott energiahatékonysági tanúsítvány eredeti példányát megtekintette, továbbá az azzal mindenben megegyező másolati példányt átvette.

38.

A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a Bérlő az óvadékot a Bérbeadónak megfizette, valamint a közjegyzőnél az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírta.

39.

A jelen bérleti szerződés megkötésével a Szerződő felek között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.

40.

A Szerződő Felek kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

41.

A jelen szerződés mellékletét képezi a Bérlő cégkivonata, aláírási címpéldánya, a képviselő személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata.

42.

Jelen szerződés ..... (...) számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a Szerződő Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest,

32  
42

.....  
.....  
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Bérló képviselője  
Bérbeadó meghatalmazásából és megbízásából eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

11. sz. melléklet

### **Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről**

Az ajánlatot az ajánlattevő/ jogi személy/szervezet képviselője minden oldalon kézjeggyével köteles ellátni. Az ajánlatnak folyamatos sorszámozással kell rendelkeznie.

A borítékon a következő szöveget kell feltüntetni: „Budapest VIII. kerület, a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3 és a 36713/0/A/4 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevétele”

Az ajánlatot sértetlen borítékban kell benyújtani, sérült, felnyitott borítékot a Bonyolító nem vesz át.

Ahol az nincs jelezve, hogy másolat is elegendő, az eredeti igazolást kell csatolni az ajánlathoz.

Az ajánlati biztosíték befizetésénél a közlemény rovatba a következőt kell beírni: ajánlati biztosíték

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kell összefűzni:

1. Jelentkezési lap (1. vagy 2. sz. melléklet)
2. Ajánlati összesítő (3. sz. melléklet)
3. 30 napnál nem régebbi hiteles másolat a vállalkozói igazolványról (egyéni vállalkozás esetén)
4. Eredeti, 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat vagy végzés a szervezet bejegyzéséről (jogi személy/szervezet esetén)
5. Alírási címpéldány eredeti példánya vagy másolata (jogi személy/szervezet esetén)
6. A Ptk. előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a cég képviselője írja alá
7. Pályázati dokumentáció megvásárlásáról szóló bevételi pénztárbizonylat másolata
8. Ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolás másolata
9. Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról, végrehajtási eljárásról (4. sz. melléklet)
10. Bérbeszámítási kérelem esetén a kérelem leírása és a bérlemények felújításával kapcsolatos elképzelések, hozzávetőleges költségvetés
11. Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről (5. sz. melléklet)
12. Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról (6. sz. melléklet)
13. NAV igazolása arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
14. Helyi adó igazolás (beszerezhető: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67. II. em.)
15. Bérbeadóval szemben fennálló tartozás igazolása (beszerezhető: JGK Zrt. 1083 Budapest, Őr u. 8.)
16. Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról (7. sz. melléklet)
17. Nyilatkozat a bankszámlaszámról (8. sz. melléklet)
18. Nyilatkozat a szervezet átláthatóságáról (9. sz. melléklet)
19. Amennyiben szükséges, további okiratok a szervezet átláthatóságának igazolására
20. A bérleti szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok

## Általános Tájékoztató

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3 és a 36713/0/A/4 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepelnek.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a bérbeadó helyett elvégzett munkálatok költségeinek elszámolását, az Önkormányzat Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 34. pontja szabályozza. Ez alapján a bérbevett nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítása során a bérbeadó helyett, a bérlő által elvégzett munkálatok költségének elszámolására az alábbiak szerint van lehetőség.

- A helyiség bérbevétele előtt több alkalommal is kérheti a helyiség megtekintését, amely megtekintések során lehetősége van felmérni a szükséges munkálatokat, kikérheti szakember véleményét, árajánlatot kérhet. Ez alapján tud dönteni a helyiség bérbeviteléről és megalapozott bérbevitelre vonatkozó pályázatot nyújthat be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-n keresztül a tulajdonos-bérbeadó Önkormányzathoz. A megtekintés időpontjának egyeztetést csak a megtekintőben meghatározott szervezet meghatalmazással rendelkező képviselője (dolgozója), vagy a meghatározott személy kezdeményezheti, a megtekintésen csak az a személy vehet részt.

• *Bérbeszámításra csak a tulajdonos előzetes jóváhagyása alapján van lehetőség. Azaz a pályázathoz csatoltan kell benyújtani a helyiség felújítására vonatkozó tételes költségvetést.*

*A 248/2013. (VI. 19.) Képviselő-testület határozat értelmében a bérlő kérelme alapján a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjha történő beszámításához.*

*A jelent pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:*

*a) a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja*

*b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult;*

*c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor; továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését,*

*d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása;*

*e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.*

*A bérbeszámításról szóló megállapodásban ki kell kötni a következőket:*

*a) a bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét, be kell szereznie a szükséges hatósági engedélyeket (vagy legalább igazolnia kell az engedély iránti kérelem benyújtását),*

*b) ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek csak akkor érvényesíthetők, ha erről a bérlő és a bérbeadó szervezet a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulása alapján előzetesen megállapodtak,*

*c) ha valamelyik munka nem készül el, vagy hibás, késedelmes teljesítést rögzítenek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben, a bérbeszámítás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell,*

*d) ha a bérbeszámítás időtartama alatt a helyiség utáni bérleti díj tartozás mértéke eléri a három havi – ténylegesen (a bérbeszámítás hiányában) fizetendő – bérleti díjat, a bérbeszámításból még fennmaradó összegre a bérbeszámítás megszüntethető, és az arra igényelhető beszámítást vagy megtérítést a bérbeadói jogkör gyakorlója jogosult elbírálni,*

*e) a költségek beszámításának és számlázásának a 37. pontban rögzített feltételeit,*

*f) ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérleti díjába még be nem számított összegre a volt bérlő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt rendes felmondással a bérbeadó szünteti meg vagy a bérleti szerződés megszüntetésre közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésre került sor.*

*A bérbeszámítás útján érvényesíthető költségek tényleges ráfordítását, valamint a megállapodásban szereplő munkák elkészültének arányát, a munkák készre jelentését követően tartandó műszaki átadás-átvételen felvett jegyzőkönyvben a bérbeadó szervezet igazolja le. Bérbeszámításra csak a megállapodásban rögzített tételek esetében van lehetőség – amennyiben azok megfelelő minőségben, határidőre elkészültek – legfeljebb a megállapodásban rögzített keretösszeg erejéig.*

*A költségek beszámításának feltételei a következők:*

*a) a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,*

*b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,*

*c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezethez.*

*d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,*

*e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,*

*f) számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámlázza az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,*

*g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.*

*A megállapodásban ki kell kötni, hogy amennyiben a feltételeket a bérlő nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti.*

*A bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:*

*a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,*

*b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.*

*A bérbeszámításra vonatkozó igényt a pályázatban szerepeltetni kell (árajánlat, költségvetés mellékletként történő becsatolásával), hogy nyertes pályázat beadása esetén a pályázatot elbíráló, a bérbeadói jogokat gyakorló bizottság tudomást szerezzen erről, és ennek ismeretében hozhassa meg döntését.*

### **Bérbeadói kötelezettség:**

*A helyiségekben lévő berendezési tárgyak és közműórák működő képes állapotának biztosítása bérbeadói kötelezettség, amennyiben a mérőórák átírásával probléma merül fel, vagy azok hiánya esetén, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájához kell fordulni (1083 Budapest, VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. telefonszám: +3620/237-3769).*

A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségekre vonatkozó olyan joga, amely a Bérlet a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.

A Bérbeadó gondoskodik a Bérlet tőrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról. A Bérlet e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt megállapodás alapján átvállalhatja.

### **Bérlet kötelezettsége:**

A bérleményekben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást megszerzéséről.

A tevékenység megkezdése előtt a bérbevetett helyiség használati módja megváltoztatásához a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges lehet.

A helyiséget kizárólag a bérleti szerződésben foglalt tevékenységre használhatja, továbbá a bérleményekbe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a helyiség tulajdonosának hozzájárulása szükséges.

A helyiségekben lévő közműorák saját névre történő átíratása, amennyiben a helyiség rendelkezik, víz közmű ellátottsággal, vállalja saját költségen a vízóra felszerelését/hitelesítését (az ezzel kapcsolatos költségek vállalását) vagy a nevére történő átíratását.

Köteles a bérleményeket és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakban - mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a bérleményeket használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

Köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményeken belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérleményeket burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérleményeket berendezéseinek, a portálnak az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a Bérlet köteles.

Az épület homlokzatán- a társasházban lévő helyiség esetén a társasház közgyűlése, tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség esetén a Bérbeadó előzetes engedélyével és az általa jóváhagyott helyre és kivitelben - csak olyan cégtáblát, emblémát, reklámot, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést helyezhet el, amely a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő. Az építési engedély köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést kihelyezése ezen felül jogerős építési engedély birtokában helyezhető el.

A székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírósági változásjelentési kérelem benyújtását követő 15 napon belül a Bérbeadónak bejelenteni.

Bérlet a tudomásra jutástól számított 8 napon belül köteles bejelenteni a Bérbeadónak, ha vele szemben felszámolási vagy csődeljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el.

Amennyiben az önkormányzati tulajdonú bérelt helyiségeket a bérlet székhelyeként vagy telephelyeként a cégbíróságon bejelentette, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül köteles azt törölni.





Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995  
1031 Budapest, Városhal köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**  
a Budapest VIII. Krúdy Gyula u. 3. fsz. 3. 36713/0/A/4 és  
pinceszint 36713/0/A/3 hrsz alatti helyiségről



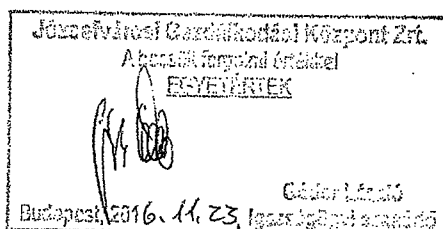
Budapest, 2016. november 17.

*Handwritten signature*  
49

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett üzlethelyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Palota negyed	
A földszinti 4. albetét alapterülete m <sup>2</sup>	309,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	312 622
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	96 600 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m <sup>2</sup>	91,56
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	19 230 000
A pinceszinti 3. albetét alapterülete m <sup>2</sup>	221,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	155 171
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	34 290 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m <sup>2</sup>	65,50
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	13 760 000
A 3. és a 4. albetét összesített alapterülete m <sup>2</sup>	530,00
A 3. és a 4. albetét összesített forgalmi értéke Ft	130 890 000



*Bártfai László*  
 Bártfai László  
 okl. ü. mérnök  
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

Budapest VIII. Krúdy Gyula u. 3. fsz. 3. 36713/0/A/4 és  
 pinceszint 36713/0/A/3 hrsz

*50*

## 1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlanok forgalmi értékbecslését bérbeadás céljára.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

## 3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

## 4. Az ingatlanok leírása

<b>Környezet</b>	
Beépítettség	Zárt soros
Utca burkolata	Díszburkolat, gépjármű forgalom nincs
Járda	Díszburkolat
Parkolás	A közeli utcákban
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
<b>Földterület</b>	
Telek területe	863 m <sup>2</sup>
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 4 em. + beépített padlástér
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes 50 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 2,10 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

#### 4.1. Üzlethelyiség, földszint

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	1061/10.000
Alapterülete	309,0 m <sup>2</sup>
Belmagassága	4,41 m, az álmennyezet alatt 2,97 m
Tájolás	Utcai bejárat, udvari kijáratok
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Nincs, mérőóra leszerelve
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Fali gázkazán 2 db, melegvízes radiátorok
Melegvíz	Elektromos bojler 10 l-es 3 db, 80 l-es 1 db (nem működik)
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, piszkos

## 4.2. Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Helyiségek	PVC	Lambéria + festett, ill. tapétázott	Álmennyezet, falnedves-ség 1,50 m-ig
Közlekedő	PVC	Festett	
WC, vizes helyiségek	Járólap	Csempe + festett	Vízóra van

## 4.3. Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Jó állapotú ház (homlokzat)
	Sétáló utca, gépkocsi forgalom nincs

Értékcsökkentő tényezők	Keskeny, hosszú helyiség, kis utcafront
	Kevés természetes fény
	Falnedvesség, penészedés, beázás, repedések
	Lelakott, rossz műszaki állapot
	Nincs villanyóra

## 4.4. Üzlethelyiség, pincszint

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	759/10.000
Alapterülete	221,0 m <sup>2</sup>
Belmagassága	2,91 m
Tájolás	Lejárat a felette levő üzlethelyiségből
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Nincs
Vízellátás	Nincs
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatoma	Nincs
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Gyenge, falnedvesség, vakolat omlás

#### 4.5. Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Helyiségek	PVC	Festett	Elszívó légcsatornák kiépítve, működőképességükről elektromos áram hiányában nem tudtunk meggyőződni
Teherlift akna			Leszerelve

#### 4.6. Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Jó állapotú ház (homlokzat):
	Sétáló utca, gépkocsi forgalom nincs
	Kiépített levegő elszívó csatoma

Értékcsökkentő tényezők	Keskeny, hosszú pince
	Lejárat csak a felette levő helyiségből
	Közművek hiánya
	Falnedvesség, penészedés, beázás, repedések

### 5. Értékképzés

#### 5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhiatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

#### Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

## 5.2. Érték számítások, helyiség értékelés, földszint

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Krúdy Gyula u. 3. A4	VIII. Bródy Sándor u.	VIII. Bródy Sándor u.	VIII. József krt.	VIII. József krt.	VIII. József krt.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>						
4	Ár (Ft)		78 000 000	121 000 000	81 000 000	58 400 000	78 350 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	<b>309,00</b>	178,00	312,00	218,00	146,00	192,00
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	401 131	438 202	387 821	371 560	400 000	408 073
8	Ingtatlan jellege	Üzlet	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		78 000 000	121 000 000	81 000 000	58 400 000	78 350 000
16	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	401 131	438 202	387 821	371 560	400 000	408 073
17	<b>Helyszíni tényezők</b>						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	rosszabb	rosszabb	ua.	ua.
19	Korrekciós tényező		1,00	1,02	1,02	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, állapota		jobb	ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		0,98	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	402 416	429 438	395 577	378 991	400 000	408 073
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>						
26	Korszerűség, piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,90	0,92	0,92	0,90	0,90
30	Műszaki állag		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,85	0,90	0,92	0,85	0,85
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>312 622</b>	321 950	320 987	314 362	299 880	305 932
33	Számított forgalmi érték Ft	<b>96 600 278</b>					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	<b>96 600 000</b>					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon az élénkülő kereslet miatt a használt helyiségek piacán érték növekedés valószínűsíthető.

## 5.3. Földterület értékelés (földszinti helyiséghez)

Közös tulajdoni hányad számláló	1061
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m <sup>2</sup>	863
Az albetétre jutó földterület mérete m <sup>2</sup>	91,56
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m <sup>2</sup>	210 000
Terület számított értéke Ft	19 228 503
Terület értéke, kerekítve Ft	<b>19 230 000</b>

## 5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 500.000 Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 618		
Alapterület m <sup>2</sup>	309,00		
Bérleti díj Ft/hó	500 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	5 400 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	108 000
Menedzselési költségek		2	108 000
Felújítási költség alap		3	162 000
Összesen Ft	5 400 000		378 000
Éves üzemi eredmény Ft	<b>5 022 000</b>		
Tőkésítési ráta %		<b>5,00</b>	
Tőkésített érték Ft		<b>100 440 000</b>	



## 5.5. Érték számítások, helyiség értékelés, pinceszint

1	Értékelendő	1	2	3	4	5	
2	<b>Cím</b>	VIII. Krúdy Gyula u. 3. A3	VIII. József krt.	VIII. József krt.	VIII. József krt.	VIII. Bródy S. u.	VIII. Szentkirályi u.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>						
4	Ár (Ft)		59 000 000	16 450 000	24 600 000	11 450 000	20 000 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	<b>221,00</b>	365,00	98,00	136,00	79,00	134,00
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	160 915	161 644	167 857	180 882	144 937	149 254
8	Ingtatlan jellege	Üzlet	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		59 000 000	16 450 000	24 600 000	11 450 000	20 000 000
16	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	160 915	161 644	167 857	180 882	144 937	149 254
17	<b>Helyszíni tényezők</b>						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		jobb	jobb	jobb	ua.	ua.
19	Korrektíós tényező		0,98	0,98	0,98	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	jobb	rosszabb	rosszabb
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	0,98	1,02	1,02
22	Elhelyezkedés az épületen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,94	0,98	0,98
24	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	152 827	150 490	156 275	163 296	144 879	149 194
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>						
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		ua.	ua.	jobb	rosszabb	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	0,99	1,02	1,00
30	Műszaki állag		rosszabb	rosszabb	jobb	rosszabb	rosszabb
31	Korrektíós tényező		1,02	1,02	0,99	1,02	1,02
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>155 171</b>	153 500	159 401	160 047	150 732	152 178
33	Számított forgalmi érték Ft	<b>34 292 885</b>					
34	<b>Kerekített forgalmi érték Ft</b>	<b>34 290 000</b>					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon az élénkülő kereslet miatt a használt helyiségek piacán érték növekedés valószínűsíthető.

## 5.6. Földterület értékelés (pinceszinti helyiséghez)

Közös tulajdoni hányad számláló	759
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m <sup>2</sup>	863
Az albetétre jutó földterület mérete m <sup>2</sup>	65,50
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m <sup>2</sup>	210 000
Terület számított értéke Ft	13 755 357
Terület értéke, kerekítve Ft	13 760 000

## 5.7. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 180.000 Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit. A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó	814		
Alapterület m <sup>2</sup>	221,00		
Bérleti díj Ft/hó	180 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	1 944 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	38 880
Menedzselési költségek		2	38 880
Felújítási költségalap		3	58 320
Összesen Ft	1 944 000		136 080
Éves üzemi eredmény Ft	1 807 920		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		36 158 400	

## Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)	Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés Gyenge, szigetelés hibás 40 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés Gyenge, vizes 40 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl
4	Utcai homlokzat	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl
5	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl
6	Tetőfedés	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl
7	Kémények	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl
8	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Csere folyamatban
9	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés Megfelelő 50 %	5 éven túl
10	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés Részben javított 40 %	2-5 éven belül

**A helyiségek műszaki állapota**

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	A portálok hőszigetelt üvegezésűek, a többi korszerűtlen	40 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	30 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	20 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	30 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Nincs villanyóra	0 %

**Műszaki leírás, diagnosztika**

A lakóépület előtti utcát díszburkolattal látták el, sétálóutcává alakították. A házak pinceszintjén és földszintjén többnyire vendéglátó üzleteket alakítottak ki. A lakóház a XX. század elején épült, zártos, keretes beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbelső, és fagerendás záró födém szerkezettel. Az épület homlokzatát felújították, tetőterét beépítették. Az ereszcsonnák cseréje folyamatban van. Az épület magastető, cserép héjalású. A lépcső kétkarú, ill. ívelt karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban 2 db lift van. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek. Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek. Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota közepes. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

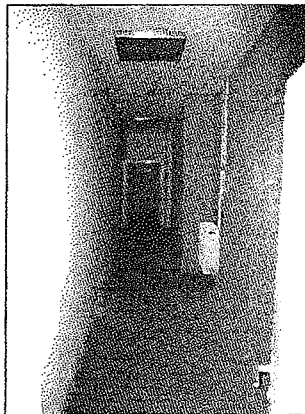
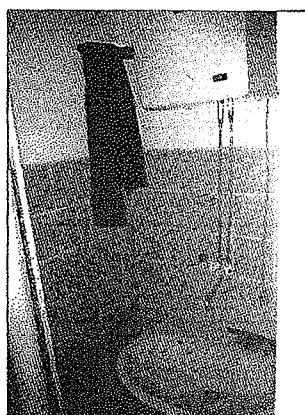
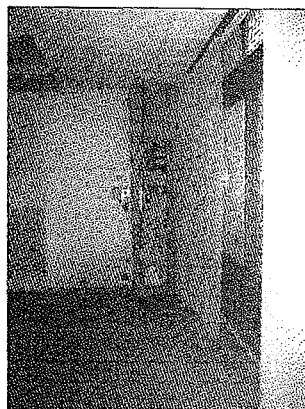
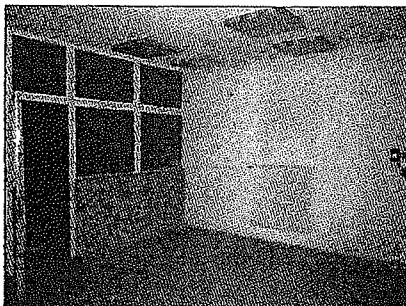
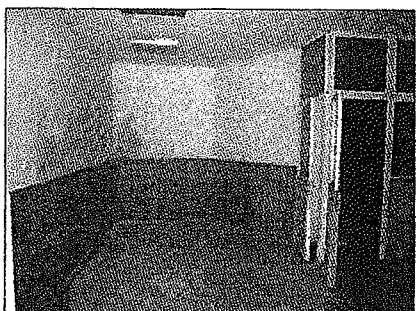
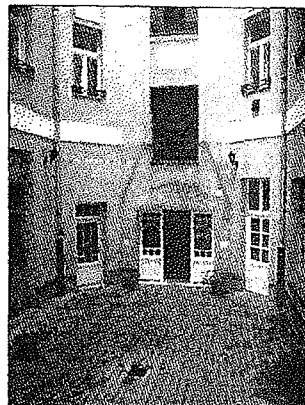
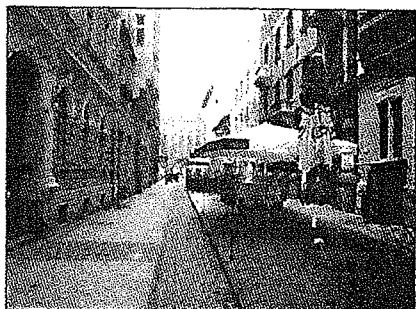
**Földszinti üzlethelyiség**

Az albetét tulajdoni lapján "felülvizsgálat alatt" szerepel. A helyiség bejárata az utcáról, a kapualjtól balra nyílik, fakeretes, hőszigetelt üvegezésű bejárati ajtaja van. A helyiség keskeny, hosszú, nagy oldalarányú. Legcélszerűbb hasznosítási módja: vendéglátó üzlet. A nagy belmagasság miatt álmennyezetet szereltek fel, ami több helyen leszakadt. A villanyórát leszerelték. A falak helyenként 1,50 m magasságig vizesek. Melegvíz előállítására elektromos bojlerok vannak felszerelve, fűtésre 2 db fali gázkazán és melegvízes radiátorok szolgálnak.

**Pincszinti üzlethelyiség**

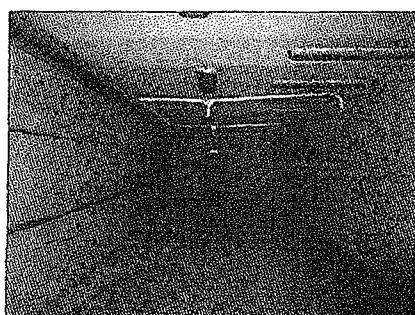
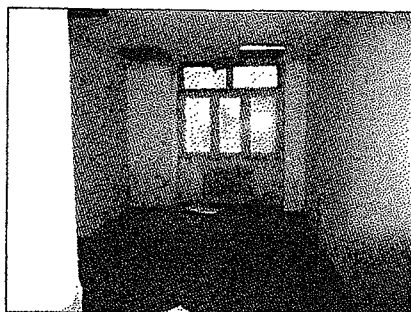
Bejárata a földszinti helyiségből nyílik, fa lépcső vezet a pincébe. A poroszsüveg födém alatt szemrevételezéssel jó állapotú elszívó légcsatornákat építettek ki. A falak helyenként nedvesek, a födém acél gerendái korrodáltak, 2,0-3,0 m<sup>2</sup>-en a vakolat lehullott. A pincében működő közművek nincsenek. A ház közmű alapvezetékei a pincehelyiségen haladnak keresztül. A teherfelvonó aknájából a felvonó gépet kiserelték.

A takart vezetékek felújításáról nincs információnk, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.



Budapest VIII. Krúdy Gyula u. 3. fsz. 3. 36713/0/A/4 és  
pincszint 36713/0/A/3 hrsz

*Handwritten signature*  
80



*Handwritten signature*  
61

## TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

### Általános rendelkezések

Mint a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál Budapest VIII. kerület 36713 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest, VIII. kerület Krúdy Gyula u. 3. szám alatt található lakóház – a továbbiakban mint „Lakóház” – tulajdonosa a fent megjelölt Lakóházat társasházzá alakítja a mellékelt alaprajzoknak megfelelően.

#### Az alapító:

Budapest Józsefváros Önkormányzata (1082. Budapest, Baross u. 65-67., adószám: 15508009-2-42, statisztikai szám: 0125405)

#### Közösség közös neve:

„Krúdy 3. ” Társasház

(Budapest, VIII. kerület Krúdy Gyula u. 3.)



### I. Közös és külön tulajdon

#### Közös tulajdon:

I.	Telek	863 m <sup>2</sup>
II.	Bejárat, kapuval	
III.	Az alap-, fő és válaszfalak külső vakolatokkal,	
IV.	Azok a belső vakolatok, amelyek a közösségben maradt célra szolgáló épületrészekhez tartoznak,	
V.	A földemek és az azokon lévő feltöltés	
VI.	Tetőszerkezet	
VII.	Kémények, kéményszegélyekkel	
VIII.	Szellőzők	
IX.	Vízvezeték-hálózat a vízmérőtől	
X.	Szennyvíz-csatorna alap és ejtővezetékek az utcai fővezetékekbe való bekötéstől a külön tulajdonban álló külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XI.	Elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig	
XII.	Esővíz elvezető rendszer	
XIII.	Gáz fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig	
XIV.	TV antenna rendszer	
XV.	Tároló előtér	22,9 m <sup>2</sup>
XVI.	Tároló	2,5 m <sup>2</sup>
XVII.	Tároló	2,5 m <sup>2</sup>
XVIII.	Tároló	2,5 m <sup>2</sup>
XIX.	Közlekedő	12 m <sup>2</sup>
XX.	Tároló	2,3 m <sup>2</sup>
XXI.	Tároló	1,7 m <sup>2</sup>
XXII.	Tároló	1,7 m <sup>2</sup>
XXIII.	Tároló	1,7 m <sup>2</sup>
XXIV.	Tároló	1,7 m <sup>2</sup>
XXV.	Tároló	1,7 m <sup>2</sup>
XXVI.	Tároló	1,7 m <sup>2</sup>
XXVII.	Tároló	1,7 m <sup>2</sup>

Ezt az okiratot a mai napon  
a Fővárosi Kerületek Földhivatalában  
bonyódtatták

2001-02-07

   
Társaság  
11.

LEKI KOVÁCS György  
11. kerületi önkormányzat  
11. kerületi önkormányzat 11/b.



LXXXIX.	Lépcsőház „B”	14,7 m <sup>2</sup>
XC.	Közlekedő + folyosó	29,9 m <sup>2</sup>
XCI.	Lépcsőház „A”	7,6 m <sup>2</sup>
XCII.	Liftgépház	8,0 m <sup>2</sup>
XCIII.	Lépcsőház „B”	12,5 m <sup>2</sup>
XCIV.	Közlekedő	10,9 m <sup>2</sup>
XCV.	Padlástér	20,1 m <sup>2</sup>
XCVI.	Padlástér	360,4 m <sup>2</sup>
XCVII.	Előtér	19,3 m <sup>2</sup>

A közös tulajdonból az egyes külön tulajdont képező ingatlanokhoz tartozó tulajdoni hányad nagyságát az alapító az egyes külön tulajdont képező ingatlanok nettó alapterületének a társasház teljes nettó alapterületéhez viszonyított arányában állapította meg.

*Külön tulajdon:*

A következő külön tulajdoni lapon nyilvántartott ingatlanokból áll az alábbiak szerint:

- 1./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 01. számmal jelölt, a pincében található, az 3. sz. üzlethez tartozó tároló, 221 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 836/10.000-ed tulajdoni hányaddal.
- 2./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 02. számmal jelölt, fszt. 1. sz. üzlet 19,7 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 75/10.000-ed tulajdoni hányaddal.
- 3./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 03. számmal jelölt, fszt. 2. sz. alatti, üzlet 22,8 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 86/10.000-ed tulajdoni hányaddal.
- 4./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 04. számmal jelölt, fszt. 3. sz. alatti, előtér, takarítószer, 3 db közlekedő, teakonyha, zuhanyozó, mosdó, WC, 6 db irattároló, 3 db tároló, elektromos kapcsoló, lépcső, kazánház helyiségekből álló üzlet, 308,9 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1168/10.000-ed tulajdoni hányaddal.
- 5./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 05. számmal jelölt, fszt. 1. sz. alatti, konyha, kamra, fürdőszoba, 2 szoba, raktár helyiségekből álló lakásingatlan, 53,4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 202/10.000-ed tulajdoni hányaddal.
- 6./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 06. számmal jelölt, félemelet F1. sz. alatti, előszoba, konyha, fürdőszoba + WC, 2 szoba, loggia helyiségekből álló lakásingatlan, 71,7 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 271/10.000-ed tulajdoni hányaddal.
- 7./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 7 számmal jelölt, félemelet F2. Sz. alatti előszoba, konyha, WC, fürdőszoba, kamra, 3 szoba, loggia helyiségekből álló lakásingatlan 109,6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 415/10.000-ed tulajdoni hányaddal.
- 8./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 8 számmal jelölt, félemelet F7 sz. alatti előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra 2 szoba helyiségekből álló lakásingatlan 65,6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 248/10.000-ed tulajdoni hányaddal.

ELKÉSZÍTÉSEK ÉS KÖVÉCS ÖSSZEÁLLÍTÁSA  
Dr. Kovács Klára ügyvéd

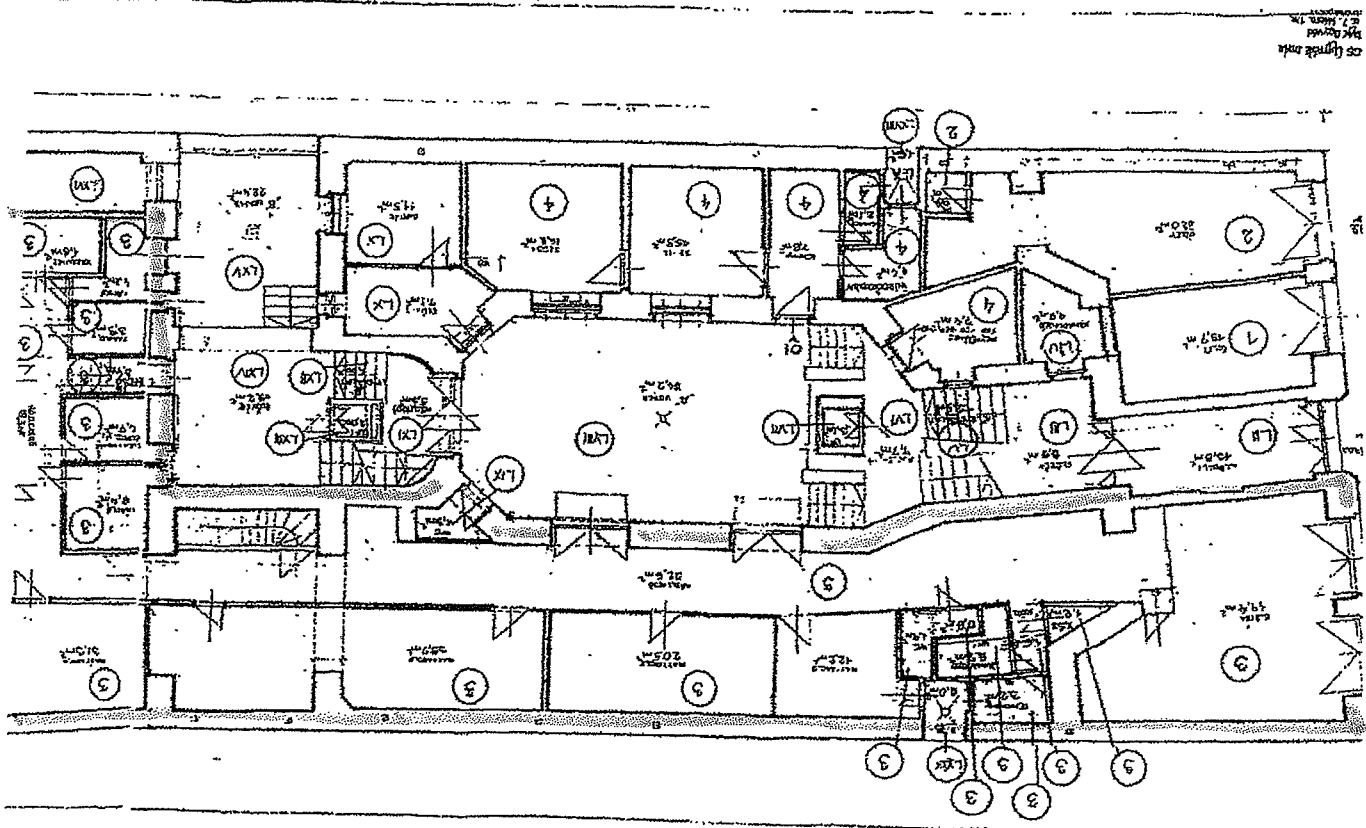
3 *kk*

*kk*

63

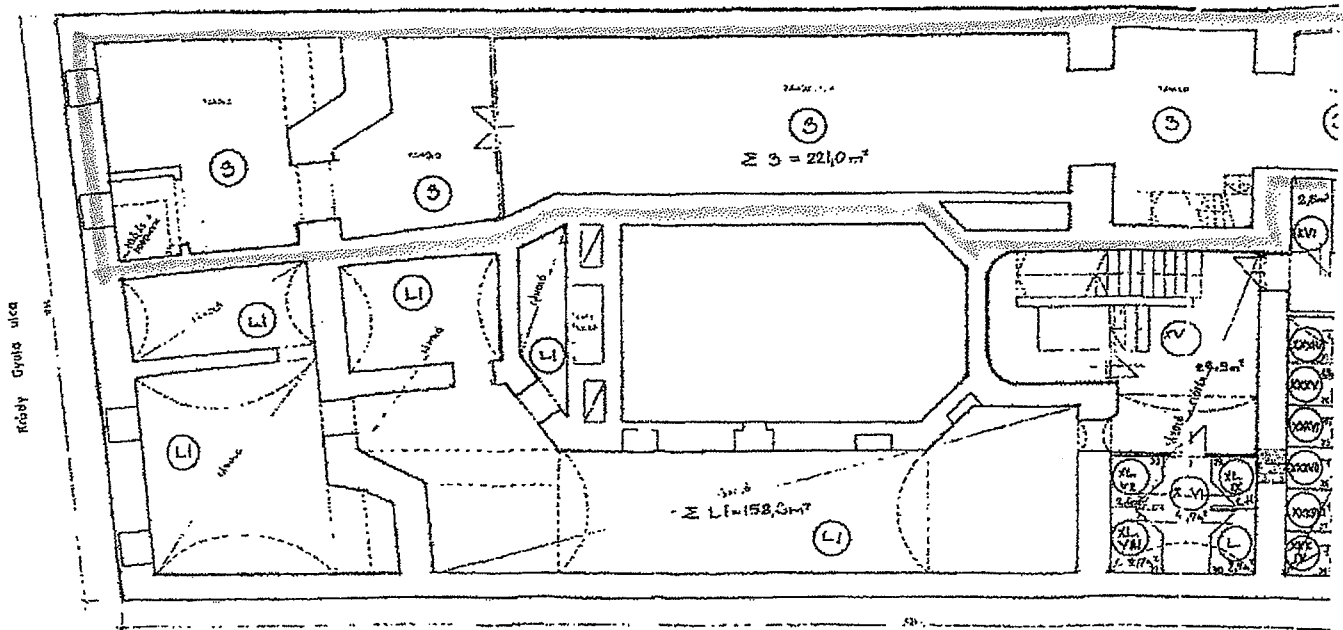
49

*[Handwritten signature]*



CS (Grade and  
the ground in  
at 7.00 m





IRTI & KOVÁCS Építési Iroda  
 Dr. Zoltán Zoltán Önkormányzat  
 1144 Bp. Fehérvári út 7. Belső ud.  
 Telefon: 061/550-4024

65

TAKARNET 1.0.2	Földhivatal	1022841 (KÖLÉPÉS)
----------------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés  
eddigyi díja:  
0 Ft

Szög

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafok utca 59. 1539 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelési szám: 800004/S25547/2016  
2016.11.14

BUDAPEST VIII. KER.

Béltérület 36713/0/A/B helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Kródy utca 3. pincestínt. "Felülvizsgálat alatt"

H. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/És	személyi hányad	tulajdoni forma
Örlet	221	0 0	836/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 59019/2/2001/01.02.07				törzsi határozat: 218270/2/2002/02.08.12
Örlet	221	0 0	781/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 118378/2/2002/02.06.12				törzsi határozat: 22810/1/2003/03.02.27
Örlet	221	0 0	752/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 242650/1/2003/03.03.27				

1. bejegyző határozat: 59019/2/2001/01.02.07

Társasház

Az alapító okirat szerint hoztatartós mellékhelyiségek.

H. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59019/2/2001/01.02.07

jogcím: eredeti felvételi

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

H. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatás-technikai eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

*Handwritten signature and number 66*

1. táblázat	Forma	JC/2011 (EGYÉB)
-------------	-------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mérendelés szám: 8000004/525552/2016

2016.11.14

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36719/0/A/4 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Károly utca 3. Géldszant- ajtó:3. "Felülvizsgálat alatt"  
 L R R S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	személyi hányad	tulajdoni kétség
terület	309	0 0	1168/10000	örökös jog
Bejegyző határozat: 59019/2/2001/01.02.07			töröl határozat: 216370/2/2002/02.08.12	
terület	309	0 0	1092/10009	örökös jog
Bejegyző határozat: 216370/2/2002/02.08.12			töröl határozat: 216370/1/2003/03.02.27	
terület	309	0 0	1061/10009	örökös jog
Bejegyző határozat: 242650/1/2003/03.02.27				

1. bejegyző határozat: 59019/2/2001/01.02.07

Társasház

Az alapító okirat szerinti hozzátartozó meliék helyiségek.

L R R S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59019/2/2001/01.02.07

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Szarvas utca 65-67

L R R S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

En a tulajdoni lap közgazdasági hatósági eljárás céljából készült kiadvány. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

*Handwritten signature and number 67*