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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. ...I.8..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021. október 6-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József körút 43. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség pályázati kiírására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: dr. Guth Csongor irodavezető
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:
1. sz. melléklet: pályázati dokumentáció
2. sz. melléklet: értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, József körút 43.** szám alatti 36694/0/A/2 helyrajzi számú 195,1 m² alapterületű, földszinti utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.

A társasházban összesen 25 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2020. augusztus 13. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége vízórás helyiségre vonatkozóan 31.801,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT III, területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az ingatlan pince, földszint és galéria kialakítású, a földszinti üzlettér feletti tér cca 80%-ban galériázott. A galéria fa szerkezetű. Az alsó szint egy légterű üzlettérből, irodából és vizes blokkból áll. Az utcai oldalon található galéria a portál ablak felé nyitott, a hátsó galéria több helyiségre osztott, természetes fényt nem kap. A pincébe a hátsó galéria mögött, felnyitható padlórészből nyíló fémvázas lépcső vezet. A pince száraz, világítás van, fűtés és víz ellátás nincs kialakítva, raktározásra alkalmas. Víz, villany és gáz önálló mérőórákkal rendelkezik, az áram-, víz-, és gázszolgáltatás üzemképes. A tulajdoni lapon feltüntetett alapterülethez képest a helyiség redukált hasznos alapterülete 290 m².

A **HESZTIA 2000 Bt.** (Leveleki Tünde) által 2021. február 22. napján készített, Bártfai László igazságügyi szakértő által 2021. március 11. napján jóváhagyott, értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 126.270.000,-Ft** (435.400, - Ft/m²).

ÉRKEZETT
2021 OKT 01. 12:00

A helyiség bérbevételére a **Józsefvárosi Szabadidő Egyesület** (székhely: 1086 Budapest, Szűz utca 5-7; adószám: 18181342-1-42; nyilvántartási szám: 01-02-0010651; képviseli: Lenkey Petrosz) kérelmet nyújtatott be. Kérelmében előadta, hogy az Egyesület 12 éve működteti a Városi Tanodát, mely évente 30 hátrányos helyzetű gyermek számára nyújt délutáni oktatást és nevelést. Jelenlegi működési helyükről haladéktalanul el kell költözniük. A helyiségben továbbra is tanodát szeretnének működtetni, amelynek működését a gyermekvédelmi törvény szabályoz. Ezeknek a feltételeknek a helyiség megfelelő lehet.

A Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság a 2021. októberi ülésén tárgyalja az előterjesztést, ezért a javaslatuk az előterjesztés készítésének időpontjában még nem áll rendelkezésre.

A helyiség bérleti díja a 264/2021. (V.20.) számú határozat 32. pontja szerint az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek által pályázható helyiségekre megajánlandó minimum bérleti díj a forgalmi érték 1%-án kerül megállapításra. Ez alapján a minimális bérleti díj **105.225,- Ft/hó + ÁFA.**

A pályázat célja: a **Budapest VIII. kerület, József körút 43.** szám alatti 36694/0/A/2 helyrajzi számú 195,1 m² alapterületű, földszinti utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása.

A pályázat bírálati szempontjai:

- minimális bérleti díj összege: **105.225,- Ft/hó + ÁFA.**

- a bérleti díj összege (súlyszám: 5)

Az értékelés módszere:

Az értékelés során adható pontszám a bérleti díj meghatározása esetén: 1-10 pont. 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 a Kiíró megszorozza a hozzá tartozó súlyszámmal, a szorzatokat pedig ajánlatonként összeadja. Az egyes részszempontok:

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 105.225,- Ft/hó + ÁFA. A részszempont súlyszáma: 5.

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

Kiíró kiköti, hogy a pályázaton csak legalább egy éve bejegyzett és működő, önkormányzati feladatokat és célokat ellátó szervezet vehet részt, amelyek:

- az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény hatálya alá tartozó civil szervezet
- vagy a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló 2011. évi CCVI. törvény hatálya alá tartozó egyház
- Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal közszolgáltatási szerződéses kapcsolatban álló szervezet

Kiíró kiköti, hogy a szervezet érvényesen akkor pályázhat, ha a szervezet a saját profiljának megfelelő, a kerület számára is hasznos feladatokat vállalnak, hozzájárulva Józsefváros fejlődéséhez, a kulturális- és közösségi élet színesebbé tételéhez.

Kiíró kiköti, hogy az ingatlanra csak olyan ajánlat adható be, amely **tanoda (gyermekek esélynövelési szolgáltatása)** végzésére vonatkozik.

Kiíró kiköti, hogy pályázónak a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgáltatnia használatbavétel előtt.

Kiíró kiköti, hogy a szerződés határozott időre jön létre, a szerződés megkötését követő 5 évig, amely legfeljebb egy alkalommal, legfeljebb 5 évig meghosszabbítható.

Kiíró kiköti, hogy bérleti díj kedvezmény biztosítható a szervezet részére, amely a bérleti szerződés megkötését követő egy év elteltét követő hónap első napjától jár, a következő év május 31. napjáig. A kedvezményes bérleti díj összege a helyiség után fizetendő közös költség összege lehet. A kedvezmény elbírálásáról a tulajdonosi jogokat gyakolró bizottság a 264/2021. (V.20.) számú határozatban foglalt eljárás szerint dönt.

Kiíró kiköti, hogy a nyertes pályázónak teljesítenie kell a továbbiakat:

a) honlapján, sajtómegjelenésein támogatóként feltünteti az Önkormányzatot,
b) a nyilvános eseményeiről (fogadó óra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, stb.) elektronikus úton értesítést, meghívót küld az Önkormányzatnak. A teljesítés helyéről a bérbeadó szervezet évente, legkésőbb a tárgyév január 31. napjáig tájékoztatja a szervezeteket.
c) minden év február 28. napjáig benyújtja be a tárgyévre vonatkozó szakmai tervét, amelyből megállapítható, hogy milyen eseményeket tervez az év során megrendezni, illetve a bérleményben milyen állandó tevékenységet végez. A szakmai tervet a jelen határozat 2. számú melléklete szerinti tartalommal és formában szükséges benyújtani.
d) a tárgyév február 28. napjáig benyújtja az előző évi tevékenységéről szóló beszámolót a jelen határozat 1. számú mellékelte szerinti tartalommal és formában.
e) a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytassa.

Kiíró kiköti, hogy amennyiben a fenti feltételeket a nyertes pályázó nem teljesíti, a bérleti szerződés felmondásra kerül.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti jogviszony időtartalma alatt a bérlő bérbeszámítással nem élhet.

Kiíró kiköti, hogy a pályázat mellékleteként a 264/2021. (V.20.) számú határozatban foglalt szakmai tervet be kell nyújtania a megfelelő tartalommal és formában.

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

II. A beterjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú üres helyiség nyilvános pályázaton történő bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, mely a tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a helyiségre vonatkozó nyilvános, egyfordulós pályázati felhívás kiírása, mivel a bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, a bérbeadással a helyiség állaga nem romlana tovább, bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról, valamint még plusz bevétele is keletkezne az Önkormányzatnak.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása a pályázat érvényessége és eredményessége esetén pozitívan befolyásolja a 2021. évi bérleti díj bevételt.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

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

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

A Versenyeztetési Szabályzat tartalmazza, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítása és tulajdonjogának átruházása esetén a hasznosító és a tulajdonjogot szerző személyének kiválasztására kell alkalmazni, ha a versenytárgyalás tartása jogszabály alapján kötelező, vagy a tulajdonosi joggyakorló előírta, hogy a vagyonelemet versenyeztetési eljárással kell hasznosítani vagy a tulajdonjogot átruházni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 52. pontja értelmében, a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadására kiírt pályázatban a minimális bérleti díjat a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díjáról szóló határozata alapján kell megállapítani.

Az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek részére adható bérleti díj kedvezményekről szóló 264/2021. (V.20.) számú határozat szerint a pályázat kiírása az alábbiak szerint történik:

29. A pályázatbírálati szempontokról a kiírással egyidejűleg, annak tartalmaként a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt az illetékes szakmai bizottság javaslata alapján. A bírálati szempontok között:

- legalább 50%-os súlyozással kell szerepeljen a megajánlott bérleti díj összege. A legnagyobb ajánlatot tevő kapja a maximálisan megszerezhető pontszámot, a sorban következő pályázók a maximális pontszámhoz viszonyítva arányosan kapnak kevesebb pontszámot.
- Amennyiben a helyiség alapterülete megengedi, legfeljebb 20%-os súllyal szerepeltethetőh a több szervezet bérlőtársként közösen pályázik. Egy bérleményre legfeljebb három bérlőtárs pályázhat.
- Legfeljebb 40%-os súllyal szerepelhet, ha a pályázati kiírásban meghatározott tevékenység vagy tevékenységek valamelyikét a pályázó szervezet végezni kívánja. A tevékenységek önmagukban is súlyozhatók, illetve akként is, ha egy vagy több szervezet együttesen több tevékenységet is végezni kíván.
- Legfeljebb 50%-os súlyozással értékelhető, hogy a szervezet milyen módon segíti Józsefváros lakosságát.

30. A versenyeztetési eljárás nyertesével kötött bérleti szerződés határozott időre jön létre, 5 évre.

31. A határozott időre szóló bérleti szerződés legfeljebb egy alkalommal, további 5 évre meghosszabbítható a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján. A meghosszabbított jogviszony lejárta után a bérleti szerződés kizárólag újabb pályázat útján adható bérbe.

32. A pályázóknak legalább az ingatlan beköltözhető nettó forgalmi értékének 1%-ának egytizenketted részét meghaladó minimális összegű havi bérleti díjat kell megajánlani, azzal, hogy a minimális bérleti díj nem lehet kevesebb, mint a helyiség után fizetendő közös költség illetve üzemeltetési költség összege.

33. Versenyeztetési eljárás keretében elnyert bérleti jog esetében a kedvezményes bérleti díj összege a helyiség után fizetendő közös költség összege lehet. A kedvezmény a szervezet részére a bérleti szerződés megkötését követő egy év elteltét követő hónap első napjától jár, a következő év május 31. napjáig. A következő évre szóló kedvezmény biztosításáról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a II. fejezetben foglalt szabályok szerint dönt.

A határozat a kedvezményes bérleti díjra vonatkozóan az alábbiak szerint rendelkezik:

10. A kedvezményes bérleti díjról egy naptári évre, az illetékes bizottság határozatának figyelembevételével minden év május 31. napjáig hoz döntést a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, A bérleti díj kedvezmény megadásának előfeltétele az 1. és 2. számú melléklet szerinti szakmai beszámoló és szakmai terv alapján meghozott bizottsági határozat, mellyel a hatáskörrel rendelkező bizottság igazolja, hogy a legalább 1 éve bejegyzett, működő szervezet az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végez, továbbá tevékenységét Józsefváros lakossága érdekében látja el.

A kedvezményes bérleti díjat a következő évre megadottnak kell tekinteni, tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntését a fenti határidőig nem hozza meg,

11. A kedvezményes bérleti díjra való jogosultság időtartama alatt a szervezet a következőket vállalja:

a) honlapján, sajtómegjelenésein támogatóként feltünteti az Önkormányzatot,
b) a nyilvános eseményeiről (fogadó óra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, stb.) elektronikus úton értesítést, meghívót küld az Önkormányzatnak. A teljesítés helyéről a bérbeadó szervezet évente, legkésőbb a tárgyév január 31. napjáig tájékoztatja a szervezeteket.
c) minden év február 28. napjáig benyújtja be a tárgyévre vonatkozó szakmai tervét, amelyből megállapítható, hogy milyen eseményeket tervez az év során megrendezni, illetve a bérleményben milyen állandó tevékenységet végez. A szakmai tervet a jelen határozat 2. számú melléklete szerinti tartalommal és formában szükséges benyújtani.
d) a tárgyév február 28. napjáig benyújtja az előző évi tevékenységéről szóló beszámolót a jelen határozat 1. számú mellékelte szerinti tartalommal és formában.
e) a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytassa.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2021. (X.06.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, József körút 43. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség pályázati kiírására

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

1.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, József körút 43.** szám alatti 36694/0/A/2 helyrajzi számú 195,1 m² alapterületű, földszinti utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség nyilvános, **egyfordulós pályázat útján** történő bérbeadásához.

2.) **elfogadja** a **Budapest VIII. kerület, József körút 43.** szám alatti 36694/0/A/2 helyrajzi számú 195,1 m² alapterületű, földszinti utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására vonatkozó pályázati dokumentációt az alábbi feltételekkel

a.) a minimális bérleti díj összege **105.225,- Ft/hó + ÁFA**,

b.) a pályázat bírálati szempontja:

- a bérleti díj összege (súlyszám: 5)

c.) Kiíró kiköti, hogy a pályázaton csak legalább egy éve bejegyzett és működő, önkormányzati feladatokat és célokat ellátó szervezet vehet részt, amelyek:
- az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény hatálya alá tartozó civil szervezet
- vagy a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló 2011. évi CCVI. törvény hatálya alá tartozó egyház
- Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal közszolgáltatási szerződéses kapcsolatban álló szervezet

d.) Kiíró kiköti, hogy a szervezet érvényesen akkor pályázhat, ha a szervezet a saját profiljának megfelelő, a kerület számára is hasznos feladatokat vállalnak, hozzájárulva Józsefváros fejlődéséhez, a kulturális –és közösségi élet színesebbé tételéhez.

e.) Kiíró kiköti, hogy az ingatlanra csak olyan ajánlat adható be, amely **tanoda (gyermekek esélynövelési szolgáltatása)** végzésére vonatkozik.

f.) Kiíró kiköti, hogy pályázónak a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgáltatnia használatbavétel előtt.

g.) Kiíró kiköti, hogy a szerződés határozott időre jön létre, a szerződés megkötését követő 5 évig, amely legfeljebb egy alkalommal, legfeljebb 5 évig meghosszabbítható.

h.) Kiíró kiköti, hogy bérleti díj kedvezmény biztosítható a szervezet részére, amely a bérleti szerződés megkötését követő egy év elteltét követő hónap első napjától jár, a következő év május 31. napjáig. A kedvezményes bérleti díj összege a helyiség után fizetendő közös költség összege lehet. A kedvezmény elbírálásáról a tulajdonosi jogokat gyakolró bizottság a 264/2021. (V.20.) számú határozatban foglalt eljárás szerint dönt.

i.) Kiíró kiköti, hogy a nyertes pályázónak teljesítenie kell a továbbiakat:
1. honlapján, sajtómegjelenésein támogatóként feltünteti az Önkormányzatot,
2. a nyilvános eseményeiről (fogadó óra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, stb.) elektronikus úton értesítést, meghívót küld az Önkormányzatnak. A teljesítés helyéről a bérbeadó szervezet évente, legkésőbb a tárgyév január 31. napjáig tájékoztatja a szervezeteket.
3. minden év február 28. napjáig benyújtja be a tárgyévre vonatkozó szakmai tervét, amelyből megállapítható, hogy milyen eseményeket tervez az év során megrendezni, illetve a bérleményben milyen állandó tevékenységet végez. A szakmai tervet a jelen határozat 2. számú melléklete szerinti tartalommal és formában szükséges benyújtani.
4. a tárgyév február 28. napjáig benyújtja az előző évi tevékenységéről szóló beszámolót a jelen határozat 1. számú mellékelte szerinti tartalommal és formában.
5. a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytassa.

j.) Kiíró kiköti, hogy amennyiben a fenti feltételeket a nyertes pályázó nem teljesíti, a bérleti szerződés felmondásra kerül.

k.) Kiíró kiköti, hogy a bérleti jogviszony időtartalma alatt a bérlő bérbeszámítással nem élhet.

l.) Kiíró kiköti, hogy a pályázat mellékleteként a 264/2021. (V.20.) számú határozatban foglalt szakmai tervet be kell nyújtania a megfelelő tartalommal és formában.

3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró 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: 3.) pont esetében 2022. január 31.

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

Budapest, 2021. szeptember 30.

Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. 52. melléklet

PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága **.../2021. (X.06.)** számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, József körút 43.** szám alatti 36694/0/A/2 helyrajzi számú 195,1 m² alapterületű, földszinti utcai bejáratú, 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 (1084 Budapest, Őr u. 8.)
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 (szervezet neve))
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 **202[...]. [...]-tól ügyfélfogadási időben**
Az ajánlati biztosíték összege:	**bruttó 400.907,- Ft.** Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.

8

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:	**2021. [...]. 24^{00} óráig**
A pályázat leadásának határideje:	**2021. [...]. 14^{00} óráig**
A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:	Helyiséggazdálkodási Iroda Tel.: 06 1 216 6962/142, 257 mellék
A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:	**202[...]. [...]. és 2021. [...]. 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:	**2021. [...]. 14^{00} 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:	**2022. január 31.**

2. A pályázattal érintett ingatlan

Címe:	Budapest VIII. kerület, József krt, 43.
Helyrajzi száma:	36694/0/A/1
Megnevezése:	üzlethelyiség
Alapterülete:	195 m^2
Minimum nettó bérleti díj:	105.225,- Ft + ÁFA / hónap
Ajánlati biztosíték összege:	400.907,- Ft

Kiíró kiköti, hogy a pályázaton csak legalább egy éve bejegyzett és működő, önkormányzati feladatokat és célokat ellátó szervezet vehet részt, amelyek:

- **az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény hatálya alá tartozó civil szervezet**

9

- vagy a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló 2011. évi CCVI. törvény hatálya alá tartozó egyház
- Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal közszolgáltatási szerződéses kapcsolatban álló szervezet

Kiíró kiköti, hogy a szervezet érvényesen akkor pályázhat, ha a szervezet a saját profiljának megfelelő, a kerület számára is hasznos feladatokat vállalnak, hozzájárulva Józsefváros fejlődéséhez, a kulturális –és közösségi élet színesebbé tételéhez.

Kiíró kiköti, hogy az ingatlanra csak olyan ajánlat adható be, amely tanoda (gyermekek esélynövelési szolgáltatása) tevékenység végzésére vonatkozik.

Kiíró kiköti, hogy pályázónak a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgáltatnia használatbavétel előtt.

Kiíró kiköti, hogy a szerződés határozott időre jön létre, a szerződés megkötését követő 5 évig, amely legfeljebb egy alkalommal, legfeljebb 5 évig meghosszabbítható.

Kiíró kiköti, hogy bérleti díj kedvezmény biztosítható a szervezet részére, amely a bérleti szerződés megkötését követő egy év elteltét követő hónap első napjától jár, a következő év május 31. napjáig. A kedvezményes bérleti díj összege a helyiség után fizetendő közös költség összege lehet. A kedvezmény elbírálásáról a tulajdonosi jogokat gyakolró bizottság a 264/2021. (V.20.) számú határozatban foglalt eljárás szerint dönt.

Kiíró kiköti, hogy a nyertes pályázónak teljesítenie kell a továbbiakat:

1. **honlapján, sajtómegjelenésein támogatóként feltünteti az Önkormányzatot,**
2. **a nyilvános eseményeiről (fogadó óra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, stb.) elektronikus úton értesítést, meghívót küld az Önkormányzatnak. A teljesítés helyéről a bérbeadó szervezet évente, legkésőbb a tárgyév január 31. napjáig tájékoztatja a szervezeteket.**
3. **minden év február 28. napjáig benyújtja be a tárgyévre vonatkozó szakmai tervét, amelyből megállapítható, hogy milyen eseményeket tervez az év során megrendezni, illetve a bérleményben milyen állandó tevékenységet végez. A szakmai tervet a jelen határozat 2. számú melléklete szerinti tartalommal és formában szükséges benyújtani.**
4. **a tárgyév február 28. napjáig benyújtja az előző évi tevékenységéről szóló beszámolót a jelen határozat 1. számú mellékelte szerinti tartalommal és formában.**
5. **a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytassa.**

Kiíró kiköti, hogy amennyiben a fenti feltételeket a nyertes pályázó nem teljesíti, a bérleti szerződés felmondásra kerül.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti jogviszony időtartalma alatt a bérlő bérbeszámítással nem élhet.

Kiíró kiköti, hogy a pályázat mellékleteként a 264/2021. (V.20.) számú határozatban foglalt szakmai tervet be kell nyújtania a megfelelő tartalommal és formában.

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 határozott időre, 5 évre, amely 5 évvel egy alkalommal meghosszabbítható.

A bérleti szerződésben foglalt bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik, amennyiben a bérleti díj kedvezményre a szervezet nem jogosult. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2022. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

A helyiség bérleti díja a 2. alatt található. A bérleti díj 2. pontban foglaltak esetén a közös költség összegére csökkenthető. 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 ajánlattevőnek:

a.) az ajánlatban közölnie kell a nevét, székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.

11

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.

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 Kiíróval szemben adó és bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs,

f.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy ellene végrehajtási eljárás nincsen folyamatban.

Ha az ajánlattevőnek a fentieken túl

g.) az ajánlatához csatolni kell a szervezet 30 napnál nem régebbi hiteles nyilvántartásról szóló kivonatát és a szervezet képviseletére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát.

h.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy ellen végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

i.) az ajánlattevőnek szakmai dokumentációt kell benyújtani a 264/2021. (V.20.) számú határozatban foglaltaknak megfelelő tartalommal.

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 kivonattal 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.

A versenyeztetési eljárás során benyújtott ajánlatát, továbbá az ajánlat mellékleteként benyújtott valamennyi nyilatkozatát cégszerű aláírással kell ellátnia. Cégszerű aláírás során a cég képviseletére jogosult személy/személyek a szervezet kézzel vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá hiteles cégaláírási 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 Kiíró bankszámláján.

b.) nem jelöl meg bérleti díjat.

c.) nem adta be, vagy formai illetve tartalmi hiányos a szervezet szakmai terve, amit a pályázónak be kell nyújtania.

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

„Budapest VIII. kerület, József körút 43. szám alatti 36694/0/A/2 hrsz-ú helyiség bérbevétele"

A Bonyolító lezáratlan vagy sérült borítékot nem vesz át.

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

Amennyiben az ajánlattevő a versenyeztetési eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A Polgári Perrendtartás 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 okiratéval megegyezik;

f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást helyezett el.

A versenyeztetési eljárás során a pályázó nevében nyilatkozatot a képviseleti joggal rendelkező személy, vagy e jogi személy/szervezet meghatalmazottja tehet.

7. Az ajánlat módosítása

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

8. Ajánlati kötöttség

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

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

Az ajánlat olyan megállapodást, kezdeményező nyilatkozatot jelent, amely legalább a törvény alapján lényegesnek tekintett szerződéses elemeket tartalmazza, s egyértelműen kitűnik belőle, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, tehát a nyilatkozó – elfogadás esetén – azt magára nézve kötelezőnek ismeri el.

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

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

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

9. A pályázatok bontása

A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok felbontását a Bonyolító végzi a pályázati felhívásban megjelölt időpontban. Az ajánlatok felbontásán, a Bonyolítón kívül 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 eljáráson.

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 90 napon belül állapítja meg. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Bonyolító köteles hirdetményi úton tájékoztatni az érintetteket.

A Kiíró a pályázati dokumentációban meghatározott értékelési szempontok alapján állapítja meg a pályázat eredményét és rangsorolja a pályázati ajánlatokat. A pályázat nyertese az, aki a pályázati dokumentációban rögzített feltételek teljesítése mellett a meghatározott értékelési szempontok alapján legjobb ajánlatott 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: 5)**

-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 részszempont esetén: 1-10 pont. Részszempontonként 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 részszempontok:

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 105.225,- Ft/hó + ÁFA. A részszempont súlyszáma: 5.

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

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 eljárás, 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 vagyonügyleti eljárásról.

14. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2022. január 31. 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 soron következő helyezettjével bérleti szerződést kötni, amennyiben a pályázat eredményének megállapításakor a második legjobb ajánlat meghatározásra került.

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

15. Egyéb rendelkezések

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

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

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

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

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

A jelen dokumentációban nem szabályozott kérdésekben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 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

Mellékletek:

1.	számú melléklet:	Jelentkezési lap jogi személyek és egyéb szervezetek számára
2.	számú melléklet:	Ajánlati összesítő
3.	számú melléklet:	Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról, végrehajtási eljárásról
4.	számú melléklet:	Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, szerződéskötési képességről, ajánlati kötöttségről
5.	számú melléklet:	Nyilatkozat Kiíróval szemben fennálló tartozásról, továbbá adó és adók módjára behajtható köztartozásról
6.	számú melléklet:	Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
7.	számú melléklet:	Nyilatkozat a bankszámlaszámról
8.	számú melléklet:	Nyilatkozat a szervezet átláthatóságáról
9.	számú melléklet:	Bérleti szerződés tervezet
10.	számú melléklet:	Bérleti szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat
11.	számú melléklet:	Szakmai terv sablon
12.	számú melléklet:	Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

1. számú melléklet

a Budapest VIII. kerület József körút 43. szám alatti 36694/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

Jelentkezési lap

jogi személyek és egyéb szervezetek számára

Jogi személy/szervezet neve, formája	
Székhelye:	
Postacíme:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	
Statisztikai számjel:	
nyilvántartási száma:	
Adószáma:	
Számlavezető bankjának neve:	
Bankszámlaszáma:	
Képviselőjének neve, beosztása:	
Meghatalmazott neve[1]:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest, ...

.....

képviselő aláírása

[1] Meghatalmazott esetén

2. számú melléklet

a Budapest VIII. kerület József körút 43. szám alatti 36694/0/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: határozott idő: 5 év

A bérbevétel célja/ helyiségben végzendő tevékenység:

.....

.....

Budapest, ...

.....

ajánlattevő aláírása

20

3. számú melléklet

a Budapest VIII. kerület József körút 43. szám alatti 36694/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

NYILATKOZAT

Végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról, végrehajtási eljárásról

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

- végrehajtási eljárás folyamatban *van/nincs.

Budapest, ...

.....

Képviselő aláírása

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.

21

4. számú melléklet

a Budapest VIII. kerület József körút 43. szám alatti 36694/0/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.

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.

Tudomásul veszem, hogy bérbeszámításra a bérleti jogviszony tartalma alatt nincs lehetőségem.

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 aláhúzandó.

Budapest, ...

.....

ajánlattevő aláírása

5. számú melléklet

a Budapest VIII. kerület József körút 43. szám alatti 36694/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

N Y I L A T K O Z A T

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

Alulírott ..... (mint a .....

..... (jogi személy/szervezet neve) képviselője 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

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.

6. számú melléklet

a Budapest VIII. kerület József körút 43. szám alatti 36694/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

N Y I L A T K O Z A T

Pénzügyi alkalmasságról

Alulírott ..... (mint a .....

..... (jogi személy/szervezet neve) képviselője) 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 aláírása

7. számú melléklet

a Budapest VIII. kerület József körút 43. szám alatti 36694/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

N Y I L A T K O Z A T

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

25

8. számú melléklet

a Budapest VIII. kerület József körút 43. szám alatti 36694/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

N Y I L A T K O Z A T

Alulírott ..... (név), mint a .....

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

Átlátható szervezetnek minősül:

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

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

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

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

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

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

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

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

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

Fentieket az alábbi okiratokkal igazolok:

1. Eredeti, 30 napnál nem régebbi hiteles kivonat a nyilvántartásról 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

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, Őr utca 8.; cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Székhely:
Nyilvántartási szám:
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., kerület .....helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerület .....szám** alatt található **..... m²** alapterületű, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: .....) (a továbbiakban: bérlemény).

2. Az Önkormányzat ..... Bizottsága a **.....**számú határozatában döntött a bérleményre kiírt nyilvános pályázati eljárás eredményéről, és arról, hogy a pályázat nyertese a Bérlő, továbbá – **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 bérleményt **.....**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

27

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: **2021.....**
A bérleti jogviszony vége: **a szerződés megkötésétől számított 5 év elteltével**

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

V. Bérlő fizetési kötelezettségei:

10. 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.

Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti díj összege arra tekintettel került megállapításra, hogy a Bérlő a önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végez, amelyre tekintettel a felek kifejezetten akként nyilatkoznak, hogy amennyiben a Bérlő a **14. pontban foglalt kötelezettségeinek nem tesz eleget – különösen ha valamely határidőt elmulaszt – a Bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést.**

11. 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 11784009-22229762 (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 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.

12. 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, amelynek összege 10. pontban meghatározott összeg. 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.

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

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

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.

14. Bérlő köteles

a) honlapján, sajtómegjelenésein támogatóként feltünteti az Önkormányzatot,

b) a nyilvános eseményeiről (fogadó óra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, stb.) elektronikus úton értesítést, meghívót küld az Önkormányzatnak. A teljesítés helyéről a bérbeadó szervezet évente, legkésőbb a tárgyév január 31. napjáig tájékoztatja a szervezeteket.

c) minden év február 28. napjáig benyújtja be a tárgyévre vonatkozó szakmai tervét, amelyből megállapítható, hogy milyen eseményeket tervez az év során megrendezni, illetve a bérleményben milyen állandó tevékenységet végez. A szakmai tervet a Bérbeadó által meghatározott tartalommal és formában szükséges elkészíteni

d) a tárgyév február 28. napjáig benyújtja az előző évi tevékenységéről szóló beszámolót a Bérbeadó által meghatározott formában és tartalommal.

e) a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak A szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult. Amennyiben a hatáskörrel rendelkező bizottság a szakmai tervet és beszámolót elfogadta, úgy a civil tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj az adott évre is érvényben marad.

Amennyiben a szervezet a 3.) pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta, és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága kérelemre a bérleti díjat a helyiség Józsefváros, valamint a józsefvárosi lakosok érdekében folytatott tevékenység szerinti kihasználtsága függvényében a 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 26. pont a), b), c) vagy d) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

Amennyiben a **Bérlő** a fenti kötelezettségeinek nem tesz eleget a Bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

Amennyiben a bérlő a fenti kötelezettségeinek eleget tesz, a Bérbeadó közös költség összegűre csökkentheti a bérleti díjat. Az ilyen módon megállapított kedvezményes bérleti díj minden év április 1. napjától a következő év május 31. napjáig illeti meg a bérlőt.

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 vizsgáltatnia 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 **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 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 tényt a használatba (albérletbe) adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbiek 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.

24. A **Bérlő** 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 **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 portálnak 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 nyugalmát 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 nyugalmát 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 módváltoztatás – 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,

SA

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 nincs lehetőség.

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 nem köteles.

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 vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt a tényt a **Bérbeadónak** átadott kivonattal 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 képviseletében 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** 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 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 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 mindenkori kisajátítási jogcímek alapján kisajátíttatná, 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 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 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, ill. ezek végzésében akadályozza.
p) A jelen szerződésben egyes pontjaiban foglalt esetekben.
q) Amennyiben a bérlő nem teljesíti a 14. pontban foglalt kötelezettségeit.

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 helységleltárt, 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 megtörténtéig 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 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 mindenkori 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, 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 lejárta, 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** 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**

10. sz. melléklet

a Budapest VIII. kerület József körút 43. szám alatti 36694/0/A/2 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

Bérleti szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat

Alulírott ..... (név) mint a ..... (társaság neve) képviselője 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 aláhúzandó

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Alulírott ..... (név) mint a ..... (társaság neve) Képviselője 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

37

11. sz. melléklet

A *[szervezet neve]* szakmai terve

[évszám]

[kelt]

I. Összegzés

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet az elkövetkezendő egy évre milyen tevékenységet kíván folytatni, külön kitérve arra, hogy a helyiség ebben milyen szerepet fog játszani.

Minimum fél oldal]

II. Stratégia bemutatása

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy az elkövetkezendő évben a szervezet milyen tevékenységeket kíván végezni.

A tervnek külön ki kell térnie:

- *Milyen eseményeket, programokat tervez.*
- *Az előző évben megvalósult tevékenységéhez képest ez mennyiben más/több (új bérbeadás esetén mellőzhető)*
- *Mekkora költséget jelent a megvalósítás (becsült összeg)*
- *A helyiséget milyen formában használja, ez mennyiben segíti majd a tevékenysége megvalósítását, mennyiben lesz szüksége a helyiség használatára. Új bérbeadás esetén ki kell fejtenie, mennyiben segítené a helyiség a tevékenysége folytatását, miért van szüksége a helyiségre.*

Minimum 2 oldal; új bérbeadás esetén minimum 1 oldal]

III. Cselekvési terv

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet munkájából a józsefvárosi lakosság hogyan fog részesedni

Az értékelésnek ki kell terjednie legalább:

- *a tevékenység mennyiben hasznos a józsefvárosi lakosság számára, milyen, a lakosság által is érzékelhető problémát kíván orvosolni,*
- *a tevékenységgel elérni kívánt józsefvárosi lakosok számára/arányára (becsült szám),*

  a helyiség mennyiben játszik szerepet abban, hogy Józsefváros lakosságát elérjék. minimum 2 oldal]

Kelt, *[hely, dátum]*

.....

[Szervezet neve]
[képviselője]

IV. Mellékletek

[Ebben a címben kerül csatolásra a címekben taglaltak alátámasztására, igazolására szolgáló dokumentációk, kimutatások, stb.

Nem kötelező.]

<u>Formai kritériumok</u>

A Szakmai tervet Times New Roman betűtípussal 12-es betűmérettel, sorkizártra illesztve, másfeles sorközzel, 12 pt-s térközzel, normál margó állítással kell megírni.

A Szakmai terv valamennyi oldala sorszámozva kell legyen, a III. cím utolsó oldalán a szervezet képviselőjének cégszerű aláírásával ellátva és keltezve. A Szakmai tervet dupla és egyoldalas nyomtatásban is be lehet nyújtani.

A Szakmai tervet összefűzve, 1 példányban kell benyújtani a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. felé. A fűzés bármely, a lapok tartós összefogását jelentheti.

A címek szükség esetén alcímekre bonthatók.

A Szakmai terv fedőlapjára a szervezet használhatja saját borítóját, de azon meg kell jelenjen legalább a szervezet neve, a Szakmai terv készítésének napja, valamint a Szakmai tervvel érintett év száma.

A Szakmai tervet és a Szakmai beszámolót külön-külön dokumentumban kell benyújtani.

12. sz. melléklet

Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

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

A borítékon a következő szöveget kell feltüntetni:

„Budapest VIII. kerület, József körút 43. szám alatti 36694/0/A/2 hrsz-ú 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. sz. melléklet)
2. Ajánlati összesítő (2. sz. melléklet)
3. Eredeti, 30 napnál nem régebbi hiteles kivonat nyilvántartásról vagy végzés a szervezet bejegyzéséről (jogi személy/szervezet esetén)
4. Aláírási címpéldány eredeti példánya vagy másolata (jogi személy/szervezet esetén)
5. A Ptk. előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a szervezet képviselője írja alá
6. Pályázati dokumentáció megvásárlásáról szóló bevételi pénztárbizonylat másolata
7. Ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolás másolata
8. Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról, végrehajtási eljárásról (3. sz. melléklet)
9. Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről (4. sz. melléklet)
10. Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról (5. sz. melléklet)
11. NAV igazolása arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
12. Helyi adó igazolás (beszerezhető: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67. II. em.)
13. Bérbeadóval szemben fennálló tartozás igazolása (beszerezhető: JGK Zrt. 1083 Budapest, Őr u. 8. I. 35. szoba)
14. Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról (6. sz. melléklet)
15. Nyilatkozat a bankszámlaszámról (7. sz. melléklet)
16. Nyilatkozat a szervezet átláthatóságáról (8. sz. melléklet)
17. Amennyiben szükséges, további okiratok a szervezet átláthatóságának igazolására
18. A bérleti szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok (10.sz. melléklet)
19. Szakmai beszámoló

41

2. sz. mellékl.

R

HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 36694/0/A/2

LEVELEKI TÜNDE
06183/2010.
Ingatlanértékelési szakértő

Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: + 36 70 330 5909
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. február 22.

42

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

5. ÉRTÉKELÉS

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	:	***Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság***
Megbízó címe	:	1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	:	***1085 BUDAPEST***
Utca, házszám	:	***József körút 43. földszint 2.***
Hrsz.	:	36694/0/A/2
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	:	Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 2. jelű üzlethelyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	:	2021. február 11.
Értékelés fordulónapja:	:	2021. február 11.
A szakvélemény érvényességi ideje:	:	2021. augusztus 10.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	:	**126 270 000 Ft** azaz **Egyszázhuszonhatmillió-kettőszázhetveneze**
Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m²)	:	**435 400 Ft** azaz **Négyszázharmincötezer-négyszáz Ft .**
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	:	**18 420 000 Ft** azaz **Tizennyolcmillió-négyszázhúszezer- Ft .**
Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 80%-a)	:	**101 020 000 Ft** azaz **Egyszázegymillió-húszezer- Ft .**

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 MÁRC 11.

LEVELEKI TÜNDE 06180/2010. ingatlanforgalmi szakértő

Készítette:

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: + 36 70 330 5909

HESZTIA 2000 Kft.

Budapest, 2021. február 22.

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes
Értékelt jog	:	tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	:	1/1
Értékesíthetőség	:	180-360 nap
Értékelés célja	:	A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, bérbeadás céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	:	**195 m²**
Telek területe (tul. lap szerint)	:	734 m²
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	:	**290 m²**
Az értékelés során figyelembe vett terület	:	A tulajdoni lapon bejegyzett terület eltér a valós területi adattól, az értékelés során a valós területtel, azaz 290 m² területtel számoltunk.
Védettség	:	nincs
Közművesítettség	:	víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	:	VK-VIII-1 jelű városközponti terület
Eszmei hányad	:	923/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	:	67,75 m²
Belső műszaki állapot	:	közepes

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság**

A Megbízó megbízta a **HESZTIA 2000 Bt.** képviseletében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:
1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megbízó képviseletében:	Dóka László és Merena Attila
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.
Ingatlan címe (természetbeni):	1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.
Helyrajzi száma:	36694/0/A/2
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	195 m^2
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:
Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Palota negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zártsorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 10%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	magas
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	VK-VIII-1 jelű városközponti terület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 75%
Beépítési mód:	zártsorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	10 %
Szintterületi mutató:	4 m2/m2
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	K-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, többlakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg a közbenső födém acélgerendás tégla béléstestes, a zárófödém fafödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai oldalon stukkós díszítő elemekkel
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos
Egyéb:	-

Az üzlethelyiség adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	utcáról	nyílik
Tájolás:	K-i			
Benapozottság:	jó			
Bruttó hasznos területe:	195 m^2	Ebből pince	71 m^2	
Redukált hasznos területe:	195 m^2	Ebből pince	71 m^2	
Helyiségei:	konyha-étkező, zuhanyfülke, szoba			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb		5 m.	2,45 m. a galéria fölött
Fűtési rendszer:	központi gázkazán (FÉG)			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve			
Hő leadók:	lemezradiátor			
Hűtés:	1 db. klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
	és hőszigetelő üvegezésű, műanyag tokozatú bejárati ajtóbejárati ajtó, lehúzható vagyonvédelmi ráccsal			
Beltéri ajtók:	fa szerkezet			
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempeburkolat			
Belső terek burkolata:	süttői mészkő, hajópadló és kerámia járólap			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van	
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes			
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes			
Gáz szolgáltatás	kiépítve működőképes			
Extra felszereltség:	riasztó			
Műszaki állapot:	közepes			
Esztétikai állapot:	felújítandó			

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed,Palotanegyed és a Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. Terület 6,85 km², lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Palota negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, József körút 43. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a József körúton, mely jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező főút. Az értéket ingatlan a Rákóczi tér szomszédságában található. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járattal, villamossal, trolibusszal az M4, M3 és M2 jelzésű metróval. A megállók az ingatlantól 50-800 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők.
A területen többségében zártsorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora az 1800-as évek végére, vagy az 1900-as évek elejére tehető. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, K-i utcafronti tájolású, sík felszínű, csaknem szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a József körút felől kialakított.
A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 88%. A beépítetlen terület burkolt belső udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és az üzlethelyiség általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos tégla építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, utcai oldalon stukkós díszítő elemekkel, a homlokzat jó állapotú. Az épület pinceszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, klasszikus belvárosi bérház jellegű, belső udvaros, többlakásos lakóépület. Az épület állaga masszív, esztétikai szempontból közepesnek mondható.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 2. számmal jelölt, az alaprajzon a 2. jelű, földszinti, utcai bejáratos, "üzlethelyiség" megnevezésű. Bejárata egyrészt az utcáról, másrészt az épület belső udvaráról nyílik. Az ingatlan a helyszíni szemlekor hasznosítás alatt nem állt, utolsó hasznosítási formája lakberendezési áruház volt.
A bejárati ajtó kétszárnyas, hőszigetelő üvegezésű, műanyag tokozatú, üvegezett, lehúzható vagyonvédelmi ráccsal védett. Nagy méretű portál ablakokkal rendelkezik az utca felé, melyek hagyományos üvegezéssel ellátott fa szerkezetek.
Az ingatlan pince, földszint és galéria szintbeli kialakítású, a földszinti üzlettér feletti tér cca. 80%-ban galériázott. A galéria fa szerkezetű. Az alsó szint egy légterű üzlettérből, irodából és vizes blokkból áll. Az utcai oldalon található galéria a portál ablak felé nyitott, a hátsó galéria több helyiségre osztott, természetes fényt nem kap. A pincébe a hátsó galéria mögött, felnyitható padlórészből nyíló fémvázas lépcső vezet. A pince száraz, világítás van, fűtés és víz ellátás nincs kialakítva, raktározás céljára alkalmas.
A földszinti üzletté és a galéria fűtése FÉG típusú gázkazánról üzemeltetett, lemezradiátoros hő leadókkal. Használati melegvíz vételre alkalmas készüléket nem találtam. Az üzlethelyiségben a földszinten 2 db. WC és kézmosó található.
Víz, villany és gáz önálló mérőórákkal rendelkezik, az áram-, víz-, és gázszolgáltatás üzemképes.
Az üzlethelyiség nagy belmagasságú, a galéria alatt és fölött egyaránt 2,45 m-es belmagasságot mértem.
A mennyezeten kisebb felületen beázás nyoma látható, az üzlettér É-i oldalán aljzat felőli vizesedés is tapasztalható.
Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája üzlethelyiségként, hozzá tartozó raktárként érhető el.
Közepes műszaki állapotú, esztétikai szempontból felújítandó.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
Pince					
bemutató tér	kerámia járólap	festett	23,48	100%	23,48
bemutató tér	kerámia járólap	festett	30,64	100%	30,64
iroda	kerámia járólap	festett	16,83	100%	16,83
Összesen (kerekítve):			***70,95***		***70,95***
Földszint 2. üzlethelyiség					
üzlettér	süttői mészkő	festett	114,59	100%	114,59
iroda	süttői mészkő	festett	4,86	100%	4,86
közlekedő	süttői mészkő	festett	1,85	100%	1,85
WC	kerámia járólap	festett, mosdó fölött 5 sor csempe	1,46	100%	1,46
takarítószer tároló	süttői mészkő	festett	1,47	100%	1,47
Földszint üzlethelyiség összesen:			***124,23***		***124,23***
Galéria					
iroda	padlószőnyeg	festett	20,15	100%	20,15
iroda	hajópadló	festett	10,85	100%	10,85
tároló	hajópadló	festett	9,76	100%	9,76
tároló	hajópadló	festett	10,82	100%	10,82
eladótér	padlószőnyeg	festett	43,07	100%	43,07
Galéria összesen:			***94,65***		***94,65***

Földszitn és galéria összesen:		***218,88***		***218,88***

Alapterületek összesen:		**289,83**		**289,83**

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m^2]:	**290,0**

Megjegyzés:
Az alapterületi méreteket a kapott dokumentáció és a helyszíni mérés alapján vettük figyelembe.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:
- piaci érték alapú módszerek
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:
- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.
Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

<u>A módszer fő lépései:</u>

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

<u>Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:</u>

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta 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 pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előirányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.
Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1 a telekérték meghatározása
2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3 avulások számítása
4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:
- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:
- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.
- A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.
- Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.
- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.
- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer **Földszint és galéria üzlettér**

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.	VIII., Palotanegyed	VIII., Szentkirályi utca	VIII., Corvinnegyed	VIII., Gutenberg tér
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m^2)	219	**257**	**396**	**175**	**573**
kínálat **K** /tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**	**K**
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**159 000 000**	**216 000 000**	**89 000 000**	**300 000 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..
fajlagos alapár (Ft/m^2)		618 677	545 455	508 571	523 560
kínálati / eltelt idő korrekció		-5%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**587 743**	**490 909**	**457 714**	**471 204**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, nagy üvegportálokkal rendelkező, 177 nm-es földszint és 80 nm-es pincéből álló, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, nagy portál ablakokkal rendelkező, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, közepes állapotú, vendéglátásra kialakított, üzlethelység, amely földszint és galéria szintekből áll.
Ingatlan 4.	Utcai bejáratos, nagy portál ablakokkal rendelkező, boltíves kialakítású, közepes állapotú üzlethelyiség, mely 329 nm-es földszintre és 244 nm-es bevilágító ablakokkal rendelkező szuterén szintre osztott.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	**részletezése**				
építészeti szempontok	alapterület	0%	5%	0%	10%
építészeti szempontok	utcai bejárat	0%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	5%	0%	0%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	5%	15%	0%
építészeti szempontok	szuterén	5%	0%	0%	10%
Összes korrekció:		**-5%**	**15%**	**15%**	**20%**
Korrigált fajlagos alapár:		558 356	564 545	526 371	565 445
Átlagár kerekítve:		**553 679**			
Ingatlan számított értéke:		**121 283 491 Ft**			

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

121 280 000 Ft

azaz **Egyszázhuszonegymillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft .**

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer **Pinceszinti raktár**

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.	VIII., Víg utca	VIII., Gyulai Pál utca	VIII., Salétrom utca	VIII., Teleki tér
az ingatlan megnevezése:	pincei raktár	pincei raktár	pincei raktár	pincei raktár	pincei raktár
ingatlan korr. területe (m^2)	71	**75**	**57**	**93**	**380**
kínálat **K** /tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**	**K**
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**5 580 000**	**4 700 000**	**6 200 000**	**39 900 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..
fajlagos alapár (Ft/m^2)		74 400	82 456	66 667	105 000
kínálati / eltelt idő korrekció		20%	30%	-5%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**89 280**	**107 193**	**63 333**	**94 500**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, pincei raktár, felújítandó állapotban. Önkormányzati tulajdonban, árverésre kiírva.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, pincei raktár, felújítandó állapotban. Önkormányzati tulajdonban, árverésre kiírva.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratú, utcára néző ablakokkal rendelkező szuterén helyiség. Az ingatlan jelenleg raktárként van nyilvántartva.
Ingatlan 4.	Utcai bejáratos, fűthető, vizes blokkal rendelkező, közepes állapotú raktár.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	**részletezése**				
építészeti szempontok	alapterület	0%	-5%	10%	15%
használati szempontok	utcai bejárat	-10%	-10%	-10%	-10%
műszaki szempontok	műszaki állapot	15%	15%	20%	-10%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	15%	0%	20%	15%
használati szempontok	nincs önálló bejárata	-20%	-20%	-20%	-20%
Összes korrekció:		**0%**	**-20%**	**20%**	**-10%**
Korrigált fajlagos alapár:		89 280	85 754	76 000	85 050
Átlagár kerekítve:		**84 021**			
Ingatlan számított értéke:		**5 961 297 Ft**			

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

5 960 000 Ft

azaz **Ötmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel **Földszint és galéria üzlettér**

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.	VIII., Rákóczi út	VIII., Rákóczi út	VIII., József körút
hasznosítható terület (m^2)	219	**115**	**222**	**202**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**473 000**	**797 000**	**700 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		4 113	3 590	3 465
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		**3 907**	**3 411**	**3 292**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, nagy üvegportállal rendelkező, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	2 üveg portállal rendelkező, utcai bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség. Teljes terület: 222,13 nm • Földszint: 146,24 nm • Galéria: 75,89 nm
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, nagy üvegportállal rendelkező, jó állapotú üzlethelyiség.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	**Összehasonlító ingatlan 1.**	**Összehasonlító ingatlan 2.**	**Összehasonlító ingatlan 3.**
eltérő alapterület	-10%	0%	0%
elhelyezkedés	0%	0%	0%
utcai bejárat	0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:	**-20%**	**-10%**	**-10%**
Korrigált fajlagos alapár:	3 126	3 070	2 963
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m^2/hó)	**3 053**		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m^2):	219	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 053	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		7 222 061 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	216 662 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	216 662 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	216 662 Ft
Költségek összesen:		649 986 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		6 572 076 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		93 886 795 Ft
Korrigált nettó tőkésített érték:		93 886 795 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		119 236 230 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

119 240 000 Ft

azaz **Egyszáztizenkilencmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel **Pinceszinti raktár**

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.	VIII., Vajda Péter utca	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Mária utca
hasznosítható terület (m^2)	71	**100**	**65**	**50**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**145 000**	**100 000**	**90 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		1 450	1 538	1 800
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		**1 305**	**1 385**	**1 620**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bej
Ingatlan 2.	Utcai bejárattal rendelkező, pincei raktár, elektromos árammal, közepes állapotban.
Ingatlan 3.	Földszinti, udvari bejáratos, raktárnak használható helyiség.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	**Összehasonlító ingatlan 1.**	**Összehasonlító ingatlan 2.**	**Összehasonlító ingatlan 3.**
eltérő alapterület	5%	0%	0%
szuterén	-30%	0%	-30%
elhelyezkedés	20%	0%	-5%
utcai bejárat	-10%	-10%	0%
eltérő műszaki állapot	-5%	-10%	0%
nincs önálló lejárat	-20%	-20%	-20%
Összes korrekció:	**-40%**	**-40%**	**-55%**
Korrigált fajlagos alapár:	783	831	729
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m^2/hó)	**781**		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m^2):	71	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	781	
Kihasználtság:	70%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		465 415 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	13 962 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	13 962 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	13 962 Ft
Költségek összesen:		41 887 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		423 527 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		6 050 389 Ft
Korrigált tőkésített érték:		6 050 389 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 050 000 Ft

azaz **Hatmillió-ötvenezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m^2)	734	2 276	752	922	1 400
kínálat **K** /tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**	**K**
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**455 200 000**	**215 460 000**	**280 000 000**	**480 000 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.01	2021.01	2021.01	2021.01
fajlagos alapár (Ft/m^2)		200 000	286 516	303 688	342 857
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**180 000**	**257 864**	**273 319**	**308 571**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-5 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 50%, összközműves telek.
Ingatlan 2.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek.
Ingatlan 4.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek, jogerős építési engedéllyel.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4
szempontok	**részletezése**				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	15%	10%	10%	0%
Telekadottságok:	telek területe	10%	-10%	-5%	0%
Használati szempontok:	besorolás	15%	5%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		**40%**	**5%**	**5%**	**-10%**
Korrigált fajlagos alapár:		252 000	270 758	286 985	277 714
Átlagár kerekítve:			**271 864**		
Telek számított értéke:			199 548 301 Ft		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m^2):			**67,75**		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:			18 418 308 Ft		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:			**18 420 000 Ft**		

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként, a hozam alapú módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték is tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is.

Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték csekély mértékben tér csak el egymástól, a végső értéket a két módszer által kapott érték átlagával határoztam meg.

Az alkalmazott módszerek	**Módszer**	**Számított érték [Ft]**	**Súly [%]**	**Súlyozott érték [Ft]**
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel üzlettér (földszint és galéria):	fő módszer	121 280 000 Ft	50%	60 640 000 Ft
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel raktár (pince):	fő módszer	5 960 000 Ft	50%	2 980 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel üzlettér (földszint és galéria):	fő módszer	119 240 000 Ft	50%	59 620 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel raktár (pince):	fő módszer	6 050 000 Ft	50%	3 025 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				**126 270 000 Ft**

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

126 270 000 Ft

azaz **Egyszázhuszonhatmillió-kettőszázhetvenezer- Ft .**

6.2. Likvid érték meghatározása

Forgalmi érték meghatározása abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, vagy kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni. Ilyen esetekben jellemzően a kialakult piaci értéknél alacsonyabb értéken történik az eladás.
A piaci tendenciákat és az ingatlan jellegét figyelembe véve a becsült piaci forgalmi érték realizálásához a megfelelő intenzitású kínálati piacon tartás mellett minimum 6 hónap időszükségletet becsülünk.
Három hónapon belüli értékesítést célozva, ún. gyorsított értékesítést kell feltételeznünk.
Az értékelt ingatlan esetében, tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére, műszaki és funkcionális adottságaira, valamint az aktuális piaci helyzetre, egy feltételezett 3 hónapon belüli értékesíthetőség esetén a likvid értéket a piaci forgalmi érték 80%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke:	126 270 000 Ft
Korrekció mértéke (levonás):	20%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 101 020 000 Ft

azaz **Egyszázegymillió-húszezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HESZTIA 2000 Bt.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készültségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 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;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;

- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.***

Alulírott LEVELEKI TÜNDE ([redacted] , az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2021. február 22.

LEVELEKI TÜNDE 06183/2010 ingatlanvagyon-értékelő

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

HESZTIA 2000 Bt

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/64229/2021

2021.02.09

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 36694/0/A/2 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII.KER. József körút 43. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	195	0	0	923/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999984/1999/

2. bejegyző határozat: 119728/1993/1993.03.26
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 119728/1993/1993.03.26
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 119728/1993/1993.03.26
jogcím: eredeti felvétel 119728/1993/1993.03.26
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TARSASHAZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

I.

ALTALANOS RENDELKEZESEK

A Fővárosi VIII.kerületi Ingatlankezelő Vállalat (1082 Budapest VIII. Baross u. 65-67) a 32/1969./IX.30./ Kormány számú rendelet 2.$ /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 1976 tulajdoni lapszámú, 36694 hrszámú és 734 m2 kiterjedésü, a földhivatali nyilvántartás szerint még a Magyar Allam tulajdonában és a Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében lévö, de az 1991. XXXIII. Tv. 1 $ alapján a VIII.kerületi Onkormányzat tulajdonában lévö és a természetben a Budapest, VIII. József körút 43.sz. alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakitja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelöen, mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenitö szerv utján értékesitve, a vevök személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyat az 1977. évi 11.sz. tvr., és az alapitó okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

B./Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei az I-XXIV. sz alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt természetben megosztva az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszerelései az alábbiak szerint:

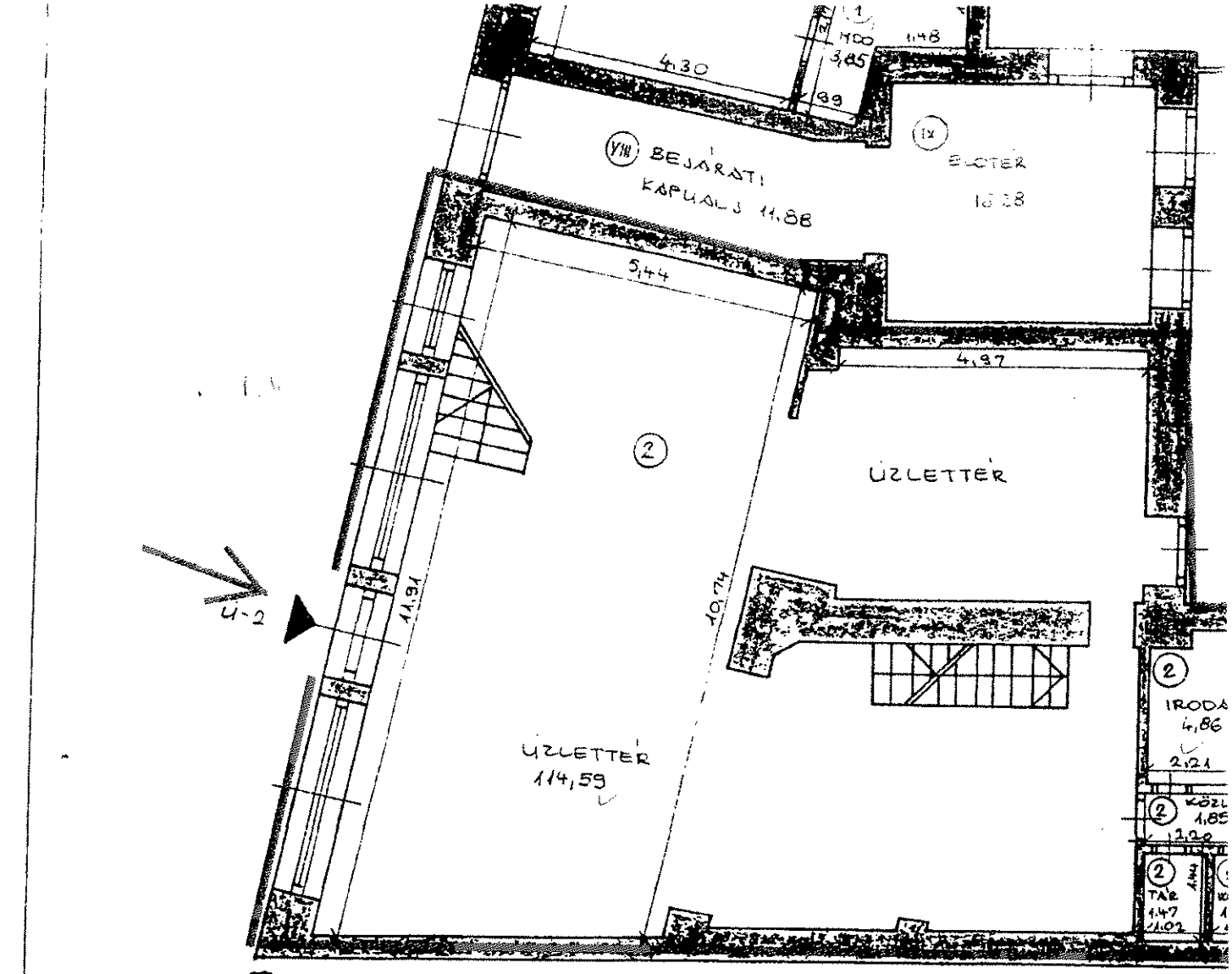
1./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az 1.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 1. számmal jelölt, Ü-1 jelű, egy üzlethelyiség, kettő raktár,mosdó, WC, három közlekedő, pincei raktár, pincei lejáróból álló 155.32m2 alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 735/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

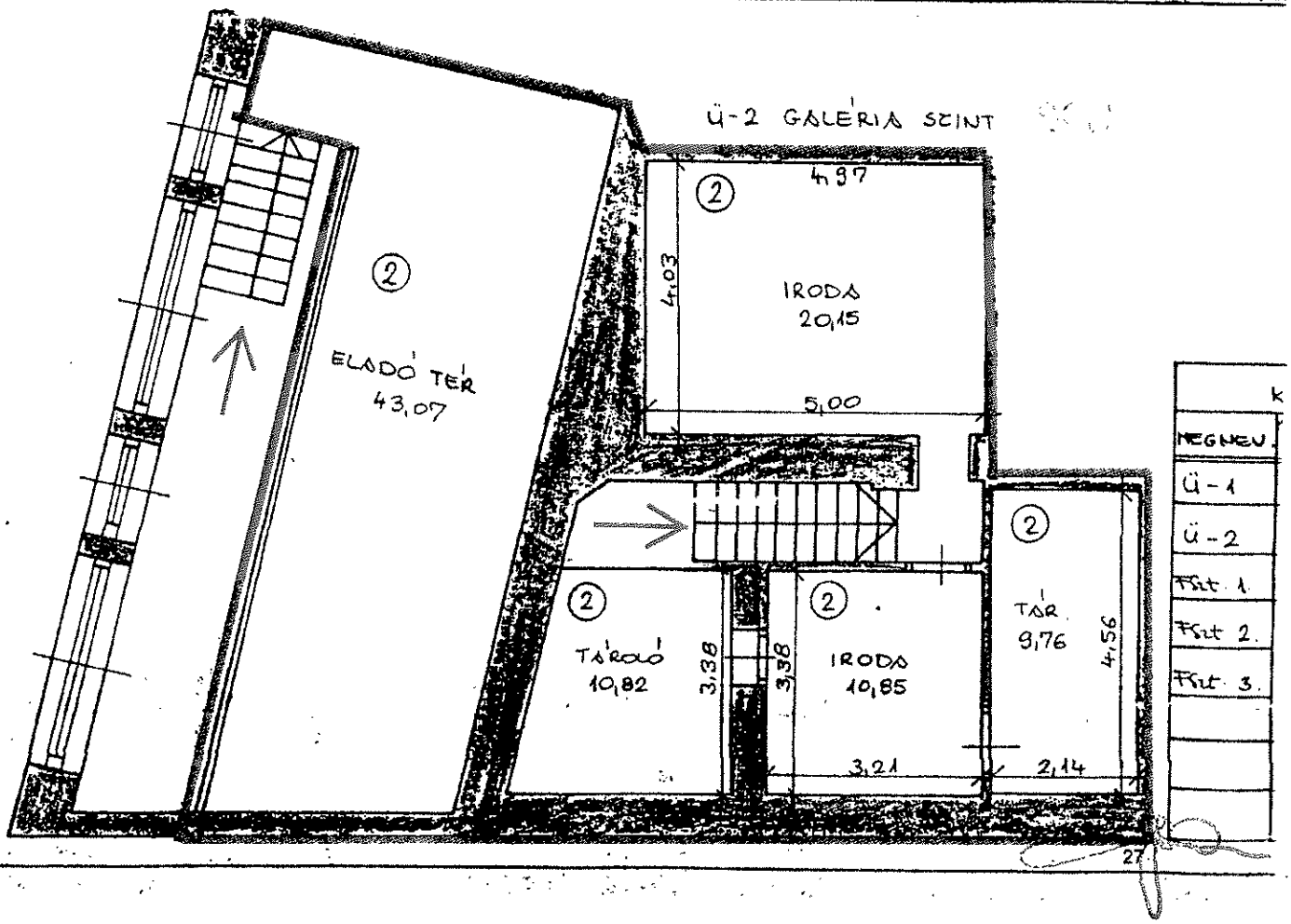
2./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 2.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 2. számmal jelölt, Ü-2 jelű, kettő pincei bemutatótér, pincei iroda, földszinti üzlettér, iroda, WC, tároló, közlekedő és hozzátartozó galériaszinti irodák, tároló és eladótérből álló 195.10m2 alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 923/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

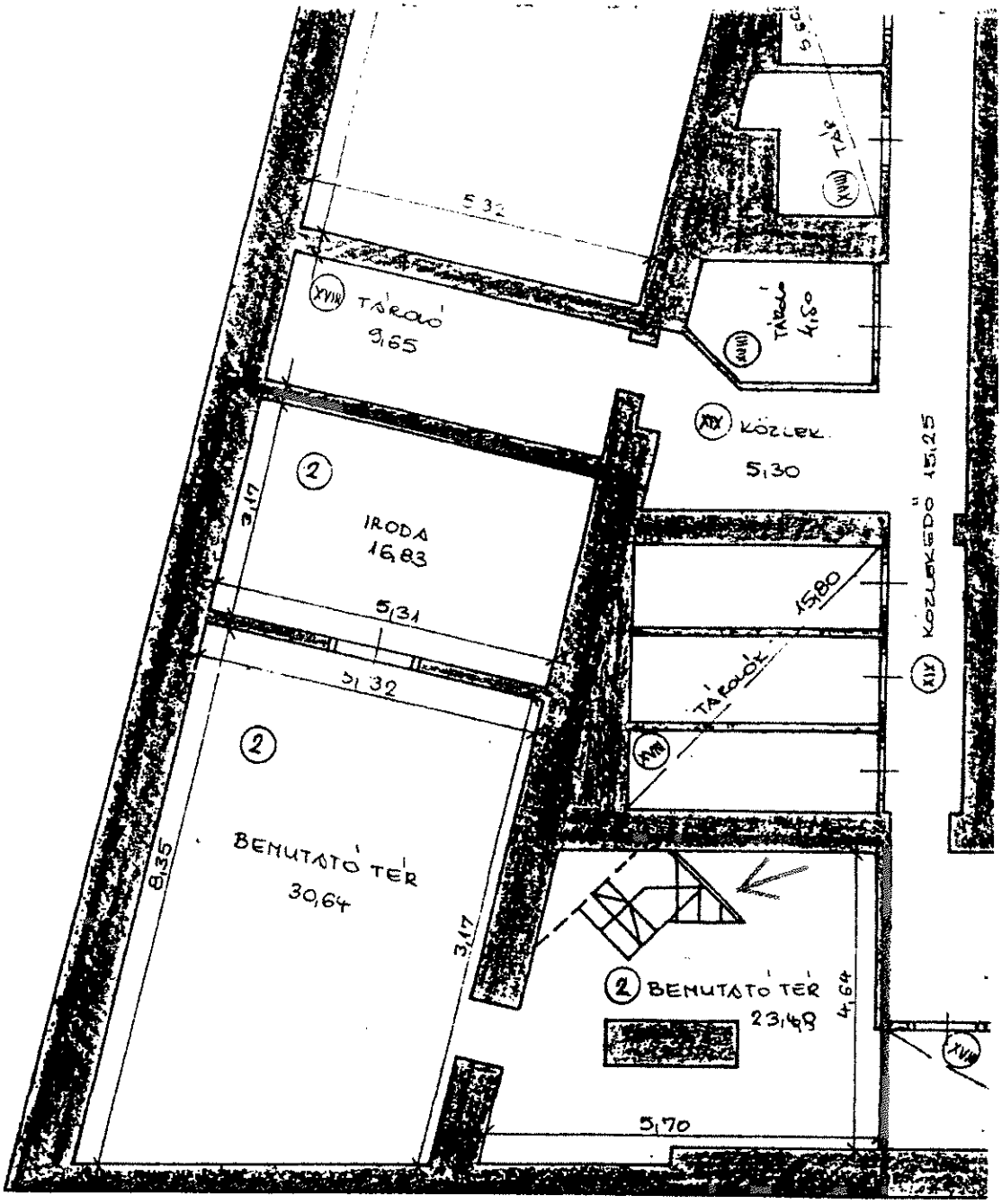
3./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 3.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 3. számmal jelölt, Ü-3 jelű, három műhely, kettő raktár,WC-ből álló 117.95m2 alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 558/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

4./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 4.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 4. számmal jelölt, Ü-4 jelű, három raktár, konyha, zuhany, WC-ből álló 90.81m2 alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 430/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

5./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az 5.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 5. számmal jelölt, földszint 1. ajtószámú, kettő szoba,félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, közlekedőből álló 78.35m2 alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 371/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.


BEJÁRATI KAPUALJ 11,88
ELŐTÉR
ÜZLETTÉR
ÜZLETTÉR 114,59
IRODA 4,86
Ü-2
4,30
5,44
4,97
11,91
10,74
3,85
1,48


Ü-2 GALÉRIA SZINT
ELADÓ TÉR 43,07
IRODA 20,15
4,97
4,03
5,00
TÁROLÓ 10,82
IRODA 10,85
TÁR 9,76
3,38
3,38
4,56
3,21
2,14
MEGNEV.
Ü-1
Ü-2
Fszt. 1.
Fszt. 2.
Fszt. 3.



	KÜLÖN TULAJDO		
MEGNEV.	ALAPTER m²	SZÁM	He
Ü.-3	117,85	3	36
Ü-4	90,81	4	36

L7-VIII-2	Z	-	-	40	1,50	40	35	12,5	16,0
L7-VIII-3	Z	-	-	10	0,20	15	50	-	4,5
L7-VIII-4	SZ	-	-	10	0,20	15	50	-	4,5

[1] *Hungária körút menti telkeknél*

Városközponti területek építési övezeti általános előírásai
27.§

(1) A **VK-VIII** jelű építési övezetek területén:

a) az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

1. közintézmény épület,
2. igazgatási épület,
3. irodaépület,
4. szálláshely-szolgáltató épület,
5. szolgáltatás épülete,
6. vendéglátó épület,
7. egyéb közösségi szórakoztató épület,
8. sportépítmények,
9. kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
10. legfeljebb 15.000 m^2 – kötöttpályás közlekedési eszköz megállójától 300 méteres körzetben legfeljebb 20.000 m^2 – bruttó kereskedelmi célú szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
11. lakóépület,
12. parkolóház, mélygarázs

helyezhető el.

b) Az a) pontban megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

1. vendéglátási,
2. kiskereskedelmi,
3. irodai,
4. szolgáltatási,
5. igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
6. szórakoztatási,
7. egészségügyi, szociális, egyházi,
8. sportcélú,
9. nem zavaró hatású kisipari termelő, szolgáltató,

funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.

c) A VK-VIII jelű építési övezetek területén nem létesíthető:

1. nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási épület,
2. ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
3. nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
4. üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben.

d)[121]

e)[122]A terepszint alatt önálló járműtárolók létesíthetők.

f) Új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás csak teremgarázsban, önálló mélygarázsban, telken belüli parkolóházban vagy a parkolási rendeletben meghatározott távolságon belüli parkoló-létesítményben oldható meg.

g) A melléképítmények közül:

1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
2. kerti építmény,
3. kerti vízmedence,
4. kerti lugas,
5. szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m2-es vízszintes vetülettel
6. kerti szabadlépcső,
7. tereplépcső,
8. zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(2) A **VK-VIII-1, VK-VIII-2** építési övezetek területén

a) A földszint 100%-os beépítése, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.

b) A telek minden szintje 100%-ig beépíthető és a 6. számú táblázatban rögzített szintterületi mutató értéke elérheti az 5,5-ös értéket:

1. ha a telken kulturális, oktatási, művelődési épület kerül elhelyezésre, illetve meglévő épület rendeltetése ilyen célra módosul,
2. és ha a megvalósítását az önkormányzat és a tulajdonos közötti, erről szóló külön szerződés rögzíti, mely esetben közhasználat céljára átadásra kerül a közterülethez közvetlenül csatlakozó földszinti terület legalább 20 %-a.

c) Meglévő tetőtér beépíthető, de az ingatlan beépítése új rendeltetési egység kialakítása esetén az 5,5 szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

d) A telek minden szintje 100%-ig beépíthető és a 6. számú táblázatban rögzített szintterületi mutató értéke az alábbiakban meghatározott követelmények teljesítése esetén elérheti a 6,0-os értéket:[123]

1. ha a telek metró állomástól legfeljebb 300 m-re van és azzal a közvetlen felszín alatti gyalogos kapcsolat kialakításra kerül, és
2. ha a telken az épület szintterületének legalább 20%-a kulturális, művelődési, vagy rendezvény szervezésére alkalmas funkciójú, és
3. ha közhasználat céljára átadásra kerül a közterülethez közvetlenül csatlakozó földszinti terület legalább 20 %-a, melyből a metró közvetlen térszint alatti gyalogos megközelítése esetén 5% a terepszint alatt is kialakítható.
4. A településrendezési célok – közterület-, illetve aluljáró rehabilitáció, parkolóépítés – megvalósítását vagy az egyéb ráfordítások költségeinek átvállalását Településrendezési szerződésben kell rögzíteni.[124]

---

[121] Hatályon kívül helyezte a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-től.

[122] Megállapította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

[123] Módosította a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

e) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, illetve intézményi funkció létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be-és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.[125]

(3) A **VK-VIII-3** jelű építési övezetek beépítése kialakult.

Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

(4) A **VK-VIII-4** jelű építési övezetek beépítése kialakult.

a) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás vagy intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

b) A földszint 100%-os beépítése, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.

(5)[126] Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 6. számú táblázat tartalmazza.

6. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
VK	beé-pí-tési mód	terület e	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
VK-VIII-1	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	4,00 s 4,50 5,50[1]	85 100[2]	10 0[2]	16,0	23,0
VK-VIII-5	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	5,5[4]	85 100[2]	10 0[2]	16,0	30,0
VK-VIII-2	Z	800 / 20.000	18	65 s 75	3,50 s 4,00 5,50[1]	80 100[2]	10 0[2]	16,0	23,0
VK-VIII-3	Z	800 / 20.000	18	60 s75[1]	2,50 s4,00	70 100[2]	30 0[2]	12,0	23,0

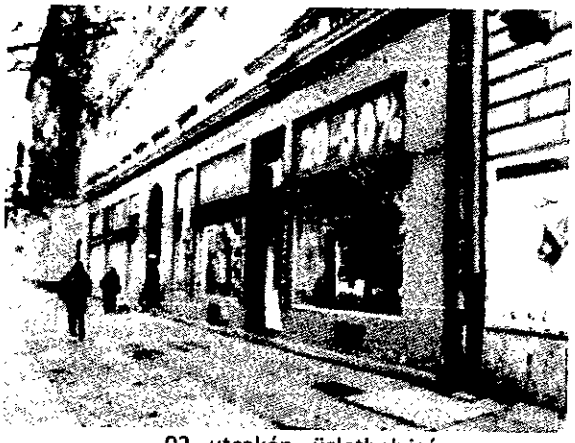
[124] Kiegészítette a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

[125] Kiegészítette a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

[126] Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 04. §, hatályos 2014. december 5-től.

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1085 Budapest, József krt. 43. fszt.	

01. utcakép

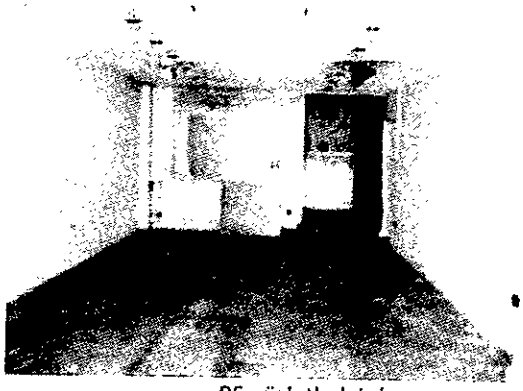


02. utcakép - üzlethelyiség

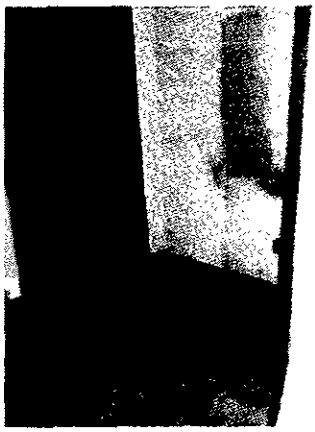
03. üzlethelyiség bejárata

04. üzlethelyiség

05. üzlethelyiség

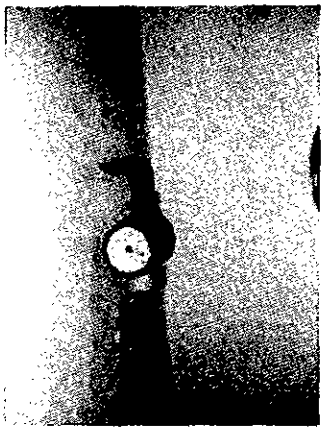


06. üzlethelyiség

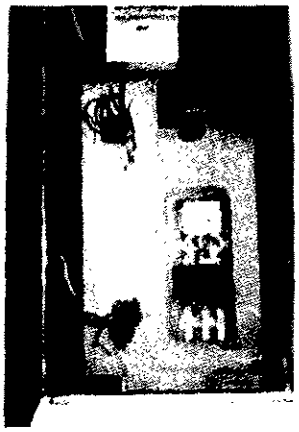


07. üzlethelyiség

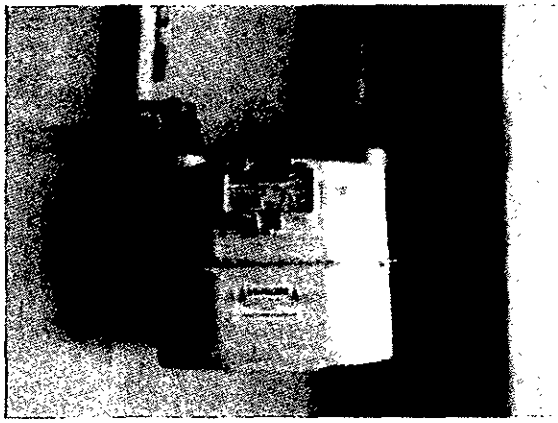
08. mosdó - WC



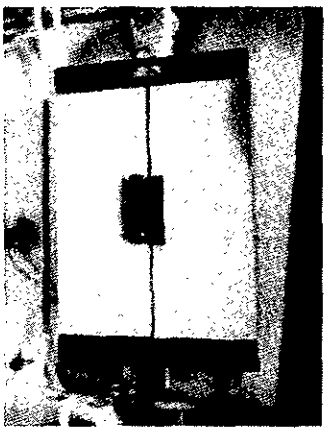
09. vízóra



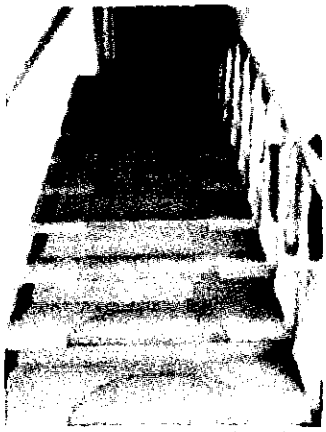
10. villanyóra



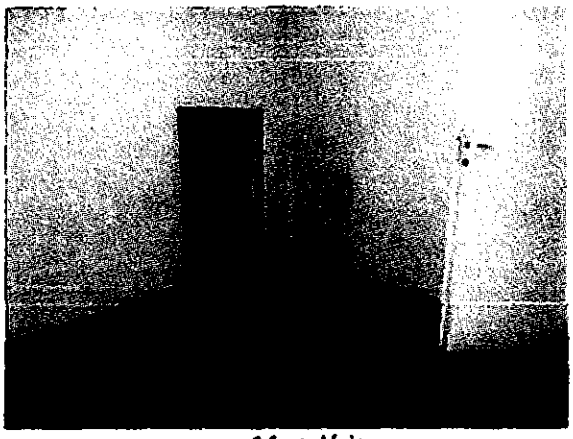
11. gázóra



12. gáz cirkó fali kazán

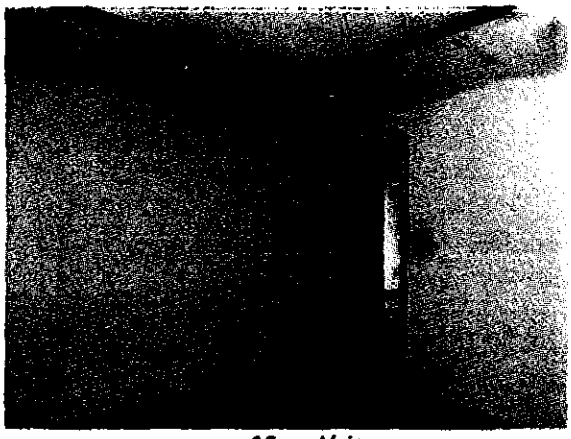


13. feljárat a hátsó galériára



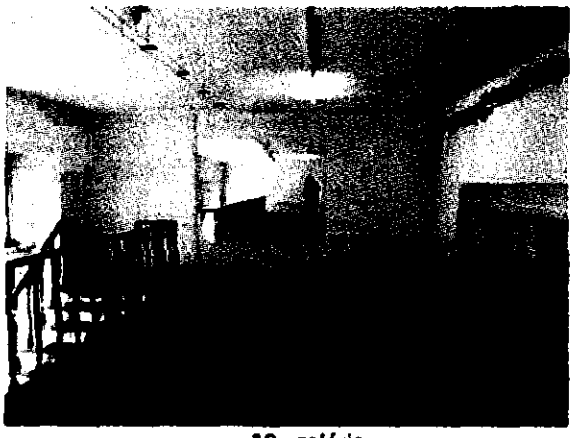
14. galéria

15. galéria



16. galéria

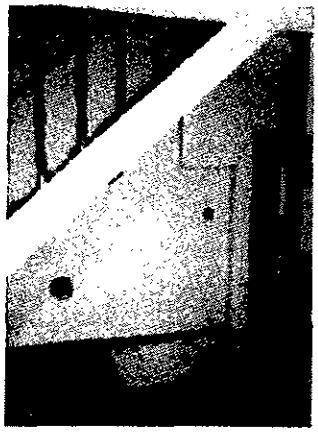
17. feljárat az első galériára



18. galéria

19. üzlettér a galériáról

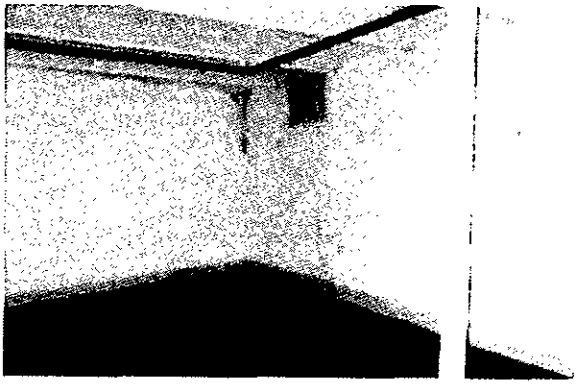
20. klíma



21. lejárat a pincébe

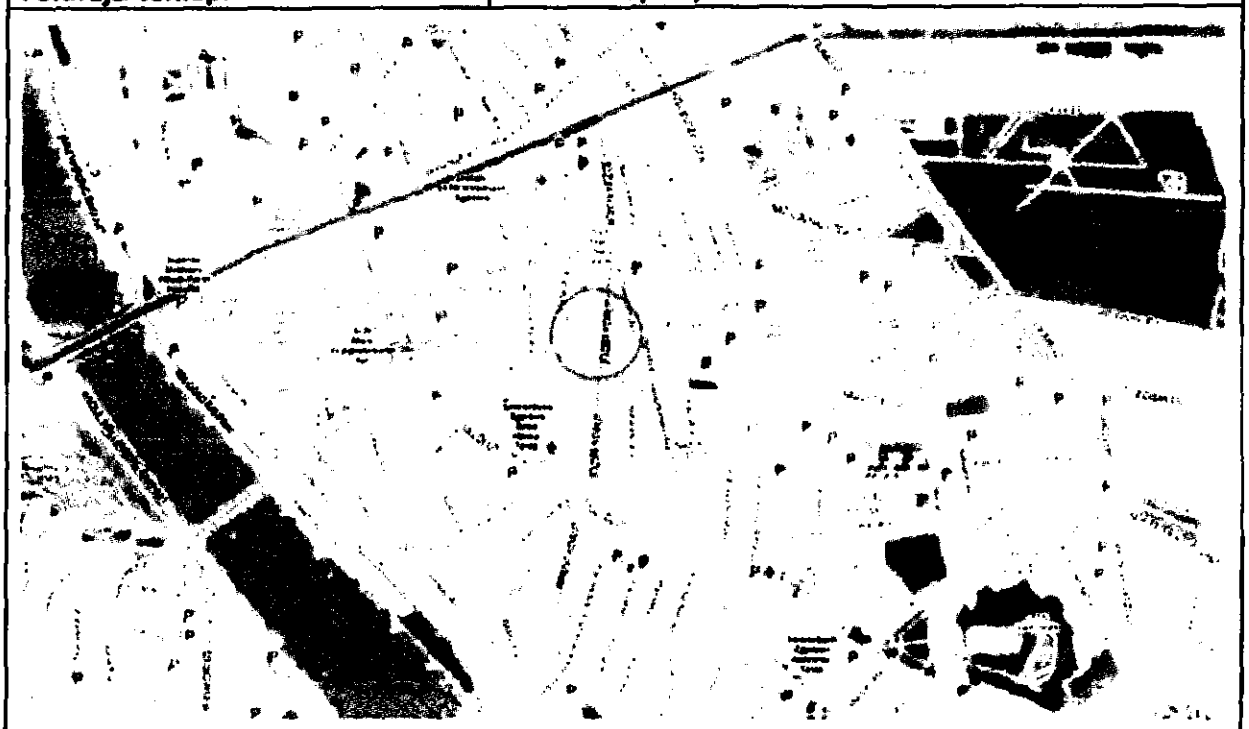
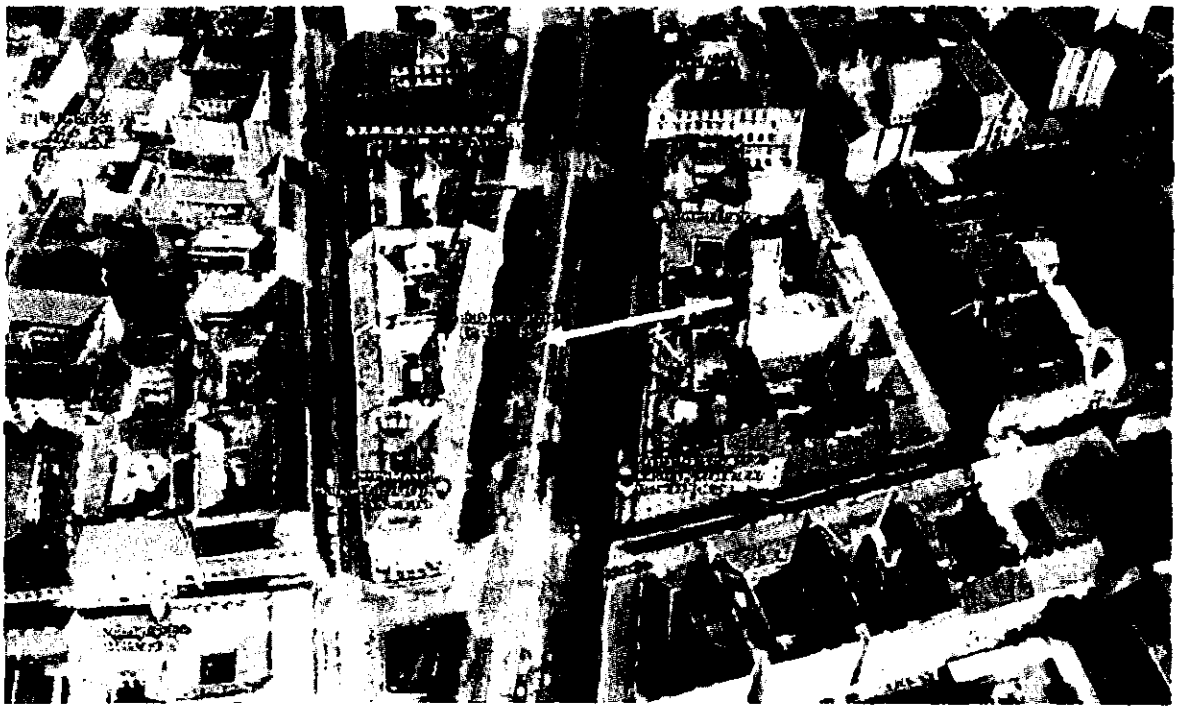
22. lépcső a pincébe

23. pincei raktár



24. pincei raktár

Földrajzi térkép:	1085 Budapest, József krt. 43. fszt.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele