

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága**

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: **A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. június 24-én (szerda) 15.00 órai kezdettel a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal III. emelet 300-as termében megtartott 6. rendes üléséről**

Levezető elnök: Veres Gábor - *elnök*

Jelenlévő bizottsági tagok: Szarvas Koppány Bendegúz - *alelnök*
Sátly Balázs
Vörös Tamás
Dr. Erdélyi Katalin
Mikó Károly
Gutjahr Zsuzsanna
Soós György

Távolmaradását bejelentette: dr. Juharos Róbert - *alelnök*

Jelenlévő meghívottak: *dr. Vörös Szilvia - aljegyző, Páris Gyuláné - gazdasági vezető, Költségvetési Ügyosztály vezetője, dr. Balla Katalin - Gazdálkodási Ügyosztály vezetője, dr. Sipos Tamás - Kerületgazdálkodási Iroda vezetője, Őszi Éva - Kerületfejlesztési, Környezet-és Klimavédelmi Bizottság tagja, Kovács Ottó István - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatósági elnöke, Nováczki Eleonóra - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója, Sztanek Endre - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. városüzemeltetési igazgatója, Magyar Balázs - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. parkolási igazgatója, dr. Görcsös Mónika - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. irodavezetője, Szerényi-Nánási Emőke - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. irodavezetője, dr. Kecskeméti László Zsolt - a Zrínyi Miklós Kick-box Akadémia képviselőjében*

Veres Gábor

Tisztelettel köszöntöm a megjelent bizottsági tagokat, a meghívott vendégeket és valamennyi jelenlévőt. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának 2020. évi 6. rendes ülését megnyitom. Kérem, kapcsolják be szavazókészülékeiket a létszám megállapítása érdekében. Dr. Juharos Róbert képviselő úr előre jelezte távollétét. Megállapítom, hogy a 9 tagú Bizottságból 8-an jelen vannak, az ülés határozatképes.

A meghívóban kiküldött napirendi javaslat szavazása következik, azzal a módosítással, hogy az 1.14. sz. előterjesztést (A Budapest VIII., Hungária körút 20/A. és 20/B. szám alatti egybenyitott helyiségek hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatala), valamint az 1.15. sz. előterjesztést (Javaslat közösségi kertek kialakítására) az előterjesztők visszavonták.

A Bizottság vita nélkül, egyszerű többséggel határoz a napirendi pontokról. Kérem, a napirendi javaslatról szavazzanak.

Megállapítom, hogy a Bizottság a napirendet 8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal a napirendet elfogadta.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának
117/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy az alábbi napirendet fogadja el:

Napirend

1. Képviselő-testület

(írásbeli előterjesztések)

1. Javaslat a veszélyhelyzetben nyújtott kimagasló munkavégzés elismerésére
Előterjesztő: Pikó András - polgármester
2. Javaslat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2019. évre vonatkozó éves beszámolójának elfogadására
Előterjesztő: Kovács Ottó István - igazgatóság elnöke
3. Javaslat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2019. évi közszolgáltatási beszámolójának elfogadására
Előterjesztő: Kovács Ottó István - igazgatóság elnöke
4. Javaslat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2020. évi üzleti tervének elfogadására
Előterjesztő: Kovács Ottó István - igazgatóság elnöke
5. Javaslat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. könyvvizsgálójának megválasztására
Előterjesztő: Pikó András - polgármester
6. Javaslat a Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék alapító okiratának módosítására, új székhely kijelölésére, szervezeti és működési szabályzatának elfogadására
Előterjesztő: Pikó András - polgármester, Szili-Darók Ildikó - alpolgármester

7. Javaslat az Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatása 2020 pályázat benyújtására (Gyermekkert Bölcsőde homlokzat felújítása)
Előterjesztő: Pikó András - polgármester, Rádai Dániel - alpolgármester
8. A Józsefvárosi Önkormányzat 2019. évi költségvetésének végrehajtásáról szóló beszámolója és a zárszámadási rendelet-tervezete
Előterjesztő: Pikó András - polgármester
9. Javaslat a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 2020. évi költségvetéséről szóló 8/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet módosítására és a 2019. évi költségvetési maradvány felhasználására
Előterjesztő: Pikó András - polgármester
10. Javaslat a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatáról és használatának rendjéről szóló 4/2020. (II.27.) önkormányzati rendelet módosítására
Előterjesztő: Pikó András - polgármester
11. Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II.21.) számú Képviselő-testületi határozat módosítására
Előterjesztő: Pikó András - polgármester
12. Javaslat a Társasházaknak adható önkormányzati támogatásokról szóló 49/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet és a 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet módosítására
Előterjesztő: Pikó András - polgármester
13. Javaslat a „Józsefváros Közbiztonságáért” Közalapítvány tisztújítására
Előterjesztő: Pikó András - polgármester
14. Polgármesteri tájékoztató a lejárt határidejű testületi határozatok és a veszélyhelyzet idején meghozott polgármesteri döntések végrehajtásáról, az előző ülés óta tett fontosabb intézkedésekről, a jelentősebb eseményekről és az önkormányzati pénzeszközök átmenetileg szabadrendelkezésű részének pénzügyi jellegű lekötéséről
Előterjesztő: Pikó András - polgármester

2. Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

*Előterjesztő: Nováczki Eleonóra - vagyongazdálkodási igazgató
(írásbeli előterjesztések)*

1. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla u. 10-12. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására
2. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. földszint 1. szám alatti helyiség (hrs.: 36758/0/A/1) bérbeadására vonatkozó nyilvános, egyfordulós pályázat kiírására
3. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. B és fszt. C, valamint Bérkocsis utca 21. fszt.-i helyiségek bérlőjének tartozásának részletekben történő megfizetésére, szerződésének meghosszabbítására és bérlőtársi jogviszony létrehozására
4. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 18. szám alatti 9. albetét, nem lakás céljára szolgáló helyiség ismételt bérbeadására
5. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 18. szám alatti 8. albetét, nem lakás céljára szolgáló helyiség ismételt bérbeadására
6. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség pályázati kiírására
7. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 3. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

8. Javaslat a Budapest VIII. kerület, József körút 68. földszint 1. szám alatti helyiség (hrs.: 35643/0/A/4) bérbeadására vonatkozó nyilvános, egyfordulós pályázat kiírására
9. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 5. szám alatti, hasznosított, nem lakás céljára szolgáló helyiség használati díjával kapcsolatos döntés meghozatalára
10. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének tevékenység módosítására történő hozzájárulásra
11. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca 5. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának szüneteltetésével kapcsolatos döntés meghozatalára
12. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 57. földszint 8. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására
13. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 21. szám alatti telekrész bérbeadására
14. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 9/B. szám alatti raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására
15. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 23. földszint 39. szám alatti, 35051/0/A/39 helyrajzi számú üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására
16. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti üres helyiségek árverés útján történő elidegenítésére
17. Javaslat üres lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítésére

3. Zárt ülés keretében tárgyalandó előterjesztések

(írásbeli előterjesztések)

1. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 16. szám alatti ingatlanon lévő 3. számú gépkocsi-beálló bérbeadására
Előterjesztő: Nováczki Eleonóra - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
2. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 37. földszint 5. szám alatti lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására
Előterjesztő: Nováczki Eleonóra - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
3. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tbiliszi tér 3. földszint 2. szám alatti lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására
Előterjesztő: Nováczki Eleonóra - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
4. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tbiliszi tér 6. B épület földszint 1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására
Előterjesztő: Nováczki Eleonóra - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
5. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vas utca 18. szám alatti, földszinti, 36494/0/A/2 helyrajzi számú raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására
Előterjesztő: Nováczki Eleonóra - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

6. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Víg utca 24. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására
Előterjesztő: Nováczki Eleonóra - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
7. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kisfaludy u. 13. számú Társasház osztatlan közös tulajdonát képező tetőtér értékesítésével és a társasház tulajdont alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára
Előterjesztő: Nováczki Eleonóra - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
8. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Karácsony S. u. 2/b. számú (hrsz.: 35347) Társasház osztatlan közös tulajdonát képező közös tulajdonú helyiség értékesítésével és a társasház tulajdont alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára
Előterjesztő: Nováczki Eleonóra - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

1. Képviselő-testület

(írásbeli előterjesztések)

Veres Gábor

Tájékoztatom a tisztelt Bizottságot az 1. blokkot érintő pótkézbesítésekről:

- **a napirend 1.5. pontjához** (*Javaslat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. könyvvizsgálójának megválasztására*) **kiegészítésként 1. és 2. mellékletet kaptak pótkézbesítéssel;**
- **a napirend 1.11. pontjához** (*Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II.21.) számú Képviselő-testületi határozat módosítására*) **csere előterjesztést kaptak pótkézbesítéssel;**
- **a napirend 1.12. pontjához** (*Javaslat a Társasházaknak adható önkormányzati támogatásokról szóló 49/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet és a 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet módosítására*) **csere előterjesztést kaptak pótkézbesítéssel;**
- **a napirend 1.13. pontjához** (*Javaslat a „Józsefváros Közbiztonságáért” Közalapítvány tisztújítására*) **csere előterjesztést kaptak pótkézbesítéssel.**

Továbbá helyszíni kiosztással kapták kézhez:

- **a napirend 1.1. pontjához** (*Javaslat a veszélyhelyzetben nyújtott kimagasló munkavégzés elismerésére*) **csere előterjesztést**
- **a napirend 1.8. pontjához** (*A Józsefvárosi Önkormányzat 2019. évi költségvetésének végrehajtásáról szóló beszámolója és a zárszámadási rendelet-tervezete*) **kiegészítést.**

Megkérdezem a Bizottság tagjait, van-e javaslatuk külön tárgyalásra az 1. blokk napirendi pontjainak tekintetében. Vörös Tamás képviselő úré a szó.

Vörös Tamás

Külön tárgyalásra szeretném kérni az 1.4., 1.9., 1.10. és 1.12. napirendi pontokat.

Veres Gábor

Van-e másnak javaslata külön tárgyalásra? Nincs, akkor a blokkban maradt napirendi pontok együttes vitáját megnyitom és lezárom. Szavazásra bocsátom a blokkban maradt, külön tárgyalásra ki nem kért napirendi pontokhoz tartozó határozati javaslatokat. Szám szerint fel is sorolnám, hogy az 1. blokkban mely napirendi pontokról kell most döntenünk: 1.1., 1.2., 1.3., 1.5., 1.6., 1.7., 1.8., 1.11., 1.13. és 1.14., ezekről fogunk most szavazni. Tisztelettel kérem a Bizottság tagjait, hogy az imént felsorolt napirendi pontokról szavazzanak.

Megállapítom, hogy 8 igen szavazattal, nem és tartózkodás nélkül a felsorolt napirendi pontokhoz tartozó határozatokat a Bizottság egyhangú döntéssel elfogadta.

Napirend 1.1. pontja: Javaslat a veszélyhelyzetben nyújtott kimagasló munkavégzés elismerésére

Előterjesztő: Pikó András - polgármester

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
118/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Felelős: polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2020. június 25-ei ülése

Napirend 1.2. pontja: Javaslat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2019. évre vonatkozó éves beszámolójának elfogadására

Előterjesztő: Kovács Ottó István - igazgatóság elnöke

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
119/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Felelős: polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2020. június 25-ei ülése

Napirend 1.3. pontja: Javaslat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2019. évi közszolgáltatási beszámolójának elfogadására

Előterjesztő: Kovács Ottó István - igazgatóság elnöke

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

**120/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Felelős: polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2020. június 25-ei ülése

Napirend 1.4. pontja: Javaslat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2020. évi üzleti tervének elfogadására

Előterjesztő: Kovács Ottó István - igazgatóság elnöke

A napirend 1.4. pontját külön tárgyalásra kikérték.

Napirend 1.5. pontja: Javaslat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. könyvvizsgálójának megválasztására

Előterjesztő: Pikó András - polgármester

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

**121/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Felelős: polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2020. június 25-ei ülése

Napirend 1.6. pontja: Javaslat a Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék alapító okiratának módosítására, új székhely kijelölésére, szervezeti és működési szabályzatának elfogadására

Előterjesztő: Pikó András - polgármester, Szili-Darók Ildikó - alpolgármester

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
122/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Felelős: polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2020. június 25-ei ülése

Napirend 1.7. pontja: Javaslat az Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatása 2020 pályázat benyújtására (Gyermekkert Bölcsőde homlokzat felújítása)

Előterjesztő: Pikó András - polgármester, Rádai Dániel - alpolgármester

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
123/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Felelős: polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2020. június 25-ei ülése

Napirend 1.8. pontja: A Józsefvárosi Önkormányzat 2019. évi költségvetésének végrehajtásáról szóló beszámolója és a zárszámadási rendelet-tervezete

Előterjesztő: Pikó András - polgármester

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
124/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását, a rendelet-tervezet és határozati javaslat elfogadását.

Felelős: polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2020. június 25-ei ülése

Napirend 1.9. pontja: Javaslat a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 2020. évi költségvetéséről szóló 8/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet módosítására és a 2019. évi költségvetési maradvány felhasználására

Előterjesztő: Pikó András - polgármester

A napirend 1.9. pontját külön tárgyalásra kikérték.

Napirend 1.10. pontja: Javaslat a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatáról és használatának rendjéről szóló 4/2020. (II.27.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő: Pikó András - polgármester

A napirend 1.10. pontját külön tárgyalásra kikérték.

Napirend 1.11. pontja: Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II.21.) számú Képviselő-testületi határozat módosítására

Előterjesztő: Pikó András - polgármester

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

**125/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Felelős: polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2020. június 25-ei ülése

Napirend 1.12. pontja: Javaslat a Társasházaknak adható önkormányzati támogatásokról szóló 49/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet és a 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő: Pikó András - polgármester

A napirend 1.12. pontját külön tárgyalásra kikérték.

Napirend 1.13. pontja: Javaslat a „Józsefváros Közbiztonságáért” Közalapítvány tisztújítására

Előterjesztő: Pikó András - polgármester

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

**126/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Felelős: polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2020. június 25-ei ülése

Napirend 1.14. pontja: Polgármesteri tájékoztató a lejárt határidejű testületi határozatok és a veszélyhelyzet idején meghozott polgármesteri döntések végrehajtásáról, az előző ülés óta tett fontosabb intézkedésekről, a jelentősebb eseményekről és az önkormányzati pénzeszközök átmenetileg szabadrendelkezésű részének pénzüpiaci jellegű lekötéséről

Előterjesztő: Pikó András - polgármester

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

**127/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását, a tájékoztató tudomásul vételét.

Felelős: polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2020. június 25-ei ülése

Napirend 1.4. pontja: Javaslat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2020. évi üzleti tervének elfogadására

Előterjesztő: Kovács Ottó István - igazgatóság elnöke

Veres Gábor

A vitát megnyitom, Vörös Tamás képviselő úr kérte ki.

Vörös Tamás

Szavazásra.

Veres Gábor

Csak külön szavazásra. Bárki másnak van-e ehhez hozzászólása? Sátyl Balázs képviselő úr a

szó.

Sátly Balázs

Én csak megkérdezném Vörös képviselőtársamat így sportból, van-e valami hozzáfűznivalója, ami miatt külön szeretné megszavazni.

Veres Gábor

Képviselő urat megkérdezték, én meg megadom a szót.

Vörös Tamás

Bizonyos indokok alapján nem tartjuk megfelelőnek, és legkevésbé a JGK felelőssége az, hogy ez így történt. Egész egyszerűen nem köszön vissza benne semmilyen olyan ígéret, semmilyen olyan politikai szándék, amely az Önök részéről korábban elhangzott, nyilván ezt mi elfogadhatatlannak tartjuk. Maga egyébként az anyag az üzleti tervek kritériumrendszerét tartja, nyilván sok konkrétum nem szerepel benne, de meggyőződésünk, hogy ez pusztán azért történhet így, mert nem az van, hogy az egyik kéz, hanem maga a fej sem tudja, hogy igazából mit kéne csinálni ebben az Önkormányzatban. És különösebb instrukciók híján nehéz úgy dolgozni, hogy nem kap az ember világos szakmai és politikai irányvonalakat, döntések nem születnek ebben a tekintetben, ez meglátszik az anyagon is. Tehát igazából olyan ez az üzleti terv, mintha nem egy politikai testület, vagy politikai vezetése lenne a kerületnek, preferenciákkal, ígéretekkel, valamiféle menedzsment szemlélettel, hanem egész egyszerűen egy biztonsági játék. Ez az oka annak, amiért nem tudjuk támogatni, szerintünk még átdolgozásra tart igényt ez az anyag, és utána természetesen ennek a megtárgyalását mi is támogatjuk, meg is kell tárgyalnunk. Tehát alapvetően ezek azok a hiátusok, amik miatt nem fogjuk támogatni.

Veres Gábor

Világos. Szarvas Koppány Bendegúz képviselő úré a szó.

Szarvas Koppány Bendegúz

Én csak azon csodálkozom, hogy itt ebben a Bizottságban ezt a határozatot a Képviselő-testületnek megtárgyalásra javasoljuk, tehát akkor nincs értelme itt a Bizottságban ellene szavazni. Hiszen nem lehet magáról az üzleti tervről szavazni, csak arról, hogy javasoljuk megtárgyalásra vagy nem, akkor meg kifejezetten célszerű javasolni megtárgyalásra, hogy aztán ki lehessen vesézni a Képviselő-testületnél. Ha meg csak azért kérte ki képviselőtársam, hogy erről külön szavazzon, hogy megtárgyalásra javasolja, emögött nem látom a logikát. Most, ha megszavazza, hogy tárgyalja a Képviselő-testület, akkor minek kellett kikérni, hacsak nem azért, hogy az Elnök úr rákérdezzen, és elmondhassa, ami kicsit nekem olyan, mintha valami XVIII. századi szerénységből kéretnie kéne magát, hogy elmondja a véleményét. Nagyon cuki, de nem gondolom, hogy így a Bizottság szakmai keretei közé célszerű lenne.

Veres Gábor

Sátly Balázs képviselő úré a szó.

Sátly Balázs

Csak azt szerettem volna mondani, hogy a JGK itt ülő menedzsmentje nevében azt vissza szeretném utasítani, hogy nem lenne menedzsmentszemlélet a JGK-ban. Azt meg furcsállom, hogy a direkt politikai irányítást hiányolja a JGK működésében.

Veres Gábor

Vörös Tamás képviselő úré a szó.

Vörös Tamás

Én nem a politikai, én az irányítást hiányolom a JGK tevékenységéhez kapcsolódóan az Önkormányzat részéről. Tehát úgy nagyon nehéz dolgozni, hogy vagy ellentmondásos, vagy semmilyen politikai szándék nem érkezik, ebből az anyagból pedig az látszik, hogy ilyen nem érkezett, vagy nem megfelelő módon érkezett. Mivel a JGK menedzsmentjét mi nagyon sokra tartjuk, és évtizedeken keresztül dolgoztunk az itteni kollégákkal együtt, ahol szintén szerepeltek megdöbbenő módon üzleti tervek, amelyekben azért visszaköszöttek politikai szándékok, választási programok, preferenciák, amik miatt ez a vállalat alapvetően létrejött, hiszen ez nem pusztán csak közszolgáltatásra ... Közszolgáltatásokat lát el, de a közszolgáltatások megvalósításának a módja alapvetően politikai döntés kérdése. Tehát ne tegyünk úgy, mintha Pikó András nem polgármester lenne, bár Ő szokott így tenni, de ettől függetlenül Ő az, egy politikus, akinek irányítania kéne ezt a várost, döntéseket kéne hoznia, meg kéne szabnia irányvonalakat, vagy az alpolgármestereknek. Ez hiányzik, egy sodródás van, és ezt látszódik ebből az anyagból. Mi nagyon jól ismerjük a JGK kollégáinak a képességeit, tehát innen is látható és biztosak vagyunk abban, hogy a valódi probléma az irányítás hiánya, politikai döntések megszületésének hiánya.

Veres Gábor

További hozzászólást nem látok, a vitát lezárom. Nem visszaélve az elnöki lehetőségekkel, csak annyit szeretnék ebben jelezni, hogy volt itt egy nagyon súlyos elvonás a kerülettől mindenféle adók formájában, meg bevételkiesés és miegyéb. Így viszonylag nehéz úgy tervezni ... *(közbeszólás)* Nem a Főváros, a Kormány részéről, de majd ezt nyilván képviselő-testületi ülésen meg ott, ahol ennek helye van, meg fogjuk vitatni. Most viszont szavazni fogunk az 1.4. napirendi pontról. Szeretném kérni a tisztelt Bizottságot, hogy szavazzanak, én támogatom.

Megállapítom, hogy a Bizottság 6 igen, 0 nem és 2 tartózkodás szavazattal a határozatot elfogadta.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
128/2020. (VI.24.) számú határozata
(6 igen, 0 nem, 2 tartózkodás szavazattal)**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Felelős: polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2020. június 25-ei ülése

Napirend 1.9. pontja: Javaslat a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 2020. évi költségvetéséről szóló 8/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet módosítására és a 2019. évi költségvetési maradvány felhasználására

Előterjesztő: Pikó András - polgármester

Veres Gábor

A vitát megnyitom, Vörös Tamás képviselő úr kérte ki, szintén csak szavazásra. Ha nincsen

sportkérdés Képviselő úrhoz, akkor a vitát le is zárom. Tisztelettel kérem a bizottsági tagokat, szavazzanak.

Megállapítom, hogy a Bizottság 6 igen és 2 nem szavazattal, tartózkodás nélkül a határozatot elfogadta.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
129/2020. (VI.24.) számú határozata
(6 igen, 2 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását, a rendelet-tervezet és határozati javaslat elfogadását.

Felelős: polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2020. június 25-ei ülése

Napirend 1.10. pontja: Javaslat a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatáról és használatának rendjéről szóló 4/2020. (II.27.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő: Pikó András - polgármester

Veres Gábor

A vitát megnyitom, Vörös Tamás képviselő úr kérte ki, szintén csak szavazásra. Megkérdezem a Bizottság tagjait, van-e bárkinek hozzáfűznivalója ehhez a napirendhez. Gutjahr Zsuzsanna képviselő asszonyé a szó.

Gutjahr Zsuzsanna

Köszönöm szépen a Hivatalnak a munkáját és mindazoknak, akik részt vettek ennek a rendeletnek a módosításában. Felvetődött annak az igénye, hogy lakossági kezdeményezésre egy fórum létrejöjjön, és széles körű bevonása legyen a lakosságnak. Ez a civil szervezetek bevonásával, a Hivatal közreműködésével, illetve egy munkacsoporttal valósult meg. Több mint 800 vélemény érkezett vissza, mindezeknek a feldolgozását én szeretném megköszönni és mindazt, hogy ez befoglalásra került a rendeletbe. Úgy tűnik, hogy a lakosság leginkább érzékeny pontjaira sikerült reflektálni, úgymint a parkolási kérdésekre. Voltak kétségeink, hogy mindent lehet-e kodifikálni, ami elhangzott igényként, és úgy tűnik, hogy lehet, úgyszólván én ezt szeretném megköszönni és remélem, hogy a filmeseknek is kedvező feltételek jönnek létre, és újra visszatérnek a kerületünkbe. Továbbá arra hívnám fel mindenkinek a figyelmét, hogy most egyenlő feltételek vannak az egész kerületben, és mindenhol pontosan ugyanazokkal a feltételekkel lehet forgatni. Azt gondolom, hogy a Palotanegyed bezárásával máshol okozott terhelést így jobban el lehet osztani. Erre is különösen figyeltünk, hogy egy-egy területen nem lehet hosszasan forgatni, illetve visszatérően. Tehát ezekre is felhívnám a figyelmet, hogy ezek bekerültek, köszönjük szépen a munkát, és reméljük, hogy a lakosságnak is megelégedésére fog szolgálni.

Veres Gábor

Dr. Erdélyi Katalin következik.

Dr. Erdélyi Katalin

Én csak megkérdezném, hogy miért, tehát mi a gond ezzel rendeletmódosítással, mert tényleg érdekel. Megköszönöm, ha válaszol rá a képviselőtársam.

Veres Gábor

Van-e kedve válaszolni Vörös Tamásnak? Van, megadom a szót.

Vörös Tamás

Meg hát illik is. Szakmaiatlannak tartjuk, és az a véleményünk, hogy bár nemes a cél, ennek a megvalósítási módja valójában teljességgel működésképtelen, illuzórikus, és egyáltalán nem reflektál a valóságra. Viszont nekem is lenne egy kérdésem a Hivatal munkatársaihoz. Bizottsági tagtársunk említette, hogy volt egyeztetés és lakossági tájékoztatás ebben a kérdésben. Én szeretnék érdeklődni, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat mikor tartott és milyen formában egyeztetést a lakossággal konkrétan ennek a rendeletmódosítási tervetnek a vonatkozásában.

Veres Gábor

Hogy ez pontosan mikor volt, azt most nehéz megmondani, de én ott voltam. Látom, hogy szót kért, csak hogy a Hivatalt kérdezték, és gondoltam akkor segítsek ebben a kérdésben, de ha Zsuzsanna tudja, akkor legyen szíves, ossza meg velünk ezt.

Gutjahr Zsuzsanna

II. hó 25-én volt a Palotanegyedben a tájékoztató fórum, és erre a lakosság bármely képviselőjét vártuk, valamint filmes szakemberek is részt vettek ezen a fórumon. Illetve ezt megelőzően már elindult offline és online módon a kérdőívvezés, amelynek az egészét a Részvételi Iroda koordinálta, és ők végezték el az értékelését is ennek. A két civil szervezet, a Civilek a Palotanegyedért és a C8 volt bevonva a standolásokba. De mind a kidolgozása a kérdőívnek, mind a fórumok szervezése, az a valóban a Hivatal, tehát a Részvételi Irodának volt a kompetenciája.

Veres Gábor

Vörös Tamás csak erre várt, megadom a szót.

Vörös Tamás

Én továbbra is azért a Hivatalt szeretném megkérdezni - bár nagyon szépen köszönöm a tájékoztatást - azzal kapcsolatban, hogy pontosan milyen tájékoztatás zajlott, milyen rendezvények történtek meg, azokat kik szervezték, és az Önkormányzat részéről ennek a módja mégis mi volt. Itt hallottunk civil szervezetekről, C8-ról, ami finoman szólva is, legalábbis a helyi közéletben inkább politikai, sőt, hát alapvetően egy politikai szervezet. Most nyilván furcsa lett volna, ha mondjuk a Fidesz pártalapítványát kértük volna fel egyszer valamilyen egyeztetésre, vagy magát a Fideszt még az előző időszakban, mint szakmai szervezetet. Tehát azért én azt gondolom, egy picit magyarázatra szorul, hogy ez mégis milyen módon került kivitelezésre, és ezt írásban szeretném kérni majd a Hivatal részéről, természetesen amint elkészül.

Veres Gábor

Éppen ezt akartam javasolni, hogy a törvényes határidőn belül kérjük szépen a Hivatalt, válaszoljon Vörös Tamás képviselő úr kérdésére. Soós György képviselő úré a szó.

Soós György

Én csak egy apró megjegyzést tennék hozzá. Én a Palotanegyedben élek 40 éve, és nem találkoztam egy konzultációval sem, kitöltöttem volna, és nemmel szavaztam volna rá. Van is okom, hogy miért, mert átéltem egy pár filmforgatást, ami nem éppen pozitív nyomot hagyott az életemben. Édesanyám is a Palotanegyedben él, ő sem, pedig ő olvassa is a Józsefváros újságot. De nem találkoztunk vele, azért kérdeztük, hogy ez hol és mikor történt.

Veres Gábor

Nem állom meg, hogy eredeti szakmából adódóan én is megéltem néhány filmforgatást, de nekem pozitív volt. Az nem jó, ha lőnek az ablak alatt, valóban. Van-e még valakinek hozzászólása? Gutjahr Zsuzsanna képviselő asszonyé a szó.

Gutjahr Zsuzsanna

A Civilek a Palotanegyedért volt az, aki egyébként minden házba vitt egy plakátot, tehát elvileg plakát került kihelyezésre. Nyilván tapasztaljuk, hogy más típusú plakátok is hamar lekerülnek a falról, tehát könnyen lehet, hogy valaki a szelektív gyűjtőbe helyezte. Ezen kívül az újságban lett meghirdetve, a honlapon lett meghirdetve, a Facebook oldalon lett meghirdetve. De valóban nem célozom a Részvételi Iroda védelme, csak mivel közösen dolgoztunk ebben a munkacsoportban, ezért vagyok képbem a részleteket tekintve. És amikor felvetődött az igénye annak, hogy a Palotanegyedben ugyanolyan feltételekkel lehessen filmet forgatni, mint máshol, akkor abból a logikából indultunk ki, hogy ne a korlátozás terjedjen ki az egész Józsefvárosra, hanem hasonló feltételek alatt azt értsük, hogy a lehetőséget teremtsük meg. De szigorítás történt nagyon sok, tehát, ha végigolvassák, akkor nem biztos, hogy a filmes szakma annyira örömmel fogadja ezt a rendeletet, vannak is félelmeink e tekintetben, de majd a puding próbája az evés lesz.

Veres Gábor

Soós György képviselő úré a szó.

Soós György

Bár nem tisztem, hogy boncolgassak egy képviselő-testületi előterjesztést, de például az a része, amikor a helyi lakosok parkolását meg kell oldania, arra én nagyon kíváncsi leszek, ezt hogy fogják tudni megoldani. Arról nem beszélve, hogy egy torz közvélemény-kutatás visszafelé fog elsülni. Tehát, ha ehhez egy nem jó minta lehet megszondáztatva - márpedig szerintünk egy nem jó minta lett megszondáztatva -, akkor a felelőség majd Önöknél lesz, és a problémák itt fognak felhalmozódni. Ez csak egy saját észrevétel.

Veres Gábor

Vörös Tamás képviselő úré a szó.

Vörös Tamás

Egyébként rendkívül aggasztónak tartom, hogy nyilvánvalóan teljesen fölöslegesen, politikai célokból, és alapvetően Pikó András kampánycapatának kifizetését szolgáló Részvételi Iroda pedig szép összegből gazdálkodik, de mégis a civil szervezeteken keresztül végzi el azt a munkát, amire az adófizetőkől pénzt kapna elviekben. A valóságban nyilván az egy másik történet, hogy mire fordítja. De magát az eljárást is egy viccnek tartom, hadd legyen rövid és tömör, majd úgyis ki fogjuk ezt fejteni, úgy gondolom, testületi ülésen. De elképesztőnek tartom azt, hogy politikai szervezetek, mint a lakosság legitim, pártatlan képviselőiként tűnnek fel egy önkormányzati szervezésű ügyben. Ha ezt Önök csinálták volna, mint civil szervezet, és Önök erre hivatkoznak, nekem semmi problémám nem lenne vele. De onnantól

kezdvé, hogy ez egy önkormányzati aktus volt, egy önkormányzati köntösbe bújtatott egyeztetés, elképzelni nem tudom, hogy mit keres benne egy olyan civil szervezet, amely egyébként a szavazólapokon is feltüntetésre került, és jelen pillanatban a többséget adó politikai koalíciónak az egyik tagja. Én ezt elképesztő és példátlan dolognak gondolom, de egyébként nem ez az oka, hogy magát az előterjesztést elutasítjuk, hanem az a szakmaiatlanság, amely ebből árad. Soós képviselőtársam kifejtette röviden, de ez csak az egyik példa volt arra, hogy ebből az égvilágon semmi nem fog megvalósulni. Az, hogy a filmes szakma meg mit szól hozzá, hát, nem ők küldtek minket ide, hogy képviseljük az érdeküket, hanem a Palotanegyedben és a kerületben élő emberek. Tehát ezt eléggé másodlagos szempontnak gondolom, hogy a filmes szakma hogyan viszonyul egy ilyen döntéshez, az a kérdés, hogy az ott lakók hogyan viszonyulnak. Én még nem találkoztam olyan lakóval a kerületben, aki azt mondta, hogy szeretne sok filmforgatást. Az egy másik kérdés, hogy hogyan lehet érdekeltté tenni az embereket abban, hogy bizonyos tevékenységeket elfogadjanak, ami kellemetlen, de mondjuk közhaszonnal járna, bevétel az Önkormányzat számára, csak ez itt nem sikerült. Látom egyébként a szándékot, és nem is mondom, hogy rossz az irány, ugyanúgy, ahogy a teraszok esetében, csak nincsen jól megfogalmazva, nincsen pontosítva. Tehát a végén ebből egy káosz lesz, és nem fog megvalósulni. A legnagyobb probléma ezzel az, hogy mi van akkor, ha nem csinálják meg? Ki fogja ezt ellenőrizni, szankcionálni? Ez egy betarthatatlan jogszabály, papíron létezik, a valóságban meg nem fog működni.

Veres Gábor

Sátly Balázs képviselő úré a szó.

Sátly Balázs

Azon gondolkoztam, hogy amíg Önök kormányoztak ebben az Önkormányzatban, akkor volt-e olyan, hogy együttműködtek egy civil szervezettel, aminek adott esetben egy regnáló fideszes képviselő volt a vezetője?

Veres Gábor

Soós György képviselő úré a szó. Egyelőre a Polgárörségre hajaz ez a kérdés.

Soós György

Még egy apróságot az előterjesztéshez. Azért még annyival kiegészíteném, hogy még ha látnám benne a plusz bevétel termelését, de nem lesz, mivel a parkolóhelyek kiesése miatt a Palotanegyedben ez mínuszt fog termelni. Tehát nem pluszt, hiába foglalja le a filmtörvény alapján, nem is tudom, 800 Ft emlékképeim szerint 10 m², valami viszonylag alacsony összegről van szó. Tehát önmagában a parkolás bevétel kiesés, az már egy nagy mínusz fog termelni az Önkormányzat számára, ezt csak így halkan jegyzem meg.

Veres Gábor

Vörös Tamás képviselő úr utolsó hozzászólása következik.

Vörös Tamás

Röviden válaszolnék, nem volt olyan, hogy a Fidesz vagy a KDNP, mint szervezet lett volna felkérve az Önkormányzat által, hogy végezzen az Önkormányzat nevében bármilyen tevékenységet. Ilyen antidemokratikus lépésre mi nem szántuk el magunkat, ahogy nem támogatunk közpénzből politikai szervezeteket sem, adományozás ürügyén. Nem szabad összekeverni a pártot, meg az önkormányzatot, meg az államhatalmat. Volt ilyen rendszer Magyarországon, de az már remélhetőleg örökre elmúlt. Ilyen pártállami logikával mi nem

rendelkezünk, úgyhogy megnyugtatóm Sátyl képviselő urat, hogy nem volt ilyen.

Veres Gábor

Ezt én képes vagyok elhinni Vörös Tamásnak, de ugye az ember nem felel minden párttársáért. Szarvas Koppány Bendegúz képviselő úré a szó.

Szarvas Koppány Bendegúz

Nem intézményesen párt volt megbízva, de olyat is láttunk már, hogy személyes átfedések vannak civilnek mondott szervezetek és pártok szervezetei között. Országosan legismertebb például a CÖF, ami civilnek mondja magát, aztán tele van ... *(közbeszólás)* Igen, tehát közpénzből kitömik, és ráadásul közismert fideszes megmondóemberek működtetik. Itt kerületi szinten pedig a Polgárőrség Egyesületének egy fideszes önkormányzati képviselő volt az elnöke. Lehet vitatkozni arról, hogy most a pártállami logika a rosszabb, vagy a képmutató, személyi átfedéses logika, amikor valakinek több pozíció is van, itt civil, ott meg pártember. Találkoztam ilyennel én is a kerületben még mindig, amikor valaki a civil szervezetet arra használja, hogy igazából kampányt folytassanak az Önkormányzat ellenében. Ha ezt a fideszesek ízlésesebbnek tartják, én nem tartom egyiket sem ízlésesebbnek a másiknál, de lelkük rajta.

Veres Gábor

További hozzászólást nem látok, a vitát lezárom. Közben én annyi megjegyzést hadd tegyek, hogy tudom, hogy van a Részvételi Irodánál egy összefoglaló erről az egész történetről, én olvastam is egy ilyet, úgyhogy nem lesz nehéz dolga a Hivatalnak előállítani. Sajnálom, hogy a fideszes képviselőkhöz nem jutott el, azt kérem szépen a Hivataltól, hogy minden olyan információt, ami erre vonatkozik, legyenek kedvesek megosztani a Bizottság olyan tagjaival is, akik aztán kérdésként ezt felteszik, miután nem jutottak hozzá az információhoz. A lezárt vita után tisztelettel kérem Önöket, hogy szavazzanak a napirendi pont tárgyában.

Megállapítom, hogy a Bizottság 6 igen és 2 nem szavazattal, tartózkodás nélkül a határozatot elfogadta.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
130/2020. (VI.24.) számú határozata
(6 igen, 2 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Felelős: polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2020. június 25-ei ülése

Napirend 1.12. pontja: Javaslat a Társasházaknak adható önkormányzati támogatásokról szóló 49/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet és a 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő: Pikó András - polgármester

Veres Gábor

A vitát megnyitom, megadom a szót dr. Erdélyi Katalinnak.

Dr. Erdélyi Katalin

Ha megint csak külön szavazásra kérte ki Vörös Tamás ezt a kérdést, akkor megint szeretném megkérdezni, hogy miért.

Veres Gábor

Szakmaiatlan, szerintem. *(közbeszólás)* Igen, ezt mi generáltuk valóban, most már válaszoljon, mondja el, hogy szakmaiatlan.

Vörös Tamás

Elnök úr felszólításának nem is merek ellentmondani, és természetesen ennek okán megvédem az álláspontunkat. Igazából azért, mert ez semmi másról nem szól, mint egy adminisztratív ellehetetlenítése a pályázatoknak. Láttuk azt a korábbi időszak alatt, a költségvetés vitája során, hogy gyakorlatilag minden téren leépítések zajlanak Józsefvárosban. Minden olyan tétel, ami eddig az építést, a fejlődést irányozta elő, az csökken. Arról nem is beszélve, hogy még a választási kampányban megígért tételek közül sem szerepel benne egy sem. De azok a fontos kérdések, amik az elmúlt időszakban nagy sikerrel zajlottak, ilyenek a társasházi pályázatok, azoknak is a visszavágása történt meg. Meg is beszéltük, hogy míg az előző években milliárdos nagyságrendeket fordított a kerület arra, hogy a társasházak meg tudjanak újulni, addig az elkövetkezendő 2 évben, ha jól idézem a számokat, 550.000.000 Ft fog jutni, idén 300.000.000 és jövőre 250.000.000 Ft fog jutni ezekre a pályázatokra. Jelen pillanatban kb. kicsit több mint 1.000.000.000 forintnyi igény van bent az Önkormányzatban, és most új pályázatok esetén nem ad lehetőséget ... Gyakorlatilag már korábban is megszüntette azokat a lehetőségeket, hogy új pályázatokat adjanak be, most pedig magát az eljárást ellehetleníti el, hiánypótlásra nem ad lehetőséget, ami egészen példátlan egyébként, tehát az ilyen legszigorúbb és legstricterbb közigazgatási vagy egyéb eljárásokban se szokott lenni. Szerintem bátrabb lett volna bevallani, hogy nem szeretné folytatni az Önkormányzat ezt a programot, azt mondani, hogy nem tartjuk fontosnak a társasházak felújítását, bár mást mondtunk a kampányban, de azóta vagy meggondoltuk magunkat, vagy nem vagyunk elég tehetségesek ahhoz, hogy ezt végrehajtsuk, nem tudjuk ezt olyan mértékben csinálni, mint a Kocsis Máté vagy Sára Botond vezette önkormányzat csinálta. Ehelyett adminisztratív eszközökkel ellehetleníti el az ezen való pályázás lehetőségét, ami szerintünk inkább a probléma elsumákolása, és az érdemi és valós szándéknak az eltitkolását jelenti. Arról nem is beszélve, hogy magával a céllal sem értünk egyet, nemhogy a módjával.

Veres Gábor

Dr. Erdélyi Katalin következik.

Dr. Erdélyi Katalin

Köszönöm, tényleg kíváncsi voltam rá, hogy mi ezzel a probléma. Az egy szempont vagy egy szemszög, ahogy Ön látja ezt a kérdést, inkább én egy fegyelmezettebb pályázattási rendszert látok emögött, ahol alapvetően igazából ... Köszönöm, ha meghallgat. Igazából a hiánypótlás lehetőségének a kizárása szerintem nem azt jelenti, hogy az Önkormányzat nem akar ilyen társasházakat támogatni ... Örülnék, hogy ha én figyeltem a válaszára, akkor Ön is megtenné ezt velem szemben.

Veres Gábor

Engedje el, Képviselő asszony, csak mondja.

Dr. Erdélyi Katalin

Jó, mindegy. A lényeg az, hogy szerintem nem az a konteó áll mögötte, amit Vörös Tamás képviselő úr felvázolt nekünk, ezért szerettem volna megkérdezni, hogy mi van a fejekben, amikor elutasítják ezt a módosítást, mert én pont egy sokkal fegyelmezettebb, kiszámíthatóbb pályázatási rendszert látok mögötte.

Veres Gábor

Nyilván az ilyen esetekben nem ... Engedje el, jó? Tehát mindenki úgy viselkedik, ahogy azt otthonról hozta. Szarvas Koppány Bendegúz képviselő úré a szó.

Szarvas Koppány Bendegúz

Én csak szeretném észrevételezni, hogy talán lehet, hogy lett volna lehetőségünk gavallérosabban bánni az ilyen felújítási pályázatokkal, de hát egyre kevesebb a forrás. Bárcsak lenne egy erőteljes képviselő, aki mondjuk, kilobbizna némi többletforrást a kerületi Önkormányzatnak felújításokra! Ja, várjunk, lehetett volna, de inkább a pártot választotta Kocsis Máté, úgyhogy ezzel csak felidézik azt, hogy miért is nincsen 1.000.000.000 forintnyi felújítási és egyéb pályázati pénze a kerületnek.

Veres Gábor

Soós György képviselő úré a szó.

Soós György

Szarvas Koppány Bendegúznak egy enyhe választ tennék, hogy minek, ha úgyse hívjátok le. Tehát most lobbizhat szegény Máté pénzért, ha nem hívjátok le. Na, mindegy, ismét egy ironikus hozzászólás: ha fát vág az ember, akkor előtte lejön a fáról, utána vágja ki, mert különben a fával együtt fog eldőlni. Ez az előterjesztés pont olyan, majd megtapasztalják.

Veres Gábor

Sátly Balázs képviselő úré a szó.

Sátly Balázs

Én 4.000.000.000 forintnyi társasházi pályázati pénzt szerettem volna kiosztani idén, csak ezt az Önkormányzat anyagi lehetőségei, köszönhetően az Önök korábbi gazdálkodási politikájának, nem teszi lehetővé. És nem tudom, hogy feltűnt-e azóta, hogy van egy gazdasági válság is ebben az országban, ami ezt a kerületet is súlyosan érinti, és ennek közepén még Önök adóbevételektől is megfosztották az önkormányzatokat, fejlesztési pénzekről nem is beszélve. Én nagy barátja vagyok a pályázati rendszernek, meg Önnek is a szövetségese ebben a témában, de jelen pillanatban az anyagi forrásaink ennyit tesznek lehetővé.

Veres Gábor

Ne kíméljen, Vörös Tamás következik.

Vörös Tamás

Én egyrészt szeretném Elnök urat megkérni, hogy személyeskedő megjegyzésektől tekintsen el az ülés vezetése közben. Egyébként pedig a bizottságon nem magánbeszélgetéseket folytatunk, hanem a jegyzőkönyv és a jelenlévők számára mondjuk el a véleményünket és reflektálunk, és közben egyébként egyeztetünk pont azzal kapcsolatban, amit Ön is említett, Soós György képviselőtársammal. Az jutott eszünkbe, hogy örülök, vagy legalábbis, azt nem mondom, hogy örülök, de egy érdekes kísérletnek tartom a pályázat adminisztratív

ellehetetlenítésének ilyen módon való megközelítését. Érdeklődnék, hogy akkor a többi pályázat esetében is számíthatunk-e hasonló szigorításra. Így próbáljuk - hogy is fogalmazott? - fegyelmezettebbé tenni a pályázati rendszert, tehát akkor a szociális típusú pályázatoknál, lakáspályázatoknál is ez lesz-e az irány, mert ha nem ez lesz, akkor van egy olyan érzésem, hogy ez az indoklás valójában nem állja meg a helyét, hanem inkább azt a szándékot, amit korábban is felvázoltam, próbálja meg elleplezni. Én szeretném Frakcióvezető úrnak címezve elmondani, hogy amikor a költségvetést elfogadtuk, akkor még nem volt sem gazdasági válság, és akkor még senki nem volt benne biztos, hogy Magyarországot is eléri a koronavírus járvány, és már akkor sem szerepeltek ezek a tételek benne. Az a 4.000.000.000 Ft, vagy 2.000.000.000 Ft, vagy 700.000.000 Ft, ami mondjuk látszódik, de Önök ezt nem tervezték bele, és kétségkívül Önnek igaza van abban, hogy ezért dolgozni kell és elő kell teremteni. Meg kell tudni találni a balanszt a költségvetésben arra, hogy ezekre a forrásokra jusson pénz. Önök megtalálták a baloldali politikusi fizetések megemelésére a forrást, megtalálták a kampányidőszakban szereplő aktivistáik külön irodába való költöztetésére a forrást, megtalálták a tanácsadói szerződésekre a forrást. Valamiért azokra nem találják meg a forrást, ami az emberek és az itt élők hétköznapijait érinti, ezt én sajnálatosnak tartom. Én azt gondolom, ha tényleg akkora lenne a baj, mint amit Ön állít, akkor ezeken a politikai típusú költségeken kéne először valamilyen formában kurtítani és nem a társasházakon. Innentől kezdve nagyon-nagyon nehéz azt állítani, hogy erre jutott pénz, de úgyse lett volna vele értelme mit kezdeni a társasházi pályázatokon. Én azt gondolom, hogy a prioritás listájukon kéne kicsit változtatni, tehát először azokra költünk, amik a kerület fejlesztését elősegítik, és utána ezekre az egzisztenciális problémák megoldására, vagy élethelyzetek megoldására, mert alapvetően nem erre szerződünk.

Veres Gábor

Most én jövök, rendes hozzászólást kértem. Most nem elnökként, hanem mint bizottsági tag annyit szeretnék csak mondani, hogy a személyeskedő megjegyzés előfeltétele, hogy valakinek személyesen mondjuk. Én annyit jegyeztem meg, hogy mindenki úgy viselkedik, amit otthonról hoz, de ha arra kér, hogy magyarázzam el ezt, nem hiszem, hogy szükség van arra, hogy amikor egy hölgy beszél Önhöz, ráadásul az Ön felvetésére válaszul, Ön közben valaki mással beszélget. Ez a tiszteletlenség netovábbja. Erre nyilván nem kell figyelmeztetnem, mert nyilván ezt otthonról elhozta és tudja, hogy ez így van. Erre céloztam mindössze. A másik ilyen megjegyzés, amit tett azzal kapcsolatban - ezt most már sokszor elmondta -, hogy a baloldali nem tudom én kiknek felemelte a nem tudom én kicsoda a fizetését. Nem tudom, hogy eljutott-e Önökhöz, de tisztelettel tájékoztatnám, hogy az önkormányzati képviselők és a külsős bizottsági tagok az elmúlt 3 hónapban volt, aki konkrétan a teljes tiszteletdíjáról lemondott azért, hogy a kerületben élőknek segítse és képviselje. Az önkormányzati képviselők a fizetésük jelentős százalékát felajánlották, milliós nagyságrendű tételben gyűjtöttünk össze pénzt és osztottuk ki a rászorulóknak között, amíg Önök a saját pártalapítványukat finanszírozták hasonló pénzekből. Énszerintem erkölcsi alapja meg hasonló történeteket idehozni a fideszeseknek biztos nincs, de mindegy, ez az Önök dolga, hogy mit mondanak, ezt nyilván nem korlátozhatom, nem is akarom. Volt egy több mint 500.000.000 Ft-os tétel a társasházak felújítására ebben a költségvetésben, ami, ha jól hallottam, nincs is vagy nem volt Ön szerint, de volt, énszerintem ez egy látható tétel. Az 1,2 milliárd, amire az imént, ha jól emlékszem, Soós képviselő úr utalt, hogy le kellett volna hívni, vagy nem tudom, itt a pandémia kellős közepén meg a, nem tudom, hasonló helyzetekben, lehet, hogy az országgyűlési képviselő odaszólhatott volna a polgármestereknek, hogy figyelj, ha nem hívjátok le, el fogjuk venni, mielőtt elveszik. De mint frakcióvezető, szerintem nyugodtan küzdhetett volna egy kicsit azért, hogy mégse vegyék el vagy nem tudom, most a költségvetésben tehetett volna egy módosító javaslatot, hogy jusson a VIII.

kerületi önkormányzatnak több pénz. Nem? Kocsis Mátét senki nem akadályozta meg abban, hogy módosító javaslatot tegyen be a költségvetéshez, ezzel szemben MSZP-s, LMP-s és egyéb képviselőknek kellett módosításokat tenni. Én nagy szeretettel várom, hogy Kocsis Máté ezeket megszavazza-e vagy nem, mert bizottsági üléseken rendre leszavazták a fideszesek az összes olyan előterjesztést, ami a józsefvárosiak érdekében benyújtásra került a központi költségvetéshez. Cserébe a kerülettől a gépjárműadó és a parkolási bevételek teljes elvonása után a következő időszakban a szolidaritási adó 40-ről 160.000.000.000 forintra emelésével további olyan súlyos forrásokat fog elvonni a kormány, amely szinte lehetetlenné teszi már a működést is, és azt hallom, hogy még ezen felül is további forráselvonások lesznek az önkormányzatok osztályrészei. Nem tudom, ennek mi lehet az oka, de biztos van. Egyet tudok, hogy azt megkérdezni fideszes képviselőként ezek után, hogy miért nem jutott pénz erre-arra, és ilyen populista szöveggel idejönni, hogy a társasházak nem kapnak, meg majd mi el akarjuk rontani, meg nem akarunk a társasházaknak pénzt adni, azt ki veszi be? Mindenki tudja, hogy bárki is, aki egy önkormányzatért dolgozik vagy tesz vagy tenni akar, valaha az életben ilyesmire adta a fejét, az nyilván azzal a szándékkal teszi, hogy segítsen az itt élőknek, ezt magukról is feltételezem. Ne gondolja már, hogy ezen az oldalon ülő emberek vagy képviselők vagy bárki más is abban érdekelt, hogy a társasházak ne kapjanak pénzt. Abban érdekelt itt mindenki, hogy de, kapjanak pénzt, minél többet, csak sajnos abban az időszakban, amikor közel 4.000.000.000 forintba került ennek a kerületnek az, hogy megvédje az embereket a fertőzéstől, az életveszélytől, egyáltalán bármilyen olyan történetről, amiben a kormány egy forint segítséget nem adott, ahhoz azt tudom mondani Önöknek, hogy az a picit pénz, amivel hozzájárulhattak volna és az se volt, azok után szerintem semmilyen erkölcsi alapjuk nincs itt bármilyen szinten is beleszólni bármibe. Már bocsánat, ilyen követelkezés, hogy akkor a társasházak meg a ..., de ez csak az én magánvéleményem volt, mint bizottsági tag, most majd visszalépek az elnöki sapkámba. Köszönöm szépen a figyelmét. Szarvas Koppány Bendegúz következik.

Szarvas Koppány Bendegúz

Igazából kiegészíteném elsősorban, tehát felhívnám a figyelmét Vörös képviselő úrnak arra, hogy az origo pont ma jelentette be, hogy a polgármester sajtópert nyert, hogy arról hazudott, hogy a polgármester megemelte volna a saját fizetését. Tudjuk, hogy egy sajtóper elvesztése a Fidesz propagandának egy átlag szerda, de azért érdemes felhívni a figyelmet. Azt meg nem értem, hogy milyen külön irodáról beszél a részvételi munkatársaknak. Egy szobáról van szó a Kabinetben, tehát kipakoltunk egy szobából, és beültek oda a részvételi munkatársak, nem lett ebből külön iroda. Ha üres lett volna az a szoba, azzal nem lett volna jobb senkinek. Ami a viselkedését illeti, és akkor most előre szólok, hogy amikor a viselkedésről beszélünk, akkor nem a személyről beszélünk, már megint nem a személyeskedésről van szó, ezt már a testületi ülésen is folyton összekeverik a képviselő urak. Viszont, ha már a viselkedéséről beszéltünk, én viszonylag megengedőbb lennék azzal, hogy mondjuk, egyeztessenek kommunikációt a képviselők, de Vörös képviselő úr konkrétan bekiabált, és akkor szólt oda Erdélyi képviselőnek, amikor Erdélyi képviselőnél volt a szó. Az meg viszont, hogy bekiabál, az szimpla önuralomhiány, sajnos. Végezetül pedig Soós képviselő úrnak szeretném azt mondani, hogy ez a nem hívás, ez nekem nagyon fura, merthogy ez egy 2020-ra szánt támogatás volt. Voltak erről viták még úgy évszázadokkal ezelőtt, de viszonylag régóta, viszonylag konzekvensen, az évnek december 31-én van vége, nem pedig májusban. Úgyhogy ez a „nem hívták le időben”, egy abszolút fideszes humbug, persze valamivel ki kell magyarázni, hogy miért került el 1.000.000.000 Ft-nál több pénz Józsefvárostól, és hogy került hirtelen 1.000.000.000 Ft-nál több pénz a Kocsis Máté vezette Kézilabda Szövetséghez. Valamivel ki kellett magyarázni a híveknek, csak eléggé átlátszó.

Veres Gábor

És most Vörös Tamásé a szó.

Vörös Tamás

Én úgy érzem, Önök némi időzavarban szenvednek kollektívan, hiszen februárban született döntés arról, hogy gyakorlatilag a társasházak pályázatát érdemben megkurtítják. Tehát akkor nem volt se válság, se semmi, akkor még országos költségvetési soron is rendelkezésre állt volna az a pénz, amit Önök siratnak. Azért nem tudok még picit sem azonosulni az Önök helyzetével, mert ha bármi őszinteség lenne például azokban a módosító indítványokban az Országgyűlésben, amely arról szólt, hogy Józsefvárosnak milyen fejlesztéseket kéne a válság közepette finanszírozni a kormánynak, ugyanezek a képviselők nem támogatták ezt, amikor a gazdasággal semmiféle probléma nem volt, nem volt koronavírus járvány. Például nem szavazták meg azt az 1,2 milliárd forintot, ami rendelkezésre állt volna Józsefvárosnak. Tehát Csárdi Antal, aki előterjesztette, hogy módosítja a 2021-es költségvetést, ő a 2020-asban nem szavazta meg ezt a tételt. Nagyon jól néz ki, hogy amikor válság van és koronavírus járvány, akkor támogatja a Képviselő úr, természetesen minél több pénzt, ez nem populizmus, még véletlenül se. A stílusról pedig én azt szeretném nagy tisztelettel kérni, hogy az Önök oldala addig, amíg ki nem veti magából azokat a szélsőséges, alapvetően közéleti tevékenységre alkalmatlan szereplőket, akikkel jelen pillanatban is közösködik, amíg olyan politikai erőkkel szövetkeznek országosan, amelyek vállalhatatlanok, és itt helyben olyan személyekkel, akik szintén vállalhatatlanok, pedig én azt gondolom, hogy stílusból nem kérünk kioktatást, és ezt a leghatározottabban visszautasítjuk, és vissza fogjuk utasítani a jövőben is. Önöknek nagyon-nagyon sok mindent kéne sepregetni a portájukon, hogy legitim és felkent szereplői lehessenek a stílusvitáknak. Egyébként hadd tegyem hozzá, hogy még mindig nem válaszoltak arra, hogy ha ekkora a baj, akkor miért jut pénz, akár csak egy irodára, akár csak egy plusz irodára, miért jut pénz fizetésemelésre. Egyébként, hogy melyik portállal az Önkormányzat mit pereskedik, az minket nem érdekel. Azokat lehet rajtunk számon kérni, amiket mi mondtunk. Mi azt mondjuk, hogy valahogy csak kijön az, hogy 225.000.000 Ft-tal minimum drágábbá kerül ennek a Képviselő-testületnek a működése, mint az előzőé. Azért ez nem az égből esett le. Ez azért van, mert Önök sokan vannak, és sok pozíciót osztottak el. Nem elég 2 bizottság, 6 bizottság kell. Az előző bizottsági ülésen volt szerencsém jelen lenni, hát, maradjunk annyiban, hogy túrné a vitát annak a bizottságnak ezzel a Bizottsággal való összeolvasztása. Azt a pár napirendet, ami jelen volt és eltért a miénktől, azt elvitte volna ez a Bizottság. Hozzászólás nélkül, mindenféle javaslat nélkül, mi értelme van ilyeneket fenntartani? Azért, hogy Önök is adjanak plusz egy elnököt. Ne haragudjon már, ez kilométerekről látszik.

Veres Gábor

Egy csúsztatásra szeretném csak felhívni a figyelmét, hogy Csárdi Antal nem szavazta meg ezt a tételt. Szépen kérem Öntől, mutassa már meg nekem ennek a szavazásnak a jegyzőkönyvét, amikor erről a tételről a Parlament külön szavazott, mert arra kíváncsi lennék. Ilyen nem volt, csak mondom, tehát olyan, hogy a költségvetés egyben salátatörvényt lehet, hogy az ellenzék nem szavazta meg, de hogy erről a tételről ez a Parlament külön nem szavazott, az olyan biztos, mint ahogy itt ülök. Soós György képviselő úré a szó.

Soós György

Október 13-án nyertek Önök egy választást. A Polgármester úr nem vette föl a kapcsolatot az országgyűlési képviselő Kocsis Mátéval február végéig, ha jól tudom, most nem vagyok pontosan tisztában időpontokkal, de hogy februárig nem vette fel, az biztos. Ha én megnyerek

egy választást, nem az az első dolgom, hogy elmegyek ahhoz a személyhez, aki az államnál tud lobbizni, és kérek tőle segítséget? Ez nem történt meg. Ez csak a viselkedés, ez tény, ez nem történt meg. Tanácsadói szerződések: ha már a Polgármester úrnak ennyi tanácsadója van, én tényleg jó szándékból mondom, legalább egy legyen köztük, aki ért hozzá. És tudom, hogy nem a napirendhez tartozik, de ez a közétkeztetés pont ez a példa. Ha már fizet tanácsadókat, akkor legalább valami értelmes tanácsadónak fizessen, mert eddig ez, úgy látszik, nem sikerült. Az elvonásokat tekintve - ha ezt nevezhetjük elvonásnak, mert a nem lehívás, az nem feltétlen elvonást jelent - meg a teljes önkormányzatiság csődjét vizionálják. Én nem hallottam se Debrecenből, se Győrből, se XII. kerületből, se XVI., se a XXI. kerületből ilyen kritikai hangokat, érdekes módon ott minden működik, és van is fejlesztés. Most felsoroltam egy párat, akiknek ilyen problémáik nincsenek. A vitával kapcsolatban, hogy mi miért szólunk bele abba, hogy hogyan működjenek a társasházi pályázatok, képviselőtársammal itt születünk a kerületben, itt is lakunk, tehát engedjék már meg, ha már nem is bizottsági tagként, de legalább helyi lakosként azért hadd mondjuk már el a véleményünket, pártállástól függetlenül. Ez előbb-utóbb vissza fog ütni, ezt Önök is tudják. Az, ami most folyik a városban, gondolom, azt Önök pontosan hallják, hogy mi történik, mert én itt vagyok, látom és tudom. Sokan kérdezik, hogy mikor lehet leváltani a Pikót, mondtam nekik, hogy nem lehet. Demokratikusan megválasztott polgármester, mandátuma 2024. októberig fog tartani.

Veres Gábor

És tovább, ahogy a filmben van. Tényleg tisztelettel ajánlom figyelmébe Soós György képviselő úrnak Székesfehérvár polgármesterének a sajtótájékoztatóját - ő ugye nem nagyon vádolható azzal, hogy baloldali elhajló lenne -, ahol viszonylag erős szavakat használva mondja el, hogy például Székesfehérváron milyen hatást gyakorolt az a történet, amit a kormány tett. Azt a jogát pedig senki nem vonta kétségbe egyiküknek sem, hogy elmondják a véleményüket, csak egy oktatásra, gondoltam, szólok én is. Sátyl Balázs képviselő úré a szó.

Sátyl Balázs

Muszáj reagálni egy-két valótlanságra vagy csúsztatásra. Egyébként a székesfehérvári polgármester mellett még a Települési Önkormányzatok Országos Szövetségének a közleményét is ajánlom tisztelt képviselőtársam figyelmébe. Ebben az Önkormányzatban a képviselők fizetésének számítási módja pontosan ugyanaz, ami az előző ciklusban történt. A Polgármester úr fizetését törvény állapítja meg. Pontosán annyi bizottság van, amennyi egy ekkora méretű városban lenni szokott Magyarországon, és nem tartunk fenn külön vagyonynyilatkozat-elbíráló bizottságot évente 1 üléssel, ami mondjuk, más fideszes vezetésű kerületben gyakorlat volt.

Veres Gábor

Nem, itt valóban nem volt, itt ad-hoc bizottságok voltak, eseti jellegűek, de állandóan működtek. További hozzászólást nem látok, a vitát lezárom. Kérem a tisztelt Bizottsági tagoktól, hogy szavazzunk.

Megállapítom, hogy 6 igen, 2 nem szavazattal, tartózkodás nélkül a Bizottság a határozatot elfogadta.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
131/2020. (VI.24.) számú határozata
(6 igen, 2 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Felelős: polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2020. június 25-ei ülése

Veres Gábor

Ezzel lezárult az 1. blokk tárgyalása, 5 perc technikai szünetet rendelék el.

technikai szünet

2. Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

*Előterjesztő: Nováczki Eleonóra - vagyongazdálkodási igazgató
(írásbeli előterjesztések)*

Veres Gábor

Megkérdezem a Bizottság tagjait van-e javaslatuk külön tárgyalásra a 2. blokk napirendi pontjaira vonatkozóan. Soós György jelentkezik, parancsoljon.

Soós György

A 2.6., 2.7., 2.9., 2.11., 2.14., 2.15. és 2.16. napirendi pontokat kérem külön tárgyalni.

Veres Gábor

Nováczki Eleonóráé a szó.

Nováczki Eleonóra

A 2.3. napirendi pontot szeretném egy javításra kikérni.

Veres Gábor

Akkor, amiről szavazni fogunk, az a 2.1., 2.2., 2.4., 2.5., 2.8., 2.10., 2.12., 2.13. és 2.17. napirendi pontok. Kérem szépen a Bizottság tagjait, hogy szavazzunk.

Megállapítom, hogy 8 igen szavazattal, nem és tartózkodás nélkül a Bizottság a felsorolt napirendi pontokhoz tartozó határozatokat elfogadta.

Napirend 2.1. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla u. 10-12. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
132/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

Bacsó Béla u. 10-12. szám alatti ingatlan bérbeadásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla u. 10-12. szám alatti, 34835/0/A/16 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 72 m² alapterületű, üres, földszinti, udvari bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Mizu Hungary Kft. (székhely: 1136 Budapest, Felka utca 4.; cégjegyzékszám: 01-09-928749; adószám: 14980747-2-41, képviselője: Lázár Attila) részére a fenti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározási tevékenység céljára 56.825,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**
- 2.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: az 1.) pont esetében 2020. június 24., 2.) pont esetében 2020. július 30.

Napirend 2.2. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. földszint 1. szám alatti helyiség (hrsz.: 36758/0/A/1) bérbeadására vonatkozó nyilvános, egyfordulós pályázat kiírására

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
133/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

Baross utca 21. földszint 1. szám alatti helyiség (hrsz.: 36758/0/A/1) bérbeadására vonatkozó nyilvános, egyfordulós pályázat kiírásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. földszint 1. szám alatti, 36758/0/A/1 helyrajzi számú, 56 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadásához.**

- 2.) **elfogadja** a határozat mellékletét képező, a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. földszint 1.** szám alatti, **36758/0/A/1** helyrajzi számú, 56 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására vonatkozó pályázati dokumentációt az alábbi feltételekkel:
- a.) a minimális bérleti díj összege **146.600,- Ft/hó + ÁFA,**
 - b.) a pályázat bírálati szempontja:
 - a bérleti díj összege (súlyszám: 9)
 - a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)
 - c.) a pályázatban érintett helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú Határozat II. Fejezetének 8. a) pontja szerinti 25%-os bérleti díj kategóriába tartozó (italbolt, dohányárusítás, játékkerem, szexshop), illetve kölcsönző, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.), raktározás tevékenység végzésére vonatkozik.
 - d.) Kiíró kiköti, hogy az ingatlanra csak olyan ajánlat adható be, amely szeszárusítás nélküli kereskedelmi tevékenység, irodai, bemutatóterem, népi iparművészeti-, képzőművészeti-, kultúrcikk kiskereskedelem, könyvárusítás, valamint lakossági kisipari tevékenység végzésére vonatkozik.
 - e.) Kiíró kiköti, hogy pályázónak a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) és 2.) pontjai szerinti nyilvános, egyfordulós pályázat lebonyolítására és a pályázati dokumentáció Versenyeztetési Szabályzatban foglaltak szerinti közzétételére.
- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elé.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) és 2.) pontok esetében 2020. június 24., 3.) pont esetében 2020. július 15., 4.) pont esetében 2020. szeptember 30.

A 133/2020. (VI.24.) sz. TVKHB határozat mellékletét a jegyzőkönyv 1. sz. melléklete tartalmazza.

Napirend 2.3. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. B és fszt. C, valamint Bérkocsis utca 21. fszt.-i helyiségek bérlőjének tartozásának részletekben történő megfizetésére, szerződésének meghosszabbítására és bérlőtársi jogviszony létrehozására

A napirend 2.3. pontját külön tárgyalásra kikérték.

Napirend 2.4. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 18. szám alatti 9. albetét, nem lakás céljára szolgáló helyiség ismételt bérbeadására

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
134/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

Bíró Lajos utca 18. szám alatti 9. albetét ismételt bérbeadásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a VIII. kerület, Bíró Lajos utca 18. szám alatti, 38803/0/A/9 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, utcai pince bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Bíró Lajos utca 18. számú Társasház részére határozott időtartamra, 2024. december 31-ig, 30 napos felmondási idő kikötésével közösségi célokra, a **mindenkori közös költségnek megfelelő összegű – a határozat meghozatalának időpontjában 12.204,- Ft – bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén.**
- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésre kerüljön. A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 17. § (5) bekezdés a) pontja alapján a közjegyzői okiratba foglalási kötelezettségtől eltekint.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: az 1.) pont esetében 2020. június 24., 2.) pont esetében 2020. július 30.

Napirend 2.5. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 18. szám alatti 8. albetét, nem lakás céljára szolgáló helyiség ismételt bérbeadására

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
135/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

Bíró Lajos utca 18. szám alatti 8. albetét ismételt bérbeadásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a VIII. kerület, Bíró Lajos utca 18. szám alatti, 38803/0/A/8 hrsz.-ú, 19 m² alapterületű, üres, utcai pince bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához**

a Bíró Lajos utca 18. számú Társasház részére határozott időtartamra, 2024. december 31-ig, 30 napos felmondási idő kikötésével közösségi célokra, a mindenkori közös költségnek **megfelelő összegű – a határozat meghozatalának időpontjában 8.588,-Ft – bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésre kerüljön. A Bizottság az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 17. § (5) bekezdés a) pontja alapján közjegyzői okiratba foglalási kötelezettségtől eltekint.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: az 1.) pont esetében 2020. június 24., 2.) pont esetében 2020. július 30.

Napirend 2.6. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség pályázati kiírására

A napirend 2.6. pontját külön tárgyalásra kikérték.

Napirend 2.7. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 3. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

A napirend 2.7. pontját külön tárgyalásra kikérték.

Napirend 2.8. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József körút 68. földszint 1. szám alatti helyiség (hrsz.: 35643/0/A/4) bérbeadására vonatkozó nyilvános, egyfordulós pályázat kiírására

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
136/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

József körút 68. fszt. 1. szám alatti helyiség (hrsz.: 35643/0/A/4) bérbeadására vonatkozó nyilvános, egyfordulós pályázat kiírásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, József körút 68. földszint 1. szám alatti, 35643/0/A/4 helyrajzi számú, 95 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadásához.

- 2.) **elfogadja** az előterjesztés mellékletét képező, a **Budapest VIII. kerület, József körút 68. földszint 1. szám alatti, 35643/0/A/4 helyrajzi számú, 95 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására vonatkozó pályázati dokumentációt az alábbi feltételekkel:**
- a.) a minimális bérleti díj összege **260.400,- Ft/hó + ÁFA**,
 - b.) a pályázat bírálati szempontja:
 - a bérleti díj összege (súlyszám: 9)
 - a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)
 - c.) a pályázatban érintett helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú Határozat II. Fejezetének 8. a) pontja szerinti 25%-os bérleti díj kategóriába tartozó (italbolt, dohányárusítás, játékterem, szexshop), illetve kölcsönző, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.), raktározás tevékenység végzésére vonatkozik.
 - d.) Kiíró kiköti, hogy az ingatlanra csak olyan ajánlat adható be, amely szeszárusítás nélküli kereskedelmi tevékenység, irodai, bemutatóterem, népi iparművészeti-, képzőművészeti-, kultúrcikk kiskereskedelem, könyvárusítás, valamint lakossági kisipari tevékenység végzésére vonatkozik.
 - e.) Kiíró kiköti, hogy pályázónak a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elé.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 1.) és 2.) pontok esetén 2020. június 24., 3.) pont esetében 2020. szeptember 30.

Napirend 2.9. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 5. szám alatti, hasznosított, nem lakás céljára szolgáló helyiség használati díjával kapcsolatos döntés meghozatalára

A napirend 2.9. pontját külön tárgyalásra kikérték.

Napirend 2.10. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének tevékenység módosítására történő hozzájárulásra

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
137/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

Krúdy utca 4. szám alatti helyiség bérlőjének a tevékenység módosítására történő hozzájárulásról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a TASZTER Szolgáltató és Kereskedelmi Bt.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy utca 4.; cégjegyzékszám: 01 06 415120; adószám: 28617688-1-42; képviseli: Sinkó Gábor Gusztáv és Klie János) által bérelt, **Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4.** szám alatti, 36606/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 52 m² alapterületű, utcai földszinti bejárattal, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének a módosításához akként, hogy a helyiségben a bérlő kávézó-kávéház (szeszárúsítással), valamint díszállat kiskereskedés tevékenységek végzésére jogosult **274.800,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összege ellenében.
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetén 2020. június 24., 2.) pont esetében 2020. július 31.

Napirend 2.11. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca 5. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának szüneteltetésével kapcsolatos döntés meghozatalára

A napirend 2.11. pontját külön tárgyalásra kikérték.

Napirend 2.12. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 57. földszint 8. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága**

138/2020. (VI.24.) számú határozata

(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)

(Tematikai blokkban történt a szavazás.)

Népszínház utca 57. földszint 8. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 57. földszint 8. szám alatti,** 35105/0/A/35 hrsz.-ú, tulajdoni lapon, 17 m² alapterületű, üres, utcai bejárattal, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Vadas Hajnalka Erzsébet egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; nyilvántartási szám: 54602142; adószám: 55860330-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével

vendéglátási (palacsintázó, gofri sütőde, cukrászda, fagyizó, szeszarusítás nélkül) tevékenység céljára, a kérelmező által tett bérleti díjon, azaz **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

2. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: az 1.) pont esetében 2020. június 24., 2.) pont esetében 2020. július 30.

Napirend 2.13. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 21. szám alatti telekrész bérbeadására

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
139/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

Budapest VIII. kerület, Tömő utca 21. szám alatti telekrész bérbeadásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület Tömő utca 21.** szám alatti, 36206 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 499 m² alapterületű telekből 127 m² telekrész bérbeadásához **Futureal News Ages Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.; cégjegyzékszám: 01 09 206007; adószám: 25282256-2-42; képviseli: Tatár Tibor) részére határozott időre, a szerződés megkötését követő 6 hónapig **konténer irodák elhelyezése céljára, 215.900,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével.
- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI.07.) számú önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 15. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: az 1.) pont esetében 2020. június 24., 2.) pont esetében 2020. július 31.

Napirend 2.14. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 9/B. szám alatti raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

A napirend 2.14. pontját külön tárgyalásra kikérték.

Napirend 2.15. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 23. földszint 39. szám alatti, 35051/0/A/39 helyrajzi számú üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

A napirend 2.15. pontját külön tárgyalásra kikérték.

Napirend 2.16. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti üres helyiségek árverés útján történő elidegenítésére

A napirend 2.16. pontját külön tárgyalásra kikérték.

Napirend 2.17. pontja: Javaslat üres lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítésére

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
140/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

üres lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítéséről

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1. a **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 16.** szám alatti, 34833/0/A/21 hrsz.-ú, 63 m² alapterületű pinceszinti raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.408.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
2. a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14.** szám alatti, földszinti, 35977/0/A/52 hrsz.-ú 229 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 17.088.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
3. a **Budapest VIII. kerület, Fecske utca 14.** szám alatti, 34992/0/A/17 hrsz.-ú, 59 m² alapterületű pinceszinti üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.464.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ

Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

4. a **Budapest, VIII. kerület, Fecske utca 15. alagsor 15.** szám alatti, 34987/0/A/15 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű tároló helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.956.800 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
5. a **Budapest, VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 26.** szám alatti, 35452/0/A/1 hrsz.-ú, 41 m² alapterületű alagsori üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 3.896.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
6. a **Budapest, VIII. kerület, Lujza utca 18.** szám alatti, 35422/0/A/40 hrsz.-ú, 18 m² alapterületű földszinti üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.048.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
7. a **Budapest, VIII. kerület, Magdolna utca 21. földszint 19.** szám alatti, 35509/0/A/13 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű raktárhelyiséget és a **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 21. földszint 20.** szám alatti, 35509/0/A/14 hrsz.-ú, 40 m² alapterületű lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 16.600.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
8. a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 81. -1. emelet 28.** szám alatti, 35723/0/A/28 hrsz.-ú, 158 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 12.416.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
9. a **Budapest VIII. kerület, Nap utca 3. 2. emelet 7.** szám alatti, 35652/0/A/22 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 11.700.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
10. a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuváros utca 7. 2. emelet 23.** szám alatti, 35033/0/A/23 hrsz.-ú, 29 m² alapterületű félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 12.900.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

11. a **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 44. földszint 14.** szám alatti, 34970/0/A/16 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 8.420.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
12. a **Budapest VIII. kerület, Fecske utca 10. földszint 1.** szám alatti, 34990/0/A/5 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű 1 szobás komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 10.960.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2020. augusztus 31.

Napirend 2.3. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. B és fszt. C, valamint Bérkocsis utca 21. fszt.-i helyiségek bérlőjének tartozásának részletekben történő megfizetésére, szerződésének meghosszabbítására és bérlőtársi jogviszony létrehozására

Veres Gábor

Az előterjesztő kérte ki, parancsoljon.

Nováczki Eleonóra

A határozati javaslat 7.) pontjában 5.) pont szerepel hivatkozásként, ez egy elírás, a 4.) pontra hivatkozik a 7.) pont.

Veres Gábor

A vitát megnyitom, megkérdezem a Bizottság tagjait, van-e kérdésük, hozzászólásuk. Nincs, a vitát lezárom. Kérem a tisztelt Bizottságot, szavazzanak.

Megállapítom, hogy 8 igen szavazattal, nem és tartózkodás nélkül a Bizottság a határozatot elfogadta.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
141/2020. (VI.24.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

Bérkocsis utca 19. fszt. B és C, valamint Bérkocsis utca 21. fszt.-i helyiségek bérlőjének a bérlési díj tartozásának részletekben történő megfizetéséről, szerződésének meghosszabbításáról és bérlőtársi jogviszony létrehozásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a MaxShopping Kft.-vel** (székhely: 1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fszt. lház. B.; cégjegyzékszám: 01-09-278399; adószám: 14966817-2-42; képviseli: Belső András ügyvezető) **kamatmentes részletfizetési megállapodás megkötéséhez a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. B szám alatti, 34867/0/A/2 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. C szám alatti 34867/0/A/3 hrsz.-ú, 21 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében felhalmozott bruttó 232.626,- Ft összegű hátralék kiegyenlítésére** akként, hogy a bérlő a szerződés megkötése előtt köteles a tartozásnak megfelelő összeg 25%-át, azaz **58.157,- Ft-ot egyösszegben megfizetni**, ezt követően a fennmaradó 174.469,- Ft kiegyenlítésére **23 hónapon keresztül 7.269,- Ft-ot, a 24. havi részletben 7.282,- Ft-ot köteles fizetni.**
- 2.) **hozzájárul a MaxShopping Kft.-vel** (székhely: 1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fszt. lház. B.; cégjegyzékszám: 01-09-278399; adószám: 14966817-2-42; képviseli: Belső András ügyvezető) **kamatmentes részletfizetési megállapodás megkötéséhez a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 21. fszt. szám alatti 34873/0/A/3 hrsz.-ú, 66 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében felhalmozott bruttó 229.047,- Ft összegű hátralék kiegyenlítésére** akként, hogy a bérlő a szerződés megkötése előtt köteles a tartozásnak megfelelő összeg 25%-át, azaz **57.261,- Ft-ot egyösszegben megfizetni**, ezt követően a fennmaradó 171.786,- Ft kiegyenlítésére **23 hónapon keresztül 7.157,- Ft-ot, a 24. havi részletben 7.175,- Ft-ot köteles fizetni.**
- 3.) **hozzájárul a bérleti szerződés módosításához, a bérleti jogviszony meghosszabbítása tekintetében a MaxShopping Kft.-vel** (székhely: 1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fszt. lház. B.; cégjegyzékszám: 01-09-278399; adószám: 14966817-2-42; képviseli: Belső András ügyvezető), a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. B szám alatti, 34867/0/A/2 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 19. fszt. C szám alatti, 34867/0/A/3 hrsz.-ú, 21 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében határozott időre 2025. december 31. napjáig, biobolt és raktár tevékenység céljára 71.725,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díj fizetési kötelezettséggel.** A szerződés meghosszabbítás megkötésének feltétele, hogy a bérlőnek tartozása nem állhat fenn a szerződés megkötésekor, valamint vállalja a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését és egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat tesz a szerződés mellett. Nem minősül tartozásnak a határozat 1.) pontja szerinti részletfizetési megállapodás.
- 4.) **hozzájárul a bérleti szerződés módosításához a bérlőtársi jogviszony létrehozása és bérleti jogviszony meghosszabbítása tekintetében a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 21. fszt. szám alatti, 34873/0/A/3 hrsz.-ú, 66 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a MaxShopping Kft.-vel** (székhely: 1084 Budapest, Bérkocsis utca 19. fszt. lház. B.; cégjegyzékszám: 01-09-278399; adószám: 14966817-2-42; képviseli: Belső András ügyvezető), valamint a **Rendszervíz Plusz Kft.-vel** (székhely: 1085 Budapest, Horánszky utca 13.; cégjegyzékszám: 01-09-934438; adószám: 12439434-2-42; képviseli: Bozsik István Péter) határozott időre 2025. december 31. napjáig, **iroda céljára 80.300,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díj fizetési kötelezettséggel, valamint a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlőtársak általi elkészítésének kötelezettsége**

mellett. A bérleti díj minden évben a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. A szerződeshosszabbítás megkötésének feltétele, hogy a bérlőtársaknak tartozásuk nem állhat fenn a szerződés megkötésekor. Nem minősül tartozásnak határozat 2.) pontja szerinti megállapodás.

- 5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) és 2.) pontja szerinti részletfizetési megállapodás megkötésére.
- 6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 3.) és 4.) pontjai szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.
- 7.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 4.) pontja szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére, amelynek feltétele az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.
- 8.) a határozat 4.) pontjában foglalt bérlőtársi jogviszony megszüntetésére irányuló kérelem esetén, annak megszüntetéséhez a jelen határozat alapján kötött bérleti szerződés hatálya alatt nem járul hozzá.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.)-4.) pontok esetében 2020. június 24., 5.) pont esetében 2020. július 30., 6.)-7.) pontok esetében 2020. július 15., 8.) pont esetében 2025. december 31.

A Bizottság létszáma – Sátyu Balázs távozásával – 7 főre változott.

Napirend 2.6. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség pályázati kiírására

Veres Gábor

A vitát megnyitom, Soós György képviselő úré a szó.

Soós György

Kaptam egy levelet a Jegyző asszonytól az Optennel kapcsolatban - nem tudom, hogy ezt a többi bizottsági tag is megkapta-e -, hogy nem járul hozzá, hogy az Opten cégtárat használjuk külsőként vagy bizottsági tagként. Én szeretném, ha ezt még egyszer átgondolnák, mert azon lehet megnézni a céghálót. Ez mindenki érdeke egyébként, tehát az összes itt ülő bizottsági tag érdeke, hogy az Optent tudja használni. Ezt mi elég erősen használtuk az előző bizottságban, mert itt lehet látni, hogy nincs-e valami kötődés. Szeretném kérni az Elnök urat, hogy valamilyen szinten ezt oldjuk meg. Illetve most az anyaghoz hozzászólnék. A Corvin köz 4., látjuk is, hogy ketten jelentkeztek bérbevitelre, nagyon rendben van, hogy kiírjuk pályázatra. Ennek volt egy előzménye, mi ezt kiírtuk pályázatra 2013-ban pont a válság kellős

közepén, és akkor 800.000 Ft-ért vették ki. Ez egy nagyon jó állapotban lévő helyiség, be is van rendezve, látszik, hogy érdeklődés is van rá. Én ezt a 312-t kicsit alacsonynak érzem, javasolnám egy picit magasabbra emelni ezt az összeget, de nem vagyunk többségben, úgyhogy nem tennék rá számszerű javaslatot. Mégis teszek rá számszerű javaslatot: javasolnék 500.000-et, mivel 800.000 + áfáért volt kiadva, a 312 az még a fele sem. Célszerű lenne, vagy afelé, vagy egy picit magasabban kijönni.

Veres Gábor

Ebben egy kis segítséget kérnénk a JGK Zrt. jelenlévő vezetőjétől.

Nováczki Eleonóra

2012-3-4. környékén a pályázat azért lett 720.000 Ft környékén eredményes pályázat, mert a jelentkező a kétszeresét adta ajánlatként, mint amennyi a pályázati felhívásban minimális bérleti díjként meg volt jelölve. Az ő ajánlata egyébként jelentősen túllépte a következő jelentkezőnek az ajánlatát is. A Képviselő-testület határozata mind a versenyzetetésről, mind pedig a bérleti díjakról konkrétan meghatározza, hogy milyen összegben kell kiírni a minimális bérleti díjat a pályázat során, mégpedig a forgalmi értékből kell képezni. Itt a forgalmi érték 62.460.000 Ft, és ebből jön ki a 312.350 Ft-os minimális bérleti díj ajánlat. A Bizottságnak ennél magasabb minimális bérleti díj megállapítására nem adott hatáskört a Képviselő-testület a határozatban.

Veres Gábor

A vitában több hozzászólást nem látok, a vitát lezárom. Kérem a Bizottság tagjait, szavazzunk a határozati javaslatban foglaltakról.

Megállapítom, hogy 5 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett a Bizottság a határozatot elfogadta.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
142/2020. (VI.24.) számú határozata
(5 igen, 0 nem, 2 tartózkodás szavazattal)**

Corvin köz 4. szám alatti helyiség pályázati kiírásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti, 36395/0/A/2 helyrajzi számú, 119 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadásához.**
- 2.) **elfogadja a határozat mellékletét képező, Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti, 36395/0/A/2 helyrajzi számú, 119 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására vonatkozó pályázati dokumentációt az alábbi feltételekkel:**
 - a.) a minimális bérleti díj összege **312.350,- Ft/hó + ÁFA,**
 - b.) a pályázat bírálati szempontja:
-a bérleti díj összege (súlyszám: 9)

- a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)

- c.) a pályázatban érintett helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselőtestület 248/2013. (VI.19.) számú Határozat II. Fejezetének 8. a) pontja szerinti 25%-os bérleti díj kategóriába tartozó (italbolt, dohányárusítás, játéktér, szexshop), illetve kölcsönző, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.), raktározás tevékenység végzésére vonatkozik.
- d.) Kiíró felhívja pályázó figyelmét, hogy a bérleményben ingóságok (székek) találhatóak. Amennyiben pályázó a tevékenységéhez az ingóságot nem kívánja használni, az elszállítás és annak költsége pályázót terheli, Kiíróval szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet.
- e.) Kiíró kiköti, hogy pályázónak a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elé.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) és 2.) pontok esetén 2020. június 24., 3.) pont esetében 2020. szeptember 30.

A 142/2020. (VI.24.) sz. TVKHB határozat mellékletét a jegyzőkönyv 2. sz. melléklete tartalmazza.

A Bizottság létszáma – Sátyl Balázs visszaérkezésével – 8 főre változott.

Napirend 2.7. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 3. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Veres Gábor

Szintén Soós György kérte ki, Öné a szó.

Soós György

Értékbecslés: 23.510.000. Miért nem nyilvános pályázaton történik a bérbeadás?

Veres Gábor

Válaszadásra megadom a szót az előterjesztőnek.

Nováczki Eleonóra

Mind az Önkormányzat rendelete, mind pedig a nemzeti vagyonról szóló törvény úgy szól, hogy 25.000.000 Ft feletti forgalmi értékű ingatlan esetében kell versenyeztetési eljárást lebonyolítani. Ez nem éri el ezt a 25.000.000 Ft-os értékhatárt és kérelem érkezett rá, ezért teszünk javaslatot a helyiség pályázaton kívüli bérbeadására vonatkozóan.

Veres Gábor

Dr. Erdélyi Katalin a szó.

Dr. Erdélyi Katalin

Én ezzel a szerződéssel kapcsolatban módosító javaslatot vetnék fel a tisztelt Bizottságnak. Jelenleg a megajánlott, 50.000 Ft-os bérleti díjat javasolja az előterjesztés elfogadni. Tisztában vagyok a válság hatásaival, tisztában vagyok azzal, hogy ez még a kedvezményhez képest is kedvezményes összeg. Viszont azt szeretném kérni, hogy tekintettel a Déri Miksa mostani felújítására, ami '21-re lesz kész, tehát valószínűleg az ingatlanok értéke növekedni fog, ezért vagy azt szeretném javasolni, hogy 2 évre adjuk ki ezen az áron ezt az ingatlant, vagy pedig legyen benne a szerződésben, hogy 2 év után az ingatlan bérleti díja megnövekszik erre az 59.000-valahány Ft-os összegre. A tekintetben, hogy ne lock-oljuk be magunkat egy ilyen nagyon kedvezményes díjra, tudva azt egyébként, hogy a területnek az értéke növekedni fog remélhetőleg, a Déri Miksa sétálóutca kialakításával. A legegyszerűbb javaslat az lenne egyébként, hogy 2 évre adjuk ki ezen a díjon, és akkor utána lehet újra pályázni. Ez szerintem az Önkormányzatnak is hasznosabb lenne, ha utána esetleg több jelentkező közül lesz lehetőségünk választani.

Veres Gábor

Mielőtt továbbmegyünk, aki bérelt már valaha az életben hasonlót, a 2 évre kivett ingatlan tekintetében az nem egy könnyen tervezhető történet, mert általában minimum 5 évre szoktak tervezni azok, akik ingatlanokat bérelnek. De ebben az esetben a javaslat szempontjából azt én egy nagyon elfogadható történetnek tartanám, ha ezt a 2 évet íránk elő, de a bérlő opciós jogot kapna arra, hogy tovább bérelheti, a bérleti díj tárgyalások eredményeképpen. Tehát újratárgyaljuk a bérleti díjat 2 év múlva, és azt mondjuk, hogy azon a bérleti díjon, amit akkor megállapítunk, neki joga van tovább bérelni az ingatlant, és nem kell új versenyt kiírni. Amennyiben nem fogadja el az akkor felajánlott bérleti díjat, akkor kiírhatjuk pályázatra szerintem ezt az ingatlant, újra meghirdethetjük. Ez talán egy áthidaló és elfogadható megoldás lehet az én szerény véleményem szerint. Soós György a szó.

Soós György

Én felhívnám a Bizottság figyelmét, hogy a forgalmi érték lejárt. November 22-e, 180 nap, úgyhogy az konkrétan lejárt. Tennék is egy javaslatot, hogy ha visszakerül az anyag elénk, szerintem írjuk ki ezt nyilvános pályázatra.

Veres Gábor

Ebben a kérdéskörben ismételten az előterjesztőhöz fordulunk.

Nováczki Eleonóra

Az önkormányzat rendelkezései szerint egy alkalommal lehetőség van az értékbecslés aktualizálására. Ez 2020. április 7-én történt meg, így az értékbecslés még hatályos, és egyébként figyelembe vette azt a helyzetet is, amit a veszélyhelyzet okozott az ingatlanpiacon.

Veres Gábor

Megadom a szót Gutjahr Zsuzsannának.

Gutjahr Zsuzsanna

Én pedig arra szeretném felhívni a figyelmet, hogy a Déri Miksa utcában egy csomó kiadó ingatlan van egyébként, és olyan tevékenységre érkezett igény, ami nem egy büfé vagy kávézó vagy ilyesmi, hanem konkrétan egy galéria közösségi tér, gyermek-, felnőtt foglalkoztató. Egy múzeumpedagógiai végzettségű és művészettörténész venné ki, és azt gondolom, nagyon fontos az, hogy kultúrát is közvetítsünk, értéket teremtsünk, és olyan

dolgokat kínáljunk, amiért érdemes odamenni valahova, főleg egy sétálóutcába. Ha ez valami jól menő kis galéria lesz, azt gondolom, még támogatunk is kellene, ha nem mással, akkor azzal, hogy kedvezményt adunk az illetőnek. Egyetértek Elnök úrral abban, hogy nem érdemes 2 évre tervezni. Tehát azt lehetne, hogy 2 évre adjuk meg ezt a nagyon kedvezményes díjat, és utána a kicsit kevésbé kedvezményest, ezt az 59.000 Ft-ost, amit Erdélyi Katalin javasolt. Mert azt gondolom, hogy ez az a tevékenység, ami amúgy is viszonylag nehezen termeli ki önmagát, viszont nagyon erős közösségépítő funkcióval tud rendelkezni. Egyébként játékkiállításokkal is foglalkozik a hölgy, úgyhogy elég érdekes programok várhatóak. Én ezt nem tudom, ezt vélelmezem, úgyhogy hátha. Én nagyon szeretem, ha nagyon sok bevételt hozunk, mint tulajdonosi bizottság, és ott egy csomó mindent ki lehet majd még adni, de fontoljuk meg, hogy egy ilyen galéria funkciót szeretnénk-e esetleg ily módon megtámogatni.

Veres Gábor

Dr. Erdélyi Kataliné a szó.

Dr. Erdélyi Katalin

Nekem tetszik az opciós megoldás. Az opciós megoldásról azt kell tudni, hogy akkor a bérleti szerződés 2 évre szól, és ebben van egy opciós jog. Várható az, hogy az ingatlan forgalmi értéke növekedni fog, tehát el fogja érni a 25 milliót, ha a várakozások beigazolódnak, hogy a Déri Miksa utcának az értéke növekedni fog. Ezzel megvalósulhat az is, hogy ha és amennyiben addig nem módosul az a jogszabály, hogy mennyi érték fölött lehet csak pályáztatás útján az ingatlant kiadni, akkor alapvetően elképzelhető az, hogy ez az opciós jog neki előny lesz, de a nyilvános pályázatra is mód kerülhet. Úgyhogy énnekem ez az opciós megoldás tetszik, és azt gondolom, ez egy köztes megoldás és befogadható.

Veres Gábor

Soós György a szó.

Soós György

Funkcióval semmi probléma. Itt most érzek egy jogi problémát, és ránéztem a következő anyagra is, nincs az előterjesztésben, hogy felülvizsgálták ezt az értékbecslést. Lehet, hogy én nem látom, de hol van az, hogy ezt felülvizsgálták? A következőt most vettem észre, az is 2019. májusi, a József krt. 68. Ezek az értékbecslések lejártak.

Veres Gábor

Az előterjesztő válaszol.

Nováczki Eleonóra

A 7. bekezdés tartalmazza az előterjesztés első oldalán, hogy a CPR Vagyoneértékelő, Lakatos Ferenc által 2019. december 3. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. december 10. napján jóváhagyott, majd 2020. április 7-én aktualizált értékbecslés szerint a forgalmi értéke 22.330.000 Ft. Egyébként pedig az előterjesztés melléklete kellene, hogy tartalmazza az aktualizálást, az valahol elveszett az összefűzés vagy szkennelés során.

Veres Gábor

Ha jól értem, akkor szövegszerűen benne van, hogy aktualizálva lett, csak a melléklet nem tartalmazza az aktualizálásról szóló dokumentumot. Nagyon kérem tisztelettel, legközelebb ez legyen benne. Vörös Tamás, parancsoljon.

Vörös Tamás

Lehet, ugyanarra értette Elnök úr, hogy legközelebb legyen benne, hogy akkor ezt az előterjesztést a következő bizottsági ülésen meg tudjuk tárgyalni, amikor ez megvalósul, mert jelen pillanatban nyilván ennek a dokumentált alátámasztása nem áll a bizottsági tagok rendelkezésére. Mindenképpen szükségesnek tartom ennek a kiegészítését, és ugyanígy a többi előterjesztés tekintetében, amikor meg tudunk róla bizonyosodni, hogy valóban ez az aktualizálás megtörtént, és látjuk, hogy az mit tartalmaz. Én sem gondolom egyébként, hogy a funkcióval bármi probléma lenne. Ezt mindenképpen szeretném rögzíteni, hogy azzal semmi probléma, ha az Önkormányzatnak vannak nem tisztán üzleti szempontjai a vagyongazdálkodás terén is, hiszen ez az egyik eszközünk, nem tudunk mást kitalálni, de azért mégsem tartanám szerencsésnek, ha ez ilyen indoklásként belekerülne. Ha azt mondjuk, hogy ez a funkció támogatandó, és ezért alacsony, akkor mondjuk ezt. Legyen így benne az előterjesztésben, legyen alátámasztva az a társadalmi cél, amit kiszolgál, legyen az benne, hogy az Önkormányzat vagy az itt élők ezzel mit nyernek. De önmagában attól, hogy azt mondjuk, szeretek egy galériát, szeretek egy pingpong termet, bármi egyebet, ez még nem biztos, hogy elégséges alátámasztás arra, hogy miért kapjon valaki kvázi kedvezményesen vagy alacsonyabb díjért egy helyiséget. Még egy nagyon fontos szempont, és maximálisan egyetértek Erdélyi Katalin dr.-ral abban a tekintetben, hogy muszáj valamilyen formában belecsempésznünk ebbe az előterjesztésbe azt, hogy itt egy felújított terület lesz nemsokára. Egyébként pontosan erre lenne jó, ha egy értébecslő ezt nem is tudja valamiért figyelembe venni, mert nehéz, mert távol van, stb., de azért egy pályázat során ezt már lehet érvényesíteni, még akkor is, ha nem éri el az értékhatárt. Hiszen a pályázati rendszerben elmondjuk, hogy milyen lesz ez a terület, és azért nem 50-60-70 ezer, hanem mondjuk 160.000 Ft a bérleti díj, mert ez így fog alakulni, vagy maga a piaci verseny ezt feltornázza erre az ára, akkor tudjuk, hogy miért, és tudja az is, aki ezt ajánlotta, hogy miért. De jelen pillanatban így lebutítva ezt a történetet az történik, hogy egy relatív értékes ingatlant nyomott áron bérbe adunk valakinek anélkül, hogy tudnánk, hogy az értébecslés valid-e - én elhiszem, hogy az, de azért ezt nyilván egy hivatalos eljárásban alá kell támasztani -, és anélkül, hogy érvényesítenénk azokat az erőfeszítéseket, amiket a Déri Miksa megújítása irányába az Önkormányzat tett pénzt, energiát stb., belevéve. Tehát valamilyen módon ezt mindenképpen meg kell változtatni. Én azt javaslom, hogy az előterjesztő vonja vissza ezt az előterjesztést, és az elhangzott, egyébként azt hiszem, egyöntetű megállapításokkal kiegészítve hozza vissza, és szerintem nem lesz semmilyen akadálya annak, hogy a Bizottság a bérbeadást támogatni tudja.

Veres Gábor

Én most egy picit elbizonytalanodtam, annak tekintetében, hogy ha valóban nem tartalmazza a melléklet az aktualizált értébecslést, akkor arról valóban nehéz dönteni, de ennek tekintetében én jelentősen támaszkodnék Nováczki Eleonóra véleményére.

Nováczki Eleonóra

Semmi akadálya az előterjesztés visszavonásának. Azt viszont el szeretném mondani, hogy a pályázat során sem tud az Önkormányzat bizottsága arról dönteni, hogy később milyen bérleti díj lesz. Ahogy az előző előterjesztésnél is elmondtam, a jelen értébecslés alapján, a jelen forgalmi érték alapján tudja a minimális bérleti díjat az Önkormányzat meghatározni. A pályázat során én nem látom azt a szempontrendszerrel, amivel azt tudom mondani, hogy márpedig én a Déri Miksa utca felújítása során a bérleti díjat meg fogom emelni 30%-kal. Azt sokkal inkább kivitelezhetőnek látom, sőt, ennek nem látom akadályát, hogy egy olyan döntés szülessen a Bizottság részéről, hogy adott esetben ezen kérelem alapján azt mondja, hogy 2021. december 31-ig bérbe adja a kérelmező által felajánlott díjon a helyiséget, és ezt

követően nem biztosítja azt a lehetőséget, hogy a helyiség bérbeadásáról szóló rendelet alapján a bérbeadó szervezet, azaz a JGK Zrt. meghosszabbítsa a bérleti jogviszonyt. Magához vonja a Bizottság a hosszabbításra vonatkozó döntést, és kikötheti a magasabb bérleti díjat, vagy már semmilyen bérleti díj kedvezményt nem kíván biztosítani ekkor. És akkor mindegy, hogy ki van a Bizottságban, már kapott egy iránymutatást, hogy milyen döntést kell hozni. Illetve azon tanakodtunk itt a kollegámmal, hogy tudunk-e előbérleti jogra lehetőséget adni, de nem, mert ezt a lakástörvény nem teszi lehetővé helyiségek esetében.

Veres Gábor

Tehát az opció kiesett.

Nováczki Eleonóra

Annyiban nem esett ki, hogy megkötjük X időtartamig, és utána, ha nem ment 25.000.000 Ft fölé a helyiség forgalmi értéke, akkor ez a bérelő még mindig bérbe tudja venni a helyiséget, csak már nem egy alacsonyabb bérleti díjon, hanem egy magasabb összegen.

Veres Gábor

Én azt kérem, hogy ezt hozzuk vissza a következő bizottsági ülésre, és az összes olyan előterjesztést, amelyben lejárt az értébecslés. Melyikben volt ilyen? A 2.8-nál.

Nováczki Eleonóra

A 2.8. előterjesztésben benne van az aktualizált értébecslés, valószínűleg a másolás-szkennelésnél maradt ki ebből az előterjesztésből.

Veres Gábor

Akkor maradunk a 2.7.-nél, tisztelettel kérem, hogy hozzuk vissza a következő ülésre.

Nováczki Eleonóra

Az előterjesztést visszavonom.

A napirend 2.7. pontjaként tárgyalta előterjesztést az előterjesztő visszavonta.

Napirend 2.9. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 5. szám alatti, hasznosított, nem lakás céljára szolgáló helyiség használati díjával kapcsolatos döntés meghozatalára

Veres Gábor

A vitát megnyitom, Soós György képviselő úr a szó.

Soós György

Én szeretném kérni, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Singer Fülemlé Kft. kérelméhez.

Veres Gábor

Erdélyi Katalin a szó.

Dr. Erdélyi Katalin

Arra szeretném felhívni a figyelmet, hogy abban az esetben, ha tartozása van a Singer Kft.-nek, akkor nem is indulhat a pályázaton, a részletfizetési megállapodás megkötése esetén indulhat. A használati díjra nem kaphat csökkentést és kedvezményt. Van egy rendelet, ami a

koronavírus alatt kedvezményben részesítette a bérlőket, ezért nem lehet még ezen felül is kedvezményt adni. Én most az előterjesztésben foglaltakon kívül szeretnék arról tájékoztatást kérni, hogy a Singerrel konkrétan milyen tárgyalások vannak folyamatban, vagy ez az ügy hol tart. Mert jelenleg rosszabbul állunk, mint eddig, ugyanis eddig csak nagyon alacsony áron akarták kivenni, most már konkrétan technikailag ki se vehetnék, mert nem alkalmasak arra, hogy a pályázaton induljanak. Úgyhogy szerintem most még kb. kettőt ugrottunk hátra ebben az ügyben.

Veres Gábor

Közben Nováczki Eleonóranak van egy jó ötlete.

Nováczki Eleonóra

Én csak válaszolni szerettem volna a kérdésekre. A koronavírusra hozott önkormányzati rendelkezés a bérleti jogviszonnyal rendelkezőkre vonatkozik. A Singer Fülemüle Kft. ebben nem részesülhetett, mert ő használó. Használati díj tekintetében nincsen lehetősége a Bizottságnak csökkenteni a Ptk. alapján, és a használati díj mértéke a bérleti díjjal megegyező összeg. Bérleti díj pedig a legutolsó megállapított összeg tud lenni, nem tud bérleti díjat megállapítani a Bizottság. A Singer Fülemüle Kft.-vel felvettük már a kapcsolatot annak érdekében, hogy részletfizetési megállapodást kössünk a hátralékára, és hogy a pályázaton indulni tudjon, ez nem okoz akkor problémát az ő részükre.

Veres Gábor

Soós György következik.

Soós György

És egy olyan javaslat, hogy amennyiben megköti a részletfizetési megállapodást, akkor lép hatályba az, hogy kedvezményesen, az ő javaslatuk alapján vegye bérbe, azaz 10.000 Ft-ért? Nem működik?

Nováczki Eleonóra

Nem tudja kedvezményesen bérbe venni, mert pályázni kell, a helyiségnek az értéke eléri a ...

Veres Gábor

Ha jól értem, most nem áll fent az a jogi állapot, ami alapján ilyen határozatot tudnánk hozni, még provizórikusan sem, tehát nem vagyunk abban a jogi helyzetben. Most nyilván meg fogom várni, hogy ki hogyan szavaz ebben az ügyben, de amennyiben ez a határozati javaslat elfogadásra kerül, azaz, hogy nem tudjuk támogatni ezt a történetet, azt kérem, hogy ezzel az indoklással, amit Nováczki Eleonóra elmondott, küldje meg a Hivatal a Singer Kft. tulajdonosainak. Értsék meg, itt nem arról van szó, hogy nem akarjuk elfogadni, hanem ez a helyzet. Azt szeretném, ha nem azt gondolnák, hogy mi most itt bármilyen játékot is játszunk velük. Szeretnénk, ha ők ott maradnának és csinálnák, amit csinálnak, de ebben a jogi állapotban ezt így nehéz lesz megoldani. Dr. Erdélyi Katalin következik.

Dr. Erdélyi Katalin

Volt szó arról, hogy valaki lakóként nyilatkozik, vagy hogy itt él. Én azt látom, hogy azért a kerületben ezek a vendéglátóipari helyiségek nagyon küzdenek, és még a járvány alatt is sokan megoldották akár a házhozszállítást, egyébként top éttermek is, nemcsak a pizzázók. Ezért én nagyon túlzásnak tartom azt, hogy 2020. december 31-ig kapja ezt a 10.000 Ft-os díjat, vagy erre pályázik, anélkül, hogy bebizonyította volna, vagy alá lenne támasztva az, hogy tényleg egyáltalán nem tud működni. Most van június vége, azért még fél év hátravan

ebből az évből, a Fülemüle egy nagy belső helyiséggel rendelkező étterem, szerintem semmi akadálya nincsen, hogy a rendes működése visszaállhasson szeptembertől vagy akár mostantól, ahogy a többi étterem is működik. Ezzel nem ellene beszélek, csak azt gondolom, érzek itt egy ilyen kicsit fura kérést, ami szerintem nem biztos, hogy fair az Önkormányzattal szemben.

Veres Gábor

Soós György következik.

Soós György

Fura ez a válság. Beszélgettem, nekem van ismerősöm, aki üzemeltet éttermet, és azt tudni kell, hogy a belvárosban a nyári szezon a holt szezon. Az emberek elmennek vidékre nyaralni, a július-augusztus, azt majd lehet látni a Krúdy utcában, a Mikszáth téren, ki fog ürülni. Nincs meg az a vásárlóközönség vagy fogyasztói réteg, aki el tud tartani egy éttermet. Ez az időszak, az éven belül a július-augusztus a vendéglátóknak a belvárosban a legrosszabb időszak. Tehát ezzel teljesen egyet tudok érteni, neki nincs kerthelyisége, nagy valószínűséggel szeptemberig nincs értelme kinyitnia, mert aki kinyit és tőkeerős, annak is egy kinszenvedés ez. Nem biztos, hogy magát a fenntartási költséget ki fogja termelni. Én attól félek, hogy ez nagyon sok belvárosi helyiségnél ..., ráadásul a turizmus is most mínuszban van, tehát itt nagyon sokan fognak csődbe menni. Ez egy nagy múltú hely, én azért támogatnám mindenképpen őket. Most tényleg kapkodnak azért, hogy fennmaradjanak a víz felszínén, nemcsak ők, nagyon sokan. A VII. kerületben, ahol volt effektív turizmus, az most nem lesz ezen a nyáron, reméljük, jövőre már lesz. De meg kell érteni őket is, mert ez most egy nagyon-nagyon rossz időszaka a budapesti, belvárosi éttermeknek.

Veres Gábor

Vörös Tamás képviselő úr a szó.

Vörös Tamás

Alapvetően a normatív megoldások híve vagyok, de azért valamit el kell dönteni, az pedig az, hogy képvisel-e értéket egy évtizedek óta ott működő, a zsidó hagyományokat felvállaló, régebben a rabbiképzőhöz kötődő étterem. Bevallom Önöknek őszintén, én soha nem jártam benne, de tudom, hogy egyike azoknak az éttermeknek, amivel Józsefvárost azonosítják. Ettől függetlenül nem tartom senki jogának, hogy ettől értékes ingatlanokban olcsóbban üzemelhet, mint mások. Ez nem lenne tisztességes és nem lenne fair. De azt tudnunk kell, hogy az elmúlt időszakban a járvány ezekre a különböző vendéglátóhelyekre borzasztóan nagy csapást mért, és mér jelen pillanatban is. Nem véletlen az, hogy Budapesten gyakorlatilag nincsenek turisták, és valószínűleg ebben az évben nem is lesznek. Azért gondoljunk bele, hogy még azok a bevételi források is elapadnak, amik eddig voltak a nyári szezonban. Tekintettel arra, hogy ez a polémia régóta fennáll a Kőfaragó utca 5. tekintetében, én örültem volna egy picit proaktívabb szemléletnek az Önkormányzat részéről is, talán a Singer Kft. részéről is, hogy feloldjuk ezt a problémát. Azt gondolom, Józsefvárost építi, ha van egy - vagy talán még egy - deklaráltan zsidó hagyományokat ápoló étterme, amelyet mind belföldről, mind külföldről nagy szeretettel látogattak. Én azt sajnálom igazából ebben az egész történetben, hogy a megoldási javaslatokat nem látom. Azt már hallottuk, hogy miért nem lehetséges megoldani ezeket a kérdéseket, a megoldásra még nem látunk javaslatot, és nyilván egyre nehezebb lesz ezt a kérdést rendezni, ahogy múlik az idő, ahogy egyre nagyobbak lesznek az érdekellentétek gazdasági vonatkozásban. Szerintem megért volna azért némi erőfeszítést Józsefváros Önkormányzata részéről, hogy meg tudjunk menteni egy ilyen helyet, ami építi a kerületet, ami az identitásához hozzájárul. Ez nem történt meg, én ezt csak sajnálni tudom. Még egyszer

mondom, senkit nem illet meg attól olcsóbb helyiségbérlet, mert bizonyos kulturális szempontból hozzájárult a terület fejlődéséhez, és ahhoz a pozitív képhez, ami kialakult a környékkel, a Palotanegyeddal kapcsolatban, hiszen ahhoz is szervesen hozzátartozik. Mégis azt gondolom, illett volna egy picit nagyobb energiát beletenni akár a körzet képviselője részéről, akár a Hivatal részéről abba, hogy valamilyen megoldási javaslatot lássunk itt, legalább A, B, C variációban, hogy mit lehetne tenni, és nem most, hónapokkal ezelőtt.

A Bizottság létszáma – Szarvas Koppány Bendegúz távozásával – 7 főre változott.

Veres Gábor

Soós György következik, ügyrendben.

Soós György

Lenne egy ügyrendi javaslatom. A Bizottság, úgy látom, ezt nem fogja tudni megoldani, ezért azt javasolnám, hogy a JGK Zrt. készítse a Képviselő-testület számára - mert ő már tud ebben dönteni - egy olyan jellegű előterjesztést a következő Képviselő-testületre, ahol meghívják mind a két érdekelt felet, és valamilyen szintű közös nevezővel elkészített előterjesztés tud bejönni a Képviselő-testület részére. Én megértem, itt nekünk nincs lehetőségünk kedvezményt adni, nincs lehetőségünk eltérni a különböző jogszabályoktól, de lehetségesnek tartom azt, hogy egy közös álláspont megszületése után a Képviselő-testületnek van hozzá jogköre, hogy döntsön ebben.

Veres Gábor

Mikó Károly következik.

Mikó Károly

Én egy kicsit túlzónak tartom azt, hogy az Önkormányzatot hibáztatjuk azért, mert egy gazdasági társaság bizonyos pandémia helyzet által előállt okból nem tud megfelelően működni. Elöttem van a '18-as mérleg, itt gyakorlatilag 0 üzemi eredményt tudott felmutatni a cég, nem is értem. Stabilan egyébként 2,2 és 2,6 millió körül áll az árbevétele éves szinten ennek a cégnek. Szerintem ehhez nem nagyon kell hozzáfűzni valamit, itt lehet, hogy üzletvezetési problémákon csúsznak el a dolgok, tehát nem feltétlenül nyúlhatunk oda és tudunk valamit tenni. Én aláírom, hogy tényleg ez egy nagymúltú étterem, stb., számszakilag nem ez jön át, sajnós. Bízom benne egyébként, hogy a problémát meg tudjuk menedzselni.

Veres Gábor

Dr. Erdélyi Katalin következik.

Dr. Erdélyi Katalin

Én is egy kis perspektívát hoznék a dologba. Az előterjesztés szerint azt nyilatkozta a használó, hogy a jelenlegi járványhelyzetben a használati díjat nem tudja megfizetni, valamint, hogy Magyarország miniszterelnöke korábban úgy nyilatkozott, hogy a turizmusnak a jelenlegi helyzet végett az idei évre vége, és nem lehet megjósolni a végét. Valamint levélben tájékoztatta június 8-án a JGK-t, hogy az éttermet két hét próbaidőre megnyitották, azonban az első hét tapasztalatai alapján az éttermet be kellett zárni, és előreláthatóan '20. augusztus-szeptemberéig be lesz zárva. Én revidiálom az álláspontomat alapvetően. Közben rákerestem, mind a Volt, mind a Netpincér oldalán lehet tőlük rendelni, az 5.800 forintos sóletet is, sőt, a rest.hu-n lehet helyet is foglalni. Tehát az, hogy az étterem zárva van, nem

igaz. Ezzel nem azt szeretném mondani, hogy nincsen jogos igényük, mindaz, amit elmondtak a kultúrával kapcsolatban az oké, csak azt szeretném - egyébként Soós Györgyhöz csatlakozva -, ha lenne egy sokkal alátámasztottabb igény, ha lenne akár egy üzleti terv, ha megindokolnák, hogy tényleg a pandémia miatt nem jutnak bevételekhez, és nem pedig az, amit Mikó Károly bizottsági tagtársam mondott, hogy konkrétan üzletvezetési problémák vannak. Tehát azt gondolom, ne fogjunk mindent a pandémiára, és ne fogjunk mindent az Önkormányzatra, ne takarózzunk ezzel, mert szerintem ez nem lenne egy jó kiállítás.

Veres Gábor

Mielőtt Vörös Tamásnak megadom a szót, visszakérdezek Mikó kollegától, hogy mit mondott, mennyi volt a tavalyi árbevétele? 2018-ban ennek az étteremnek az éves bevétele, eredmény ...? Tehát nem az a cég bérlő, aki üzemelteti. Így egy kicsit érdekesebb, mert az az étterem, amelyik 2,6 millió Ft-ot ..., az a bérleti díjnál is kevesebb, vagy akörüli. VörösTamásé a szó.

Vörös Tamás

Én is ezt akartam tisztázni, hogy pontosan miről beszélünk, mert ez nyilvánvalóan nem azt fedi le, hogy a valós működés milyen, de mondjuk például az üzemeltető felelőssége, hogy ezeket feltárja az Önkormányzat felé. Az pedig az Önkormányzat felelőssége, hogy adott esetben megoldási javaslatokkal álljon elő, ha értéknek tartja azt, hogy rendelkezik egy ilyen intézménnyel. Ha nem, és azt mondja, hogy ez igazából egy a sok közül, akkor természetesen legitim gondolat, hogy a piaci verseny eldönti, kinek van létjogosultsága ezen a piacon, vagy kinek nincsen. Én ezzel egyébként egyetértek, csak mondom, ez egy értékválasztásnak a kérdése. Ahogy hallottuk, hogy egy galéria a Déri Miksa utcában hozzá tud adni a kerülethez - ami bizonyára így van -, talán egy nagy múltú, évtizedes múltú, országos hírű étterem is ilyen módon hozzá tud adni. Mondom, én nem tartom egyébként szerencsésnek ezt összekeverni, itt ebben az esetben sem. Tehát ugyanezt vonatkoztatom rá, de mégis jó lett volna megoldási lehetőségeket látni. Még egyszer mondom, nem most, tehát nem a válság idején, mert már hónapok óta húzzuk ezt a témát. Ez már itt volt előttünk az év végén is, meg az év elején is, tehát itt lehetett volna ezzel valamit kezdeni, és nem jöttek meg a megoldási javaslatok. Mondom, ez egy értékválasztás, hogy fontosnak tartjuk vagy nem. Ha nem, akkor természetesen megértem azt a stricht álláspontot, amit Önök képviselnek, de nem biztos, hogy hosszú távon ez a helyes.

Veres Gábor

Nagyon távol álljon tőlem, hogy vagy kioktassam, vagy bármi olyasminek hangozzék ez, amit mondani szeretnék, de milyen értékválasztásról beszél? Most komolyan azt mondja, hogy ha mi ezt nem szavazzuk meg, akkor valamiféle zsidó kultúra ellenes, vagy tényleg, hogy kell ezt érteni, hogy értékválasztás? Azt gondolja, most azt fogjuk mondani ..., miután kiderült több ponton, hogy konkrétan be vagyunk csapva, nyilatkozik a tulajdonos, hogy be van zárva az üzlete, majd kiderül, hogy nincs bezárva? Azt mondja a tulajdonos, hogy csődbe megy, meg nem bírja, meg nem tudott működni, miközben hónapok óta lehet rendelni a Netpincéren az étteremből 5.800 Ft-os sóletet. Én nem tudom, hogy milyen értékválasztásra gondol, de nekem elsöre inkább az jutott az eszembe, ha ez így van, tehát, ha valóban becsapja az Önkormányzatot valaki, vagy megkísérli becsapni, akkor szerintem Önöknek kéne elgondolkodni az értékválasztáson, hogy az vajon milyen értékválasztás, ha ezek után közpénzből, önkormányzati vagyontól, ilyen-olyan eszközökkel támogatunk egy bizonyos céget. Legyen ott egy zsidó étterem, more than welcome. Ha valakinek tetszik, hogy az ott van, higgye el, én nem vagyok ellene. Annak viszont igen, ha a legkisebb mértékben is megpróbálnak becsapni, azt nagyon nem szeretem. És azok után értékválasztásról meg zsidó

hagyományokról beszélni, hogy valaki azzal próbálkozik, hogy nem mond igazat! Énszerintem az értékválasztás ott érdekes, hogy vajon ez így volt, vagy nem így volt. Ennek a kivizsgálására szerintem hagyjunk időt. Erdélyi Katalin következik.

Dr. Erdélyi Katalin

Én egy kicsit visszaterelném a szót arra - egyébként csatlakozva ahhoz, amit Soós György és Vörös Tamás mondtak korábban is -, hogy az értékekben lehet vitatkozni, de egy normatív szabályozás, ami alapján mi döntést hozunk, az legyen megalapozott. Én úgy látom, hogy nem az előterjesztés nem megalapozott, hanem a használnak a kérése. Ez számomra lefordítva egyszerűen egy segély, kvázi egy kedvezmény, egy segély. Ha azt vesszük, hogy amikor az önkormányzati hivatal előtt segítettük a segélykérőket, akkor nekik rengeteg papírt kellett behozni alátámasztandó, hogy erre jogosultak. Én ugyanezt várnám egy hasonló esetben, ha ő azt kéri, hogy mi tényleg egy petáért adjuk neki oda ezt az ingatlant használatba, mert ő nem tud működni. Most tegyük félre azt, hogy ez valótlan vagy nem valótlan, ezt is alá kéne támasztani, mert itt konkrétan 3 klikk volt nekem az előbb a Chrome-on az egész, meg egy gyanú. Akkor támassa alá, és mondja el, hogy ő miért jogosult erre. Adja be a valós üzleti mérleget, és ne pedig az, aki az ingatlant üzemelteti. Lássuk, hogy mik a bevételeik, lássuk, hogy ez megalapozott-e. Nem azért, mert érték vagy nem érték, tényleg érték a Fülemüle étterem, hanem azért, mert mi döntést hozunk, és a döntésünk legyen megalapozott, és ne mutogathasson ránk valaki 2 év múlva, hogy nem volt megalapozott a döntés. Én ugyanezt kérem, amit Önök is kértek az ingatlanbecslésekkel kapcsolatban. Legyen olyan dokumentum a kezünkben, amit az igénylő benyújt, hogy megalapozott legyen a döntés. Ezt most nem látom, ezért javasolta a JGK elutasítani, és ezt én is elutasítanám most, mert ez alapján nem érzem azt, hogy megalapozott döntést tudok hozni erről.

Veres Gábor

Soós György utolsó hozzászólása következik.

Soós György

Nyitva van-e, nincs nyitva, mellette van egy isteni olasz kis pizzéria egyébként, elég gyakran vásárok ott, én nem láttam, hogy nyitva lenne a Fülemüle. Szerintem ez nem egy bíróság, tehát mi itt nem fogjuk tudni megítélni, hogy igazat mond-e vagy sem. Ezért volt az ügyrendi javaslatom az, hogy ezt az előterjesztést vegyük le, és készítsen a JGK közös megegyezéssel mind a Fülemüle, mind az Önkormányzat között egy tárgyalható, elfogadható előterjesztést, amiről döntsön a Testület. Nekem azért volt ez a javaslatom, mert itt mi nem fogjuk tudni átvágni a gordiuszi csomót.

Veres Gábor

Részben egyetértek, azt nem támogatom, hogy ezt vigyük a Képviselő-testület elé. Gutjahr Zsuzsanna következik.

Gutjahr Zsuzsanna

Szó szerint ezt akartam mondani, hogy ne teremtsünk ezzel precedenst, mert utána nem lesz vége és hossza azoknak az ügyeknek, amik a Képviselő-testület elé szeretnének menni. A Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe rendelt feladat, szerintem merjünk élni a döntéshozói jogainkkal ebben az esetben, még ha ez néha akár kellemetlen is. Szerintem azzal segítünk most nekik a legtöbbet, ha abba a mederbe visszatereljük az ügymenetet, hogy ezt pályázatra ki lehessen írni, hogy el tudjanak indulni a pályázaton, és ehhez elinduljon a részletfizetésük. Ha ezt most lesöpörjük a napirendről, akkor mindezek késedelmet szenvednek. Úgyhogy én inkább azt mondanám, de még meghallgatjuk Eleonórárt, talán inkább haladni kellene abba az

irányba, hogy részletfizetés, pályáztatás, pályázat.

Veres Gábor

Vörös Tamás képviselő úré a szó.

Vörös Tamás

Őszintén szólva, nem értem Elnök úr indulatait ebben a témában ...,

Veres Gábor

Indulatom nem volt.

Vörös Tamás

.. már csak azért sem, mert kb. ugyanazt mondjuk ebben a kérdésben. Azt, hogy Ön miért keveri össze azt a tényt, hogy ez egy zsidó étterem meg azt, hogy adott esetben Ön úgy véli, hogy nincsen valami rendben, ezt szerintem Ön nem szándékosan tette, de borzasztó rossz áthallása volt. Ha pedig arra gondolt, hogy az én fejemben állt volna így össze, akkor azt szeretném visszautasítani, és nem is gondolom, hogy alapot adtam volna rá.

Veres Gábor

Bocsánat, értékválasztásról beszélt.

Vörös Tamás

Az egy értékválasztás, hogy egy önkormányzat milyen tevékenységet, milyen funkciókat, milyen tevékenységi köröket szán a településére, és mondjuk, értéknek tart-e évtizedek óta ott működő éttermet, vállalkozást, független attól, hogy annak zsidó, örmény, piréz vagy bármilyen egyéb identitása van. Tehát nem gondolnám, hogy bármelyik identitás értékesebb lenne a másikinál, és pláne nem gondoltam, hogy pusztán azért, mert valakinek az identitása zsidó vagy örmény, ezért előjogokat kéne számára biztosítani. Senkinek nem kell előjogokat biztosítani, viszont minden értéket védeni kell, és kulturális értéket számon kell tartani. Pontosan azt gondolom, lehet, hogy úgy van, ahogy itt elhangzott, és zárva volt, lehet, hogy nincs úgy, egyvalami biztos, az előterjesztésből nem derül ki. Én nem vitatom egy pillanatra sem, mondjuk azt, hogy igen, kusza az üzemeltetőnek a háttere, semmiképpen sem feltétlenül transzparens így első ránézésre, és nem biztos, hogy ez helyes ebben a formában. Én csak azt mondom, ha egy ilyen volumenű döntést - és az értékválasztás kérdése - hoz egy bizottság, akkor ezt érdemesebb például kiegészíteni azokkal a tételekkel is, azokkal a megállapításokkal is, amik elhangzottak. Nyitva volt vagy nem volt nyitva, működött vagy nem működik, mi ez az árbevétel, mitől ennyi? Nem tudott működni az előző évben felújítás miatt, problémák miatt, sztrájkolt a szakszervezet, bármi miatt? Vagy egész egyszerűen az történik, aminek kétségkívül nem tudom kizárni a valószínűségét, hogy valójában egy kvázi host szervezetként működik, megy elől a bérlő, és nem ő az, aki a valós üzemeltetést végzi, ami nem biztos, hogy helyes. Sőt, szinte biztosan nem helyes, ha valaki az Önkormányzattól támogatásra igényt tart. Csak azt mondom, pontosan arra, hogy ezt értéknek tartjuk-e - és itt van az értékválasztás -, ezt azért szerintem sokkal alaposabban körül kell járni. Azt nem kell hagyni, hogy valaki ne valós adatokat adjon meg. Ha ilyen felmerül, és ez le van írva az előterjesztésben, és nyilvánvalóan kiderül, akkor a Bizottság tud dönten. Csak ebben nincs benne. Tehát azt azért engedje meg, Elnök úr, hogy ebben az előterjesztésben erről szó nincsen.

Veres Gábor

Képviselő úr, elnézést kérek, ha félreértettem Önt, lehet, hogy talán túl érzékeny vagyok

ebben a kérdésben. Mondom még egyszer, én nem értékválasztásként tekintek erre a történetre, mert az értékekkel azonosan, az az érzésem, hogy egyetértünk, támogatjuk és megőrzendők gondoljuk. Ezt most szeretném deklarálni, hogy miszerintünk is egy nagyon fontos értéke a kerületnek a Fülemlüle. Azt is szeretném azonban elmondani, hogy amennyiben az kiderül, hogy bármilyen szinten és a legapróbb kis betűig is megpróbálták a Bizottságot megvezetni, onnantól kezdve az én fejemben, és nagyon bízom benne, hogy az Önökében is, az alakul ki, hogy semmiféleképpen ezzel a céggel nincs miről beszélünk. De most meghallgatnánk Nováczki Eleonórárt, mondja el az ő javaslatát, aztán összegeznénk ezt a történetet, ha nincs több hozzászólás.

Nováczki Eleonóra

Az elhangzottak alapján azt gondolom, hogy akkor én ezt az előterjesztést visszavonom. Amik itt elhangzottak, azt megvizsgáljuk, addig a mértékig, ameddig lehetséges. Én nem hiszem, hogy ebből az előterjesztésből testületi előterjesztés lesz, tekintettel arra, hogy nem bérleti díjat fizet a használó, hanem használati díjat, és bérleti díj tekintetében lehet csökkentést adni. A Képviselő-testületnek sincsen olyan hatásköre, maximum akkor követelés-elengedésről beszélhetnék, aminek 3 feltétele van. Amit ide lehetne hozni, az az önkormányzati érdek, de én nem tudom megindokolni vagyongazdálkodó szemmel, hogy mi az az önkormányzati érdek, amiért egy étterem tekintetében a követeléséről le tudna mondani az Önkormányzat. Még egyet szeretnék mondani a jövőre vonatkozóan. Amennyiben a pályázat kiírásra kerül, mindegy, hogy ki a pályázó, ki a pályázat nyertese, a pályázaton kiírt helyiségek esetében bérleti díj csökkentésére nincs lehetőség, tekintettel arra, hogy pont az képezte a pályázatnak, a versenynek a tárgyát, és a verseny tárgyában a bérleti szerződés módosítására nincs lehetőség. Mindegy, hogy ki lesz a bérlő, nem lesz bérleti díj csökkentés.

Veres Gábor

Én most egy picit szeretnék megint ilyen szintetizátor szerepet betölteni. Egyrészt szerintem jelentős igazság van abban, hogy bárki, aki kedvezményt kér tőlünk akár bérleti díjban, akármi másban, az az eddigi gyakorlat szerint sok szempontból, sokszor automatizmus is volt. Azt szeretném kérni, hogy minden előterjesztés, ami ezek után bejön ide, és bérleti díj vagy egyéb olyan kedvezményt tartalmaz, ami a Bizottság hatáskörébe tartozik, az legyen alátámasztva egy hatástanulmánnyal, ami arról szól, hogy szeretnénk látni minden ilyen cégnek az előző évi mérlegét, kimutatását, minden olyan pénzügyi adatát, ami arra vonatkozik, hogy ez egy megalapozott kérés. És szeretnénk kérni arra az időszakra egy tervet, hogyan kívánja üzemeltetni azt a helyiséget, amit tőlünk bérbe akar venni kedvezménnyel, hogy az megtérüljön. Egyrészt neki, mi meg lássuk azt, hogy ez egy olyan vállalkozás lesz, ami ide készül költözni, amely egy hétnél tovább fogja bérelni ezt a helyiséget, és nekünk megéri ezt a kedvezményt odaadni neki. Azt is kérjük, nyilatkozzon arról, hogy azt a funkciót, amelyiket megpályázza ebben a helységben, legalább 5 évig fenntartja. Most nem tudom, ezt hogy vigyük át, de azt szeretném kérni, hogy ebből legyen egy határozata ennek a Bizottságnak, és ezt kérjük a Hivataltól és minden előterjesztőtől, aki elének hoz bármilyen javaslatot, hogy amögött legyen kedves azt a vizsgálati anyagot becsatolni, ami oda juttatta az előterjesztés készítőjét, hogy azt javasolja, hogy kedvezményt adjunk. Ez most egy ellenkező története ennek, de a megalapozott döntések meghozása, különösen ilyen érzékeny témákban, mint a Fülemlüle kérdése, szerintem elengedhetetlen. Én nem tudom, jobban járunk-e akkor, ha most a JGK visszavonja ezt a javaslatot, de szerintem nem járunk jobban. Szerintem jobban járunk, ha az előterjesztés eredeti határozati javaslatát elfogadja a Bizottság, és utána kiírjuk ezt a pályázatot. Vörös Tamás.

Vörös Tamás

Igen, csak pont az a probléma, hogy ezek nincsenek benne, tehát az előterjesztésről most úgy döntünk, hogy az elhangzottak, vélelmek nincsenek benne, nem írta alá a JGK, hogy ez így van, hanem gyorsan megnéztük a Google-on, vagy így van, vagy nincs így, van egy vélelem. Tehát azért szerintem jövő héten semmi akadálya nincs, akár ugyanezzel a tartalommal, ha ezek belekerülnek, hogy akár elutasítsuk ezt a kérelmet. Én mondjuk, annak örülnék, ha valahogy majd megoldódna, és biztosított lenne, hogy ez az évtizedes hagyomány ne szakadjon meg. Nem biztos, hogy feltétlenül ezzel az üzemeltetővel, lehet, hogy a rabbiképzővel is fel lehetne venni a kapcsolatot, hátha van valamilyen javaslatuk arra, hogy megóvják ennek az értékes brand-nek vagy márkának és identitásnak az örökségét. Én csak azt mondom, hogy ez legyen leírva, amikor elutasítunk valamit, biztosak legyünk benne. Egyébként egyetértek, sőt, én továbbmennék, szerintem nem csak kérésként, ezt lehet, hogy rendeletmódosításba is bele kéne venni, amit most Elnök úr mondott, az lenne a legnormatívabb megoldás. A Bizottság felkérné a Hivatalt arra, akár kivéve ezt a határozati javaslatot és a helyére tenni egy másikat, nyilván kiegészítve azzal, hogy visszavonja, és egyébként arra kéri a Hivatalt, hogy az ilyen típusú kéréseknél egy alátámasztást, üzleti tervet legalább egy 1-2 évre vonatkozóan, mondja el, hogy oké, most csökkentve van erre az időszakra, de mondjuk mi lesz 1-2 év múlva. Hogyan gondolja, hogy ezt valamilyen formában kompenzálni tudja a bevételeivel. Ezt beletehetjük egy rendeletbe, és onnantól kezdve olvasni és látni fogjuk azt, hogy egy kérelemnél mi az indok, valójában mi történik, és van remény-e arra, mert lehet, hogy valaki azt írja, hogy nem, mert olyan változások történtek a piacon, nem tudom, új adónemet vezetett be a Fővárosi Önkormányzat, vagy esetleg más szereplő, és ...

Veres Gábor

Ki ne mondja, hogy a kormány!

Vörös Tamás

A kormány az adócsökkentések politikáját viszi, erre kicsi esélyt látok, de mondjuk azt, hogy bármely szereplő, világpiaci helyzet, mert szerintem azért engedjük meg ezt is, hogy van ilyen lehetőség is. De ezt írja le valaki, hogy belátható időn belül nem fogja tudni, és akkor már az Önkormányzat is tud mérlegelni, a Bizottság is tud mérlegelni. Ezzel az előterjesztéssel nem az a probléma, hogy ha mindez így van, ami itt elhangzott, akkor ne utasítsuk el, hanem az, hogy ezt le kéne írni.

Vörös Tamás

Gutjahr Zsuzsanna következik.

Gutjahr Zsuzsanna

Én oda terelném vissza a szót, hogy amiről szól a határozati javaslat, az viszont le van írva mind az előterjesztésben, vagy legalábbis én olvastam. Tehát azt, hogy ők most használati díjat fizetnek, nem bérleti díjat, ezért nem tudunk csökkenteni. Ez mind le van írva, hogy addig nem lehet megírni és kiírni a pályázatot, amíg neki hátraléka van, és nem tud rajta indulni, tehát, hogy hátrányból indul, és részletfizetés. Én ezt mind olvastam. Mindaz, amiről egyébként itt beszéltünk, az nincs benne, de a határozati javaslatot nem befolyásolja tulajdonképpen, hogy arról szavazzunk.

Veres Gábor

Én is úgy látom, hogy nincs ok-okozat a kettő között, tehát az a dolog, amiről mi beszélünk, szerintem teljesen normálisan egy ..., és én is, a vita végén majd elmondanám, de előbb

Erdélyi Katalin.

Dr. Erdélyi Katalin

Két dolgot szeretnék mondani. Az egyik egy ilyen jogi helyzet, használati díjat nem tudunk csökkenteni, ez rövidre zárja. A másik, még akartam korábban így üdvözölni Soós Györgynek az ötletét, hogy Optenünk legyen, mert nekem van, de ez nem az Önkormányzat Optene. Ebből az Optenből kiderülnek dolgok a Singerről is, aki nem a közvetlen üzemeltetője, hanem az egy Vendéglátó Kft., akinek egyébként a mérlegét ajánlom figyelmükbe. Tudom, hogy most nem fér hozzá, bízom benne, hogy majd a JGK is, amikor legközelebb ezt az ügyet tárgyaljuk, akkor a kapcsolódó Kft.-nek a mérlegét is esetleg be tudja mellé csatolni, hogy ott a 2015-ben történt okosodást is lássuk, hogy mi történt. Én nem azt mondom, hogy nem érték, és nem azt mondom, hogy ne legyen normatíva, Vörös Tamáshoz csatlakozva, tényleg tisztelendőek a szabályok. A Bizottság nem bíróság, de nekünk kötelességünk és jogunk az, hogy vizsgálódjunk egy-egy ügy után, és utána nézzünk akkor is, ha erre nincsen előterjesztésben felhívás, akkor is, ha ez valakinek egy személyes érzése, ahogy eddig is tettük, ebben az esetben is. Ezt nem tudjuk jogilag megszabályozni, hogy mit kéne hozzá megnézni vagy mit nem, ez lehet egy Google-keresés, ez lehet egy Opten, bármi lehet. Ezt a jogot szerintem és ezt a kötelességet, felelősséget mindannyiunk viseli. Ennyit szerettem volna, és igen, legyen Opten, mert az Opten hasznos, most is az volt.

Veres Gábor

Mintha én mondtam volna, tényleg. Azt szeretném kérni Aljegyző asszonytól, hogy az itt elhangzottakat jegyezze abból a szempontból, és nem tudom, arra van-e szükség, hogy a Bizottság kezdeményezésére induljon el egy rendelet alkotási-módosítási folyamat, vagy pedig ezt a Bizottság elnöke tudja önmagában kezdeményezni, de jobban nézne ki, ha az egész Bizottság tenné. Nem tudom, erre kell-e most valamiféle szavazást lebonyolítanunk, hogy egyetértünk azzal, mert akkor meg kellene határozni, hogy pontosan mit is kérünk ebben a rendeletmódosításban rögzíteni. Én azt gondolom, hogy annak alapján, amit itt hallhattunk, - a jegyzőkönyvben nyilván le lesz írva minden javaslat -, készítsünk majd egy előzetes javaslatot arra, hogyan módosuljon ez a rendelet, egy következő ülés alkalmával ezt tájékoztatásképpen a bizottsági tagok kapják meg, és akkor majd eldöntjük, hogyan megyünk tovább. Az utolsó előtti szó jogán pedig Nováczki Eleonóráé a szó. Több hozzászólás nincs, a vitát lezárom.

Nováczki Eleonóra

Két dolgot szeretnék elmondani. Az előterjesztés azért nem tartalmazza ezeket a kutatásokat, merthogy a használati díjról van szó. Nem árulok el azzal zsákhamacskát, hogy ha én kiegészítem az itt elhangzottakkal az előterjesztést, a határozati javaslat tartalma nem fog változni a mi részünkről, mert nem befolyásolják ezek a tények, hogy használati díj csökkentésére nincsen lehetőség.

Veres Gábor

Ezért kérem, hogy ne vegyük le ezt most napirendről, hanem döntsünk erről, és a következő vagy az azt követő bizottsági ülésen pedig - tehát viszonylag hamar - beszéljük meg azt a kérdést - hogy a Fülemlé is tudjon reagálni rá -, hogy hogyan tudunk segíteni a Fülemlének. A vitát lezártam, kérem, szavazzanak a határozati javaslatról.

Megállapítom, hogy 5 igen szavazattal, 2 nem ellenében a Bizottság a határozatot elfogadta.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
143/2020. (VI.24.) számú határozata
(5 igen, 2 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

**Kőfaragó utca 5. szám alatti, hasznosított, nem lakás céljára szolgáló helyiség használati
díjával kapcsolatos döntés meghozataláról**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy **nem járul hozzá** a **Singer-Fülemüle Kft.** (székhely: 1085 Budapest, Kőfaragó utca 5.; cégjegyzékszám: 01 09 938556; adószám: 22676559-2-42 képviseli: Singer Viktor) által használt, **Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 5.** szám alatti, 36487/0/A/2 helyrajzi számú, 117 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség használati díjának 2020. január 1-től 2020. december 31. napjáig tartó időtartamra 10.000,- Ft/hó + ÁFA összegre történő csökkentéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2020. június 24.

A Bizottság létszáma – Vörös Tamás távozásával – 6 főre változott.

**Napirend 2.11. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca 5. szám
alatti helyiség bérleti jogviszonyának szüneteltetésével kapcsolatos döntés
meghozatalára**

Veres Gábor

A vitát megnyitom, Soós György a szó.

Soós György

Itt a Kick-box Akadémiától jelen van dr. Kecskeméti László, szeretném kérni, adjuk meg neki a szót, hogy pár mondatban kiegészítse az előterjesztést, ha erre van lehetőség.

Veres Gábor

Most helyet cserélnek akkor Soós Tamással, Kecskeméti kollega. Erről szavazni kell, én támogatom, kérem, szavazzanak.

Megállapítom, hogy 6 igen szavazattal az ügyrendi indítványt a Bizottság elfogadta.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
144/2020. (VI.24.) számú határozata
(6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy elfogadja Soós György ügyrendi indítványát, és felszólalási jogot biztosít dr. Kecskeméti Lászlónak, a Zrínyi Miklós Kick-boks Akadémia képviselőjének.

Veres Gábor

Dr. Kecskeméti Lászlóé a szó.

Dr. Kecskeméti László

Nem tudom, hogy Soós Tamás alatt kit tetszik érteni, de nem hiszem, hogy helyet kell cserélnem vele, mivel teljes jogú képviselője vagyok immáron kb. egy hónapja a Zrínyi Miklós Kick-box Akadémiának. Azért kérem a Bizottság segítségét és kedvezményét - nagyon tanulságosak voltak az ezt megelőző napirendi pontok -, mert történt a Zrínyi Miklós Kick-box Akadémia életében két elég komoly esemény is. Az első esemény sajnos a koronavírus járvány bekövetkeztével történt meg. A sportért felelős államtitkár asszony, Szabó Tünde álláspontját is kikérve a teljes szakma sajnos a bezárás mellett döntött, ezáltal nyilván mi is a bezárás mellett kellett, hogy állást foglaljunk. Online edzéseket tartottunk, de a 40-50 fős létszám visszaesett a 6-8 fős havi online edzés látogatottság irányába. Ezeket zoom-on keresztül tartottuk meg, 3 darab edző képviselőjében. Hogy mennyire nem Soós Tamás helyére kell, hogy beüljek, el kell mondanom, hogy ha bármilyen pártfüggetlenség vonatkozásában tudok tanúbizonyságot tenni, ha tudok egy kis mosolyt csalni Elnök úr arcára, a XIII. kerületben van a másik telephelyünk, szintén egy önkormányzati bérleményt bérlünk Tóth József polgármester úr legnagyobb meglepődésére. Ott is számos kedvezményt kaptunk már az önkormányzattól, és legnagyobb meglepődésre folytatjuk tevékenységünket. Összesen 120 tagunk van, ebből 30 sportoló, versenyző, ovi, sulis és kadét rendszerben képezzük az utánpótlást, illetve van egy felnőtt és hobbista csoportunk. Emellett még ilyen erő-állóképesség növelő edzéseket végzünk. Én csatoltam be rengeteg anyagot a kérelmeimhez márciusban, amikor ezt megtettük a Deli, most már alelnök úrral együtt. Azt el kell mondjam a 2019. éves beszámolóról, egy kicsit hadd büszkélkedjek, 145 db érmet sikerült a 2019-es évben elhoznunk területi országos, illetve világrendezvényekről a Zrínyi Miklós Akadémia versenyzői által, 39 aranyérmel egyébként. Ezek mind túlnyomórésztben utánpótlás eredmények. Közös együttműködésünk az én álláspontom szerint van a Józsefvárosi Közösségeiért Nonprofit Zrt.-vel, hisz a mai napig 2 db mentorált jár hozzánk, vagy roma származású gyermek, akiknek az edzésüket minden további nélkül álljuk. Sajnos ez az együttműködés megtorpant, véleményem szerint amiatt, mert a Deli elnök úr nem igazán tudta, a politikát nem követi, hogy nyilván vezetőváltás történt a Józsefvárosi Közösségeiért Nonprofit Zrt.-nél is. Én fel fogom venni majd az új vezetővel a kapcsolatot, és újra elmélyítjük ezt a szakmai együttműködést. Illetve az ovinál is ugyanez, ovi kick-box csoportokat szeretnénk majd indítani, illetve a sulis, az meg nyilván a KLIK fenntartásában szerepel. Amiért itt vagyok, a kis bevezetőm vonatkozásában, a másik esemény pedig sajnos egy pár hete következett be, vagy egy hete talán. A csatornavíz feltört a nagy esőzések hatására, és elöntötte a víz bokáig erősen a termünket. A baj csöstell jön. Már kezdtek visszazárlingózni a régi vendégek, illetve kezdtek visszajönni azok a számok, amelyeket még a koronavírus járvány előtt produkáltunk. Sajnos most megint be kellett zárunk a termet, főként azért is, mert a csatornából nemcsak víz, hanem egyéb „termékek” is feltörték. Ezért a Népegészségügyi Központnak a fertőtlenítését is meg kellett várnunk ahhoz, hogy újra tudjunk nyitni. Ez már megvan, jelenleg csak a kárszakértőt várjuk. Ökolívédéseket most már tartunk a teremben, nyilván ahhoz elég a linóleum. Csak szerettem volna elosztani a kétségeket afelől, ez az egész kezdeményezés kb. 16 évvel ezelőtt pattant ki a fejükből, még amikor én a neveltje voltam Zrínyi Miklósnak. Ő egyébként egy élő személy, semmi köze Zrínyi Miklós történelmi személyhez. Ő egy 6 danos mesteredző, és közel egy év volt a Magyar Tudományos Akadémiával harc, hogy be tudjuk jegyezni egyáltalán az egyesületet.

Egy szó, mint száz, ez jóval túlhaladja mind a politikát, mind pedig adott esetben külsős bizottsági tagként ellátott feladatköreimet. Ez számomra egy hobbi és szenvedély, jómagam is küzdősportoltam, országos és egyéb eredményekkel rendelkezem. Tekintettel arra, hogy mérlegelési jogköre van a Bizottságnak, és összecszerően szerintem 84.000 Ft-ról szól a határozati javaslat, ami jelenleg elutasító, nagyon remélem, hogy a Bizottság a szakmát felülbírálván segítő kezet nyújt ennek az egyébként most már 3 éve a kerületben zavartalanul működő kezdeményezésnek. Nekem még nagyon sok tervem van. Nem véletlenül hoztam a székhelyet a VIII. kerületbe, és a telephely a XIII. kerületben van, mert nagyon nagy igény van a küzdősportra a VIII. kerületben. Most, hogy ez helyi sajátosság, vagy egyéb dolgok miatt van, ezt nem tudom, de tényleg, hála Istennek, jó számokkal vesznek részt a képzésein. Mindenkit sok szeretettel várok egyébként, mert itt le lehet vezetni a feszültséget, amit adott esetben a két tábor egymással szemben, ha érez, ha nem érez.

Veres Gábor

Dr. Erdélyi Katalin következik.

Dr. Erdélyi Katalin

Köszönöm, hogy eljött és ezt megosztotta velünk. Kettéválasztanám a kettőt, mert azt értem, hogy a baj csőstül jön, de itt van egy biztosítási esemény, meg van egy járvánnyal kapcsolatos igény. Most félretéve azt, hogy értékszínten hogyan gondolkodom, mert szerintem a sport egy jó dolog, és jó az, amit csinálnak, erre tekintettel kapták a kedvezményt is anno 34%-os bérleti díjon, a kerületben ezt biztosítják. Én szeretném megkérni Nováczki Eleonórárt, ismertesse az ezzel kapcsolatos jogszabályt, ami egyébként az előterjesztésben benne van, és amiért nem gondolom - hacsak nem a többiektől eltérő, nyomós érv van, és én most nem látok nyomós érvet -, hogy másképp kezeljük, további kedvezményt adjunk, mint amit bárki más is megkapott. Én nem támogatom, hogy eltekintsünk ettől, pont azért, mert nem lenne fair más, a kerületnek hasonlóan jó szolgálatot tevő intézménnyel szemben, mert nemcsak a sport, a kultúra is van. Egyébként a Kesztyűgyárban is lehet bokszolni, számtalan más lehetőség is van. Tehát mások is felismerték ezt, amit Önök is magukra vállalnak, ami egyébként dicséretes. A biztosítási eseménnyel kapcsolatban pedig én úgy tudom, hogy az Önkormányzat és a JGK elhárította már ezt az akadályt, és mondta a linóleumos, hogy már tudnak küzdeni. Valamint, ha a bérlőnek a bérleménybe bevitt dolgaiért a bérlő felel, ezek kapcsán majd a biztosító tud segíteni. Én nem gondolom, hogy a kettőt össze kéne keverni. Az Önkormányzat ne adjon kedvezményt azért, mert esetleg az eszközeik eláztak, vagy más kár is érte őket. Én jelenleg az előterjesztéssel kapcsolatban a JGK álláspontját osztom, tehát úgy szavaznék, ahogy ezt ők előterjesztették. Nem vagyok meggyőzve arról, hogy kivételes kezelést igényel ez a történet.

Veres Gábor

Gutjahr Zsuzsanna következik.

Gutjahr Zsuzsanna

Én egy kicsit máshogy látom a helyzetet. Ez egy sportegyesület, amit tényleg be kellett zárni a pandémia idején, nem úgy, mint egy éttermet, amely igénybe vehette a Netpincér és egyéb szolgáltatásokat. És a beázás miatt, pont mikor megnyithattak volna, be kellett zárniuk. Épp tegnap mentem arra, akkor szárították a lábtörlőket meg mindenféle eszközöket. Elég magas egyébként a helyiségnek a közös költség díja, tehát én azt javasolnám, hogy X hónapra - a társakra nézek, hogy hány hónapra -, közös költségen adjuk esetleg ki, énnekem ez lenne a javaslatom. *(közbeszólás)* Miért lenne jogszabályellenes? A Pál utcában is egy kick-box csapatnak adtunk ily módon kedvezményt. Ha a saját szabályainkat követjük, akkor pont,

hogy volt erre a Pál utca 6. alatt egy példa. Itt most egy kérés érkezett, pandémia volt valóban, beázás volt valóban. Nem egy hosszú időre, egy pár hónapra, egy sporttevékenység esetében, amit be kellett zárniuk, én azt javasolom, adjuk meg a kedvezményt, de egy viszonylag rövid időre.

Veres Gábor

Nováczki Eleonóra, legyen kedves, oldja fel a csomót.

Nováczki Eleonóra

Két jogszabályt kell alapvetően figyelembe venni, mind a kettőt ismeri az egyesület elnöke is. Az egyik a Ptk., ami azt mondja, hogy amennyiben a helyiség használata nem volt biztosított, a bérleti díj fizetés alól a bérlő mentesül. Itt nekünk az az álláspontunk, és ez a Hivatal Jogi Irodájával egyeztetett álláspont, hogy a helyiség használható volt. Abban a jogszabály alapján nem lehetett gazdasági tevékenységet végezni, de a helyiség megközelíthető volt, ott egyéb, raktározást, önálló sportot lehetett végezni. A másik az Önkormányzatnak a koronavírusra vonatkozó rendelete, ami azt mondja, hogy amennyiben kéri valaki, kaphat fizetési halasztást. Mi több javaslatot is tettünk a koronavírusra vonatkozóan, ez a döntés volt az, amelyet az Önkormányzat fel tudott vállalni a járványhelyzet elején. Illetve felajánlottuk az egyesület részére, annak ellenére, hogy a kérelme korábban kelt, hogy kíván-e élni a halasztás intézményével. A halasztásra vonatkozóan megszületett a megállapodás az Önkormányzat és a bérlő között.

Veres Gábor

Nagyon röviden, Kecskeméti úré a szó.

Dr. Kecskeméti László

Csak két dolgot szeretnék elmondani. Az első az, hogy azért még egy jogszabályt kell, hogy idézzek, ez a 35/2013-as, helyiség bérbeadásra vonatkozó rendelet. Én ez alapján kérelmeztem a helyiség bérleti díjünk felfüggesztését. A koronavírus járvány volt az ok, de én a 35/2013-as rendeletre hivatkoztam, hiszen még csak ez volt akkor hatályban, amikor ezt a kérelmet benyújtottam. Azért ez egy nagyon fontos kiindulási alap. És 2 hónapra egyébként, hogy Képviselő asszony szavaira válaszoljak. 2 hónapról van szó, mert azt kérvényeztem, hogy amíg a rendkívüli jogrend fennáll. Május közepén nyithattuk meg újra a kapukat, március közepén kellett bezárnunk. Ami viszont nagyon fontos, és Erdélyi képviselő asszonynak szeretnék reagálni az álláspontjára. Én azt szeretném - és remélem, hogy a szavai és a gondolatai mögött semmi ilyen nem húzódott meg -, ha megszavazzák, ha nem szavazzák meg, ha a jövőre nézve tényleg egy mély és a továbbiakban is gyümölcsöző kapcsolatot tudnék kialakítani a VIII. kerületi városvezetéssel. Mert nagyon jó hagyományai vannak itt ennek az egyesületnek a VIII. kerületben és a XIII. kerületben is. Még egyszer, hadd promózzam, hogy egy MSZP-s polgármester is tárt karokkal várta az egyesületünknek egyébként Zrínyi Miklósnál nevével fémjelzett, jól csengő szakmai munkáját. Nyilván a döntésüket el fogom fogadni, tiszteletben fogom tartani. Önök a Tulajdonosi Bizottság, csak azt szeretném, hogy a döntésük tényleg civil alapon képződjön.

Veres Gábor

Dr. Erdélyi Katalin következik.

Dr. Erdélyi Katalin

Elképzelhető, hogy egy kicsit erősen fogalmaztam, már fáradt vagyok, egyáltalán nincsen ellenemre az együttműködés. Én azt szeretném csak, hogy lássuk azt, hogy igazából itt az

Önkormányzat ingatlanáról van szó, és ha nem Önök fizetik a közös költséget, akkor mi fogjuk fizetni, mi ezért vagyunk itt. Ettől függetlenül én nyitott vagyok, és azt gondolom, ez nem lesz semminek később az akadálya, független attól, hogy mi történik a szavazáson. Igenis támogatom és becsülendő, amit Önök csinálnak itt. Az anyagi kárt ne keverjük össze, tehát ha azért kérik, mert nem tudtak rendesen működni, ezt elfogadom. Az esőzéseket nem szeretném, ha az Önkormányzat terhére írnánk.

Veres Gábor

Nováczki Eleonóráé a szó.

Nováczki Eleonóra

Csak annyival szeretném kiegészíteni, hogy az Önkormányzat a koronavírusra vonatkozó rendelkezéseit kimondottan a beérkezett kérelmek alapján, arra reagálva hozta meg és döntött úgy, hogy halasztást biztosít a bérlők részére.

Veres Gábor

Ez fontos mondat volt. A vitát lezárom. Nekem igazából elvi gondom van ezzel. Engem nagyon sokan megkerestek személyesen olyanok, akik nem adtak be ide kérvényeket arra vonatkozóan, hogy engedjünk el vagy szüneteltessünk bérleti díjakat a pandémia idején. Azt mondtam, hogy azért nem tudunk tárgyalni, és be se adjon ilyen kérést, mert ha ahány embert kár meg hátrány ért ebben az időben, és ahány vállalkozás tönkrement vagy csődközeli helyzetbe került, annyi igényt kielégítenénk, akkor valószínűleg az Önkormányzat is tönkremenne. Azt mondtam, ezt meg sem próbáljuk. Amíg itt volt Vörös Tamás képviselő úr, értékválasztásról is beszélt. Hogy számunkra fontos-e, hogy ez a sportegyesület a VIII. kerületben működik, sikeres, arra nincs kérdés, csak egy válasz van, hogy igen, természetesen fontos. De miután Ön például, Képviselő úr, bizottsági tag egy nagyon fontos bizottságban, és ha átveszi azt a sapkáját, és nem az egyesület képviselőjeként ül itt, hanem egy bizottság tagjaként, akkor én nagyon biztos vagyok abban, hogy meg fogja érteni, hogy ezt a jelenlegi kérést pont azért, hogy ne teremtünk precedenst vele, nem fogjuk támogatni. De arról biztosíthatom, ha az Önkormányzattal arra törekszenek Önök is, hogy egy jó együttműködés alakuljon ki a jövőben, és akár egy sportverseny megrendezésében vagy bármilyen hasonló olyan történetben, ami szorosan kapcsolódik az Önkormányzathoz, ha az bizottsági hatáskör lesz, akkor arra tudok kvázi ígéretet tenni - garanciát vállalni nem tudok, mert 9 tagú bizottságban ülünk -, hogy abban segítségükre leszünk. Arra kérem, éppen azért, hogy ne teremtünk egy olyan helyzetet, amiből nem tudunk visszajönni, fogadja el, ha ezt most nem fogjuk támogatni. De bizonyos vagyok abban, hogy a következő időszakban fogunk olyan együttműködési pontokat találni, amiket meg jelentős mértékben fogunk tudni támogatni. Ha kíván szólni, most még szívesen meghallgatjuk.

Dr. Kecskeméti László

Gyakorlatilag meg tudom magamat ismételni, hogy el fogom fogadni természetesen a Bizottság döntését. Számomra megnyugtató volt mind Erdélyi képviselő asszony, mind pedig Elnök úr hozzáállása. Én úgy gondolom, fogunk tudni találni közös kapcsolódási pontot, amelyben egy gyümölcsöző együttműködés ki tud alakulni, illetve folytatódni, ami a szakmai munkánkat elviszi. Arra meg, hogy a költségvetési és pénzügyi bizottságos sapkát felveszem-e vagy sem, csak azt tudom mondani, hogy természetesen az már egy másik kávéház. 6 Bizottság üzemel jelenleg, a sportbizottság hatáskörébe tartoznak szerintem nagy valószínűséggel majd azok a kérelmek meg együttműködési megállapodások, amelyekkel ...

Veres Gábor

Mindenhol ott vagyunk, Képviselő úr.

Dr. Kecskeméti László

... szeretnénk mozogni. Nekem bőven elég az, ha azt látom a jelenlegi városvezetőktől, hogy a civil kezdeményezést támogatják. Reményeim szerint a jövőre nézve ez tényleg tettekben is meg fog valósulni, mert jelenleg azt látom, sajnós ez tény, hogy 6.000.000 Ft-os keretösszeg 1.000.000 Ft-tal került kiírásra a sportegyesületek részére. Illetve, ha most egy elutasító döntés születik, akkor sajnós megint bezárul egy csap. Én tényleg csak azt szeretném látni, hogy legyen tett is az egész mögött, mert most egy kicsit kezdünk beszűkülni. Nekünk a működésünk tényleg a tagdíjakból és a pályázati pénzekből, forrásokból tevődik össze, tehát minisztériumi, a diáksport szövetségi, az egyéb sportszövetségi és az országos sportszövetségi támogatásokból tevődik össze. Tényleg minden forintra szükségünk van, főleg azért is, mert 30 db versenyzővel vagyunk, ovistól a kadétkorig. A szülői munkaközösség, bár része ennek a költségviselésnek, de azért nagyon keményen a sportegyesületnek is a zsebébe kell nyúlnia. De köszönöm szépen a hozzáállását a Bizottságnak, és természetesen elfogadom a döntést.

Veres Gábor

Köszönjük szépen a megértését. A vitát lezártam, azt kérem Önöktől, hogy a határozati javaslat szerint szavazzunk.

Megállapítom, hogy 6 igen, 1 nem, 0 tartózkodás szavazattal a Bizottság a határozatot elfogadta.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
145/2020. (VI.24.) számú határozata
(6 igen, 1 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

Lovassy László utca 5. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy nem járul hozzá a Zrínyi Miklós Kick-box Akadémia (székhely: 1084 Budapest, Lovassy László utca 5.; nyilvántartási szám: 01-02-0015989; adószám: 18737077-1-42; képviselő: Dely Ferenc) által bérelt, Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca 5. szám alatti, 35174/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 129 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a bérleti jogviszony szüneteltetéséhez, valamint a szünetelés alatti díjfizetési kötelezettségek elengedéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2020. június 24.

Napirend 2.14. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 9/B. szám alatti raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Veres Gábor

A vitát megnyitom. Szintén Soós György kérte ki, Öné a szó.

Soós György

Töredelmesen bevallom, hogy ezt véletlenül kértem ki.

Veres Gábor

A vitát lezárom, szavazzunk a határozati javaslatról.

Megállapítom, hogy 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal a Bizottság a határozatot elfogadta.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
146/2020. (VI.24.) számú határozata
(7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

**Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 9/B. szám alatti raktárhelyiség
elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 9/B. szám** alatt található, pinceszinti, 35895/0/A/28 helyrajzi számú, 87 m² alapterületű, a közös tulajdonból 316/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség értékesítéséhez a Capsula Gyógyszerkereskedelmi Bt. (székhelye: 2943 Bábolna, Ácsi út 2. 1., cégjegyzékszám: 11 06 003022, adószáma: 23645341-2-11) részére. A helyiség vételára a Capsula Gyógyszerkereskedelmi Bt. által ajánlott **4.000.000 Ft** (forgalmi érték 100%-a), a vételár egyösszegű megfizetése mellett.
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére a Capsula Gyógyszerkereskedelmi Bt. részére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) pont esetében 2020. június 24., 2.) pont esetében 2020. augusztus 15.

Napirend 2.15. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 23. földszint 39. szám alatti, 35051/0/A/39 helyrajzi számú üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Veres Gábor

A vitát megnyitom. Ez Gutjahr Zsuzsanna kérése volt, Öné a szó.

Gutjahr Zsuzsanna

Kikértem volna, ha nem kéri ki, mert volt egy olyan mondasunk itt a Tulajdonosi Bizottságban, hogy amíg a vagyonrendelet nem születik meg, addig bérelt ingatlant, ha lehet, akkor nem idegenítünk el, ezért én azt szeretném javasolni, hogy utasítsuk el ezt a kérelmet.

Veres Gábor

Ehhez képest Soós György milyen javaslatot tett volna, vajon, mert ugye kikértük?

Soós György

Egy picit hadd beszéljen belőlem a JGK felügyelő bizottsági elnöki pozíciója. A költségvetés szempontjából én támogatnám az értékesítést.

Veres Gábor

Akkor ez egy erős iksz. Támasszuk alá, ha már kinyitottuk ezt a történetet. Soós György álláspontja világos, kell a pénz a JGK-ba. Önkormányzatba kell, csak a JGK-n keresztül. Kíváncsi voltam, hogy figyelnek-e. A másik oldalon pedig áll egy javaslat, ami szintén ugyanilyen bőven kifejtett volt. Zsuzsanna, próbáljon meg valamit mondani, az ellen milyen érv van, hogy kell a pénz.

Gutjahr Zsuzsanna

Az ellen semmiféle érv nincsen.

Veres Gábor

Álljunk meg, mert elment a rendszer, nincs mikrofon. Tartunk egy 5 perc szünetet.

technikai szünet

Veres Gábor

Az én mikrofonom működik. Szavazunk kézfeltartással, és jegyzőkönyvvezetést kérünk.

Technikai hiba miatt a Bizottság a továbbiakban kézfeltartással szavazott.

Veres Gábor

Megpróbálok a lehető legegyszerűbben fogalmazni, hogy ne kelljen a jegyzőkönyvben hosszú eszmefuttatásokat leírni. Ott hagytuk abba, hogy elidegenítéssel kapcsolatos ellenérvek Gutjahr Zsuzsannától. Legyen kedves alátámasztani, mert a megismert információk alapján ez egy betervezett értékesítés volt, de bármire hajlandóak vagyunk.

Gutjahr Zsuzsanna

Igazából nem olyan rettenetesen sok érvem van, a szokásosak, amit mondtunk, hogy a vagyonszerelés egyrészt várjunk. Másrészt az is nagyon fontos, és az is be van tervezve, hogy mennyi bevétel van bérleti díjakból. Ez is egy tervezett dolog, és nagyon jó, ha ezek befolyanak. Az üres ingatlanok értékesítését inkább tartjuk preferenciának, mint a biztos bérlőnek a nem bérleti díjként, hanem egyszeri bevételként való anyagi megjelenését. Meg lehet győzni az ellenkezőjéről, de nagyon sok ingatlan eladást terveztünk be a következő napirendi pontokban, úgyhogy én inkább azok megszavazására hajlanék, mint erre.

Veres Gábor

Sátly Balázs jelentkezett hozzászólásra.

Sátly Balázs

Most a Költségvetési Bizottság elnöki sapkájában tudok ehhez hozzászólni. Ezeket a vitákat valóban lefolytattuk a költségvetés tervezése során. Meglehetősen szerény, de azért mégis egy létező összeg került betervezésre a költségvetésbe helyiség értékesítésből. Most egy olyan előterjesztés van előttünk, ami meg is indokolja, hogy miért hasznos az Önkormányzatnak, ha ezt értékesítjük. A költségvetési bevételek öreként javaslom az értékesítést.

Veres Gábor

Itt elvi álláspontok csatájában én most azt nézem, hogy a 8 év alatt elérhető bérleti díj 1.800.000 Ft, a forgalmi érték 7.350.000 Ft, 17 m², nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában. Én azt gondolom, ezt jobb, ha eladjuk. 30 éves futamidő alatt sem érhető el ez a bevétel, sőt, 40 év alatt sem. Szerintem ebben az esetben ez egy védhető történet. Ha nincs hozzászólás, akkor a vitát lezárom, és azzal a javaslattal bocsátom szavazásra, hogy fogadjuk el az előterjesztés szerinti határozati javaslatot. Tisztelettel kérem a bizottsági tagokat, kézfelemeléssel döntsünk ebben a kérdésben.

Megállapítom, hogy 7 igen szavazattal a Bizottság a határozatot egyhangúlag elfogadta.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága 147/2020. (VI.24.) számú határozata (7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)

Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 23. földszint 39. szám alatti, 35051/0/A/39 helyrajzi számú üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **felmentést ad** az ingatlan-nyilvántartásban a 35051/0/A/39 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 23. földszint 39. szám alatti, 17 m²** alapterületű, nem lakás célú helyiségre fennálló bérleti szerződés határozott időtartamára vonatkozó elidegenítést kizáró ok alól.
- 2.) **hozzájárul** az eladási ajánlat bérlő, Őrike és Társa Kft. (székhelye: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros u. 9.; cégjegyzékszám: 01-09-184181; adószáma: 24821308-2-42, képviseli: Stellek László ügyvezető) részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **35051/0/A/39** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 23. földszint 39. szám alatti, 17 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **7.350.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1-2.) pontok esetében 2020. június 24., a 3. pont esetében: 2020. augusztus 31.

Napirend 2.16. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti üres helyiségek árverés útján történő elidegenítésére

Veres Gábor

Soós György kérte ki, Öné a szó.

Soós György

Csak egy kérdésem van: miért nem egyben?

Veres Gábor

Bocsánat, nem értettem.

Soós György

Miért nem egyben értékesítjük, miért külön?

Veres Gábor

Én tudom, de válaszára megadom a szót az előterjesztőnek.

Nováczki Eleonóra

Egy darab helyiség esetében, nem tudom, 30 év után érkezett bérbevételi kérelem. Ezen a szinten nincsen semmilyen közös tulajdonú vagy külön tulajdonba alapított mellékhelyiség. Ha nem viszik el árverésen, akkor azt az opciót még fenntartanánk, hogy azt az egy bérbevételi kérelmet behoznánk, amiből azért túlságosan nagy bérleti díj bevétel nem lesz.

Veres Gábor

De legalább nem lesz költség.

Nováczki Eleonóra

Legalább arra az egyre nem lesz, a többire ettől még fennmarad. Az lenne a célunk, hogy minél többet tudjunk belőle eladni. Nem volt érdeklődés rá, sem bérbevételre, sem értékesítésre. Az óvatosabb verziót próbáltuk itt megvalósítani, de ha a Bizottság úgy dönt, hogy egy árverésben írjuk ki, akkor természetesen egy árverésben, egy adásvételi szerződéssel fogjuk kiírni.

Veres Gábor

Ha jól tudom, akkor ez egy 17. emeleti történet, a világ tetején. Egy nagyon fura módon lealapított társasház ez, mert ezek a helyiségek alapvetően nem lakás céljára szolgáló helyiségek. Közös helyiségnek jobb lett volna alapítani annak idején, de mégis valahogy így alakult. Soós György következik.

Soós György

Én csak a logikát keresem. Ez a Corvin sétánnyal szemben van, 17. emeleti, tetőtéri ingatlan. Ha egy olyan befektető nézi ezt, aki akár lakást szeretne hosszútávon kialakítani, tudom, hogy iroda, de átminősíti, vagy irodaként kívánja használni, akkor nem fog belemenni egy olyanba, hogy egyesével vegye meg. Mert mi van, ha közben megvesz valaki egyet közülük?

Veres Gábor

Egyetértek ezzel.

Soós György

Hasamra ütök, mondjuk, legyen egyben durván 12 millió, akkor ő azt mondja, hogy megéri. Most befektetői szemmel. De, ha valaki, aranyásós közben megveszi a 6 m²-t, akkor úgy, ahogy van, az egész értéktelen.

Veres Gábor

Gutjahr Zsuzsanna következik.

Gutjahr Zsuzsanna

Nekem is csak egy kérdésem lenne. Az összes ingatlan esetében az van írva, hogy a likvid forgalmi értéke pl. 3,5 millió Ft, az egyik értékbecslő, Lakatos Ferenc szerint, a másik szerint pedig 1,9 millió. Mindegyiknél ilyen arányok vannak. Mi az oka annak, hogy Lakatos Ferenc és Bártfay László értékbecslése között ekkora különbség van?

Veres Gábor

Először meghallgatjuk Erdélyi Katalint.

Dr. Erdélyi Katalin

Az árverési értéke, ami a minimum ár, az 11.728.000 Ft, ha jól adtam össze. Lehet olyat, hogy egyben is meg külön is, párhuzamosan, és ha valaki leüti egyben, akkor ... ? Nem? Jó.

Veres Gábor

Válaszadásra megadom a szót az előterjesztőnek.

Nováczki Eleonóra

Egyféleképpen lehet kiírni. Ha arról szeretne dönten a Bizottság, hogy egy árverésben írjuk ki az egészet, akkor egy plusz ponttal egészíteném ki a határozati javaslatot:

„A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy jelen határozat 1-10-ig felsorolt pontjaiban szereplő ingatlanokat egy árverés keretében, egy értékesítésre írja ki.”

Az értékbecslést mindegyiknél Lakatos Ferenc készítette. A felülvizsgálatot minden esetben Bártfay László végzi el, az összes értékbecslés esetében. Ő nem készít értékbecsléseket külön, ő a független szakértő, aki az összes értékbecslő munkáját megnézi, hogy azok megfelelnek-e a szakmai előírásoknak, nincs-e bennük számszaki hiba, és az ingatlanpiaci környezeteknek megfelelnek-e. A különbség abból adódik a forgalmi érték és a likvid forgalmi érték között, amit a bankok is alkalmaznak, ez a legalacsonyabb kiszállási ár ... *(közbeszólás)* Azért van ez, mert az értékbecslések februárban készültek, még a járvány előtt. A járvány alatt jelentős ingatlanpiaci változás állt be, azért kellett egyébként itt kérni egy felülvizsgálatot az értékbecslésekre. A likvid pedig, mondom, ez a banki kiszállási ár, ezt egy ilyen beetető árnak hívjuk mi, kedvezőbben tüntetjük fel az ingatlan értékét, ez több jelentkezőt, több vásárlót vonz, és így felhajtja a versenyt.

Gutjahr Zsuzsanna

84 m²-ről beszélünk és 11,7 millió Ft-ról, ha összeadjuk, én befektető szemmel nézem. A koronavírus járvány oké, hogy levitte az árakat, de nem biztos, hogy annyira tartósan. Nekem azért ez egy picit fura, 84 m²-ért 12 millió.

Veres Gábor

Kérjünk egy értékbecslést arra, hogy mi van, ha egyben adjuk el. Ezzel jöjjön vissza, és akkor ebben most nem döntünk. Ezzel egyetértünk? Köszönöm szépen.

A napirend 2.16. pontjaként tárgyalta előterjesztést az előterjesztő visszavonta.

Veres Gábor

Kérem a zárt ülés feltételeit biztosítani.

3. Zárt ülés keretében tárgyalandó előterjesztések
(írásbeli előterjesztések)

Napirend 3.1. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 16. szám alatti ingatlanon lévő 3. számú gépkocsi-beálló bérbeadására **ZÁRT ÜLÉS**

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

*A napirend tárgyalása zárt ülés keretében történt az Möt. 46. § (2) bekezdése értelmében.
A napirend tárgyalása során elhangzottakat és a meghozott 148/2020. (VI.24.) sz. TVKHB határozatot a zárt ülésről készült jegyzőkönyv tartalmazza.*

Napirend 3.2. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 37. földszint 5. szám alatti lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására **ZÁRT ÜLÉS**

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

*A napirend tárgyalása zárt ülés keretében történt az Möt. 46. § (2) bekezdése értelmében.
A napirend tárgyalása során elhangzottakat és a meghozott 149/2020. (VI.24.) sz. TVKHB határozatot a zárt ülésről készült jegyzőkönyv tartalmazza.*

Napirend 3.3. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tbiliszi tér 3. földszint 2. szám alatti lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására **ZÁRT ÜLÉS**

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

*A napirend tárgyalása zárt ülés keretében történt az Möt. 46. § (2) bekezdése értelmében.
A napirend tárgyalása során elhangzottakat és a meghozott 150/2020. (VI.24.) sz. TVKHB határozatot a zárt ülésről készült jegyzőkönyv tartalmazza.*

Napirend 3.4. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tbiliszi tér 6. B épület földszint 1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására **ZÁRT ÜLÉS**

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

*A napirend tárgyalása zárt ülés keretében történt az Möt. 46. § (2) bekezdése értelmében.
A napirend tárgyalása során elhangzottakat és a meghozott 151/2020. (VI.24.) sz. TVKHB határozatot a zárt ülésről készült jegyzőkönyv tartalmazza.*

Napirend 3.5. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vas utca 18. szám alatti, földszinti, 36494/0/A/2 helyrajzi számú raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

ZÁRT ÜLÉS

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra – Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

A napirend 3.5. pontját külön tárgyalásra kikérték.

Napirend 3.6. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Víg utca 24. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

ZÁRT ÜLÉS

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra – Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

*A napirend tárgyalása zárt ülés keretében történt az Möt. 46. § (2) bekezdése értelmében.
A napirend tárgyalása során elhangzottakat és a meghozott 152/2020. (VI.24.) sz. TVKHB határozatot a zárt ülésről készült jegyzőkönyv tartalmazza.*

Napirend 3.7. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kisfaludy u. 13. számú Társasház osztatlan közös tulajdonát képező tetőtér értékesítésével, és a társasház tulajdont alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

ZÁRT ÜLÉS

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra – Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

*A napirend tárgyalása zárt ülés keretében történt az Möt. 46. § (2) bekezdése értelmében.
A napirend tárgyalása során elhangzottakat és a meghozott 153/2020. (VI.24.) sz. TVKHB határozatot a zárt ülésről készült jegyzőkönyv tartalmazza.*

Napirend 3.8. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Karácsony S. u. 2/b. számú (hrsz: 35347) Társasház osztatlan közös tulajdonát képező közös tulajdonú helyiség értékesítésével és a társasház tulajdont alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

ZÁRT ÜLÉS

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra – Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

*A napirend tárgyalása zárt ülés keretében történt az Möt. 46. § (2) bekezdése értelmében.
A napirend tárgyalása során elhangzottakat és a meghozott 154/2020. (VI.24.) sz. TVKHB határozatot a zárt ülésről készült jegyzőkönyv tartalmazza.*

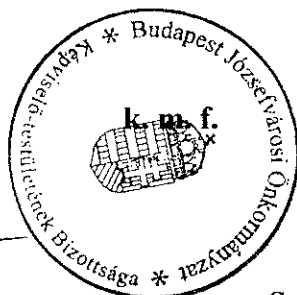
Napirend 3.5. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vas utca 18. szám alatti, földszinti, 36494/0/A/2 helyrajzi számú raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására **ZÁRT ÜLÉS**

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra – Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

A napirend tárgyalása zárt ülés keretében történt az Möt. 46. § (2) bekezdése értelmében. A napirend tárgyalása során elhangzottakat a zárt ülésről készült jegyzőkönyv tartalmazza.

Veres Gábor

Az ülés újra nyilvános. 18 óra 8 perc van, a bizottsági ülésnek itt a vége, köszönöm, hogy eljöttek. Még van egy kérése Gutjahr Zsuzsannának. Egyebekben kértük az Optent. Köszönjük szépen, viszontlátásra.



Veres Gábor

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és
Közterület-hasznosítási Bizottság
elnöke

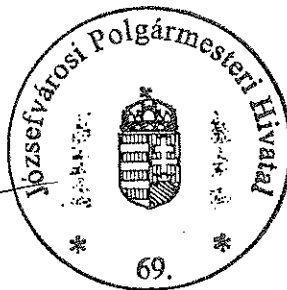
Szarvas Koppány Bendegúz

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és
Közterület-hasznosítási Bizottság
alelnöke

A jegyzőkönyvet készítette:

Deákné Lőrincz Márta

Deákné Lőrincz Márta
Jegyzői Kabinet Szervezési Iroda
ügyintézője



A jegyzőkönyv mellékletei:

- 1. sz. melléklet / a 133/2020. (VI.24.) sz. TVKHB határozat melléklete
- 2. sz. melléklet / a 142/2020. (VI.24.) sz. TVKHB határozat melléklete
- 3. sz. melléklet / szavazási lista Mvoks-ból

9

PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a **Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2020. (VI.24.)** számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. földszint I. szám alatti, 36758/0/A/1** helyrajzi számú 56 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség 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

A pályázat kiírója:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat Bonyolítója:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat jellege:	nyilvános, egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	Bérbeadás
A pályázati dokumentáció ára:	20.000,- Ft + ÁFA átutalással fizetendő a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22229762 számú számlájára (megjegyzés rovat: helyiség címe, megvásárló neve (cégnév))
A pályázati dokumentáció megvásárlásának helye, ideje:	pályázati dokumentáció árának átutalása után, az átutalási bizonylat bemutatását és a képviseleti jogosultság igazolását követően Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Kereskedelmi célú Bérbeadási Iroda 1084 Budapest, Őr u. 8. I. emelet 2020. [...] -től ügyfélfogadási időben
Az ajánlati biztosíték összege:	bruttó 558.546,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja:	átutalás

Számlaszám: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-
22229762 számú számlájára

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

Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje: 2020. [...]. 24⁰⁰ óráig

A pályázat leadásának határideje: 2020. [...]. 14⁰⁰ óráig

A pályázattal kapcsolatban további információ

kérhető: Helyiséggazdálkodási Iroda

Tel.: 06 1 216 6962/ 142, 257 mellék

A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető: 2020. [...] és 2020. [...] között 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: 2020. [...]. 14⁰⁰ órától

A pályázatok bontásának helye: 1084 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-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés: 2020. szeptember 30.

2. A pályázattal érintett ingatlan

Címe: Budapest VIII. kerület, Baross u. 21. földszint 1.

Helyrajzi száma: 36758/0/A/1

Megnevezése: üzlethelyiség

Alapterülete: 56 m²

Minimum nettó bérleti díj: 146.600,- Ft + ÁFA / hónap

Ajánlati biztosíték összege: 558.546,- Ft

A Kiíró kiköti, hogy a fenti helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely italbolt, dohányárusítás, játékterem, szexshop, kölcsönző, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb), raktározási tevékenységre vonatkozik.

Kiíró kiköti, hogy az ingatlanra csak olyan ajánlat adható be, amely szeszárusítás nélküli kereskedelmi tevékenység, irodai, bemutatóterem, népi iparművészeti-, képzőművészeti-,

kultúrcikk kiskereskedelem, könyvárusítás, valamint lakossági kisipari tevékenység végzésére vonatkozik

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés megkötését követően a közművek felülvizsgálata a bérlő feladata.

3. A pályázat célja, tartalma

A bérbeadásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiség a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, 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 45/2019. (II.21.) 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. Amennyiben az ajánlattevő ettől eltérő bérleti jogviszony időtartamot (pl.: határozott idő, 5 évre) kíván létesíteni, azt a pályázatában az ajánlati összesítőn jeleznie kell. Határozott idő esetén a maximális időtartam 15 év lehet.

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 2020. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

A helyiség bérleti díja a 2. pontban. 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírása, melynek költségét a Bérlő 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 Kiíró 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.

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) bekezdésében 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 Kiíróval szemben adó és bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kiíróval 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 igazolható 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 nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá hiteles cég aláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

A Bonyolító az ajánlattevőt – az összes ajánlattevő számára azonos feltételekkel – elektronikus formában 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 Kíró 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 16. sz. melléklet tartalmazza.

Az iratot lezárt, sértetlen borítékban, személyesen lehet benyújtani. A borítékra kizárólag a pályázat tárgyát kell ráírni, az alábbiak szerint:

„Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. földszint 1. szám alatti 36758/0/A/1 hrsz-ú helyiség bérbevétele”

A Bonyolító lezáratlan vagy sérült borítékot nem vesz át.

A Bonyolító az ajánlattételi határidő lejártá 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 325. §-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 Kíró 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 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 Kíró 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 Kíró 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 alrendszereivel 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,
- g.) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
- h.) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak a rendelkezésére álló határidőn belül nem vagy nem teljeskörűen tett eleget,
- i.) amennyiben az ajánlatban foglalt tevékenységi kör végzését magasabb szintű jogszabály kizárja.
- j.) biztosítékadási kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére,
- k.) a pályázó az ajánlatát nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához vagy feltételhez kötötte, továbbá ha a megajánlott vételár, bérleti díj mértéke a minimum árat nem éri el,
- l.) a pályázó nem tett részletes és kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, és nem vállalt ajánlati kötöttséget,
- m.) a pályázat az előző esetekben felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
- n.) olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljárásban.

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.

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 kööttség 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 pályázat bírálati szempontja: -a bérleti díj összege (súlyszám: 9)

-a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)

Az értékelés módszere:

Az értékelés során adható pontszám minden részszerpont esetén: 1-10 pont. Részszerpontonként a legkedvezőbb megajánlás kapja a maximális pontszámot (10 pontot), a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot az egyszerű arányosítás módszere szerint. A minimálisan adható pontszám nem lehet kevesebb 1-nél. Az egyes megajánlásra adott értékelési pontszámot Kiíró megszorozza a hozzá tartozó súlyszámmal, a szorzatokat pedig ajánlatonként összeadja.

Az egyes részszerpontok:

1.) bérleti díj (nettó Ft/hó)

Kiíró előírja Pályázó számára, hogy ajánlatában az ajánlott bérleti díjat nettó Ft/hó mértékegységben, és az ÁFA feltüntetésével kell megadni.

A Pályázó ajánlatában megjelölt bérleti díj legalább 154.300,- Ft/hó + ÁFA. A részszerpont súlyszáma: 9.

Kiíró az ajánlott bérleti díjakat nettó összegük alapján hasonlítja össze egymással. A legmagasabb bérleti díj a legkedvezőbb Kiíró számára, ez kapja a 10 pontot.

2.) a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó

Kiíró a Pályázó által előre megfizetni vállalt bérleti díjak tekintetében annyi pontot ad (max. 10 pont), ahány hónap bérleti díj egyösszegű megfizetését vállalja a Pályázó. A részszerpont súlyszáma: 1.

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) bekezdés 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.) a Kiíró eredménytelennek nyilvánítja

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

14. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2020. április 30. napjáig** dönt, amelyről Bonyolító 5 napon belül valamennyi ajánlattevőt 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 Kiíróra 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 Kíró 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 Kíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell arról állapodnia.

A Kíró 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 45/2019. (II.21.) határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest,

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra s.k.
vagyongazdálkodási igazgató

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, szerződésről, szerződésalkötési 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 bankszámlaszámáról
9. számú melléklet: Nyilatkozat a szervezet átláthatóságáról
10. számú melléklet: Bérleti szerződés tervezet
11. számú melléklet: Bérleti szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat
12. számú melléklet: Bérbeszámítási tájékoztató
13. számú melléklet: Bérbeszámítási kérelem
14. számú melléklet: Bérbeszámításhoz szükséges tételes költségvetés
15. számú melléklet: Bérbeszámítási megállapodás
16. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. földszint 1. szám alatti 36758/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

**Jelentkezési lap
egyéni vállalkozók számára**

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

Budapest,

.....
ajánlattevő aláírása

¹ Meghatalmazott esetén

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. földszint 1. szám alatti 36758/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség 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 ² :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest,

.....

cégszerű aláírás

² Meghatalmazott esetén

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. földszint 1. szám alatti 36758/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség 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 / határozott idő:év

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendő.

A bérbevétel célja/ helyiségben végzendő tevékenység:

.....
.....

Szeszesített *kívánok forgalmazni / nem kívánok forgalmazni.

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

Egyéb vállalások:

A ** -gal megjelölt résznél kérjük feltüntetni, hogy a Pályázó a bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetését hány hónapra tudja vállalni, min. 1 hó – max. 10 hó

**
.....
.....
.....

Budapest,

.....
.....
ajánlattevő aláírása/cégszerű aláírása

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. földszint 1. szám alatti 36758/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség 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) képviseletében 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 aláhúzendő.

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. földszint 1. szám alatti 36758/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség 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 mellékelte bérleti 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.

Kijelentem, hogy a bérbeszámítás feltételeit megismertem, azzal teljes mértékben tisztában vagyok. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a pályázatban bérbeszámítási igénnyel élek, és a bérbeszámítási igényem részben vagy egészben elutasításra kerül az elbírálásban illetékességgel bíró Ingatlanszolgáltatási Iroda, vagy a tulajdonosi bizottság részéről, úgy a havi bérleti díjjal szemben beszámításra nem vagyok jogosult. Már most kijelentem, hogy amennyiben a bérbeszámítási igényem részben vagy egészben elutasításra kerül, úgy az ajánlati kötöttségemtől *elállok */ nem állok el.**

Hivatkozással az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (02.21.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 46. pont c) alpontjának értelmében, tudomásul veszem, hogy az ajánlati biztosíték az ajánlati kötöttségtől való elállás esetén nem jár vissza.

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendő.

Budapest,

.....
ajánlattevő aláírása / cégszerű aláírás

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. földszint 1. szám alatti 36758/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség 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.

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. földszint 1. szám alatti 36758/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség 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.

A számlavezető banknál az elmúlt 1 évben sorban állás nem volt, amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

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

Budapest,

.....
ajánlattevő cégszerű aláírása

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. földszint 1. szám alatti 36758/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség 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

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. földszint 1. szám alatti 36758/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

NYILATKOZAT

Alulírott (név), mint a

..... (jogi személy/szervezet neve) vezető tisztségviselője kijelentem, a társaság/szervezet a nemzeti vagyronról 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 aláír

Helyiség bérleti szerződés határozatlan időre

/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 bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.; cég száma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Székhely:

Céggjegyzékszám:

Adószáma:

Képviselő neve:

Anyja neve:

Születési helye és ideje:

Telefonszám:

Lakcím:

Személyigazolvány szám:

Lakcímkártya szám:

Elektronikus címe:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

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

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.

I. A Bérleti szerződés tárgya:

1. A **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** tulajdonát képezi a Budapest VIII., kerület helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerületszám** alatt találhatóm² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon:) (a továbbiakban: bérlemény).

2. Az Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a számú határozatában döntött a bérleménynek – **üres helyiségként** - a **Bérlő**

részére történő **bérbeadásáról határozatlan időre**. Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a **Bérlő** pedig megtekintett állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt.

II. A Bérleményben folytatott tevékenység:

3. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleményt **tevékenység** céljára veszi bérbe. A **Bérlő** kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a jelen pontban megjelölt tevékenység végzése céljából veszi igénybe.

4. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleményben 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. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy ha a hozzájárulást nem kapja meg, úgy **Bérbeadóval** szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a **Felek** a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbontják.

5. **Bérlő** 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.

6. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem használja a 3. pontban meghatározott célra, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszony felmondani. **Bérbeadó** tudomásul veszi továbbá, hogy a bérlemény tényleges használatának ideiglenes vagy tartós, egyoldalú és önkéntes hiánya nem érinti a jelen szerződésből eredő **Bérlői** fizetési kötelezettségek fennállását, továbbá **Bérbeadó** mentesül minden olyan kár megtérítése alól, amelynek bekövetkezte a tényleges **Bérlői** használat hiányával, őrizetlenül hagyásával összefüggésben áll.

III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama:

7. A **Bérbeadó** az 1. pontban meghatározott bérleményt határozatlan időre adja bérbe a **Bérlőnek**.

A bérleti jogviszony kezdete: a szerződés hatályba lépésének napja

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete:

A bérleti jogviszony vége: határozatlan idejű, 30 napos felmondási idővel.

IV. A Bérlemény birtokának átruházása:

8. A **Bérbeadó** a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A **Felek** az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt.

9. **Felek** rögzítik, hogy az Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a/2019. (.....) számú határozatában foglaltak alapján **Bérlő** ... havi bruttó bérleti díjat,- Ft-ot, azaz forintot előre egy összegben teljesített **Bérbeadó** 1178400-22229669 számú OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára, amely összegről a **Bérbeadó** egyösszegben,.....- hónapokra állít ki számlát, és... hónaptól havi bérleti díj számlázásra áll át.

10. A **Bérlő** kijelenti, a bérleményt megtekintette, az állapotát ismeri, azt elfogadja.

V. Bérlő fizetési kötelezettségei:

11. A **Szerződő felek** a bérleti jogviszony kezdetén a **bérleti díjat- Ft/hó + ÁFA**, azaz forint/hó + ÁFA összegben határozzák meg. A **Bérlő** 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 **2020..... január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

12. A **Bérlő** 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 11784009-22229669 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**. A **Bérlőt** a bérleti díj az 7. pontban szereplő időponttól terheli. A **Bérlő** 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 **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

13. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 50. 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.

14. A **Bérlő** egyéb fizetési kötelezettségei:

- Víz és csatornadíj /változó/ A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
- Üzemeltetési közös költség A szerződés kötésekor - Ft/hó + ÁFA, évente a társasház közgyűlése által meghatározott összegre változik, amelyet a **Bérbeadó** közöl a **Bérlő** felé. Amennyiben a **Bérlő** a vízóra hitelesítési vagy vízdíj fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és a Szolgáltató a vízórát törli a nyilvántartásából, a közös költség mértéke a társasház közgyűlése által meghatározott vízóra nélküli közös költség összegére változik, amelynek összege a szerződéskötés időpontjában - Ft/hó + ÁFA.
- Áramdíj /változó/ A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
- Gáz szolgáltatás díja /változó/ A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
- Fűtésszolgáltatás /változó/ A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő. Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján Társaságunk a fűtés díját ÁFÁ-val terhelten havonta kiszámlázza.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

A **Bérlő** az előbbi fizetési kötelezettségek teljesítését vállalja.

15. Ha a külön szolgáltatások díját a **Bérbeadó** számlázza a **Bérlő** felé, azt a **Bérlőnek** a számlán szereplő határidőig kell átutalnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadóak.

16. A **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiség birtokba adását követő 8 napon belül, amennyiben a helyiség rendelkezik közmű ellátottsággal, kezdeményezi a helyiségben a saját költségén a vízóra felszerelését/hitelesítését, lejáró vízóra cseréjét (a cserével kapcsolatos költségeket), vagy a nevére történő átírását valamint valamennyi, a bérlemény 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 90 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

17. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni 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.

18. A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 7. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

19. A **Bérlő** 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.

20. A **Bérlő** 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 díj tartozásra számolja el.

VI. Óvadék:

21. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a korábbi pályázati eljárás során, a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára,- Ft ajánlati biztosítékot megfizetett. A **Bérlőnek** a jelen szerződés kapcsán,- Ft óvadék fizetési kötelezettsége áll fenn. A 45/2019. (II.21.) Képviselő-testületi határozat 24. pontja szerint a befizetett pályázati biztosíték az óvadék összegébe beszámít.

22. 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.

23. A befizetett óvadék, annak a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamattal növelt összegben a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség **Bérbeadónak** történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt 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.

VII. Bérló egyéb jogai, kötelezettségei:

24. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérló** által a bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint a **Bérbeadó** és **Bérló** ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges.

A **Bérló** tudomásul veszi, hogy a további használatba (albérletbe) adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyronról 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 **Bérlóvel** szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény bérleti joga kizárólag a **Bérbeadó** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel, vagy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

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

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

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

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

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

30. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károkért **Bérbeadó** nem felel, ezen károkra a **Bérlő** jogosult biztosítást kötni.

31. A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

- a) a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e) a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint
- g) ha a bérlemény előtt járda van, annak a tisztán tartásáról.
- h) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról.
- i) mindarról, amit jogszabályok előírnak.

32. A **Bérlő** a bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végzendő átalakításokat is.

33. Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek (településképi bejelentési eljárás) beszerzése a **Bérlő** kötelessége.

34. A **Bérlő** tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka -- beleértve a bérlemény 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 írásbeli megállapodás alapján van helye.

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

36. A **Bérlő** köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a **Bérlő** 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 kivételben – csak olyan cégtáblát, emblémát, reklámot, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést helyezhet el, amely a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő. Az építési engedély- vagy településképi bejelentési eljárás köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés szellőző kivezetést kihelyezése jogerős építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt hozzájárulás birtokában helyezhető el. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt jóváhagyó határozat nélkül kihelyezett dolog esetén a **Bérbeadó** a bérleti szerződést felmondhatja.

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

38. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése időpontjában 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.

39. **Bérlő** a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírósági 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 **Bérlő** felel.

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

VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei:

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

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

haladéktalanul köteles a **Bérbeadó** vagy megbízottja felé írásban bejelenteni, ha a bérleményben a **Bérbeadót** terhelő munkálat elvégzése válik szükségessé. A bejelentés elmulasztásából, vagy késedelméből eredő, vagy azzal összefüggő károkért **Bérlő** felelős.

IX. A kézbesítésének szabályai:

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

44. 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.

X. A Bérleti szerződés megszűnése:

45. A **Szerződő Felek** bármelyike jogosult a bérleti szerződést rendes felmondás útján, indokolás nélkül 30 napos felmondási idővel felmondani. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

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

47. 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 a **Bérlő** szerződésszegésére alapozott rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

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

48. A 46. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel **Bérbeadó** a **Bérlő** szerződésszegő magatartására alapozott rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a **Bérlő**

- a) A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.

- b) A bérleményt 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 bérlemény 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 bérleményt 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 bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i) A bérleményben 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 bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, 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 **Bérlő** a bérlemény 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 bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja, illetve nem rendeltetésszerűen használja.
- m) A hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem tartja be.
- n) A székhelyében, lakcímében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak**
- o) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadót** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, illetve ezek végzésében akadályozza.
- p) A jelen szerződésben egyes pontjaiban foglalt esetekben.

49. A bérleti jogviszony egyebekben az 54. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

50. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkor felszereltséggel, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Felek** az átadott bérleményről állapotfelvevőt és helyiségleltárt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a **Bérbeadó**, illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a **Bérlő** költségére elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a járulékai erejéig. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérlemény visszaadása csak a jelen pont szerinti eljárás lefolytatásával joghatályos, ennek megtörténteig használati díjat köteles fizetni **Bérbeadó** felé. A bérlemény visszaadására irányuló eljárás lefolytatását **Bérlő** köteles írásban kezdeményezni **Bérbeadónál**. A birtok visszaadásának időpontját, a **Felek** azzal kapcsolatos jegyzőkönyveit az eljárásról felvett jegyzőkönyv tartalmazza hiteles módon.

51. Ha a bérlemény korábban a **Bérlő** székhelyeként vagy telephelyeként, fióktelepként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a **Bérlő** köteles azt törölni, és ezt a **Bérbeadó** felé igazolni.

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

XI. Vegyes rendelkezések:

53. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.

54. A jelen bérleti szerződésben 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.

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

56. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. Ez alapján bírósági végrehajtásnak van helye. A **Bérlő** 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 Bérlő** kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, a jelen bérleti szerződés nem lép hatályba.

57. 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.

58. 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.

59. 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.

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

61. 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 helyiség 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 HET-..... azonosító számmal ellátott energiahatékonysági tanúsítvány eredeti példányát megtekintette, továbbá az azzal mindenben megegyező másolati példányt átvette.

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

63. 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.

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

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

Jelen szerződés kilenc (13) 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,

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
bérbeadó képviseletében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

.....
Bérlő / képviselője

Helyiség bérleti szerződés határozott időre

/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 bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.; cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Székhely:

Céjegyzékszám:

Adószáma:

Képviselő neve:

Anyja neve:

Születési helye és ideje:

Telefonszám:

Lakcím:

Személyigazolvány szám:

Lakcímkártya szám:

Elektronikus címe:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

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

Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzatot illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadói jogok – ezen belül a bérleti közmű díj – és terhelik a bérbeadói 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.

I. A Bérleti szerződés tárgya:

1. A **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** tulajdonát képezi a Budapest VIII., kerülethelyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerületszám** alatt található m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon:) (a továbbiakban: bérlemény).

2. Az Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága aszámú határozatában döntött a bérleménynek – **üres helyiségként** – a **Bérlő** részére történő **bérbeadásáról határozott időre**. Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a **Bérlő** pedig megtekintett állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt.

II. A Bérleményben folytatott tevékenység:

3. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleménytcéljára veszi bérbe. A **Bérlő** kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a jelen pontban megjelölt tevékenység végzése céljából veszi igénybe.

4. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleményben 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. Bérlő tudomásul veszi, hogy ha a hozzájárulást nem kapja meg, úgy Bérbeadóval szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbontják.

5. **Bérlő** 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.

6. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem használja a 3. pontban meghatározott célra, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani. **Bérbeadó** tudomásul veszi továbbá, hogy a bérlemény tényleges használatának ideiglenes vagy tartós, egyoldalú és önkéntes hiánya nem érinti a jelen szerződésből eredő **Bérlői** fizetési kötelezettségek fennállását, továbbá **Bérbeadó** mentesül minden olyan kár megtérítése alól, amelynek bekövetkezte a tényleges **Bérlői** használat hiányával, örizetlenül hagyásával összefüggésben áll.

III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama:

7. A **Bérbeadó** az 1. pontban meghatározott bérleményt határozott időre adja bérbe a **Bérlőnek**. A bérleti jogviszony kezdete: a szerződés hatályba lépésének napja

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete:

A bérleti jogviszony vége:, a Bérbeadó javára a jelen szerződésben kikötött 3 havi felmondási idővel gyakorolható felmondási jogával.

Határozott idő esetén a Ptk. 6:339. § (2) bekezdése irányadó.

IV. A Bérlemény birtokának átruházása:

8. A **Bérbeadó** a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A **Felek** az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt.

9. **Felek** rögzítik, hogy az Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a/2019. (.....) számú határozatában foglaltak alapján **Bérlő** ... havi bruttó bérleti díjat- Ft-ot, azaz forintot előre egy összegben teljesített **Bérbeadó** 11784009-22229672 számú OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára, amely összegről a **Bérbeadó** egyösszegben,- hónapokra állít ki számlát, és hónaptól havi bérleti díj számlázásra áll át.

10. A **Bérlő** kijelenti, a bérleményt megtekintette, az állapotát ismeri, azt elfogadja.

V. Bérlő fizetési kötelezettségei:

11. A **Szerződő felek** a bérleti jogviszony kezdetén a bérleti díjat Ft/hó + ÁFA, azaz forint/hó + ÁFA összegben határozzák meg. A **Bérlő** 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 **2020 január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

12. A **Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgy hónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 11784009-22229762 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**. A **Bérlőt** a bérleti díj az 7. pontban szereplő időponttól terheli. A **Bérlő** 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 tárgy hónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

13. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 50. 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 tárgy hónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. A használati díj

késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

14. A **Bérlő** egyéb fizetési kötelezettségei:

- Víz és csatornadíj /változó/ A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
- Üzemeltetési közös költség díja: A szerződés kötésekor,- Ft/hó + ÁFA, évente a Társasház közgyűlése által meghatározott összegre változik, amelyet a **Bérbeadó** közöl a **Bérlő** felé. Amennyiben a **Bérlő** a vízóra hitelesítési vagy vízdíj fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és a Szolgáltató a vízórát törli a nyilvántartásából, a közös költség mértéke a társasház közgyűlése által meghatározott vízóra nélküli közös költség összegére változik, amelynek összege a szerződéskötés időpontjában,- Ft/hó + ÁFA.
- Áramdíj /változó/ A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
- Gáz szolgáltatás díja /változó/ A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
- Fűtésszolgáltatás /változó/ A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő. Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján Társaságunk a fűtés díjat ÁFA-val terhelten havonta kiszámlázza.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

A **Bérlő** az előbbi fizetési kötelezettségek teljesítését vállalja.

14. Ha a külön szolgáltatások díját a **Bérbeadó** számlázza a **Bérlő** felé, azt a **Bérlőnek** a számlán szereplő határidőig kell átutalnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadóak.

15. A **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiség birtokba adását követő 8 napon belül, amennyiben a helyiség rendelkezik közmű ellátottsággal, kezdeményezi a helyiségben a saját költségén a vízóra felszerelését/hitelesítését, lejáró vízóra cseréjét (a cserével kapcsolatos költségeket), vagy a nevére történő átírását valamint valamennyi, a bérlemény 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 90 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja. Bérlő tudomásul veszi, hogy a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

16. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni 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.

17. A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 7. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

18. A **Bérlő** 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.

19. A **Bérlő** 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.

VI. Óvadék:

20. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a korábbi pályázati eljárás során, a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára,- Ft ajánlati biztosítékot megfizetett. A **Bérlőnek** a jelen szerződés kapcsán,- Ft óvadék fizetési kötelezettsége áll fenn. A 45/2019. (II.21.) Képviselő-testületi határozat 24. pontja szerint a befizetett pályázati biztosíték az óvadék összegébe beszámít.

21. 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.

22. A befizetett óvadék, annak a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamattal növelt összegében a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség **Bérbeadónak** történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt 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.

VII. Bérlő egyéb jogai, kötelezettségei:

23. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** által a bérleménybe 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 szervezetében, 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 előbbieket elmaradása esetén a **Bérbeadó a Bérelővel** szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény 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.

24. A **Bérelő** köteles a bérleményt 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 bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

25. A **Bérelő** köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek, a portáznak az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a **Bérelő** köteles. Ettől a **Felek** külön megállapodásban eltérhetnek.

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

27. A **Bérelő** köteles a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérelő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat, az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé haladéktalanul bejelenteni.

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

29. A **Bérelő** tudomásul veszi, hogy a tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károkért **Bérbeadó** nem felel, ezen károkra a **Bérelő** jogosult biztosítást kötni.

30. A **Bérelő** saját költségén köteles gondoskodni:

a) a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,

- b) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e) a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint
- g) ha a bérlemény előtt járda van, annak a tisztán tartásáról.
- h) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról.
- i) mindarról, amit jogszabályok előírnak.

31. A **Bérlő** a bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végzendő átalakításokat is.

32. Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek (településképi bejelentési eljárás) beszerzése a **Bérlő** kötelessége.

33. A **Bérlő** tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény 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 írásbeli megállapodás alapján van helye.

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

35. A **Bérlő** köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a **Bérlő** 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- vagy településképi bejelentési eljárás köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés szellőző kivezetést kihelyezése jogerős építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt hozzájárulás birtokában helyezhető el. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt jóváhagyó határozat nélkül kihelyezett dolog esetén a **Bérbeadó** a bérleti szerződést felmondhatja.

36. A tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség estén **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti.

37. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése időpontjában a nemzeti vagyronról 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.

38. **Bérlő** 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 **Bérlő** felel.

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

VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei:

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

41. A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja. **Bérlő** haladéktalanul köteles a **Bérbeadó** vagy megbízottja felé írásban bejelenteni, ha a bérleményben a **Bérbeadót** terhelő munkálat elvégzése válik szükségessé. A bejelentés elmulasztásából, vagy késedelméből eredő, vagy azzal összefüggő károkért **Bérlő** felelős.

IX. A kézbesítésének szabályai:

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

43. 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” jellel érkezett vissza/ az iratot annak visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni.

X. A Bérleti szerződés megszűnése:

44. A bérleti jogviszony az 7. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a **Felek** azt csak egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.

45. A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha

- a) az Önkormányzat a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkorai kisajátítási jogcímei alapján kisajátíthatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a helyiségre szüksége van.
- b) a helyiség (a helyiséget érintő épületrészt) átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy
- c) az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a helyiséget harmadik személynek átadni.

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

47. 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 a **Bérlő** szerződésszegésére alapozott rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

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

48. A 47. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel **Bérbeadó** a **Bérlő** szerződésszegő magatartására alapozott rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a **Bérlő**

- a) A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.
- b) A bérleményt 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 vízőra nevére történő átírását, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését 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 bérleményt 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 bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i) A bérleményben 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 bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, 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 **Bérlő** a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat neki felrőható okból az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé nem jelenti be.
- l) A bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja, illetve nem rendeltetésszerűen használja.
- m) A hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem tartja be.
- n) A székhelyében, lakcímében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
- o) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadó**t terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.
- p) A jelen szerződésben egyes pontjaiban foglalt esetekben.

49. A bérleti jogviszony egyebekben az 54. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

50. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Felek** az átadott bérleményről állapotfelvelet és helységjelentést, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a **Bérbeadó**, illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a bérlő költségére elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a járulékai erejéig. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérlemény visszaadása csak a jelen pont szerinti eljárás lefolytatásával joghatályos, ennek megtörténteig használati díjat köteles fizetni **Bérbeadó** felé. A bérlemény visszaadására irányuló eljárás lefolytatását **Bérlő** köteles írásban kezdeményezni **Bérbeadónál**. A birtok visszaadásának időpontját, a **Felek** azzal kapcsolatos jognyilatkozatait az eljárásról felvett jegyzőkönyv tartalmazza hiteles módon.

51. Ha a bérlemény korábban a **Bérlő** székhelyeként vagy telephelyeként, fióktelepként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a **Bérlő** köteles azt törölni, és ezt a **Bérbeadó** felé igazolni.

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

XI. Vegyes rendelkezések:

53. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.

54. 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.

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

56. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. Ez alapján bírósági végrehajtásnak van helye. A **Bérlő** 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 **Bérlő** kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, és a jelen bérleti szerződés nem lép hatályba.

57. 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.

58. 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.

59. 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.

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

61. 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 helyiség 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 HET-..... azonosító számmal ellátott energiahatékonysági tanúsítvány eredeti példányát megtekintette, továbbá az azzal mindenben megegyező másolati példányát átvette.

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

62. 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.

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

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

Jelen szerződés tíz (13) 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,

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
bérbeadó képviseletében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

.....
Bérlő / képviselője

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. földszint 1. szám alatti 36758/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

Bérleti szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat

Alulírott (név) mint a (társaság neve) vezető tisztségviselője jelen pályázatban található *határozatlan / határozott időre szóló** bérleti szerződéshez az alábbi *módosítási javaslatokat teszem / nem teszek módosítási javaslatot**

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendő

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

Alulírott (név) mint a (társaság neve) vezető tisztségviselője nyilatkozom, hogy pályázati felhívás mellékletét képező bérleti szerződés tervezetekkel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok Kíró általi elutasítása esetén is fenntartom ajánlatomat.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Tájékoztató a nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújítási költségeinek elszámolásáról

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a bérbeadó helyett elvégzett munkálatok költségeinek elszámolását, a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat 34-41. pontja szabályozza. Ez alapján a bérbevett nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítása során a bérbeadó helyett, a bérlő által elvégzett munkálatok költségeinek 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 bérbevételéről és megalapozott bérbevételi kérelmet nyújthat be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-n keresztül a tulajdonos-bérbeadó Józsefvárosi Önkormányzathoz. A helyiség megtekintését a Helyiséggazdálkodási Iroda (1084 Budapest, Ór u. 8. I. em., tel.: 314-1098) által kiadott „Megtekintő”-vel kezdeményezheti. A megtekintő kiadásától számított 3 napon belül időpont egyeztetés érdekében a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodáját (1084 Budapest, Tavaszmező u. 2. tel: 210-4928) kell felkeresni. A megtekintés időpontjának egyeztetését csak a megtekintőben meghatározott szervezet meghatalmazással rendelkező képviselője (dolgozója), vagy a megtekintőn meghatározott személy kezdeményezheti, a megtekintésen csak az a személy vehet részt. A megtekintést követő 3 napon belül a Helyiséggazdálkodási Iroda részére vissza kell jelezni.
- **Bérbeszámításra csak a tulajdonos előzetes jóváhagyása alapján van lehetőség.** A munkálatok megkezdése előtt az Ingatlanszolgáltatási Irodához be kell nyújtani a helyiség felújítására vonatkozó tételes költségvetést. A költségvetés elfogadásáról, a munkálatok költségeinek bérleti díjba történő beszámításáról a bérbeadói jogokat gyakorló bizottság dönt. A döntés alapján megkötött Bérbeszámítási megállapodás alapján történik meg a munkálatok költségeinek elszámolása.
- A felújítás költségvetésének benyújtása előtt kérjük, egyeztessen az Ingatlanszolgáltatási Irodával, amelyek azok a felújítások, amelyeket a bérbeadónak kell elvégeznie, így a költségek a bérbeadót terhelik, és melyek azok a munkálatok, amelyek elvégzése a bérlet időtartama alatt a bérlőt terhelik, így ezen költségek megtérítésére igény nem nyújtható be a bérbeadó felé.
- A Bizottság bérbeszámításhoz hozzájáruló döntése után a Helyiséggazdálkodási Iroda megkötí a Bérbeszámítási megállapodást a bérlővel, ami után kezdődhet csak el a felújítási munkálatok elvégzése, és a költségek megállapodásban foglalt feltételek szerinti elszámolása.
- A munkálatok elvégzése után, amit a bérlő fog jelezni, azokat az Ingatlanszolgáltatási Iroda munkatársai leigazolják a bérlő megkeresését követően, és az igazolást megküldik a Helyiséggazdálkodási Iroda részére.
- A bérlő az általa elvégzett bérbeadóra tartozó munkákról az Önkormányzat, mint vevő részére számviteli és adójogszabályoknak megfelelő számlát állít ki. A számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó a bérbeszámítással lefedett bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérlő részére. A Bérlő ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kap havonta. A Bérbeadó által előírt havi bérleti díj és a Bérlő által a tárgyhóban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérlő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Bérbeszámítási kérelem

Alulírott, (név) a
 (cégnév) (székhely:
); cégjegyzékszám:
 cégjegyzésre jogosult képviselője, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest
 VIII., szám alatti, (hrs.:)
 utcai/udvari bejáratú, pince/alagsor/fsz./.....emelet* szinten elhelyezkedő m² alapterületű
 helyiségre bérbeszámítási kérelmet nyújtok be, Ft összegben.

Nyilatkozat

A helyiséget megtekintettem, a helyiség szemrevételezéssel megállapítható műszaki állapotával tisztában vagyok.

Tudomásul veszem, hogy a helyiség helyreállításával kapcsolatos, a bérbeadót terhelő helyreállítási költségek megtérítésére csak akkor van lehetőség, ha a munkálatok megkezdése előtt, a bérbeadó részére benyújtott költségvetés alapján a bérbeadó ahhoz hozzájárult, az erre vonatkozó bérbeszámítási megállapodást megkötöttem, illetve a bérbeszámítás megkezdése előtt és alatt bérleti díj és egyéb közüzemi szolgáltatási díj hátralékom nincs. A helyiségben végzendő átalakítási munkálatokhoz, a bérbeadó engedélyét kell kérnem a munkálatok megkezdése előtt abban az esetben is, ha az nem a bérbeadót terhelő munkálat, vagy a költségek megtérítését nem kérem.

Tudomásul veszem továbbá, hogy a bérbeadó nem szavatolja, hogy az általam végezni kívánt tevékenységet a helyiségben végezhetem, szükség esetén az engedélyeket be kell szereznem, a helyiséget a végezni kívánt tevékenységhez szükséges állapotra fel kell újítanom.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben a helyiséget nem a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységre használom, engedély nélkül átalakítom, az a bérleti szerződés felmondására okot adó körülmény, valamint a helyiség eredeti állapotát saját költségemre vissza kell állítanom.

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom elválaszthatatlan mellékletét képezi a Budapest VIII., szám alatti, (hrs.:) utcai/udvari bejáratú, pince/alagsor/fsz./.....emelet* szinten elhelyezkedő m² alapterületű helyiségben végzendő felújítási munkálatokról szóló tételes költségvetés, mint a pályázat 14. számú melléklete.

Budapest, 20.....

.....
 ügyvezető/vezető tisztségviselő cégszerű aláírása

Bérbeszámítási kérelem

Alulírott, (név) **egyéni vállalkozó** (székhely:; vállalkozói igazolvány száma:; vállalkozói igazolvány kiállításának időpontja: vállalkozói igazolvány szerint végzett tevékenység megnevezése:), a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest VIII., szám alatti, (hrsz.:) utcai/udvari bejáratú, pince/alagsor/fsz./.....emelet* szinten elhelyezkedő m² alapterületű helyiségre bérbeszámítási kérelmet nyújtok be, Ft összegben.

Nyilatkozat

A helyiséget megtekintettem, a helyiség szemrevételezéssel megállapítható műszaki állapotával tisztában vagyok.

Tudomásul veszem, hogy a helyiség helyreállításával kapcsolatos, a bérbeadót terhelő helyreállítási költségek megtérítésére csak akkor van lehetőség, ha a munkálatok megkezdése előtt, a bérbeadó részére benyújtott költségvetés alapján a bérbeadó ahhoz hozzájárult, az erre vonatkozó bérbeszámítási megállapodást megkötöttem, illetve a bérbeszámítás megkezdése előtt és alatt bérleti díj és egyéb közüzemi szolgáltatási díj hátralékom nincs. A helyiségben végzendő átalakítási munkálatokhoz, a bérbeadó engedélyét kell kérnem a munkálatok megkezdése előtt abban az esetben is, ha az nem a bérbeadót terhelő munkálat, vagy a költségek megtérítését nem kérem.

Tudomásul veszem továbbá, hogy a bérbeadó nem szavatolja, hogy az általam végezni kívánt tevékenységet a helyiségben végezhetem, szükség esetén az engedélyeket be kell szerezniem, a helyiséget a végezni kívánt tevékenységhez szükséges állapotra fel kell újítanom.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben a helyiséget nem a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységre használom, engedély nélkül átalakítom, az a bérleti szerződés felmondására okot adó körülmény, valamint a helyiség eredeti állapotát saját költségemre vissza kell állítanom.

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom elválaszthatatlan mellékletét képezi a Budapest VIII., szám alatti, (hrsz.:) utcai/udvari bejáratú, pince/alagsor/fsz./.....emelet* szinten elhelyezkedő m² alapterületű helyiségben végzendő felújítási munkálatokról szóló tételes költségvetés, mint a pályázat 14. számú melléklete.

Budapest, 20.....

.....

----- egyéni vállalkozó

Bérbeszámítási megállapodás

Amely létrejött egyrészről:

a **Budapest Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67., cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó);

másrészről:

Székhely:

Céjegyzék szám:

Adószáma:

Képviselő neve:

Születési helye és ideje:

Telefonszám:

Lakcím:

Személyigazolvány szám:

Lakcímkártya szám:

Elektronikus címe:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**) (a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó és Bérlő közöttnapján határozatlan időre szóló bérleti szerződés jött létre a **Budapest VIII. kerület**, helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület**, szám alatt található ... m² alapterületű utcai bejáratú, I. emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában. A Bérlő a helyiségben a Bérbeadót terhelő munkákat kíván elvégezni, melyhez előzetesen a munkálatok költségét is tartalmazó tételes költségvetést csatolt be. Bérlő a helyiségben elvégezni kívánt munkákhoz a társasház közgyűlésének hozzájárulását a jelen megállapodás megkötéséig bemutatta Bérbeadó részére. / Felek rögzítik, hogy a Bérlő által a Helyiségben elvégezni kívánt munkálatokhoz a társasház közgyűlésének hozzájárulása nem szükséges a társasházi okiratok alapján.
2. A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlő a helyiségben az általa benyújtott tételes költségvetésből a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság számú határozatában elfogadott felújítási és korszerűsítési munkákat elvégzi saját kivitelezésében. A,- Ft +,- Ft ÁFA összegből,- Ft +,- Ft ÁFA (mindösszesen,- Ft) összeg számolható el. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás 1. számú mellékletében felsorolt Bérbeadót terhelő felújítási és korszerűsítési munkálatok köre nem teljes körű. Amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a helyiség rendeltetésszerű használatát úgy a hiba kijavítása a Bérbeadó kötelezettsége, vagy – külön bérbeszámítási megállapodás alapján - a Bérlő kötelezettsége. Szerződő felek rögzítik, hogy rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a felek a bérleti

szerződés tárgyát képező helyiség birtokba adásakor nem észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk.

3. Jelen Bérbeszámítási megállapodást a felek a Bérbeadó 2. pontban meghatározott határozata (2. számú melléklet) alapján kötik. A munkák elvégzésének határideje a megállapodás aláírását követő 180 nap. A Bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájánál, amely a munkák elvégzését az előzetesen benyújtott és elfogadott költségvetés alapján leellenőrzi, és arról a Bérő jelenléteben és aláírásával bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvet vesz fel. A Bérőnek a bérlemény-ellenőrzés alkalmával igazolnia kell, hogy engedélyköteles kivitelezésnél a szükséges hatósági (építési, FŐKÉTÜSZ, tűzoltósági, ÁNTSZ, társasházi közgyűlési, hatósági, stb.) engedélyeket beszerezte, vagy legalább az engedély iránti kérelmet benyújtotta. Bérő vállalja a használatba vételi engedély megszerzését.
 4. Ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek akkor érvényesíthetők, ha erről a Bérő és a Bérbeadó a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulása alapján előzetesen megállapodtak. 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.
 5. A felek megállapodnak abban, hogy – a 6. pontban rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén - a bérbeszámítás nettó összegét **1-től** havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába ... **hónapon keresztül**- Ft **nettó bérleti díj összegéig** beszámítják. A bérleti díjba nem számít bele az ÁFA és a közüzemi és külön szolgáltatási díjak. A bérbeszámítás mindaddig tart, amíg a Bérbeadó a Bérőnek a jelen megállapodás 2. pontjában szereplő, a felek által kölcsönösen megállapított összeget teljes egészében be nem számította.
 6. A költségek beszámításának feltételei a következők:
 - az Ingatlanszolgáltatási Iroda az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
 - a Bérő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet 3. pontban szereplő foglalt bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv felvételét követő 15 napon belül a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1082 Budapest, Baross u. 63-67. vevő nevére számlát nyújt be a Bérbeadóhoz.
 - a Bérő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
 - számla kiállítására nem jogosult Bérő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
 - számla kiállítására jogosult Bérő esetén a Bérő továbbszámolja az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére,
 - a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.
- Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben a fent felsorolt feltételeket nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti.
7. A számviteli és adójogszabályoknak megfelelő számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó az 5. pontban megjelölt hónapra vonatkozó bérbeszámítással lefedett

bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérelő részére. A Bérelő ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kap havonta. A Bérbeadó által előírt havi bérleti díj és a Bérelő által a tárgyhóban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérelő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

8. Amennyiben 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.
9. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérelő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérebe még be nem számított összegre a volt bérelő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt ún. rendes felmondással a bérbeadó szervezet szünteti meg, vagy a bérleti szerződés megszüntetésére közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésére kerül sor.
Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérelő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.
10. Bérbeadó kiköti, hogy a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a Bérelő a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti.
11. Jelen megállapodás három (3) eredeti példányban készült és három (3) oldalból áll. Jelen megállapodásban nem szabályozott esetekben a Ptk. és a vonatkozó rendelkezések az irányadóak.

Budapest,

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat bérbeadó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

Melléklet:

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata

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, Baross utca 21. földszint 1. szám alatti 36758/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség 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. Aláírási 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. Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről (5. sz. melléklet)
11. Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról (6. sz. melléklet)
12. NAV igazolása arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
13. Helyi adó igazolás (beszerezhető: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67. II. em.)
14. Bérbeadóval szemben fennálló tartozás igazolása (beszerezhető: JGK Zrt. 1083 Budapest, Őr u. 8. I. 35. szoba)
15. Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról (7. sz. melléklet)
16. Nyilatkozat a bankszámlaszámáról (8. sz. melléklet)
17. Nyilatkozat a szervezet átláthatóságáról (9. sz. melléklet)
18. Amennyiben szükséges, további okiratok a szervezet átláthatóságának igazolására
19. A bérleti szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok (11.sz. melléklet)
20. Bérbeszámítási kérelem (13. sz. melléklet)
21. Bérbeszámításhoz szükséges tételes költségvetés

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

üzlethelyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Baross u. 21. fsz. 1. 56m²
HRSZ: 36758/0/A/1

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyoneértékelő Kft
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 551.051 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 30.860.000,-Ft
Dátuma: 2019. november 15.

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:
Az ingatlan forgalmi értéke:
Dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

Forgalmi érték - 5%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 523.498,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 29.320.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2020 2020 JÜN 11

Bárfai László
Bárfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

.

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-421

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Baross utca 21. földszint 1.



szám alatti

36758/0/A/1 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2019. november

Független | Megbízható | Értékmérő

4

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-421
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Baross utca 21. földszint 1.
Helyrajzi száma	: 36758/D/A/1
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 56 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 56 m ² Fajlagos m ² ár: 551 051 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1098 m ²
Eszmei hányad	: 135 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	30 860 000 Ft
	azaz Harmincmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft.
melyből a telek eszmei értéke:	4 150 000 Ft
	azaz Négy millió-egyszázötvenezer- Ft.
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*:	26 230 000 Ft
	azaz Huszonhatmillió-kettőszázharmincezer- Ft.

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen Ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

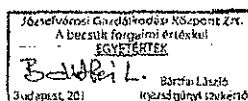
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. november 4.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. november 15.

2019 NOV 19



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1086 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbevaltesek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített Ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1082 Budapest, Baross utca 21. földszint 1.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 56 m²
 Helyrajzi száma: 36758/0/A/1
 Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Palotanegyed kerületrésében, a Baross utca Nagykörút és a Kálvin tér közötti részen helyezkedik el. Parkolás az ingatlan környéki kis utcákban csak nehezen lehetséges.

Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően hasonló jellegű, utcáfronti beépítésű társasházak találhatók, a földszinten üzlethelyiségekkel, az emeleti szinteken lakásokkal, illetve szomszédságában helyezkedik el a Semmelweis egyetem korház-komplexuma is.

Az infrastrukturális ellátottság kiváló, a közelben több bevásárlási lehetőség és egészségügyi intézmény is megtalálható. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
----------------------------------------------	----------------------------------------------	-----------------------------------------------	------------------------------------------------------	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + fsz + 4 emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek elején épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg földémmel, fa ácsszerkezetű, részben cseréppel, részben síkpalával héjalt magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület utcafronti részének jobb oldalán helyezkedik el, közvetlen fa szerkezetű üvegezett utcafronti bejárattal, amely acéredőnnyel ellátott.

Az épület utcafronti homlokzata a földszinten és az emeleti szinteken is egységes kőporos vakolattal ellátott. A tetőszerkezet állapota megfelelő, az ereszcsontra biztosítja a felszíni vízvezetést.

Az eredeti alaprajzhoz képest a raktár helyiségét könnyűszerkezetes helyiséghatároló falazattal osztották fel. Az albetét víz, gáz és villany közmű mérőórákkal rendelkezik, ugyanakkor a villanyóra fotózására nem volt lehetőség. A fűtést kéményre kötött FÉG gázkonvektor, a meleg-víz ellátást a mosdóban zártrendszerű, villamos fűtésű, alsó elhelyezésű 10 liter űrtartalmú forróvíz-tároló biztosítja. Riasztórendszer kiépített, a szemle időpontjában nem működött.

Az üzlettér mozaiklapra lerakott mázas kerámiával burkolt, a raktár mozaiklap burkolatú, míg a wc-ben kisméretű mettlachi található, a falak mindenhol fehér diszperzites festékkel ellátottak, a wc 15*15-ös fehér csempe falburkolatú. A raktár felett kialakított cca. 22 m²-es állógaléria fa tartószerkezetű, padozata padlófilccel borított, festett falazatú, megfelelő állapotú. Az üzlettérben spotlámpás világítórendszerrel ellátott álmennyezet kiépített. Az üvegezett bejárat, valamint a mellette található üvegezett portál megfelelő természetes világítást biztosít az üzlettérnek.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pincszint + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, kőporos	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámialap, szőnyegpadló, mozaiklap, mettlachi	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mettlachi	átlagos
Külső nyílászárók:	egyszárnyú, fa szerkezetű bejárat, előtte fém ráccsal	átlagos
Bejáratl nyílás magassága:	2,20 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	5,3 m, galéria alatt 3,25 m, galéria felett 1,95 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa tokszerkezetű	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkonvektor FÉG f8.50	átlagos
Melegvíz biztosítása:	Zártrendszerű, villamos fűtésű, alsó elhelyezésű forróvíz-tároló	átlagos
Meglévő közmű-kiállítások:	víz-villany-gáz-csatoma	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	víz, gáz (villanyóra nem található)	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata egységes kőporos vakolattal ellátott, talajmenti vizesedés nem tapasztalható, az üzlet bejáratának környéke megfelelő állapotú, a tetőszerkezet és az ereszcatorna biztosítja a felszíni vízvezetést.

Albetét:

A belső tér esztétikailag megfelelő, átlagos állapotú, felvizesedés miatti salétromosodás, vakolatmállás, dohosodás nem tapasztalható. A fa tok- és szárnyszerkezetű utcafronti bejárat jó állapotú, az előtte található fém ráccsal együtt biztonságtechnikai szempontból megfelelő.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
üzlettér	kerámialap	festett	31,07 m ²	100%	31,07 m ²
közlekedő	kerámialap	festett	4,17 m ²	100%	4,17 m ²
raktár	mozaiklap	festett	15,00 m ²	100%	15,00 m ²
tároló	mozaiklap	festett	3,04 m ²	100%	3,04 m ²
előtér	mozaiklap	festett	1,37 m ²	100%	1,37 m ²
wc	mettlachi	festett	1,48 m ²	100%	1,48 m ²
galéria	padiófilc	festett	22,00 m ²	0%	0,00 m ²
alapterületi korrekció			-0,13 m ²	100%	-0,13 m ²
Összesen:			78,00 m²		56,00 m²
Összesen, kerekítve:			78 m²		56 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvel és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerrel két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni használatnak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül hazai kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\% \text{, egyéb: } 7,0-9,5\% \text{. (2019. IV. n.év)}$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Körületen belül elhelyezkedése:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	1098 m ²	
Eszmei hányad:	135	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,82 m ²	
Pajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Díszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	4 150 000 Ft	, Négymillió-egyszázötvenezer- Ft .

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5.2. ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Baross utca 21. földszint 1.	VIII. ker., Baross utca 87	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Víg	VIII. ker., Bérkocsis utca	VIII. ker., Kálvária utca
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	56	61	41	52	60	74
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		31 500 000	18 900 000	33 800 000	32 900 000	39 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		490 574	437 927	617 500	520 917	512 230
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	-8%	-2%	2%	9%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	10%	5%	5%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	5%	-10%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	-5%	0%	0%
építés éve, épület kora		0%	0%	-5%	0%	-5%
galéria		7%	7%	7%	7%	7%
üzlet berendezés a kínálati árban		0%	0%	0%	-5%	0%
Összes korrekció:		15%	15%	-10%	9%	11%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		561 707	501 426	555 750	567 799	568 575
Fajlagos átlagár:		551 051 Ft/m ²				
ingatlan becsült piaci értéke:		30 858 856 Ft				
ingatlan értéke kerekítve:		30 860 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, az értékelt ingatlannal nagyságrendileg megegyező műszaki állapotú, utcafronti földszinti bejárattal üzlet, ingatlan.com/28920956
2. adat: Magdolnanegyed, felújított saroképületben, földszinti, utcai bejáratos üzlethelyiség, amely megkezdett felújítás alatt áll. Ingatlan.com/29291447
3. adat: Csarnoknegyed, újszerű állapotú, irodának, üzletnek alkalmas ingatlan hk-pi fűtéssel, ingatlan.com/28320806
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg vendéglátóhelyként működő, átlagos állapotú üzlet, berendezéssel az árban, ingatlan.com/27724865
5. adat: Orczy negyed, építés alatt álló üzlethelyiség, 6 helyiséggel, Kálvária és Kőrös utca sarkán, ingatlan.com/26009101

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

30 860 000 Ft

azaz **Harmíncmillió-nyolcszázhatvanezer Ft.**

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Baross utca 21. földszint 1.	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke	VIII. ker., Baross utca
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	56	35	34	60
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		150 000	160 000	250 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		4 071	4 471	3 958
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-11%	-11%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-16%	-21%	-3%
Korrigált fajlagos alapár:		3 440 Ft/m ² /hó	3 532 Ft/m ² /hó	3 840 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 604 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, részben galériázott, jó állapotú üzlethelyiség, /ingatlan.com/29823275
2. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, galériázott, jó állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/29059115
3. adat: Losoncinegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú, egy nagy helyiségből + wc-ből álló üzlethelyiség, ingatlan.com/30599407

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek:	3 604 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	2 179 699 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 108 985 Ft
Igazgatási költségek:	2% 43 594 Ft
Egyéb költségek:	5% 108 985 Ft
Költségek összesen:	261 564 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 918 135 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	27 400 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

27 400 000 Ft

azaz Huszonhétmillió-négyszázezer Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	30 860 000 Ft	100%	30 860 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	27 400 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			30 860 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

30 860 000 Ft

azaz, Harmincmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékelés szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy megváltozó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az állunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelte ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1082 Budapest, Baross utca 21. földszint 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **30 860 000 Ft**
 azaz **Harmincmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft.**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2019. november 4.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. november 15.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- | | |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap másolata | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Térképmásolat másolata | <input type="checkbox"/> |
| Alaprajz | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Társasház alapító okirat (részlet) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.) | <input type="checkbox"/> |
| Átvételi szerződés | <input type="checkbox"/> |
| Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fényképfelvételek | <input checked="" type="checkbox"/> |

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Fővárosi Kormányhivatal XI. Közigazgatói Hivatala
Budapest, XI. Mezőgazda utca 59 1519 Budapest, PF 415

Dok. 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Kiszámlázás
Műgyűjtés száma: 0000042001072419
2019. 10. 28

BUDAPEST VIII. KER.
Szállóhely: 36758/0/A/1 helyrehozás során

1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 21. földszint, ajtó 1.
TEREZE

1. Az egyéb engedély nélküli, jogszabály szerinti terület részét képező épület/építmény	terület	terület mérete	terület mérete	terület mérete	terület mérete	terület mérete	terület mérete	terület mérete	terület mérete
Balafelnyelvény	16	0	135/20000	135/20000	135/20000	135/20000	135/20000	135/20000	135/20000

Az épület határozati: 999998/1998/1999.09.28

2. bejegyzés határozati: 19483/1993/1993.09.28
Térvezési
Az engedély megadásához szükséges az aza által előírtaknak megfelelően megvalósítani a munkát.

3. tulajdoni hányag: 1/1
 bejegyzés határozat: arányos adó: 19483/1993/1993.09.28
 jogán: államhasználat: 10003/1974/1974.01.10
 jogán: 6/1992 sz. 4783/1992/1992.03.20
 jogán: 1992. évi törvény, tv. 1. § 19483/1993/1993.09.28
 jogán: eredeti tulajdon: 19483/1993/1993.09.28
 jogán: tulajdonos: Kormányhivatal
 név: VIII. KER. ÖRÖKÖZÉSI
 név: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 21-27.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM FÜGGŐKÉZIK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZALAPÍTÓ

ALAPÍTÓ OKIRAT

ALTALÁNOS RÉSZLEZÉSEK

JÓZSEFVÁROSI INGATLANOK ÖNKORMÁNYZATI KISZÉLŐ VÁLLALATA - 1960. évi VIII. tör. Or. t. 6. sz. ... mint az ingatlanok elhárító az ingatlannyilvántartásokról Budapest VIII kerület 1029 számú tulajdoni leperen 36758 árca alatti szolg. területeknek Budapest VIII kerület Baross u. 21. ház alatt és a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok képei hátrahagyott, amelyre a helyi önkormányzat képviselő-testülete 1960. évi (XII. 27.) számú határozatával elidegenítésre 1960. évi 1960. évi Korm. sz. rendelet 2.3. 12. bekezdésében foglalt rendelkezés alapján a jelen alapítói okiratban, továbbá az 1960. évi 11. sz. 197. -par. és a további alapszabályok foglaltakkal megjelölve

1 4 7 5 8 / 0 / A / 1

elnevezés:

A társasház közös tulajdonú ingatlanai: a közös tulajdonba utalt ingatlanokból (b) részben tartozó tulajdonú ingatlanokkal együtt a jelenlegi megjelölés szerinti más-vezetési szerződésnek létrehozott tulajdonosok tulajdonában maradtak

11.

A KÖZÖS ÉS KÖZÖS TULAJDONI INGATLANOKÉRTÉK ELHÁRÍTÁSÁRA ÉS
HELYTARTÁSÁRA, VALAMINT EGYÉB KÖZÖS TULAJDONI INGATLANOKÉRA
KÖZVE ELMÉRTÉSÉRE JÓVÓ MEGJELŐLÉSEK

A közös tulajdonú ingatlanokéért:

A tulajdonosok részén közös tulajdonú ingatlanok, a jelenlegi területek felosztott és a jelenlegi leírásukkal:

1. Teltek : 1 450 m² területtel, a köztartozás részben lelté megjelölésű, a köztartozás és a köztartozás felosztott területtel.
 2. Az egyes ingatlanok, illetve ingatlanok, illetve az ingatlanokéért.
 3. Köztartozásokról, elidegenítés és elidegenítés, köztartozásokról, köztartozásokról, illetve elidegenítés, illetve elidegenítés.
 4. Az egyes ingatlanokéért elidegenítés és a köztartozás elidegenítés megjelölésű.
- Elidegenítés elidegenítéséről, az elidegenítés megjelöléséről

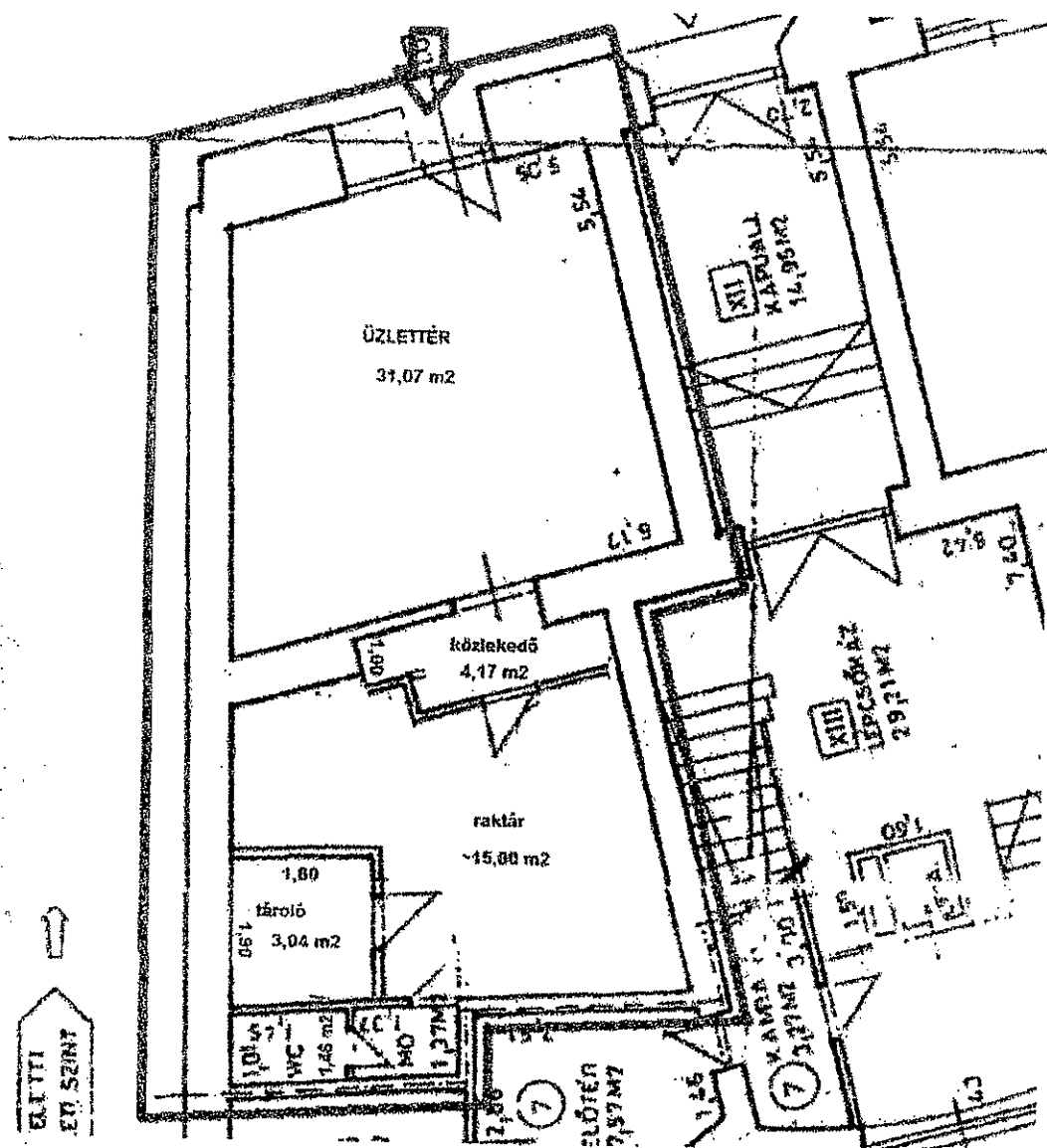
94

Külön tulajdonú ingatlanok:

Az egyes tulajdonosoknál külön tulajdonba kerülnek a következő, természetben megszüntetett helyiséggéjuttások azok tartozékaiul, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni hányaddal együtt.

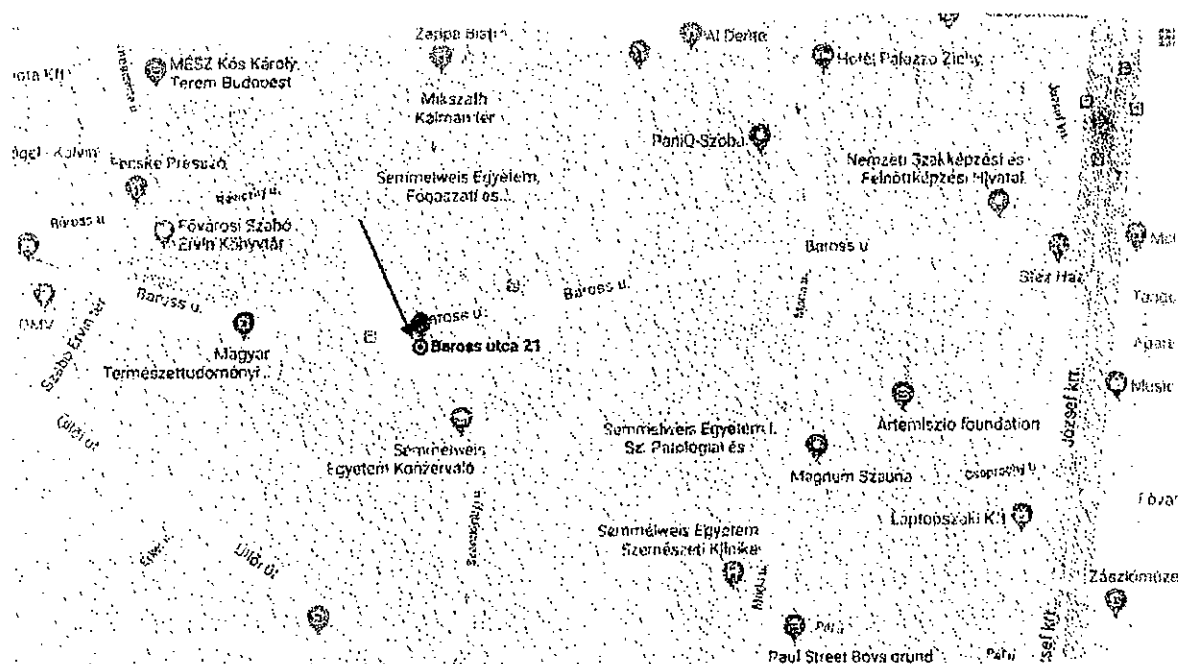
- 1.1 A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervezett 1. számú jelölt Budapest VIII. ker. 2028/1 számú tulajdonú ingatlan 36758/A/1 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Baross u. 21. sz. földszinten lévő üzletlér, ruház. mosdó, WC. helyiségekkel 416 f. terület 50 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 125/10000 tulajdoni hányaddal.
- 2.1 A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervezett 2. számú jelölt Budapest VIII. ker. 2028/2 számú tulajdonú ingatlan 36758/A/2 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Baross u. 21. sz. földszinten lévő üzletlér, tréda, 2 köbikézdő, garázsos helys., liftkapcsoló, előtér, szanit., WC. mosdó, zuhanyzó, WC. helyiségekkel 416 f. terület 156 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 394/10000 tulajdoni hányaddal.
- 3.1 A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervezett 3. számú jelölt Budapest VIII. ker. 2028/3 számú tulajdonú ingatlan 36758/A/3 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Baross u. 21. sz. földszinten lévő üzletlér, 2 szanit., 2 tréda, mosdó, WC. létszó, helyiségekkel 416 f. terület 157 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 1043/10000 tulajdoni hányaddal.
- 4.1 A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervezett 4. számú jelölt Budapest VIII. ker. 2028/4 számú tulajdonú ingatlan 36758/A/4 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Baross u. 21. sz. földszinten lévő üzletlér, előtér, 2 szanit., előszoba, kócska, fürdőszoba, WC. szanit., garázsos, helyiségekkel 416 f. területtel, valamint a közös tulajdonból 190/10000 tulajdoni hányaddal.
- 5.1 A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervezett 5. számú jelölt Budapest VIII. ker. 2028/5 számú tulajdonú ingatlan 36758/A/5 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Baross u. 21. sz. földszinten lévő üzletlér, előtér, 2 szanit., előszoba, kócska, fürdőszoba, WC. szanit., garázsos, helyiségekkel 416 f. területtel, valamint a közös tulajdonból 172/10000 tulajdoni hányaddal.

ALAPRAJZ

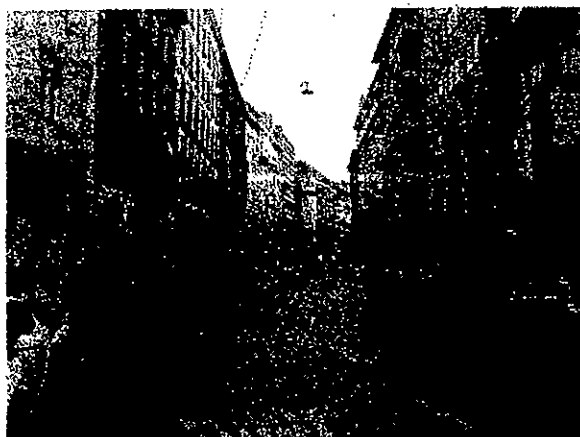


206

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



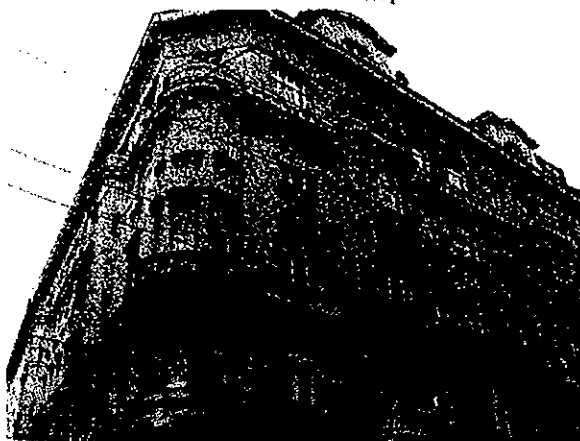
01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



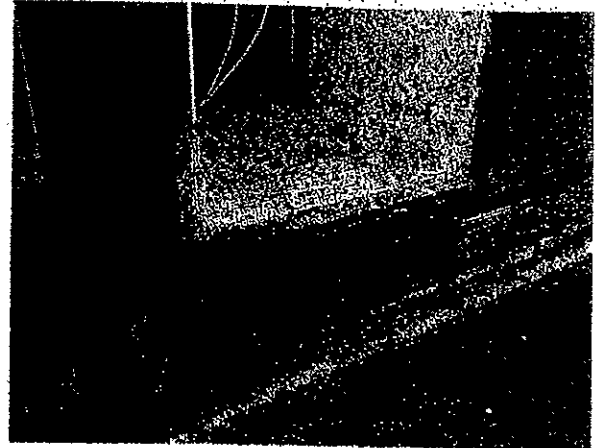
04. homlokzat



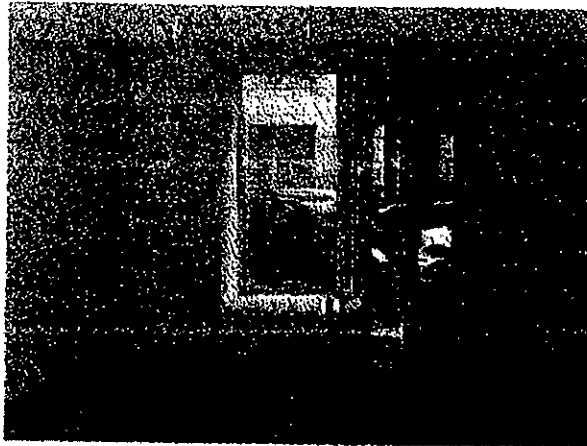
05. homlokzat



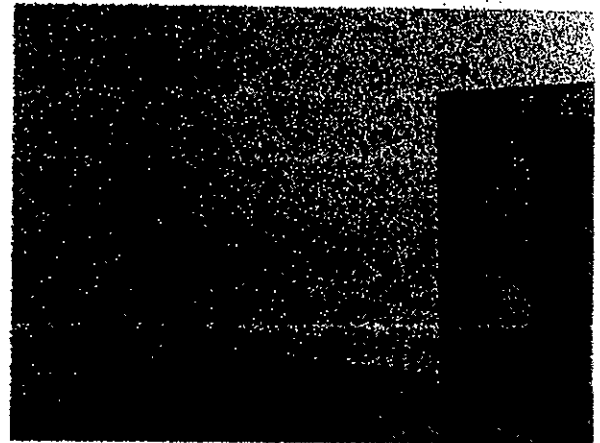
06. ingatlan bejárata



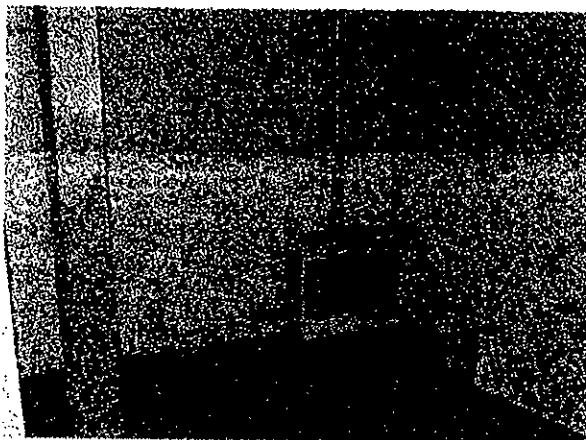
07. ingatlan bejáratának környéke, lábazat



08. üzlettér



09. üzlettér



10. raktár



11. wc



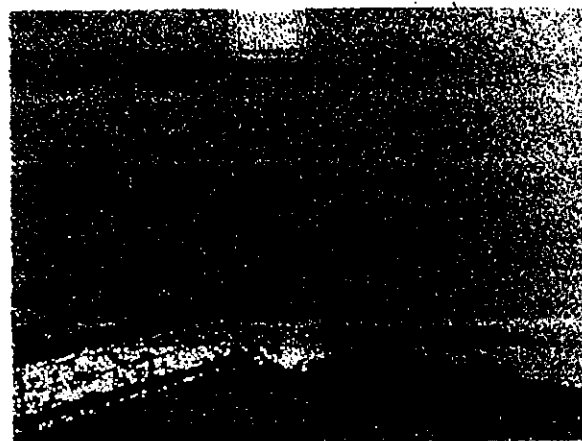
12. gázkonvektor



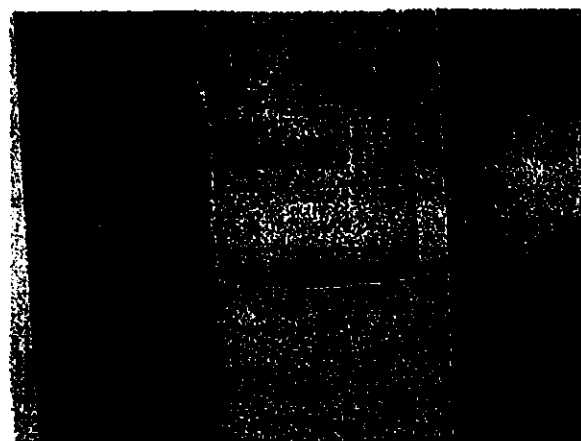
13. alsó szerelésű vízmelegítő



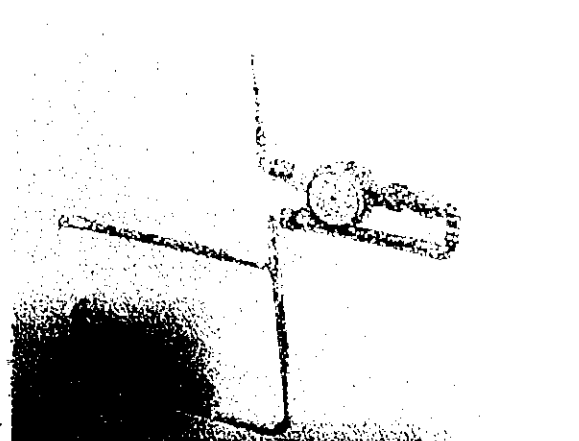
14. lépcsősor a galériára



15. galéria



16. gázóra



17. vízóra

PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a **Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2020. (VI.24.)** számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező a tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4.** szám alatti, **36395/0/A/2** helyrajzi számú 119 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség 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

A pályázat kiírója:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat Bonyolítója:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat jellege:	nyilvános egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	Bérbeadás
A pályázati dokumentáció ára:	20.000,- Ft + ÁFA átutalással fizetendő a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22229762 számú számlájára (megjegyzés rovat: helyiség címe, megvásárló neve (cégnév))
A pályázati dokumentáció megvásárlásának helye, ideje:	pályázati dokumentáció árának átutalása után, az átutalási bizonylat bemutatását és a képviseleti jogosultság igazolását követően Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda 1084 Budapest, Ö u. 8. I. emelet 2020. [...] -tól ügyfélfogadási időben
Az ajánlati biztosíték összege:	bruttó 1.190.054, - Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.

Az ajánlati biztosíték befizetésének módja: átutalás
Számlaszám: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-
22229762 számú számlájára

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

Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje: [...] 24⁰⁰ óráig
A pályázat leadásának határideje: [...] 14⁰⁰ óráig

A pályázattal kapcsolatban további információ

kérhető: Helyiséggazdálkodási iroda
Tel.: 06 1 216 6962/101, 104 mellék

A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető: [...] és [...] között 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: [...] 14⁰⁰ órától

A pályázatok bontásának helye: 1084 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-testületének tulajdonosi joggyakorló bizottsága

A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés: 2020. szeptember 30.

2. A pályázattal érintett ingatlan

Címe: Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4.
Helyrajzi száma: 36395/0/A/2
Megnevezése: üzlethelyiség
Alapterülete: 119 m²
Minimum nettó bérleti díj: 312.350,- Ft + ÁFA / hónap
Ajánlati biztosíték összege: 1.190.054,- Ft

A Kiíró kiköti, hogy a fenti helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának 8. a) pontja szerinti a 25 %-os bérleti díj kategóriába tartozó (italbolt, dohányárúsítás, játékkerem, szexshop), kölesönző, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb), raktározási tevékenység végzésére vonatkozik.

Kiíró felhívja pályázó figyelmét, hogy a bérleményben ingóságok (székek) találhatóak. Amennyiben pályázó a tevékenységéhez az ingóságot nem kívánja használni, az elszállítás és annak költsége pályázót terheli, Kiíróval szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés megkötését követően a közművek felülvizsgálata a bérlő feladata.

3. A pályázat célja, tartalma

A bérbeadásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiség a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, 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 45/2019. (II.21.) 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. Amennyiben az ajánlattevő ettől eltérő bérleti jogviszony időtartamot (pl.: határozott idő, 5 évre) kíván létesíteni, azt a pályázatában az ajánlati összesítőn jeleznie kell. Határozott idő esetén a maximális időtartam 15 év lehet.

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 2020. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

A helyiség bérleti díja a 2. alatt található. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, melynek mértéke a havi bruttó bérleti díj háromszorososa. Az ajánlati biztosíték összege az óvadék összegébe beszámításra kerül.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírása, melynek költségét a Bérlő 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 Kiíró kiköti, hogy jogosult a pályázatot érvénytelennek nyilvánítani, amennyiben olyan tevékenység végzése érdekében történő bérbevételi ajánlat érkezik, amelyet az Önkormányzat nem enged.

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.

5. Az ajánlat tartalmi követelményei

A versenyeztetési eljárás nyelve a magyar.

Az ajánlattevőnek:

- 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 ilyenrel rendelkezik.
- b.) az ajánlathoz csatolni kell az ajánlati biztosíték befizetését igazoló visszavonhatatlan átutalás teljesítését igazoló bankszámla kivonatát.
- c.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a pályázó 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 adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
- e.) 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,
- f.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy ellene végrehajtási eljárás nincsen folyamatban.

Ha az ajánlattevő egyéni vállalkozó, fentiekén túl

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

Ha az ajánlattevő nem egyéni vállalkozó, fentiekén túl

- h.) az ajánlatához csatolni kell a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a társaság képviselőjére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát.
- i.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, felszámolási és végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

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 nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá hiteles cég aláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

A Bonyolító az ajánlattevőt – az összes ajánlattevő számára azonos feltételekkel – elektronikus formában 5 munkanapos határidő kifizetésével 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 Kíró 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 16. sz. melléklet tartalmazza.

Az iratot lezárt, sértetlen borítékban, személyesen lehet benyújtani. A borítékra kizárólag a pályázat tárgyát kell ráírni, az alábbiak szerint:

„Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. 36395/0/A/2 hrsz.-ú helyiség bérbevétele”

A Bonyolító lezártan vagy sérült borítékot nem vesz át.

A Bonyolító az ajánlattételi határidő lejártá 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 versenyzetési eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A Polgári Perrendtartás 325. §-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 igazolja, hogy az okirat aláírója a részben vagy egészben nem általa írt okirat előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el; igazolásként az okiratot mindkét tanú aláírja, továbbá az okiraton a tanúk nevét és - ha törvény eltérően nem rendelkezik - lakóhelyét, ennek hiányában tartózkodási helyét olvashatóan is fel kell tüntetni,
- c) az okirat aláírójának aláírását vagy kézjegyét az okiraton bíró vagy közjegyző hitelesíti,
- d) az okiratot a jogi személy képviselőjére jogosult személy a rá vonatkozó szabályok szerint megfelelően aláírja,
- e) ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy az okirat aláírója a más által írt okiratot előtte írta alá vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte 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 Kíró 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 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 megételével 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 Kíró 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 Kíró 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,
- g.) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
- h.) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak a rendelkezésére álló határidőn belül nem vagy nem teljeskörűen tett eleget,
- i.) amennyiben az ajánlatban foglalt tevékenységi kör végzését magasabb szintű jogszabály kizárja.
- j.) biztosítékadási kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére,
- k.) a pályázó az ajánlatát nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához vagy feltételhez kötötte, továbbá ha a megajánlott vételár, bérleti díj mértéke a minimum árat nem éri el,
- l.) a pályázó nem tett részletes és kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, és nem vállalt ajánlati kötöttséget,
- m.) a pályázat az előző esetekben felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
- n.) olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljárásán.

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 Kírónak a pályázat eredményének megállapítására.

A pályázatok eredményét a Kíró állapítja meg. A pályázati ajánlatok eredményét Kíró 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 hirdetemnyi úton tájékoztatni az érintetteket.

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

A Kíró 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 pályázat bírálati szempontja: -a bérleti díj összege (súlyszám: 9)
-a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)

Az értékelés módszere:

Az értékelés során adható pontszám minden részszerpont esetén: 1-10 pont. Részszerpontonként a legkedvezőbb megajánlás kapja a maximális pontszámot (10 pontot), a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot az egyszerű arányosítás módszere szerint. A minimálisan adható pontszám nem lehet kevesebb 1-nél. Az egyes megajánlásra adott értékelési pontszámot Kíró megszorozza a hozzá tartozó súlyszámmal, a szorzatokat pedig ajánlatonként összeadja.

Az egyes részszerpontok:

1.) bérleti díj (nettó Ft/hó)

Kíró előírja Pályázó számára, hogy ajánlatában az ajánlott bérleti díjat nettó Ft/hó mértékegységben, és az ÁFA feltüntetésével kell megadni.

A Pályázó ajánlatában megjelölt bérleti díj legalább 312.350,- Ft/hó + ÁFA. A részszerpont súlyszáma: 9.

Kíró az ajánlott bérleti díjakat nettó összegük alapján hasonlítja össze egymással. A legmagasabb bérleti díj a legkedvezőbb Kíró számára, ez kapja a 10 pontot.

2.) a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó

Kiíró a Pályázó által előre megfizetni vállalt bérleti díjak tekintetében annyi pontot ad (max. 10 pont), ahány hónap bérleti díj egyösszegű megfizetését vállalja a Pályázó. A részszerponti súlyszáma: 1.

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) bekezdés 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.) a Kiíró eredménytelennek nyilvánítja

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

14. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2020. szeptember 30.** napjáig dönt, amelyről Bonyolító 5 napon belül valamennyi ajánlattevőt 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 Kiíróra 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 45/2019. (II.21.) határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest,

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra s.k.
vagyongazdálkodási igazgató

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 Kijóval 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: Bérleti szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat
12. számú melléklet: Bérbeszámítási tájékoztató
13. számú melléklet: Bérbeszámítási kérelem
14. számú melléklet: Bérbeszámításhoz szükséges tételes költségvetés
15. számú melléklet: Bérbeszámítási megállapodás
16. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. 36395/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára
szolgáló helyiség bérbeadása

Jelentkezési lap
egyéni vállalkozók számára

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

Budapest,

.....
ajánlattevő aláírása

¹ Meghatalmazott esetén

**a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. 36395/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára
szolgáló helyiség 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 ² :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest,

.....
cégszerű aláírás

² Meghatalmazott esetén

a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. 36395/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára
szolgáló helyiség 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 / határozott idő:év

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendő.

A bérbevétel célja/ helyiségben végzendő tevékenység:

.....
.....

Szemesített *kívánok forgalmazni / nem kívánok forgalmazni.

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

Egyéb vállalások:

A ** -gal megjelölt résznél kérjük feltüntetni, hogy a Pályázó a bérleti díj előre, egy összegben
történő megfizetését hány hónapra tudja vállalni, min. 1 hó – max. 10 hó

**
.....
.....
.....

Budapest,

.....
ajánlattevő aláírása/cégszerű aláírás

a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. 36395/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség 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, Corvin köz 4. 36395/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség 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.

Tudomásul veszem, hogy a bérleményben ingóság (székek) található.
Nyilatkozom, hogy ha a tevékenységemhez az ingóságot nem kívánom felhasználni, annak elszállításának és költségének kötelezettségét vállalom; Kiíróval szemben kártérítési igényt nem érvényesítek.

A Pályázathoz mellékelt bérleti 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.

Kijelentem, hogy a bérbeszámítás feltételeit megismertem, azzal teljes mértékben tisztában vagyok. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a pályázatban bérbeszámítási igényem él, és a bérbeszámítási igényem részben vagy egészben elutasításra kerül az elbírálásban illetékességgel bíró Ingatlanszolgáltatási Iroda, vagy a tulajdonosi bizottság részéről, úgy a havi bérleti díjjal szemben beszámításra nem vagyok jogosult. Már most kijelentem, hogy amennyiben a bérbeszámítási igényem részben vagy egészben elutasításra kerül, úgy az ajánlati kötöttségemtől *elállok */ nem állok el.**

Hivatkozással az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (02.21.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 46. pont c) alpontjának értelmében, tudomásul veszem, hogy az ajánlati biztosíték az ajánlati kötöttségtől való elállás esetén nem jár vissza.

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó.

Budapest,

.....
.....
ajánlattevő aláírása / cégszerű aláírás

a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. 36395/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség 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.

a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. 36395/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség 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.

A számlavezető banknál az elmúlt 1 évben sorban állás nem volt, amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

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

Budapest,

.....
ajánlattevő cégszerű aláírása

**a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. 36395/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára
szolgáló helyiség 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 pénzüintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult:
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest,

.....

ajánlattevő aláírása/cégszerű aláírás

**a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. 36395/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára
szolgáló helyiség 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 pénzmossa 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,

bcl) 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 aláír

Helyiség bérleti szerződés határozatlan időre

/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 bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Őr utca 8.; cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Székhely:

Cégjegyzékszám:

Adószáma:

Képviselő neve:

Anyja neve:

Születési helye és ideje:

Telefonszám:

Lakcím:

Személyigazolvány szám:

Lakcímkártya szám:

Elektronikus címe:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

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

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.

I. A Bérleti szerződés tárgya:

1. A **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** tulajdonát képezi a Budapest VIII., kerület helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerületszám** alatt találhatóm² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon:) (a továbbiakban: bérlemény).

2. Az Önkormányzat Bizottsága a számú határozatában döntött a bérleménynek – **üres helyiségként** - a **Bérlő** részére történő **bérbeadásáról határozatlan időre**. Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a **Bérlő** pedig **megtekintett** állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményben ingóságok (székek) találhatóak. Amennyiben Bérlő a tevékenységéhez az ingóságot nem kívánja felhasználni, az elszállítás és annak költsége Bérlőt terheli, Bérbeadóval szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet.

II. A Bérleményben folytatott tevékenység:

3. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleményt **tevékenység** céljára veszi bérbe. A **Bérlő** kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a jelen pontban megjelölt tevékenység végzése céljából veszi igénybe.

4. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleményben 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. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy ha a hozzájárulást nem kapja meg, úgy **Bérbeadóval** szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a **Felek** a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

5. **Bérlő** 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 igényt nem léphet fel. Ez esetben a **Felek** a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

6. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem használja a 3. pontban meghatározott célra, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani. **Bérbeadó** tudomásul veszi továbbá, hogy a bérlemény tényleges használatának ideiglenes vagy tartós, egyoldalú és önkéntes hiánya nem érinti a jelen szerződésből eredő **Bérlői** fizetési kötelezettségek fennállását, továbbá **Bérbeadó** mentesül minden olyan kár megtérítése alól, amelynek bekövetkezte a tényleges **Bérlői** használat hiányával, örizetlenül hagyásával összefüggésben áll.

III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama:

7. A **Bérbeadó** az 1. pontban meghatározott bérleményt határozatlan időre adja bérbe a **Bérlőnek**.

A bérleti jogviszony kezdete: **a szerződés hatályba lépésének napja**

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: **2020.....**

A bérleti jogviszony vége: **határozatlan idejű, 30 napos felmondási idővel.**

IV. A Bérlemény birtokának átruházása:

8. A **Bérbeadó** a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A **Felek** az átadás-átvételi

eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt.

9. **Felek** rögzítik, hogy az Önkormányzat Bizottsága a/2020. (.....) számú határozatában foglaltak alapján **Bérlő** ... havi bruttó bérleti díjat,- Ft-ot, azaz forintot előre egy összegben teljesített **Bérbeadó** 1178400-22229669 számú OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára, amely összegről a **Bérbeadó** egyösszegben, 2020.-..... hónapokra állít ki számlát, és 2020. hónaptól havi bérleti díj számlázásra áll át.

10. A **Bérlő** kijelenti, a bérleményt megtekintette, az állapotát ismeri, azt elfogadja.

V. Bérlő fizetési kötelezettségei:

11. A **Szerződő felek** a bérleti jogviszony kezdetén a **bérleti díjat- Ft/hó + ÁFA**, azaz forint/hó + ÁFA összegben határozzák meg. A **Bérlő** 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 **2021..... január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

12. A **Bérlő** 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 11784009-22229669 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**. A **Bérlőt** a bérleti díj az 7. pontban szereplő időponttól terheli. A **Bérlő** 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 **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

13. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 50. 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.

14. A **Bérlő** egyéb fizetési kötelezettségei:

Víz és csatornadíj /változó/ A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.

Üzemeltetési közös költség A szerződés kötésekor - Ft/hó + ÁFA, évente a társasház közgyűlése által meghatározott összegre változik, amelyet a **Bérbeadó** közöl a **Bérlő** felé. Amennyiben a **Bérlő** a vízóra hitelesítési vagy vízdíj fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és a Szolgáltató a vízórát törli a

	nyilvántartásából, a közös költség mértéke a társasház közgyűlése által meghatározott vízóra nélküli közös költség összegére változik, amelynek összege a szerződéskötés időpontjában, - Ft/hó + ÁFA.
Áramdíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Gáz szolgáltatás díja /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Fűtésszolgáltatás /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján Társaságunk a fűtés díját ÁFÁ-val terhelten havonta kiszámlázza.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

A **Bérlő** az előbbi fizetési kötelezettségek teljesítését vállalja.

15. Ha a külön szolgáltatások díját a **Bérbeadó** számlázza a **Bérlő** felé, azt a **Bérlőnek** a számlán szereplő határidőig kell átutalnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadóak.

16. A **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiség birtokba adását követő 8 napon belül, amennyiben a helyiség rendelkezik közmű ellátottsággal, kezdeményezi a helyiségben a saját költségén a vízóra felszerelését/hitelesítését, lejáró vízóra cseréjét (a cserével kapcsolatos költségeket), vagy a nevére történő átírását valamint valamennyi, a bérlemény 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 90 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

17. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni 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.

18. A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 7. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

19. A **Bérlő** 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.

20. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közmű díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszédésével 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.

VI. Óvadék:

21. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a korábbi pályázati eljárás során, a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára,- Ft ajánlati biztosítékot megfizetett. A **Bérlőnek** a jelen szerződés kapcsán,- Ft óvadék fizetési kötelezettsége áll fenn. A 45/2019. (II.21.) Képviselő-testületi határozat 24. pontja szerint a befizetett pályázati biztosíték az óvadék összegébe beszámít. Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára,-Ft összegű óvadékfeltöltést teljesített.

22. 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.

23. A befizetett óvadék, annak a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamattal növelt összegben a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség **Bérbeadónak** történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt 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.

VII. Bérlő egyéb jogai, kötelezettségei:

24. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** által a bérleménybe 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 előbbieket elmaradása esetén a **Bérbeadó** a **Bérlővel** szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény 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.

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

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

27. 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.

28. A **Bérlő** köteles a bérlemény 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.

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

30. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károkért **Bérbeadó** nem felel, ezen károkra a **Bérlő** jogosult biztosítást kötni.

31. A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

- a) a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e) a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- g) működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint
- h) ha a bérlemény előtt járda van, annak a tisztán tartásáról.
- i) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról.
- i) mindarról, amit jogszabályok előírnak.

32. A **Bérlő** a bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végzendő átalakításokat is.

33. Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek (településképi bejelentési eljárás) beszerzése a **Bérlő** kötelessége.

34. A **Bérlő** tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény 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 írásbeli megállapodás alapján van helye.

35. A **Bérlő** értéknövelő beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnéskor a bérlemény szerződés megszűnéskor fennálló állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, illetve abban az esetben köteles

jogalap nélküli gazdagodás címén a **Bérlő** részére pénzüsszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz vagy értéknövelő munkához előzőleg a **Bérbeadó** hozzájárult, és abban a felek írásban megállapodtak. A **Bérlő** ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** ehhez előzőleg hozzájárult.

36. A **Bérlő** köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a **Bérlő** 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- vagy településképi bejelentési eljárás köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés szellőző kivezetést kihelyezése jogerős építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt hozzájárulás birtokában helyezhető el. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt jóváhagyó határozat nélkül kihelyezett dolog esetén a **Bérbeadó** a bérleti szerződést felmondhatja.

37. A tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség estén **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti.

38. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése időpontjában a nemzeti vagyomról 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.

39. **Bérlő** a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírósági 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 **Bérlő** felel.

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

VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei:

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

42. A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tőrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja. **Bérlő** haladéktalanul köteles a **Bérbeadó** vagy megbízottja felé írásban bejelenteni, ha a bérleményben a **Bérbeadót** terhelő munkálat elvégzése válik szükségessé. A bejelentés elmulasztásából, vagy késedelméből eredő, vagy azzal összefüggő károkért **Bérlő** felelős.

IX. A kézbesítés szabályai:

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

44. 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.

X. A Bérleti szerződés megszűnése:

45. A **Szerződő Felek** bármelyike jogosult a bérleti szerződést rendes felmondás útján, indokolás nélkül 30 napos felmondási idővel felmondani. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

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

47. 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 a **Bérlő** szerződésszegésére alapozott rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

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

48. A 46. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel **Bérbeadó** a **Bérlő** szerződésszegő magatartására alapozott rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a **Bérlő**

a) A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.

b) A bérleményt 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 bérlemény 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 bérleményt 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 bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i) A bérleményben 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 bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, 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 **Bérlő** a bérlemény 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 bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja, illetve nem rendeltetésszerűen használja.
- m) A hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem tartja be.
- n) A székhelyében, lakcímében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak**
- o) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadót** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, illetve ezek végzésében akadályozza.
- p) A jelen szerződésben egyes pontjaiban foglalt esetekben.

49. A bérleti jogviszony egyebekben az 54. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

50. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Felek** az átadott bérleményről állapotfelvételt és helységeleltárt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a **Bérbeadó**, illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a **Bérlő** költségére elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a járulékai erejéig. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérlemény visszaadása csak a jelen pont szerinti eljárás lefolytatásával joghatályos, ennek megtörténteig használati díjat köteles fizetni **Bérbeadó** felé. A bérlemény visszaadására irányuló eljárás lefolytatását **Bérlő** köteles írásban kezdeményezni **Bérbeadónál**. A birtok visszaadásának időpontját, a **Felek** azzal kapcsolatos jognyilatkozatait az eljárásról felvett jegyzőkönyv tartalmazza hiteles módon.

51. Ha a bérlemény korábban a **Bérlő** székhelyeként vagy telephelyeként, fióktelepként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a **Bérlő** köteles azt töröltetni, és ezt a **Bérbeadó** felé igazolni.

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

XI. Vegyes rendelkezések:

53. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.

54. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a nemzeti vagyronról 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.

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

56. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. Ez alapján bírósági végrehajtásnak van helye. A bérlő 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 **Bérlő** kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, a jelen bérleti szerződés nem lép hatályba.

57. 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.

58. 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.

59. 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.

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

61. 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 helyiség 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 HET-..... azonosító számmal ellátott energiahatékonysági tanúsítvány eredeti példányát megtekintette, továbbá az azzal mindenben megegyező másolati példányt átvette.

62. A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a **Bérlő** a közjegyzőnél az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírta.

63. 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.

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

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

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,

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
bérbeadó képviseletében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

.....
Bérlő / képviselője

Helyiség bérleti szerződés határozott időre

/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 bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Ór utca 8.; cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Székhely:

Cégjegyzékszám:

Adószáma:

Képviselő neve:

Anyja neve:

Születési helye és ideje:

Telefonszám:

Lakcím:

Személyigazolvány szám:

Lakcímkártya szám:

Elektronikus címe:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

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

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.

I. A Bérleti szerződés tárgya:

1. A **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** tulajdonát képezi a Budapest VIII., kerülethelyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerületszám** alatt található m² alapterületű, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon:) (a továbbiakban: bérlemény).

2. Az Önkormányzat Bizottsága a számú határozatában döntött a bérleménynek – **üres helyiségként** - a **Bérlő** részére történő **bérbeadásáról határozott időre**. Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a **Bérlő** pedig megtekintett állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményben ingóságok (székek) találhatóak. Amennyiben Bérlő a tevékenységéhez az ingóságot nem kívánja felhasználni, az elszállítás és annak költsége Bérlőt terheli, Bérbeadóval szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet.

II. A Bérleményben folytatott tevékenység:

3. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleménytcéljára veszi bérbe. A **Bérlő** kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a jelen pontban megjelölt tevékenység végzése céljából veszi igénybe.

4. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleményben 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. Bérlő tudomásul veszi, hogy ha a hozzájárulást nem kapja meg, úgy Bérbeadóval szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

5. **Bérlő** 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 megszüntetik.

6. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem használja a 3. pontban meghatározott célra, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani. **Bérbeadó** tudomásul veszi továbbá, hogy a bérlemény tényleges használatának ideiglenes vagy tartós, egyoldalú és önkéntes hiánya nem érinti a jelen szerződésből eredő **Bérlői** fizetési kötelezettségek fennállását, továbbá **Bérbeadó** mentesül minden olyan kár megtérítése alól, amelynek bekövetkezte a tényleges **Bérlői** használat hiányával, őrizetlenül hagyásával összefüggésben áll.

III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama:

7. A **Bérbeadó** az 1. pontban meghatározott bérleményt határozott időre adja bérbe a **Bérlőnek**.

A bérleti jogviszony kezdete: **a szerződés hatályba lépésének napja**

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: **2020.....**

A bérleti jogviszony vége: **..... a Bérbeadó javára a jelen szerződésben kikötött 3 havi felmondási idővel gyakorolható felmondási jogával.**

Határozott idő esetén a Ptk. 6:339. § (2) bekezdése irányadó.

IV. A Bérlemény birtokának átruházása:

8. A **Bérbeadó** a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A **Felek** az átadás-átvételi eljárás során **jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt.**

9. **Felek** rögzítik, hogy az Önkormányzat Bizottsága a/2020. (.....) számú határozatában foglaltak alapján **Bérlő** ... havi bruttó bérleti díjat,- Ft-ot, azaz

..... forintot előre egy összegben teljesített **Bérbeadó** 11784009-22229672 számú OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára, amely összegről a **Bérbeadó** egyösszegben, 2020.-..... hónapokra állít ki számlát, és 2020. hónaptól havi bérleti díj számlázásra áll át.

10. A **Bérlő** kijelenti, a bérleményt megtekintette, az állapotát ismeri, azt elfogadja.

V. Bérlő fizetési kötelezettségei:

11. A **Szerződő felek** a bérleti jogviszony kezdetén a **bérleti díjat Ft/hó + ÁFA**, azaz forint/hó + ÁFA összegben határozzák meg. A **Bérlő** 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 **2021 január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

12. A **Bérlő** 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 11784009-22229672 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**. A **Bérlőt** a bérleti díj az 7. pontban szereplő időponttól terheli. A **Bérlő** 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 **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

13. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 50. 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.

14. A **Bérlő** egyéb fizetési kötelezettségei:

Víz és csatornadíj /változó/ A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.

Üzemeltetési közös költség A szerződés kötésekor- Ft/hó + ÁFA, évente a Társasház közgyűlése által meghatározott összegre változik, amelyet a **Bérbeadó** közöl a **Bérlő** felé. Amennyiben a **Bérlő** a vízóra hitelesítési vagy vízdíj fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és a Szolgáltató a vízórát törli a nyilvántartásából, a közös költség mértéke a társasház közgyűlése által meghatározott vízóra nélküli közös költség összegére változik, amelynek összege a szerződéskötés időpontjában- Ft/hó + ÁFA.

Aramdíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Gáz szolgáltatás díja /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Fűtésszolgáltatás /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján Társaságunk a fűtés díjat ÁFA-val terhelten havonta kiszámlázza.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

A **Bérlő** az előbbi fizetési kötelezettségek teljesítését vállalja.

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

15. A **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiség birtokba adását követő 8 napon belül, amennyiben a helyiség rendelkezik közmű ellátottsággal, kezdeményezi a helyiségben a saját költségén a vízóra felszerelését/hitelesítését, lejáró vízóra cseréjét (a cserével kapcsolatos költségeket), vagy a nevére történő átírását valamint valamennyi, a bérlemény 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 90 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

16. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni 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.

17. A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 7. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

18. A **Bérlő** 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.

19. A **Bérlő** 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.

VI. Óvadék:

20. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a korábbi pályázati eljárás során, a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára,- Ft ajánlati biztosítékot megfizetett. A **Bérlőnek** a jelen szerződés kapcsán,- Ft óvadék fizetési kötelezettsége áll fenn. A 45/2019. (II.21.) Képviselő-testületi határozat 24. pontja szerint a befizetett pályázati biztosíték az óvadék összegébe beszámít. Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára,-Ft összegű óvadékfeltöltést teljesített.

21. 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.

22. A befizetett óvadék, annak a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamattal növelt összegében a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség **Bérbeadó**nak történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a **Bérlő**nek, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadó**nak. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a **Bérlő**nek az Önkormányzat, vagy a **Bérbeadó** felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a **Bérbeadó** az óvadékösszegéből levonhatja.

VII. Bérlő egyéb jogai, kötelezettségei:

23. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** által a bérleménybe 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 előbbieket elmaradása esetén a **Bérbeadó** a **Bérlő**vel szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény 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.

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

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

26. 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.

27. A **Bérlő** köteles a bérlemény 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.

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

29. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károkért **Bérbeadó** nem felel, ezen károkra a **Bérlő** jogosult biztosítást kötni.

30. A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

- a) a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e) a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint
- g) ha a bérlemény előtt járda van, annak a tisztán tartásáról.
- h) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról.
- i) mindarról, amit jogszabályok előírnak.

31. A **Bérlő** a bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végzendő átalakításokat is.

32. Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek (településképi bejelentési eljárás) beszerzése a **Bérlő** kötelessége.

33. A **Bérlő** tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény 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 írásbeli megállapodás alapján van helye.

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

35. A **Bérlő** köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a **Bérlő** 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- vagy településképi bejelentési eljárás köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés szellőző kivezetést kihelyezése jogerős építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt hozzájárulás birtokában helyezhető el. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt jóváhagyó határozat nélkül kihelyezett dolog esetén a **Bérbeadó** a bérleti szerződést felmondhatja.

36. A tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség estén **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti.

37. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése időpontjában a nemzeti vagyronról 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.

38. **Bérlő** a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírósági 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 **Bérlő** felel.

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

VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei:

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

41. A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrés kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja. **Bérlő** haladéktalanul köteles a **Bérbeadó** vagy megbízottja felé írásban bejelenteni, ha a bérleményben a **Bérbeadót** terhelő munkálat elvégzése válik szükségessé. A bejelentés elmulasztásából, vagy késedelmeiből eredő, vagy azzal összefüggő károkért **Bérlő** felelős.

IX. A kézbesítés szabályai:

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

43. 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.

X. A Bérleti szerződés megszűnése:

44. A bérleti jogviszony az 7. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a **Felek** azt csak egyező akarral szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.

45. A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha

- a) az Önkormányzat a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkori kisajátítási jogcímek alapján kisajátíthatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a helyiségre szüksége van.
- b) a helyiség (a helyiséget érintő épületrészt) átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy
- c) az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a helyiséget harmadik személynek átadni.

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

47. 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 a **Bérlő** szerződésszegésére alapozott rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

- a) Ha a **Bérlő** a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következőkre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** 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 **Bérlő** magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következőkre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

48. A 47. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel **Bérbeadó** a **Bérlő** szerződésszegő magatartására alapozott rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a **Bérlő**

- a) A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.
- b) A bérleményt 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 vízőra nevére történő átírását, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését 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 bérleményt 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 bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i) A bérleményben 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 bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, 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 **Bérlő** a bérlemény 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 bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja, illetve nem rendeltetésszerűen használja.
- m) A hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem tartja be.
- n) A székhelyében, lakcímében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
- o) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadó**t terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.
- p) A jelen szerződésben egyes pontjaiban foglalt esetekben.

49. A bérleti jogviszony egyebekben az 54. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

50. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Felek** az átadott bérleményről állapotfelvételt és helységjelentést, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a **Bérbeadó**, illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a bérlő költségére elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a

járadékai erejéig. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérlemény visszaadása csak a jelen pont szerinti eljárás lefolytatásával joghatályos, ennek megtörténteig használati díjat köteles fizetni **Bérbeadó** felé. A bérlemény visszaadására irányuló eljárás lefolytatását **Bérlő** köteles írásban kezdeményezni **Bérbeadónál**. A birtok visszaadásának időpontját, a **Felek** azzal kapcsolatos jognyilatkozatait az eljárásról felvett jegyzőkönyv tartalmazza hiteles módon.

51. Ha a bérlemény korábban a **Bérlő** székhelyeként vagy telephelyeként, fióktelepként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a **Bérlő** köteles azt törölni, és ezt a **Bérbeadó** felé igazolni.

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

XI. Vegyes rendelkezések:

53. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.

54. A jelen bérleti szerződésben 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.

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

56. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. Ez alapján bírósági végrehajtásnak van helye. A **Bérlő** 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 **Bérlő** kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, és a jelen bérleti szerződés nem lép hatályba.

57. 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.

58. 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.

59. 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.

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

61. 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 helyiség 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 HET-..... azonosító számmal ellátott energiahatékonysági tanúsítvány eredeti példányát megtekintette, továbbá az azzal mindenben megegyező másolati példányt átvette.

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

63. 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.

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

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

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,

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
bérbeadó képviseletében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

.....
Bérlő / képviselője

a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. 36395/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

Bérleti szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat

Alulírott (név) mint a (társaság neve) vezető tisztségviselője jelen pályázatban található *határozatlan / határozott időre szóló** bérleti szerződéshez az alábbi *módosítási javaslatokat teszem / nem teszek módosítási javaslatot**

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendő

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

Alulírott (név) mint a (társaság neve) vezető tisztségviselője nyilatkozom, hogy pályázati felhívás mellékletét képező bérleti szerződés tervezetekkel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok Kiíró általi elutasítása esetén is fenntartom ajánlatomat.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Tájékoztató a nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújítási költségeinek elszámolásáról

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a bérbeadó helyett elvégzett munkálatok költségeinek elszámolását, a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat 34-41. pontja szabályozza. Ez alapján a bérbevett nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítása során a bérbeadó helyett, a bérlő által elvégzett munkálatok költségeinek 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 bérbeviteli kérelmet nyújthat be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-n keresztül a tulajdonos-bérbeadó Józsefvárosi Önkormányzathoz. A helyiség megtekintését a Helyiséggazdálkodási iroda (1084 Budapest, Őr u. 8. I. em., tel.: 314-1098) által kiadott „Megtekintő”-vel kezdeményezheti. A megtekintő kiadásától számított 3 napon belül időpont egyeztetés érdekében a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodáját (1084 Budapest, Tavaszmező u. 2. tel: 210-4928) kell felkeresni. A megtekintés időpontjának egyeztetését csak a megtekintőben meghatározott szervezet meghatalmazással rendelkező képviselője (dolgozója), vagy a megtekintőn meghatározott személy kezdeményezheti, a megtekintésen csak az a személy vehet részt. A megtekintést követő 3 napon belül a Helyiséggazdálkodási iroda részére vissza kell jelezni.
- **Bérbeszámításra csak a tulajdonos előzetes jóváhagyása alapján van lehetőség.** A munkálatok megkezdése előtt az Ingatlanszolgáltatási Irodához be kell nyújtani a helyiség felújítására vonatkozó ételes költségvetést. A költségvetés elfogadásáról, a munkálatok költségeinek bérleti díjba történő beszámításáról a bérbeadói jogokat gyakorló bizottság dönt. A döntés alapján megkötött Bérbeszámítási megállapodás alapján történik meg a munkálatok költségeinek elszámolása.
- A felújítás költségvetésének benyújtása előtt kérjük, egyeztessen az Ingatlanszolgáltatási Irodával, amelyek azok a felújítások, amelyeket a bérbeadónak kell elvégeznie, így a költségek a bérbeadót terhelik, és melyek azok a munkálatok, amelyek elvégzése a bérlet időtartama alatt a bérlőt terhelik, így ezen költségek megtérítésére igény nem nyújtható be a bérbeadó felé.
- A Bizottság bérbeszámításhoz hozzájáruló döntése után a Helyiséggazdálkodási iroda megkötí a Bérbeszámítási megállapodást a bérlővel, ami után kezdődhet csak el a felújítási munkálatok elvégzése, és a költségek megállapodásban foglalt feltételek szerinti elszámolása.
- A munkálatok elvégzése után, amit a bérlő fog jelezni, azokat az Ingatlanszolgáltatási Iroda munkatársai leigazolják a bérlő megkeresését követően, és az igazolást megküldik a Helyiséggazdálkodási iroda részére.
- A bérlő az általa elvégzett bérbeadóra tartozó munkákról az Önkormányzat, mint vevő részére számviteli és adójogszabályoknak megfelelő számlát állít ki. A számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó a bérbeszámítással lefedett bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérlő részére. A Bérlő ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kap havonta. A Bérbeadó által előírt havi bérleti díj és a Bérlő által a tárgyhóban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérlő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Bérbeszámítási kérelem

Alulírott, (név) egyéni vállalkozó (székhely:; vállalkozói igazolvány száma:; vállalkozói igazolvány kiállításának időpontja: vállalkozói igazolvány szerint végzett tevékenység megnevezése:), a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest VIII., szám alatti, (hrsz.:) utcai/udvari bejáratú, pince/alagsor/fsz./.....emelet* szinten elhelyezkedő m² alapterületű helyiségre bérbeszámítási kérelmet nyújtok be, Ft összegben.

Nyilatkozat

A helyiséget megtekintettem, a helyiség szemrevételezéssel megállapítható műszaki állapotával tisztában vagyok.

Tudomásul veszem, hogy a helyiség helyreállításával kapcsolatos, a bérbeadót terhelő helyreállítási költségek megtérítésére csak akkor van lehetőség, ha a munkálatok megkezdése előtt, a bérbeadó részére benyújtott költségvetés alapján a bérbeadó ahhoz hozzájárult, az erre vonatkozó bérbeszámítási megállapodást megkötöttem, illetve a bérbeszámítás megkezdése előtt és alatt bérleti díj és egyéb közüzemi szolgáltatási díj hátralékom nincs. A helyiségben végzendő átalakítási munkálatokhoz, a bérbeadó engedélyét kell kérnem a munkálatok megkezdése előtt abban az esetben is, ha az nem a bérbeadót terhelő munkálat, vagy a költségek megtérítését nem kérem.

Tudomásul veszem továbbá, hogy a bérbeadó nem szavatolja, hogy az általam végezni kívánt tevékenységet a helyiségben végezhetem, szükség esetén az engedélyeket be kell szereznem, a helyiséget a végezni kívánt tevékenységhez szükséges állapotra fel kell újítanom.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben a helyiséget nem a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységre használom, engedély nélkül átalakítom, az a bérleti szerződés felmondására okot adó körülmény, valamint a helyiség eredeti állapotát saját költségemre vissza kell állítanom.

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom elválaszthatatlan mellékletét képezi a Budapest VIII., szám alatti, (hrsz.:) utcai/udvari bejáratú, pince/alagsor/fsz./.....emelet* szinten elhelyezkedő m² alapterületű helyiségben végzendő felújítási munkálatokról szóló tételes költségvetés, mint a pályázat 14. számú melléklete.

Budapest, 20.....

.....
.....
..... egyéni vállalkozó

Bérbeszámítási megállapodás

a **Budapest Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8., cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó);

másrészről:

NÉV

Székhely:

Cégjegyzékszám:

Adószáma:

Képviselő neve:

Anyja neve:

Születési helye és ideje:

Telefonszám:

Lakcím:

Személyigazolvány szám:

Lakcímkártya szám:

Elektronikus címe:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**) (a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó és Bérlő között napján időre, napjáig érvényes bérleti szerződés jött létre a **Budapest VIII. kerület**, helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület**, szám alatt található m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában. A Bérlő a helyiségben a Bérbeadót terhelő munkákat kíván elvégezni, melyhez előzetesen a munkálatok költségét is tartalmazó tételes költségvetést csatolt be.
2. A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlő a helyiségben az általa benyújtott tételes költségvetésből a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság számú határozatában elfogadott felújítási és korszerűsítési munkákat elvégzi saját kivitelezésében. A, - Ft +, - Ft ÁFA (mindösszesen, - Ft) összeg számolható el. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás 1. számú mellékletében felsorolt Bérbeadót terhelő felújítási és korszerűsítési munkálatok köre nem teljes körű. Amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a helyiség rendeltetésszerű használatát úgy a hiba kijavítása a Bérbeadó kötelezettsége, vagy – külön bérbeszámítási megállapodás alapján - a Bérlő kötelezettsége. Szerződő felek rögzítik, hogy rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a felek a bérleti szerződés tárgyát képező helyiség birtokba adásakor nem észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk.

3. Jelen Bérbeszámítási megállapodást a felek a Bérbeadó 2. pontban meghatározott határozata (2. számú melléklet) alapján kötik. A munkák elvégzésének határideje a megállapodás aláírását követő 180 nap.

A Bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájánál, amely a munkák elvégzését az előzetesen benyújtott és elfogadott költségvetés alapján leellenőrzi, és arról a Bérló jelenlétében és aláírásával bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvet vesz fel. A Bérló a jelen megállapodás előtt az engedélyköteles munkálatokhoz beszerzett szükséges hatósági (építési, FŐKÉTÜSZ, tűzoltósági, ÁNTSZ, társasházi közgyűlési, hatósági stb.) engedélyeket vagy legalább az engedély iránti kérelmet benyújtotta.

4. Ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek akkor érvényesíthetők, ha erről a Bérló és a Bérbeadó a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulása alapján előzetesen megállapodtak. 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.
5. A felek megállapodnak abban, hogy – a 6. pontban rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén - a bérbeszámítás nettó összegét a bérló által a felújítási munkálatokról kiállított számla benyújtását követő hónaptól havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába hónapon keresztül, - Ft nettó bérleti díj összegéig beszámítják. A bérleti díjba nem számít bele az ÁFA és a közüzemi és külön szolgáltatási díjak. A bérbeszámítás mindaddig tart, amíg a Bérbeadó a Bérlőnek a jelen megállapodás 2. pontjában szereplő, a felek által kölcsönösen megállapított összeget teljes egészében be nem számította.

6. A költségek beszámításának feltételei a következők:

- az Ingatlanszolgáltatási Iroda az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- a Bérló a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet 3. pontban szereplő bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv felvételét követő 15 napon belül a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1082 Budapest, Baross u. 63-67. vevő nevére számlát nyújt be a Bérbeadóhoz.
- a Bérló által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- számla kiállítására nem jogosult Bérló esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- számla kiállítására jogosult Bérló esetén a Bérló továbbszámolja az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére,
- a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben a fent felsorolt feltételeket nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti.

7. A számviteli és adójogszabályoknak megfelelő számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó az 5. pontban megjelölt hónapra vonatkozó bérbeszámítással lefedett bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérló részére. A Bérló ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után

fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kap havonta. A Bérbeadó által előírt havi bérleti díj és a Bérelő által a tárgyhóban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérelő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

8. Amennyiben 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.
9. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérelő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérébe még be nem számított összegre a volt bérelő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt ún. rendes felmondással a bérbeadó szervezet szünteti meg, vagy a bérleti szerződés megszüntetésére közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésére kerül sor.
Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérelő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.
10. Bérbeadó kiköti, hogy a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a Bérelő a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti.
11. Jelen megállapodás három (3) eredeti példányban készült és három (3) oldalból áll. Jelen megállapodásban nem szabályozott esetekben a Ptk. és a vonatkozó rendelkezések az irányadóak.

Budapest,

.....
a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
bérbeadó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási
igazgató

.....
NÉV
ÜGYVEZETŐ NEVE
ügyvezető

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Párizs Gyuláné
gazdasági vezető

Melléklet:

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. számú határozat

Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

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

A borítékon a következő szöveget kell feltüntetni:

„A Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. 36395/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása”

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. Aláírási 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. Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről (5. sz. melléklet)
11. Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról (6. sz. melléklet)
12. NAV igazolása arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
13. Helyi adó igazolás (beszerezhető: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67. II. em.)
14. Bérbeadóval szemben fennálló tartozás igazolása (beszerezhető: JGK Zrt. 1083 Budapest, Őr u. 8. I. 35. szoba)
15. Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról (7. sz. melléklet)
16. Nyilatkozat a bankszámlaszámról (8. sz. melléklet)
17. Nyilatkozat a szervezet átláthatóságáról (9. sz. melléklet)
18. Amennyiben szükséges, további okiratok a szervezet átláthatóságának igazolására
19. A bérleti szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok (11.sz. melléklet)
20. Bérbeszámítási kérelem (13. sz. melléklet)
21. Bérbeszámításhoz szükséges tételes költségvetés (14. sz. melléklet)

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üzlethelyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Corvin köz 4. fsz.2.
HRSZ: 36395/0/A/2 119 m²

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyoneértékelő Kft
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 594.949,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 59.490.000,- Ft
Dátuma: 2019. április 16.

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:
Az ingatlan forgalmi értéke:
Dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

Forgalmi érték + 5%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 624.696,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 62.470.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2020
2020 FEBR 20,

Bártfai László
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-261

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Corvin köz 4. fsz. 2



szám alatti

36395/0/A/2 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2019. április

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-261
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Corvin köz 4. fsz. 2
Helyrajzi száma	: 36395/0/A/2
Ingtalan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 119 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 100 m ² Fajlagos m ² ár: 594 949 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 910 m ²
Eszmei hányad	: 373 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **59 490 000 Ft**
 azaz **Ötvenkilencmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **9 500 000 Ft**
 azaz **Kilencmillió-ötszázezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **50 570 000 Ft**
 azaz **Ötvenmillió-ötszázhetvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték **Nettó érték**, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

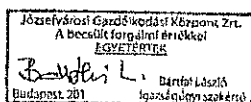
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2019. április 10.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. április 16.

2019 APR 18.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
 1085 Budapest, József köz 69
 Adószám: 22771393-2-42
 www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc
 ingatlanvagyon-értékelő
 Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, Ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) Irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1082 Budapest, Corvin köz 4. fsz. 2
Tulajdoni lap szerinti területe:	119,0 m ²
Helyrajzi száma:	36395/0/A/2
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek; Társasház alapító okirat módosítása, a közös tulajdoni hányadok módosítása.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Corvin negyed kerületrészeiben, a Corvin közben található, amely a Ferenc körút és az Üllői út sarkának közelében található. A szépen felújított régi bérházak mellett, több újépítésű társasház is megtalálható ezen a környéken. Nem csak az M3-as metróvonal és a 4-6-os villamos közelsége, hanem a terület átgondolt koncepciójának köszönhető teljeskörű szolgáltatási környezet is gondoskodik a lakók kényelméről: üzletek, éttermek, posta, bank, patika, fogászat, sportközpont, uszoda, színház, mozi és még sok más szolgáltatás érhető el.

A legnagyobb egyetemek, kulturális intézmények, népszerű szórakozóhelyek, parkok, bevásárló központok, a Duna-part, fontos közlekedési csomópontok, sőt még a repülőtér is könnyedén elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
----------------------------------------------	----------------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------------------------	--------------------------------

INGATLANFORGÁLMISZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A neobarokk stílusban épült patkó alakú lakóházak Bauer Emil nevéhez köthetők, a megrendelők a Perl-testvérek voltak. A befoglaló épület 1927-ben épült, téglá hosszfalas földszint + 6 emelet kialakítással, homlokzata szépen felújított.

Az értékelésbe vont albetét két üzletre bontott, az egyik egy kisméretű gyrosos, amelyben leválasztásra került egy kézmosó, és ahol a gázkazán található. Ez az üzlet az alaprajzon egy 14,24 m²-es „iroda”-ként van feltüntetve, a természetben azonban itt a gyros üzlet található, melynek egy távirányítású fotocellás üvegajtó bejárata van.

A másik üzlethelység egy nagy területű vendéglátóipari egység, amely külön vizesblokkokkal rendelkezik, illetve a hátsó részben egy tárolóval, ahonnan le lehet jutni a pince térbe. A pince, ablak nélküli tároló funkciót tölt be. Önállóan nem lehet megközelíteni, csak az albetétén keresztül, ezért az értékelésben redukáltuk a pince alapterületét.

Víz-, villany- és gázóra kiépített, a fűtés és melegvíz ellátás a gyrosos helyiségben található gázkazánról üzemel.

A földszinti részen a belmagasság változó: 3 m és 4,05 m közötti, a pincében 2,80 m. Összességében az albetét jó állapotú, nagy gyalogos forgalommal rendelkező ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1927	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 6 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	kerámia	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Bejárati nyílás magassága:	215 cm	normál
Átlagos belmagassága:	földszinti rész változó = 3 m és 4,05 között; pince = 2,80 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Fűtési rendszer:	gázkazán, lemezzradiátorok	jó
Melegvíz biztosítása:	gázkazán	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz-gáz	átlagos
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	A belső tér jó állapotú feltételezésünk szerint 5 éve lehetett a felújítás	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

Az ingatlan rendkívül frekvenciált helyen fekszik. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület a pincével együtt került feltüntetésre (119 m²), azonban a pince funkciója, megközelíthetősége és elhelyezkedése miatt a tényleges alapterületben a pince 40%-kal került beszámításra. Így a számításban lévő összes hasznos alapterület 100 m², a tulajdoni lap 119 m²-ével szemben!

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az egész ház szépen felújított, vakolatmállás és penészedés sehol sem látható. A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített, közlekedőfolyosók állapota megfelelő.

Albetét:

Az ingatlan jó állapotú és karbantartott, statikai hibákat, felázást, penészedést, vakolathullást sehol nem tapasztaltunk.

Bérlői megjegyzés:

Az albetét karbantartásáról a bérlő gondoskodik, a saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
<i>pince</i>					0,00 m ²
közlekedő	beton	vakolt	8,54 m ²	40%	3,42 m ²
tároló	beton	vakolt	5,46 m ²	40%	2,18 m ²
tároló	beton	vakolt	16,95 m ²	40%	6,78 m ²
<i>földszint</i>					0,00 m ²
iroda (gyros üzlet)	kerámia	festett	14,24 m ²	100%	14,24 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	0,84 m ²	100%	0,84 m ²
tároló	kerámia	festett	3,67 m ²	100%	3,67 m ²
üzlet	kerámia	festett	59,30 m ²	100%	59,30 m ²
wc	kerámia	festett	1,02 m ²	100%	1,02 m ²
közlekedő	kerámia	festett	1,49 m ²	100%	1,49 m ²
közlekedő	kerámia	festett	1,09 m ²	100%	1,09 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	0,93 m ²	100%	0,93 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	0,95 m ²	100%	0,95 m ²
mosdó	kerámia	festett+csempe	3,51 m ²	100%	3,51 m ²
közlekedő	kerámia	festett	0,73 m ²	100%	0,73 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			118,72 m²		100,15 m²
Összesen, kerekítve:			119 m²		100 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemel összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becscérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2-éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\%, \text{ egyéb: } 7,0-9,5\%. \text{ (2019. I. n.év)}$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállításai költsége alapján adja meg. Az újraelőállításai értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállításai költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállításai értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelent. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvín negyed
Társasház telek területe:	910 m ²
Eszmei hányad:	373 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	33,94 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	9 500 000 Ft , Kilencmillió-ötszázezer- Ft .

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Corvin köz 4. fsz. 2	VIII. ker., Baross	VIII. ker., József krt.	VIII. ker., Szigony u.	VIII. ker., Víg	VIII. ker., Gyulai Pál utca 6.
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	vendéglátó	vendéglátó	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	100	123	238	78	52	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		85 000 000	120 000 000	59 000 000	33 800 000	29 800 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelet idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		621 951	453 782	680 769	585 000	454 576
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	9%	-1%	-3%	-3%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	10%	15%	15%	15%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	0%	-5%	-10%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	-5%	0%	0%
hasznosíthatóság		-5%	5%	0%	5%	5%
külső terasz engedély		0%	0%	-10%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	5%	0%	-5%	0%
Összes korrekció:		-3%	29%	-6%	2%	22%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		600 390	586 286	636 746	595 530	555 795
Fajlagos átlagár:		594 949 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		59 494 900 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		59 490 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, körúthoz közel, 88 fsz +59 m²-es pince, , amely önálló bejárattal rendelkezik, jó állapotú üzlethelyisége, redukált alapterület.
ingatlan.com/25424837
2. adat: Corvinnegyed fsz + pince jó állapotú berendezett vendéglátóipari egység.
Redukált alapterülettel. ingatlan.com/23023583
3. adat: Corvinnegyed mellett, teljesen felújított vendéglátóipari egység, külső terasz
lehetőséggel, ingatlan.com/25964506
4. adat: Csarnoknegyed, újszerű állapotú, irodának, üzletnek alkalmas ingatlan.hkp-i
fűtéssel, ingatlan.com/28320806
5. adat: Palotanegyed, földszinti, utcafronti üzlethelyiség, 2 utcafronti bejárattal, átlagos
állapotban, ingatlan.com/28222286

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

59 490 000 Ft

azaz **Ötvenkilencmillió-négyszázkilencvenezer- Ft.**

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Corvin köz 4. fsz. 2	VIII. ker., Rákóczi	VIII. ker., József krt.	VIII. ker., Baross
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	100	40	123	230
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hő):		120 000	870 000	1 070 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 850	6 720	4 420
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-6%	-2%	13%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	-10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		4%	-8%	18%
Korrigált fajlagos alapár:		2 964 Ft/m ² /hó	6 202 Ft/m ² /hó	5 215 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 794 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, udvári bejáratos, földszinti, átlagos állapotú, műhely, pincével, ingatlan.com/28479668
2. adat: Palotanegyed, körúthoz közel, 88 fsz +59 m²-es pince, , amely önálló bejárattal rendelkezik, jó állapotú üzlethelyisége, redukált alapterület.
3. adat: Palotanegyed, földszinti, Kálvin tér melletti részen, jó állapotú üzlet, ingatlan.com/22847742

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerinti bevételek :	4 794 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	4 889 880 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 244 494 Ft
Igazgatási költségek:	2% 97 798 Ft
Egyéb költségek:	5% 244 494 Ft
Költségek összesen:	586 786 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	4 303 094 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	57 370 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

57 370 000 Ft

azaz Ötvenhétmillió-háromszázhetvenezer- Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	59 490 000 Ft	100%	59 490 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	57 370 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			59 490 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

59 490 000 Ft

azaz, Ötvenkilencmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk; és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépi berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

B. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1082 Budapest, Corvin köz 4. fsz. 2**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **59 490 000 Ft**
azaz **Ötvenkilencmillió-négyszázkilencvenezer Ft.**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2019. április 10.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. április 16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Helyi- és Közigazgatási Hivatala

Budapest, XI. Budakesi út 59 1519 Budaörs, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató

Megrendelési szám: 8000004/112955/2019

2019.03.05

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36395/Q/A/3 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Corvin köze 4. földrajzi. "Értékelés alatt"

LEBÉRE

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni formák
Balatonvilág	119	0 0	358/10000	Szövetkezeti
Bejegyző határozat: 599988/1999/			8816 határozat: 6316/2012/11.12.15	
Értékelési érték	119	0 0	372/10000	Szövetkezeti
Bejegyző határozat: 53167/2/2012/11.12.15				

2. bejegyző határozat: 207344/1993/1993.10.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 63167/2/2012/11.12.15

Társasház alapító okirat módosítása, a közös tulajdoni hányad módosítása.

LEBÉRE

1. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 207344/1993/1993.10.13

jogcím: 1991. évi XXIII. tv., átadott földterület

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST VIII. KERÜLETI JÓHÁTERŐSÉG ÖSSZEKÖZÖLT

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

LEBÉRE

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAPVIRÁG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Értékelés alatt

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Föv. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1702 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36395 hrsz-u 910 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Corvin kősz. 6. szám alatti - ingatlan, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2. par. /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telek részek, épület részek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban római számmal jelölt és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I.-L. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelései az alábbiak szerint:

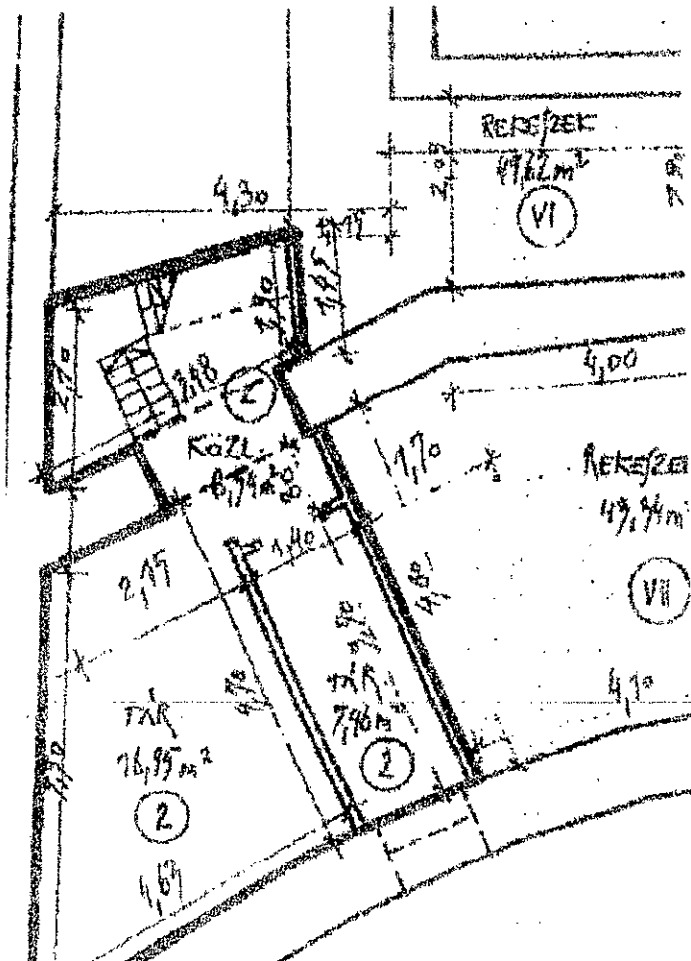
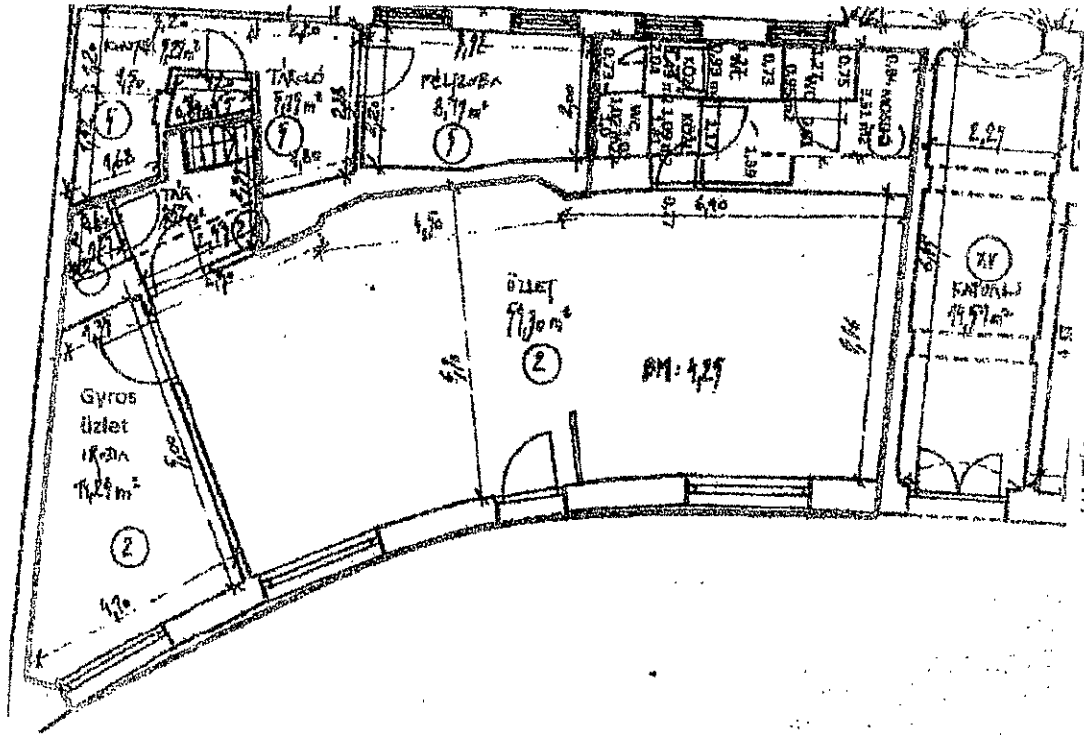
PINCE

- 1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Ép. VIII. Corvin köz 4.sz. épület Práter u-i oldalán a pince szinten található utcai bejáratú 5 műhely, 3 raktár, 2 közlekedő, 2 iroda, 1 WC, mosdó helyiségekből álló 276 m² alapterületű nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 829/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Ép. VIII., Corvin köz 4.sz. alatti a kaputól balra található utcai bejáratú fszt-i és pince szinten lévő összesen 119 m² alapterületű a pincében 2 tároló, közlekedő /31 m²/ a fszt-en-i üzlettár, 3 tároló, WC, irodából álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 358/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1082 Budapest, Corvin köz 4. fsz. 2. Hrsz: 36395/0/A/2

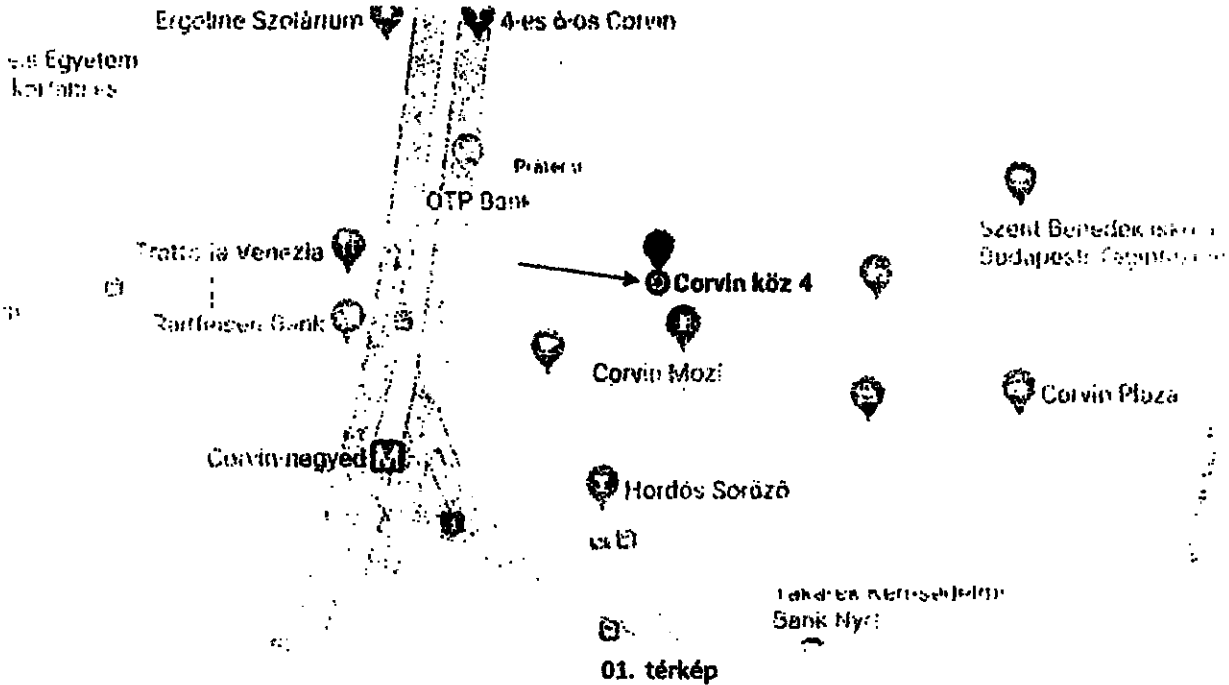
CPI-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
BUDAPESTI VAGYONÉRTÉKELŐ ÉPÍTŐVÉRSZÖVÉS



FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Corvin köz 4. fsz. 2. Hrsz: 36395/0/A/2

OPH-VAGYONKEZELŐ RT.
FÜGGŐLEGI ELŐZMÉNYES ÉRTÉKELÉS



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. vendégtér

FOTÓMELLÉKLET:

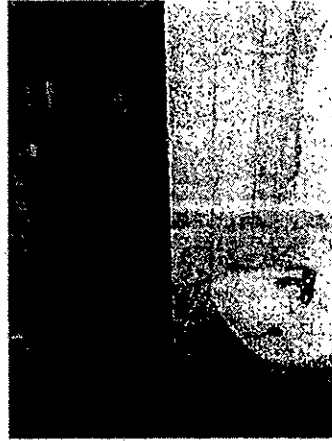
1082 Budapest, Corvin köz 4. fsz. 2. Hrsz: 36395/0/A/2

NYÍR
KÖZTARSASÁGI
KÖZHASZNÚ
TÁRSASÁG

OPR-VAGYONTEREKLŐ KFT.
TÜZELMI MEGELŐZÉSI ÉRTÉLMÉRŐ



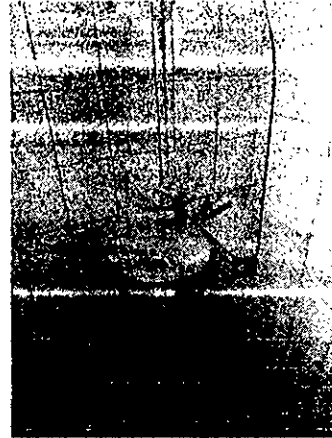
12. vizesblokk megközelítése



13. vizesblokk



14. vizesblokk



15. vizesblokk



16. vizesblokk



17. pince

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Corvin köz 4. fsz. 2. Hrsz: 36395/0/A/2

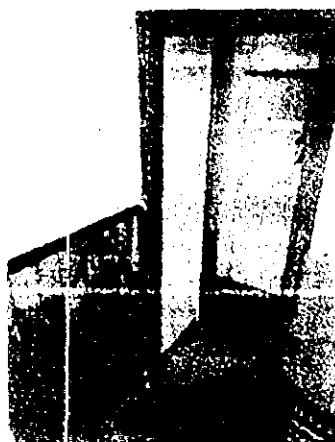
OPR-VÁGYPONTTENZELŐ KFT.
TÜZVÉDELMI VIZSGÁLATI ÉRTÉKTELŐ



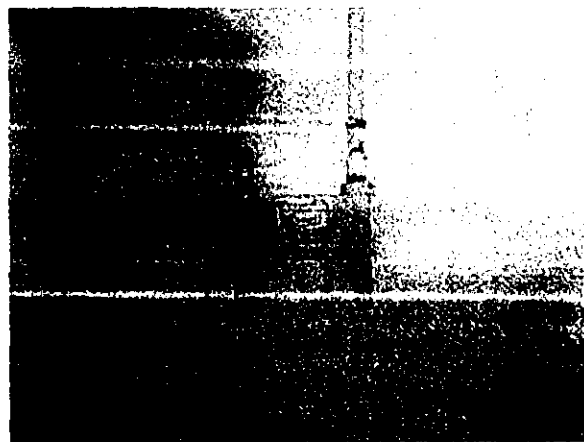
06. vendégtér



07. vendégtér



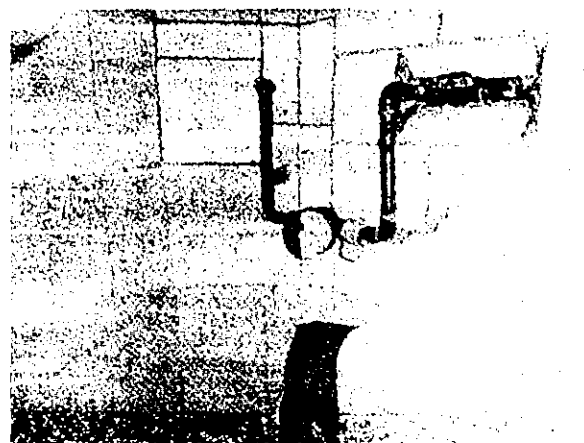
08. közlekedő



09. gázóra



10. vízesblokk



11. vízóra

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Corvin köz 4. fsz. 2. Hrsz: 36395/0/A/2

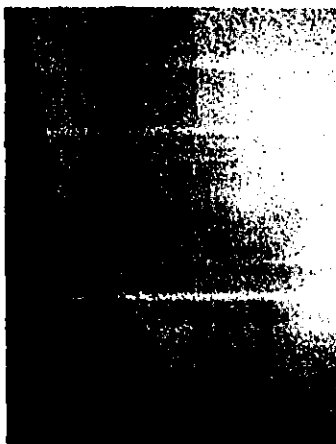
CPH-VAGYONTEREKELO KFT.
RÜCSÖS VESZÉLYKÉNT ÉRTÉKELVE



18. pince



19. pince



20. pince



21. leválasztott 'gyros' üzlet



22. gyros üzlet belső tere



23. gyros üzlet belső tere

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Corvin köz 4. fsz. 2. Hrsz: 36395/0/A/2

CPB-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
JUSZTEREKSZÉK 1082 BUDAPEST



24. gyros üzlet belső tere



25. gyros üzletben található gázkazán



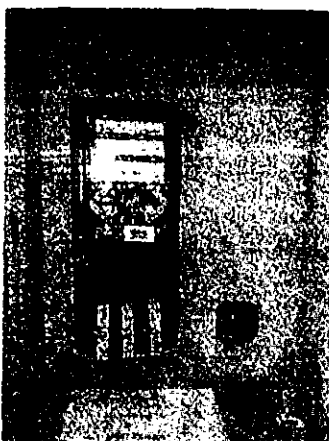
26. gyros üzlet vízszblokkja



27. gyros üzlet belső tere



28. gyros üzlet bejárata



29. villanyóra, a kapualjban