

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.7.  
..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2022. június 22-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19-21. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport pályázati kiírására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczi Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: értébecslés 1
2. sz. melléklet: értébecslés 2
3. sz. melléklet: értébecslés 3
4. sz. melléklet: pályázati dokumentáció

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19.** szám alatti **36467/0/A/27** helyrajzi számú (továbbiakban: I. sz. helyiség) és **36467/0/A/28** helyrajzi számú (továbbiakban: II. sz. helyiség), valamint a **Somogyi Béla utca 21.** szám alatti **36468/0/A/5** helyrajzi számú (továbbiakban: III. sz. helyiség) tulajdoni lapon 108 m<sup>2</sup>, 28 m<sup>2</sup>, illetve 41 m<sup>2</sup>, összesen 177 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló, egybenyitott helyiségek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban műhely, illetve üzlet megnevezéssel szerepelnek.

Az I. és II. számú helyiségeket magába foglaló Somogyi Béla utca 19. számú épületben összesen 30 db albetét található, amelyből 9 db önkormányzati tulajdonú: 5 db lakás, és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. A harmadik helyiséget magába foglaló Somogyi Béla utca 21. számú épületben összesen 42 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épületek nem szerepelnek a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a Somogyi Béla u. 19. szám alatti vízórás helyiségekre vonatkozóan 22.893,- Ft/hó, illetve 5.850,- Ft/hó. A Somogyi Béla u. 21. szám alatti helyiségre vonatkozóan 9.950,- Ft/hó, mindösszesen: 38.693,- 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 magában foglaló épület HVT III. területre esik, a helyiség bérbeadásával kapcsolatban sem az Önkormányzatnak, sem a Rév8 Zrt.-nek nincs olyan szerződéses kötelezettsége, ami a tervezett bérbeadást akadályozná.

Az I. sz. helyiség bejárata az utcafront felől kialakított. Víz-, villany, és gázórával rendelkezik. Az önálló vizes blokkban villanybojler is kiépítésre került. A falak festettek, csempézettek és tapétázottak, a padló burkolatok vegyesek (parketta, kerámia lap, PVC). A II. sz. helyiség eredetileg utcai és udvari bejáratral is rendelkezik, jelenleg az I. sz. helyiségből megközelíthető. A II. sz. helyiség két helyiségből áll. A raktárhelyiségből gipszkarton fallal mosdó-WC került kialakításra. A falak tapétázottak, a burkolatok vegyesek. A helyiségben galéria lett kiépítve. Az albetét önálló vízórával rendelkezik, a villany és a fűtés azonban szintén az I. sz. helyiségből megoldott. A III. sz. helyiség bejárata eredetileg a 21. szám



felől volt. Jelenleg vasráccsal zárt, megközelítése szintén az I. sz. helyiségből történik. A helyiség önálló közmű órákkal nem rendelkezik. A teljes helyiség-csoport összközműves, hiteles mérőórákkal felszerelt. A helyiségek fűtését központi cirkó-gázkazán biztosítja. Az ingatlan összességében közepes műszaki állapotú.

A helyiségek bérletéhez a 2007. július 23-án kelt szerződések alapján bérleti jog átruházással, pályázaton kívül jutott a **CAMERA Kft.** (székhely: 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19.; cégjegyzékszám: 01 09 168700; adószám: 10780583-2-42; képviseli: Boros László ügyvezető) **fototechnikai üzlet és (javító) műhely, illetve raktár (kereskedelem) céljára** 2010. december 31-ig. A bérleti szerződések eddig három alkalommal kerültek meghosszabbításra, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 29. §-a alapján, 2020. december 31. napjáig, legutóbb pedig a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben az Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét ellátó polgármester a **472/2020. (XII.17.)** számú határozatában döntött a bérlemények bérleti jogának meghosszabbításáról 2022. július 22. napjáig. A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése szerint személlyel vagy átlátható szervezettel köthető vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. (...) Tekintettel arra, hogy az első bérbeadástól számított 15 év eltelt és a bérleti szerződés több alkalommal hosszabbításra került már, így a bérleti szerződés tovább nem hosszabbítható meg.

A Camera Kft. ügyvezetője írásban nyilatkozott a veszélyhelyzet lejártát megelőzően arra vonatkozóan, hogy a bérleti szerződése 2022. december 31-ig meghosszabbodjon. A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX törvény 152. § (1) bekezdése szerint a veszélyhelyzet ideje alatt lejáró, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségre vonatkozó bérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet ideje alatt - de legkésőbb a szerződés lejártának utolsó napján - megtett írásbeli nyilatkozata alapján 2022. december 31. napjáig meghosszabbodik.

**A GRIFTON Property Kft. (Toronyi Ferenc)** által 2022. március 23. és 24. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2022. április 12. napján jóváhagyott értékbecslések szerint a 36467/0/A/27 számú albetét **forgalmi értéke 67.750.000,- Ft** (627.315,- Ft/m<sup>2</sup>), a 36467/0/A/28 számú albetét **forgalmi értéke 19.580.000,- Ft** (699.286,- Ft/m<sup>2</sup>), a 36468/0/A/5 számú albetét **forgalmi értéke 26.270.000,- Ft** (640.732,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség-csoport összesített forgalmi értéke: **113.600.000,- Ft**. A helyiség-csoport bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az általános 6 %-os tevékenységi szorzóval számítva összesen **568.400,- Ft/hó + ÁFA**. A jelenlegi bérlő összesített bérletidő-fizetési kötelezettsége a 3 helyiségre vonatkozóan: **394.522,- Ft/hó + ÁFA**.

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

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



nem lehet kevesebb 50%-nál. A Kt. határozat 7. pontja értelmében, a forgalmi érték 100%-a figyelembevételével, a 6%-os szorzóval számított bérleti díj összege **568.400,- Ft/hó + ÁFA.**

**Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19.** szám alatti **36467/0/A/27** és **36467/0/A/28** helyrajzi számú, valamint a **Somogyi Béla utca 21.** szám alatti **36468/0/A/5** helyrajzi számú tulajdoni lapon 108 m<sup>2</sup>, 28 m<sup>2</sup>, illetve 41 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló, egybenyitott helyiségek bérbeadására vonatkozó, nyilvános, egyfordulós pályázati felhívás kiírását, az alábbiak szerint:

A pályázat célja: **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19.** szám alatti **36467/0/A/27** és **36467/0/A/28** helyrajzi számú, valamint a **Somogyi Béla utca 21.** szám alatti **36468/0/A/5** helyrajzi számú tulajdoni lapon 108 m<sup>2</sup>, 28 m<sup>2</sup>, illetve 41 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló, helyiség-csoport bérbeadása.

A minimális bérleti díj összege: **568.400,- Ft/hó + ÁFA.**

A pályázat bírálati szempontjai:

- a bérleti díj összege (súlyszám: 9)

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

Az értékelés módszere:

Az értékelés során adható pontszám minden részszerpont esetén: 1-10 pont. Részszerpontként 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 részszerpontok:

1.) bérleti díj (nettó Ft/hó)

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

A Pályázó ajánlatában megjelölt bérleti díj legalább 568.400,- Ft/hó + ÁFA.  
A részszerpont súlyszáma: 9.

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

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

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

A pályázatban érintett helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú Határozat II. Fejezetének 8. a) pontja szerinti 25%-os bérleti díj kategóriába tartozó (italbolt, dohányárusítás, játékkerem, szexshop), illetve kölcsönző, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.), valamint kizárólag raktározási tevékenység végzésére vonatkozik.

Kiíró kiköti, hogy az ingatlanra csak olyan ajánlat adható be, amely szeszarusítás nélküli tevékenység végzésére vonatkozik.

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

Kiíró kiköti, hogy amennyiben a nyertes pályázó határozott időre köt bérleti szerződést, az a bérbeadó ilyen irányú döntése esetén a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseire figyelemmel meghosszabbítható.



Kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy az ingatlan a pályázat közzétételének időpontjában használóval terhelt. Az érvényes és eredményes pályázat lezárultát követően Bérbeadó a tárgyi ingatlant legkésőbb 2023. január 1. napjával kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadja a nyertes pályázó birtokába.

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 betérjesztés indoka**

Az önkormányzati tulajdonú 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, a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról, valamint további bevétele is keletkezne az Önkormányzatnak.

A helyiségek bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A határozati javaslat elfogadása a pályázat érvényessége és eredményessége esetén pozitívan befolyásolja a 2023. 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 helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek 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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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 Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 7. pontja értelmében: a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségnek a jelen határozat és a Kt. más



határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80%-át alapul véve lehet meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj alacsonyabb forgalmi értéken is meghatározható, mely nem lehet kevesebb 50%-nál. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének legalább a 6%-a.

A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX törvény 152. § (1) bekezdése szerint a veszélyhelyzet ideje alatt lejáró, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségre vonatkozó bérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet ideje alatt - de legkésőbb a szerződés lejártának utolsó napján - megtett írásbeli nyilatkozata alapján 2022. december 31. napjáig meghosszabbodik.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

### Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2022. (VI.22.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19-21. szám alatti nem céljára szolgáló helyiség-csoport pályázati kiírásáról**

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19. szám alatti 36467/0/A/27 és 36467/0/A/28 helyrajzi számú, valamint a Somogyi Béla utca 21. szám alatti 36468/0/A/5 helyrajzi számú tulajdoni lapon 108 m<sup>2</sup>, 28 m<sup>2</sup>, illetve 41 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló, egybenyitott helyiség-csoport nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadásához.**
- 2.) **elfogadja a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19. szám alatti 36467/0/A/27 és 36467/0/A/28 helyrajzi számú, valamint a Somogyi Béla utca 21. szám alatti 36468/0/A/5 helyrajzi számú tulajdoni lapon 108 m<sup>2</sup>, 28 m<sup>2</sup>, illetve 41 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló, egybenyitott helyiség-csoport bérbeadására vonatkozó pályázati dokumentációt az alábbi feltételekkel:**
  - a.) a minimális bérleti díj összege **568.400,- Ft/hó + ÁFA,**
  - b.) a pályázat bírálati szempontja:
    - a bérleti díj összege (súlyszám: 9)
    - a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)
  - c.) a pályázatban érintett helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú Határozat II. Fejezetének 8. a) pontja szerinti 25%-os bérleti díj kategóriába tartozó (italbolt, dohányárusítás, játékkerem, szexshop), illetve kölcsönző, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.), valamint kizárólag raktározási tevékenység végzésére vonatkozik.
  - d.) Kiíró kiköti, hogy az ingatlanra csak olyan ajánlat adható be, amely szeszárusítás nélküli tevékenység végzésére vonatkozik.
  - e.) Kiíró kiköti, hogy pályázónak a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgáltatnia használatbavétel előtt.




- f.) Kiíró kiköti, hogy amennyiben a nyertes pályázó határozott időre köt bérleti szerződést, az a bérbeadó ilyen irányú döntése esetén a nemzeti vagyronról szóló törvény rendelkezéseire figyelemmel meghosszabbítható.
- g.) Kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy az ingatlan a pályázat közzétételének időpontjában használóval terhelt. Az érvényes és eredményes pályázat lezárultát követően Bérbeadó a tárgyi ingatlant legkésőbb 2023. január 1. napjával kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadja a nyertes pályázó birtokába.
- 3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében 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: az 1.) - 2.) pontok esetében 2022. június 22.; a 3.) pont esetében 2022. október 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2022. június 13.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTÓ CSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR   
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



1. sz. melléklet

HG/177/2022

R

GRIFTON  
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Somogyi Béla utca 19. földszint (Hrsz.: 36467/0/A/27)

1

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Somogyi Béla utca 19. földszinti (hrsz.:36467/0/A/27),  
Önkormányzati tulajdonú műhely forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2022. március 23.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
érkezési dátum:	érkezési szám:
2022-03-23	
átviteli dátum:	átviteli szám:
2022-03-23	HG/177-G/2022
gyűjtő:	
hely:	

Vh7



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed  
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Somogyi Béla utca 19. földszint  
 Hrsz. : 36467/0/A/27

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat  
 Jelenlegi bérlő : van  
 A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : műhely  
 Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)  
 Közmű-ellátottság : villany, víz, gáz, csatorna  
 Építési technológia : hagyományos, téglá  
 Alapterület : 108 m<sup>2</sup>  
 Belmagasság : 4,3 méter  
 Eszmei hányad : 587/10.000  
 Társasház telkének területe : 831 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
 Értékelés fordulónapja : 2022. március 23.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 627.315,-Ft/m<sup>2</sup>  
**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 67.750.000,- Ft**  
*azaz Hatvanhétmillió-hétszázötvenezer forint*  
*Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 35.000.000,- Ft*  
*azaz Harmincötmillió forint*  
**Az ingatlan likvidációs értéke : 59.460.000,- Ft**  
*azaz Ötvenkilencmillió-négyszázhatvenezer forint*

Budapest, 2022. március 23.

Készítette:

2022. ÁPR 12.



**Grifton Property Kft.**  
 1139 Budapest, Váci út 95  
 Adószám: 22879026-2-41  
 Cg: 01-09-938664

  
**Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

Vh<sup>8</sup>



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. szám alatti, 36467/0/A/27 hrsz-ú földszinti műhely/üzlethelyiség értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan bérbe adásának megalapozást szolgáló forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2022. március 16.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. 03. 08.)
- szintraajz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. földszint
Helyrajzi szám	: 36467/0/A/27
Megnevezése	: műhely
Terület	: 108 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palotanegyed elnevezésű városrészben, a Somogyi Béla utcában, a Stáhly utca és a Gutenberg tér között lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházas és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Somogyi Béla utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1890-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, megfelelő állapotú
falazat	: téglá szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserépfedés, jó állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, átlagos állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, és ablakok, fémszerkezetű redőnyvel és fix ráccsal védettek, közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, parketta, járólapp, pvc burkolat, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett, tapétázott falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	gáz cirkó, radiátor, villanybojler, légkondicionáló



Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1890-es években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet+ tetőtér kialakítással. Az értékelt ingatlan a Somogyi Béla utcában, a Stáhly utca és a Gutenberg tér között lévő társasház földszintjén található. Az ingatlanban minden közmű adott. A vizsgált ingatlan több helyiségre osztott, melyek belmagassága: 4,30 méter. Az egyik helyiségbe faszerkezetű galériát építettek, melyet műszaki kialakítása miatt nem vettünk figyelembe az értékképzésnél.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, fémszerkezetű redőnyel és fix ráccsal védettek, közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, parketta, pvc burkolatú, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, tapétázottak közepes állapotúak. Falakon vízszivárgás jelei láthatóak. A vizsgált ingatlan a Somogyi Béla utca 19. számú földszint, 36467/0/A/28 HRSZ-ú és a Somogyi Béla utca 21. földszint 5. alatt található 36468/0/A/5 HRSZ-ú ingatlannal egybenyitott. Az utóbbi ingatlan a vizsgált bérleményből kapja az elektromos áramot.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Gáz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Használati meleg víz: villanybojler biztosítja

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gyengeáramú berendezések: riasztó, kamera

Az ingatlan fűtését gázcirkó biztosítja, a hőleadó radiátor. A gázcirkó kéményének béléseiről nincs információnk. A hűtést légkondicionáló adja.

A szemle során az ingatlant bérlő hasznosította.

Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>
<b>Ingatlan helyiségei</b>	
Gépterem	40,54
Kiadó	15,73
Iroda	12,87
Fürdő	3,57
WC	1,68
Öltöző	7,20
Raktár	19,50
Közlekedő	6,63
<b>Összesen</b>	<b>107,72</b>
<b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>107,72</b>
<b>Tulajdoni lap szerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>108,00</b>

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 108,0 m<sup>2</sup>.



**4. Érték meghatározás**

**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található üzlethelyiségek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	
Utcá, házszám	Somogyi Béla utca 19.	Déri Miksa utca	József körút	II. János Pál pápa tér	Üllői út	
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint + emelet	földszint	
Ingatlan redukált ösztérterülete	108	146	169	160	93	
Közművesítettség	közműves	közműves	közműves	közműves	közműves	
Építés éve	1890-es évek	1930.	1964.	1905.	1870.	
Szerkezet, állapot	tégla, közepes állapot	tégla, közepes áll.	tégla, közepes áll.	tégla, jó állapotú	tégla, jó állapotú	
Eladási ár Ft-ban	159 000 000	85 000 000	150 000 000	122 000 000	56 800 000	
Eladás ideje	2022	2022	2022	2022	2022	
Összehasonlító adat forrása	ing.com: 31545320	ing.com: 32745613	ing.com: 32540016	ing.com: 32435394	ing.com: 30332360	
	898 305	582 192	887 574	762 500	610 753	
<b>Korrektív tényezők</b>	<b>Fajlagos kínálati ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Százalékos korrekció</b>	<b>Százalékos korrekció</b>	<b>Százalékos korrekció</b>	<b>Százalékos korrekció</b>	
	elhelyezkedés (1)	rosszabb	jobb	rosszabb	jobb	
	ingatlan mérete (2)	nagyobb	nagyobb	nagyobb	hasonló	
	használhatóság (3)	hasonló	hasonló	rosszabb	hasonló	
	közművek (4)	azonos	0%	azonos	azonos	
	műszaki állapot (5)	jobb	hasonló	jobb	jobb	
	ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	
		-10%	-10%	-10%	-5%	
					-10%	
					-20%	
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>		<b>0%</b>	<b>-10%</b>	<b>0%</b>	<b>-20%</b>	
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>808 475</b>	<b>798 817</b>	<b>762 500</b>	<b>488 602</b>	
<b>A figyelembe vett súlyszámok</b>	<b>100%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	
<b>Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>688 117</b>					
<b>Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke</b>	<b>74 320 000</b>					
<b>Az ingatlan becsült likvidációs értéke</b>	<b>59 460 000</b>					
<b>azaz Hetvennégy millió-háromszázhuszhatvan ezer forint</b>						
<b>azaz Ötvenkilencmillió-négyszázhatvan ezer forint</b>						

*Handwritten signature and number 12*



#### 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 3.650 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Üzlet, földszint, Baross utca	120	300 000	2 500
2. Üzlet, földszint, Bródy Sándor utca	101	440 000	4 356
3. Üzlet, földszint, József körút	170	750 000	4 412
4. Üzlet, földszint, Rákóczi út	132	410 000	3 106
5. Üzlet, földszint, Szentkirályi utca	93	360 000	3 871
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			3 650
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			3 650
<b>Megnevezés</b>			<b>Adatok, értékek</b>
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			108
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			394 200
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			4 730 400
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>3 547 800</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			106 434
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			106 434
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a			141 912
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>354 780</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>3 193 020</b>
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			53 217 000
Befektetési kiadások			800 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>52 417 000</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>52 420 000</b>
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:0,4		



### 4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői							
		1		2		3		4	
Az ingatlan funkciója	Telek	Építési telek		Építési telek		Építési telek		Építési telek	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Somogyi Béla utca 19.	Bauer Sándor utca		Bókay János utca		Rigó utca		Víg utca	
Telek területe	831	1 036		407		998		680	
Jellemzők	Vt-V/P-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter.	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 30 méter.		L1-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 25 méter.		VK-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65%, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter.		L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65%, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 méter.	
Közművesítetttség	Összközműves	összközműves		összközműves		összközműves		összközműves	
Ajánlati ár Ft-ban		665 000 000		360 000 000		1 130 000 000		235 000 000	
Ajánlat ideje		2021		2021		2021		2021	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/32327404		ing.com/30931303		ing.com/32358564		ing.com/32358564	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		641 892		884 521		1 132 265		345 588	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		rosszabb	10%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	kisebb	-5%	hasonló	0%	kisebb	-5%
beépíthetőség (3)		kisebb	10%	kisebb	10%	kisebb	15%	kisebb	10%
használhatóság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
közművesítetttség (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		15%		0%		10%		-5%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		738 176		884 521		1 245 491		328 309	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		25%		25%		25%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft)		717 047							

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	831	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	587	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	49	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	717 047	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>35 000 000</b>	<b>azaz Harmincötmillió forint</b>



#### 4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

A vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	74 320 000	52 417 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	67 750 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Baross utca 19. szám (36467/0/A/27 hrsz-ú) alatti földszinti műhely, üzlet jelenlegi piaci értékét:

**67.750.000 Ft-ban,**

**azaz**

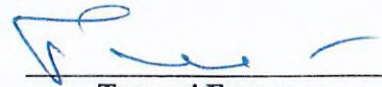
**Hatvanhétmillió-hétszázötvenezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2022. március 23.

Grifton Property Kft.  
 1139 Budapest, Váci út 95  
 Adószám: 22679026-2-41  
 Cg.: 01-09-938664



**Toronyi Ferenc**  
 Ingatlanforgalmi értékbecslő  
 névjegyzék szám: 03451/2002



### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2022. március hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Szintrajz  
Társasházi alapító okirat (részlet)  
Fényképek  
Térkép

Vh<sup>17</sup>



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/118391/2022

2022.03.08

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36467/0/A/27 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Somogyi Béla utca 19. földszint. "felülvizsgálat alatt"  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
műhely	108	0 0	587/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.03.10

2. bejegyző határozat: 211571/1995/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 211571/1995/  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993/1993.12.06  
jogcím: eredeti felvétel 211571/1995/  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Kisfaludy utca 38.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

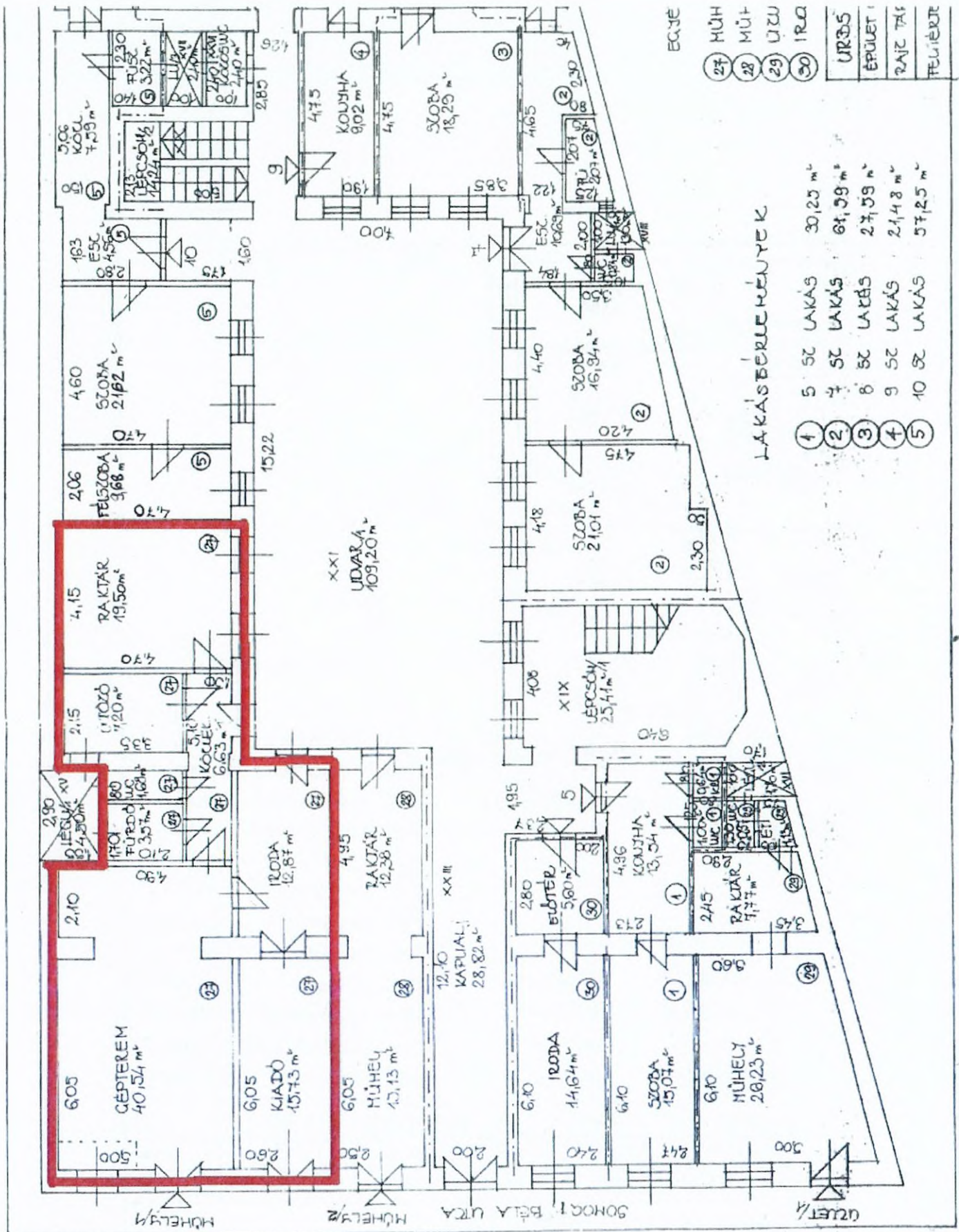
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





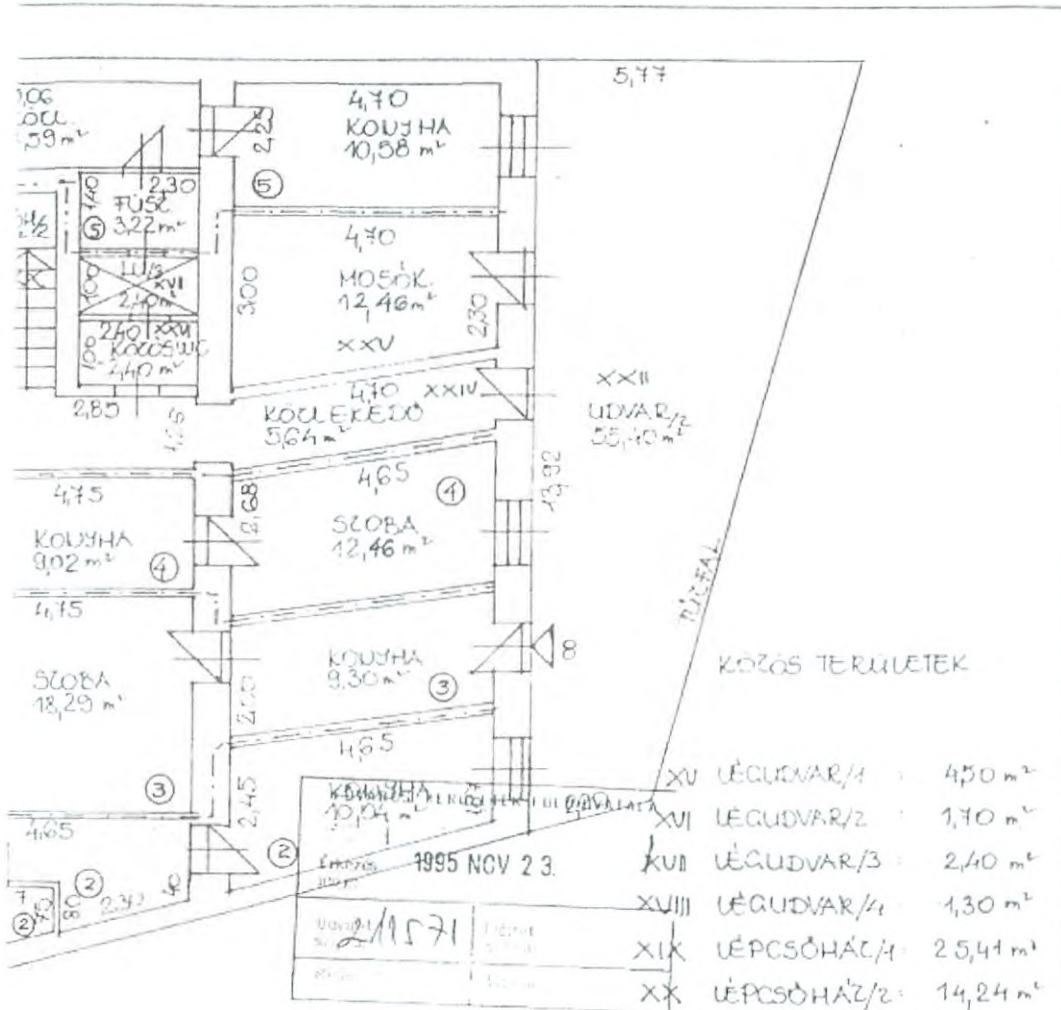
EGYE	27	28	29	30
MŰH				
MŰT				
ÜZÜ				
IRÓ				
URBS				
ÉPÜLET				
RAJZ TÍP				
FELVÉTEL				

LAKÁSBERLEKÜNTÉK

1	5	SZ	LAKÁS	30,25 m <sup>2</sup>
2	7	SZ	LAKÁS	61,59 m <sup>2</sup>
3	8	SZ	LAKÁS	27,59 m <sup>2</sup>
4	9	SZ	LAKÁS	21,48 m <sup>2</sup>
5	10	SZ	LAKÁS	57,25 m <sup>2</sup>

Vh 12





EGYÉB BÉRELEMÉNYEK:

- |               |                       |                   |                       |
|---------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| (27) MŰHELY/1 | 107,72 m <sup>2</sup> | XV LÉGDUDVAR/1    | 450 m <sup>2</sup>    |
| (28) MŰHELY/2 | 27,51 m <sup>2</sup>  | XVI LÉGDUDVAR/2   | 1,70 m <sup>2</sup>   |
| (29) ÜZLET/1  | 36,10 m <sup>2</sup>  | XVII LÉGDUDVAR/3  | 2,40 m <sup>2</sup>   |
| (30) IRODA    | 20,24 m <sup>2</sup>  | XVIII LÉGDUDVAR/4 | 1,30 m <sup>2</sup>   |
|               |                       | XIX LÉPCSŐHÁZ/1   | 25,41 m <sup>2</sup>  |
|               |                       | XX LÉPCSŐHÁZ/2    | 14,24 m <sup>2</sup>  |
|               |                       | XXI UDVAR/1       | 109,20 m <sup>2</sup> |
|               |                       | XXII UDVAR/2      | 55,40 m <sup>2</sup>  |
|               |                       | XXIII KAPUÁLY     | 28,32 m <sup>2</sup>  |
|               |                       | XXIV KÖULEKEDŐ    | 584 m <sup>2</sup>    |
|               |                       | XXV HOSÓKÖUHHA    | 12,46 m <sup>2</sup>  |
|               |                       | XXVI KÖZÖS WC     | 2,40 m <sup>2</sup>   |

URBS KFT. BUDAPEST VI. WESSELENTI U. 41

ÉPÜLET CÍME: BUDAPEST VI. SOHOGYI D. U. 19.	HESZ. 36467	M=1:100
RAJZ TÁRGYA: FOLDSÍVUT FELHÉRSÉSI TERVE	1995. Szept.	F=2
FELHÉRSÉJ, RAJZOLTA: HERBÉLY ISTVÁN		



URBS

Társasházakat képviselő  
Épületfenntartó és  
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.  
Wesselényi u. 41.

JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Erkezett: 05	XO-3621	98
Melléklet:	Osztály:	Fősztáb:

1995 NOV 23

211571

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Budapest, VIII. Somogyi Béla u.19.

Hrsz: 36467

Tul.lap.sz.:1765

JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODÁJA

NYILVÁNTARTÁSI SZÁM: 728191  
ÉRKEZÉS: 1995-12-07  
ELINTÉZÉSI  
HATÁRIDŐ: MELLÉKLET:

ELŐADÓ:

Tartalom: Alapító okirat.  
Műszaki dokumentáció

Vh<sup>21</sup>



Budapest, VIII. ker. Somogyi Béla u. 19. sz. épület

## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

### I.

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi LXXVII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 1765 tulajdoni lapon 36467 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Somogyi B. u. 19 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Őr u. 8. / kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1955/II.28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

### II.

#### KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

Vh 22



műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 831 m<sup>2</sup> területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
  - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
  - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
  - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
  - a szennyvizcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
  - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI	feljáró	7,20 m <sup>2</sup>
VII	tároló 1	11,32 m <sup>2</sup>
VIII	tároló 2	54,83 m <sup>2</sup>
IX	tároló 3	9,22 m <sup>2</sup>
X	tároló 4	36,86 m <sup>2</sup>
XI	tároló 5	41,93 m <sup>2</sup>
XII	tároló 6	59,43 m <sup>2</sup>
XIII	tároló 7	61,16 m <sup>2</sup>
XIV	pince	22,02 m <sup>2</sup>

Földszinten

XXV	légudvar 1	4,50 m2
XXVI	légudvar 2	1,70 m2
XXVII	légudvar 3	2,40 m2
XXVIII	légudvar 4	1,30 m2
XIX	lépcsőház 1	25,41 m2
XX	lépcsőház 2	14,24 m2
XXI	udvar 1	109,20 m2
XXII	udvar 2	55,40 m2
XXIII	kapualj	28,82 m2
XXIV	közlekedő	5,64 m2
XXV	mosókonyha	12,46 m2
XXVI	közös WC	2,40 m2

I.Emeleten

XXVII	lépcsőház 1	25,41 m2
XXVIII	lépcsőház 2	12,63 m2
XXIX	függőfolyosó	31,57 m2

II.Emeleten

XXX.	lépcsőház 1	25,41 m2
XXXI.	lépcsőház 2	11,13 m2
XXXII	függőfolyosó	32,12 m2

III.Emeleten

XXXIII	lépcsőház 1	25,41 m2
XXXIV	lépcsőház 2	12,63 m2
XXXV	függőfolyosó	28,72 m2
XXXVI	közös WC	1,66 m2

Tetőszinten

XXXVII	padlástér	600,55 m2
XXXVIII	feljáró	4,26 m2



~~24.~~ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 24. számmal jelölt, a természetben a " III.emelet 27. sz." alatti konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 29 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

160/10.000 hányad.

25. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 25. számmal jelölt, a természetben a " III.emelet 28. sz." alatti előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 68 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

370/10.000 hányad.

~~26.~~ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 26. számmal jelölt, a természetben a " Pincszinten Raktár " alatti 4 raktár, közlekedő helyiségekből álló raktár 167 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

365/10.000 hányad.

27. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 27. számmal jelölt, a természetben a " Földszinten Műhely 1." alatti gépterem, iroda, kiadó, közlekedő fürdő, WC, öltöző raktár helyiségekből álló Műhely 1. 108 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

587/10.000 hányad.

~~28.~~ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 28. számmal jelölt, a természetben a " Földszinten Műhely 2." alatti műhely, raktár helyiségekből álló Műhely 2. 28 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

150/10.000 hányad.

Vh 25

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. földszinti műhely/üzlet (Hrsz.: 36467/0/A/27)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcafrontja



A vizsgált ingatlan bejárata

2022. március 16.

Vh 2b



1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. földszinti műhely/üzlet (Hrsz.: 36467/0/A/27)



Üzlettér



Közlekedő, konyha



WC



Raktár

2022. március 16.

Vh<sup>27</sup>



1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. földszinti műhely/üzlet (Hrsz.: 36467/0/A/27)



Közlekedő, iroda



Iroda

Galéria



Étkező

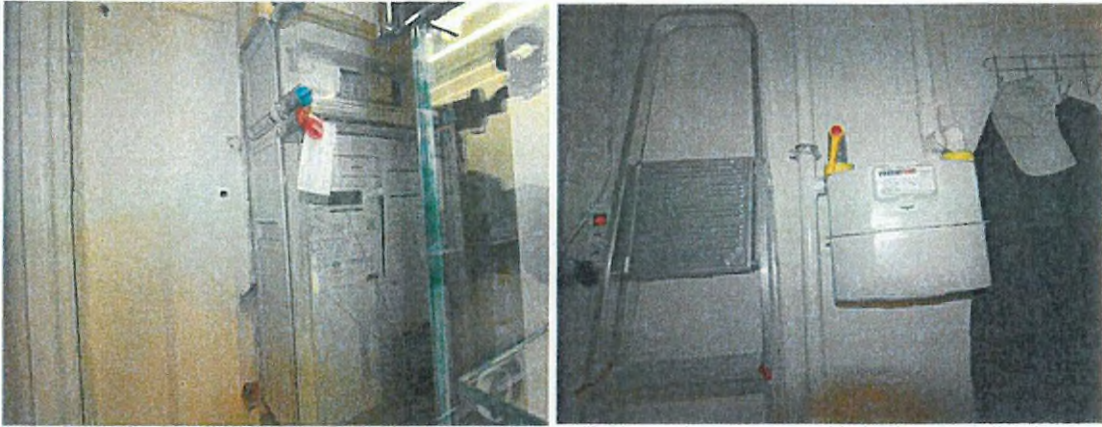
Gázcirkó

2022. március 16.

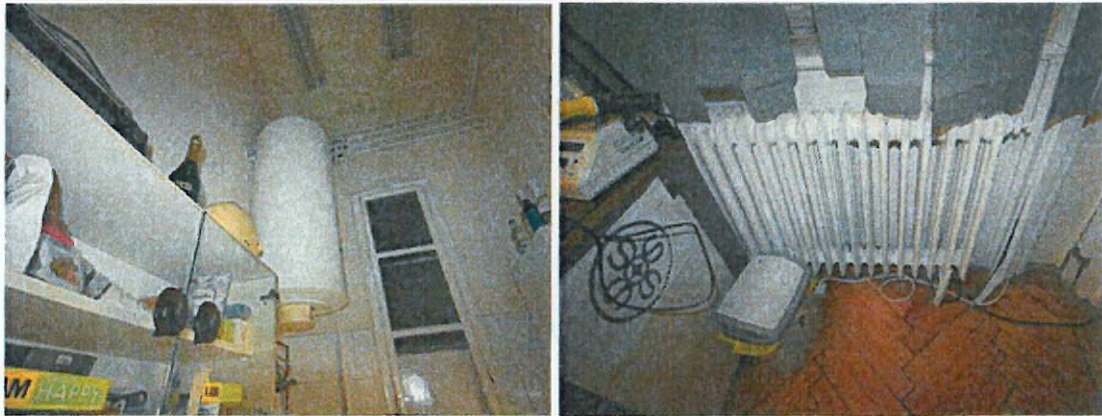
Vh 28



1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. földszinti műhely/üzlet (Hrsz.: 36467/0/A/27)



Villanyóra, gázóra



Villanybojler

Radiátor



Vízóra

Légkondicionáló

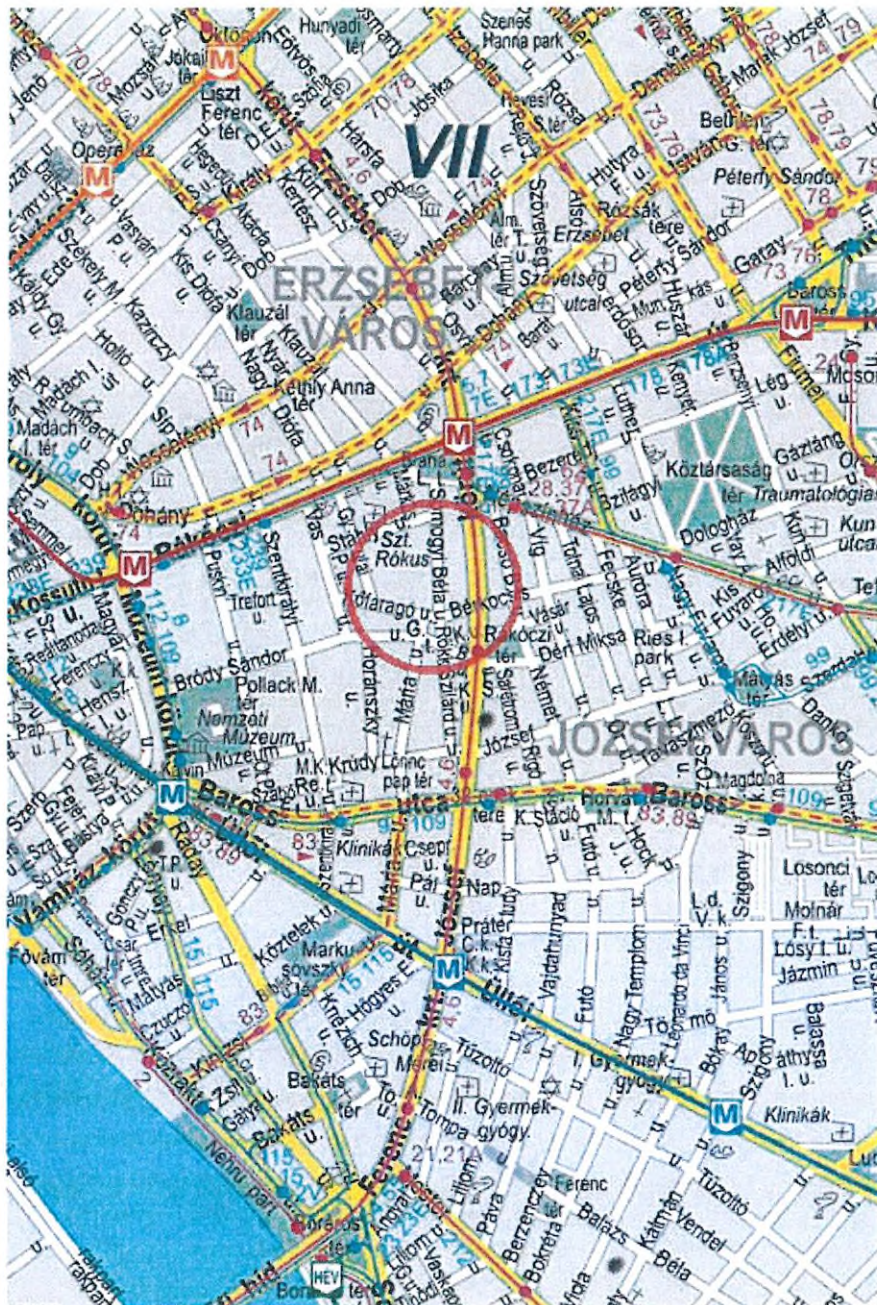
2022. március 16.

Vh 29



# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Somogyi Béla utca 19.



Vh 30



## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Somogyi Béla utca 19. földszinti (hrsz.:36467/0/A/28),  
Önkormányzati tulajdonú műhely forgalmi értékéről



**Készítette** : Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értébecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

**Készült** : 1 példányban

Budapest, 2022. március 23.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
érkeztetési dátum: 2022-03-13	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2022-03-13	iktatási szám: HG/176-6/2022
Ügyintéző:	
melléklet:	



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed  
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Somogyi Béla utca 19. földszint  
 Hrsz. : 36467/0/A/28

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat  
 Jelenlegi bérlő : van  
 A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : műhely  
 Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)  
 Közmű-ellátottság : víz, gáz, csatorna  
 Építési technológia : hagyományos, téglá  
 Alapterület : 28 m<sup>2</sup>  
 Belmagasság : 4,3 méter  
 Eszmei hányad : 150/10.000  
 Társasház telkének területe : 831 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
 Értékelés fordulónapja : 2022. március 23.

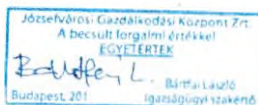
**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 699.286,-Ft/m<sup>2</sup>  
**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 19.580.000,- Ft**  
*azaz Tizenkilencmillió-ötszáznyolcvanezer forint*  
*Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 8.900.000,- Ft*  
*azaz Nyolcmillió-kilencszázezer forint*  
**Az ingatlan likvidációs értéke : 17.240.000,- Ft**  
*azaz Tizenhétmillió-kettőszáznegyvenezer forint*

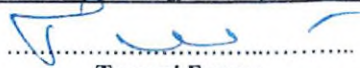
Budapest, 2022. március 23.

Készítette:

2022 ÁPR 12.



**Grifon Property Kft.**  
 1139 Budapest, Váci út 95  
 Adószám 22679026-2-41  
 Cg 01-09-938664

  
 .....  
**Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

Vh 22



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. szám alatti, 36467/0/A/28 hrsz-ú földszinti műhely/üzlethelyiség értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan bérbe adásának megalapozást szolgáló forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2022. március 16.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. 03. 08.)
- szintrajz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. földszint
Helyrajzi szám	: 36467/0/A/28
Megnevezése	: műhely
Terület	: 28 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palotanegyed elnevezésű városrészben, a Somogyi Béla utcában, a Stáhly utca és a Gutenberg tér között lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházias és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Somogyi Béla utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1890-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, megfelelő állapotú
falazat	: téglá szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserépfedés, jó állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, átlagos állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű ajtó és ablak, fémszerkezetű redőnnyel és fix ráccsal védettek, közepes állapotúak

belső nyílászárók : -

padozat, burkolat : beton, parketta, pvc burkolat, közepes állapotban

belső felületképzés: vakolt, festett, tapétázott, lambériázott falak, közepes állapotban

gépészet, hőleadók: radiátor, elektromos vízmelegítő, légkondicionáló



Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1890-es években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet + tetőtér kialakítással. Az értékelt ingatlan a Somogyi Béla utcában, a Stáhly utca és a Gutenberg tér között lévő társasház földszintjén található. Az ingatlanban villany kivételével minden közmű adott. A vizsgált ingatlan két helyiségre osztott, melyek belmagassága: 4,30 méter. Az egyik helyiségbe faszerkezetű galériát építettek, melyet műszaki kialakítása miatt nem vettünk figyelembe az értékképzésnél.

A bejárati ajtó és ablak faszerkezetűek, fémszerkezetű redőnnyel és fix ráccsal védettek, közepes állapotúak. A padozat beton, parketta, pvc burkolatú, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, lambériázottak, közepes állapotúak. Falakon vizesedés jelei láthatóak.

A vizsgált ingatlan a Somogyi Béla utca 19. számú földszint, 36467/0/A/27 HRSZ-ú és a Somogyi Béla utca 21. földszint 5. alatt található 36468/0/A/5 HRSZ-ú ingatlannal egybenyitott. A vizsgált ingatlan a 36467/0/A/27 HRSZ-ú helyiségből kapja az elektromos áramot és a gáz cirkó által készített, radiátoros hőleadón keresztül a fűtést.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: van, elektromos vízmelegítő

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gyengeáramú berendezések: riasztó, kamera.

Az ingatlan fűtését gázcirkó biztosítja, a hőleadó radiátor. A gázcirkó kéményének beléséről nincs információnk. A hűtést légkondicionáló adja.

A szemle során az ingatlant bérlő hasznosította.

Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Műhely	15,13
Raktár	12,38
<b>Összesen</b>	<b>27,51</b>
<b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>27,51</b>
<b>Tulajdoni lap szerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>28,00</b>

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 28,0 m<sup>2</sup>.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Somogyi Béla utca 19. földszint (Hrsz.: 36467/0/A/28)

**4. Érték meghatározás****4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található üzemhelyiségek aktuális kínálati adatait vesszük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redükált összterülete Közművesítettség Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Üzlet Bp., VIII. ker. Somogyi Béla utca 19. földszint 28 víz, csatorna 1890. tégla, közepes állapot	Üzlet Bp., VIII. ker. Bérkocsis utca földszint 23 közmvés 1899 tégla, közepes állapot 20 000 000 2022 ing.com:25055348 869 565	Üzlet Bp., VIII. ker. Gyulai Pál utca földszint 59 közmvés 1860 tégla, felújított áll. 59 900 000 2022 ing.com: 31978004 1 015 254	Üzlet Bp., VIII. ker. Rákóczi tér földszint 36 közmvés 2021 tégla, új állapot 38 000 000 2022 ing.com:32259073 1 055 556	Üzlet Bp., VIII. ker. Vig utca földszint 24 közmvés 1900 tégla, jó állapot 24 000 000 2022 ing.com: 32435394 1 000 000	Üzlet Bp., VIII. ker. Vig utca földszint 33 közmvés 1889 tégla, felújított áll. 23 000 000 2022 ing.com:26902704 696 970
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		869 565	1 015 254	1 055 556	1 000 000	696 970
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
	elhelyezkedés (1) ingatlan mérete (2) használhatóság (3) közmvévek (4) műszaki állapot (5) ajánlati vagy eladási ár (6)	rosszabb hasonló hasonló jobb hasonló ajánlat	hasonló nagyobb hasonló jobb jobb ajánlat	hasonló nagyobb hasonló jobb jobb ajánlat	hasonló hasonló hasonló jobb jobb ajánlat	hasonló hasonló hasonló jobb jobb ajánlat
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>		-10%	-15%	-20%	-20%	-20%
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		782 609	862 966	844 444	800 000	557 576
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	769 519					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	21 550 000					
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	17 240 000					
<b>azaz Huszonegymillió-ötszázötvenezer forint</b>						
<b>azaz Tizenhétmillió-kettőszáznegyvenezer forint</b>						



#### 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 4.040 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Üzlet, földszint, Déri Miksa utca	20	75 000	3 750
2. Üzlet, földszint, Nap utca	54	145 000	2 685
3. Üzlet, földszint, Népszínház utca	41	140 000	3 415
4. Üzlet, földszint, Somogyi Béla utca	32	160 000	5 000
5. Üzlet, földszint, Üllői út	14	75 000	5 357
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			4 040
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			4 040
<b>Megnevezés</b>		<b>Adatok, értékek</b>	
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			28
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			113 120
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			1 357 440
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>1 018 080</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			30 542
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			30 542
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a			40 723
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>101 808</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>916 272</b>
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			15 271 200
Befektetési kiadások			300 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>14 971 200</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>14 970 000</b>
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:0,4		

### 4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői							
		1		2		3		4	
Az ingatlan funkciója	Telek	Építési telek		Építési telek		Építési telek		Építési telek	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Somogyi Béla utca 19.	Bauer Sándor utca		Bókay János utca		Rigó utca		Vig utca	
Telek területe	831	1 036		407		998		680	
Jellemzők	Vt-V/P-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter.	LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 30 méter.		LI-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 25 méter.		VK-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter.		LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 méter.	
Közművesítés	Összközműves	összközműves		összközműves		összközműves		összközműves	
Ajánlati ár Ft-ban		665 000 000		360 000 000		1 130 000 000		235 000 000	
Ajánlat ideje		2021		2021		2021		2021	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/32327404		ing.com/30931303		ing.com/32358564		ing.com/32358564	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		641 892		884 521		1 132 265		345 588	
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)	rosszabb	10%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	hasonló	0%	
ingatlan mérete (2)	nagyobb	5%	kisebb	-5%	hasonló	0%	kisebb	-5%	
beépíthetőség (3)	kisebb	10%	kisebb	10%	kisebb	15%	kisebb	10%	
használhatóság (4)	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	
közművesítés (5)	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	
ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	
A piaci korrekció mértéke összesen		15%		0%		10%		-5%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		738 176		884 521		1 245 491		328 309	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	25%		25%		25%		25%	
rigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/)	717 047								

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	831	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	150	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	12	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	717 047	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	<b>8 900 000</b>	azaz Nyolcmillió-kilencszázezer forint



#### 4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bére adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

A vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	21 550 000	14 971 200
Elfogadásra javasolt érték, Ft	<b>19 580 000</b>	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Baross utca 19. szám (36467/0/A/28 hrsz-ú) alatti földszinti műhely/üzlet jelenlegi piaci értékét:

**19.580.000 Ft-ban,**

**azaz**


**Tizenkilencmillió-ötszáznyolcvanezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2022. március 23.

**Grifon Property Kft.**  
 1139 Budapest, Váci út 95  
 Adószám: 22679026-2-41  
 Cg: 01-09-938664

  
**Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2022. március hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Szintrajz  
Társasházi alapító okirat (részlet)  
Fényképek  
Térkép

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/118394/2022

2022.03.08

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36467/0/A/28 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII.KER. Somogyi Béla utca 19. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

műhely	28	0 0	150/10000	önkormányzati
--------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.03.10

2. bejegyző határozat: 211571/1995/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 211571/1995/

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 211571/1995/

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

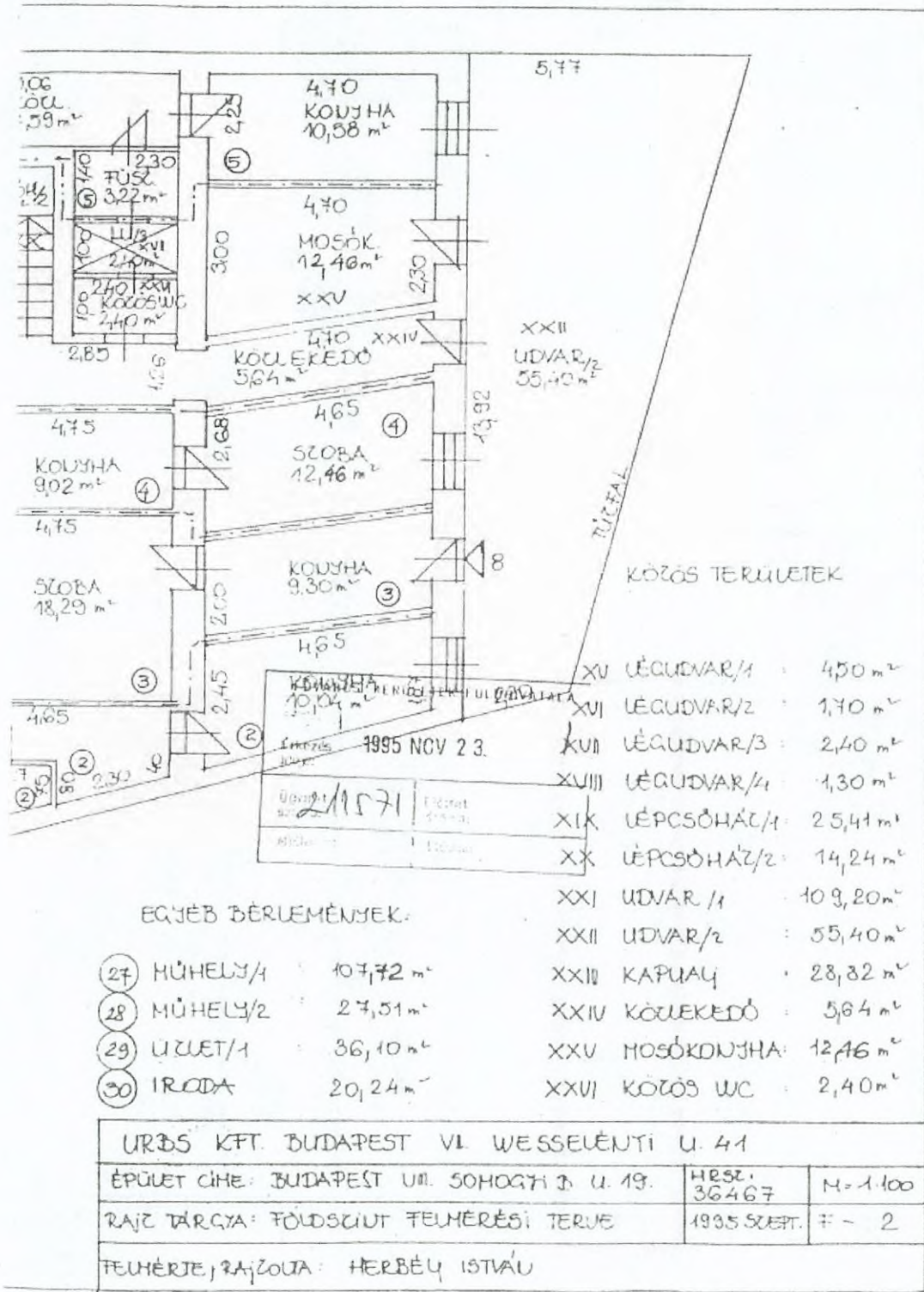
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Kisfaludy utca 38.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE





EGYÉB BÉRLEMÉNYEK:

- (27) MŰHELY/1 : 107,72 m<sup>2</sup>
- (28) MŰHELY/2 : 27,51 m<sup>2</sup>
- (29) ÜZLET/1 : 36,10 m<sup>2</sup>
- (30) IRODA : 20,24 m<sup>2</sup>

- XV LÉGDUDVAR/1 : 450 m<sup>2</sup>
- XVI LÉGDUDVAR/2 : 1,70 m<sup>2</sup>
- XVII LÉGDUDVAR/3 : 2,40 m<sup>2</sup>
- XVIII LÉGDUDVAR/4 : 1,30 m<sup>2</sup>
- XIX LÉPCSŐHÁZ/1 : 25,41 m<sup>2</sup>
- XX LÉPCSŐHÁZ/2 : 14,24 m<sup>2</sup>
- XXI UDVAR/1 : 109,20 m<sup>2</sup>
- XXII UDVAR/2 : 55,40 m<sup>2</sup>
- XXIII KAPUÁLY : 28,32 m<sup>2</sup>
- XXIV KÖZLEKEDŐ : 564 m<sup>2</sup>
- XXV MOSÓKONYHA : 12,46 m<sup>2</sup>
- XXVI KÖZÖS WC : 2,40 m<sup>2</sup>

URBS KFT. BUDAPEST VI. WESSELENTI U. 41		
ÉPÜLET CÍME: BUDAPEST VII. SOHOGYI D. U. 19.	HRST: 36467	M=1:100
RAJZ TÁRGYA: FÖLDSCIUT FELMÉRÉSI TERVE	1995. Szept.	7-2
FELMÉRTE, RAJZOLTA: HERBÉLY ISTVÁN		





URBS

Társasházakat képviselő  
Épületfenntartó és  
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.  
Wesselényi u. 41.

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkezett: 05	XO-362	98
Melléklet:	Osztály:	Főosztály:

1995 NOV 23
211571

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Budapest, VIII. Somogyi Béla u. 19.

Hrsz: 36467

Tul.lap.sz.: 1765

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODÁJA

IRATOSZÁM: 728(91)-  
ELJÁRÁSI  
HATÁRIDŐ: MELLEKLET:  
1995-12-07

ELŐADÓ:

Tartalom: Alapító okirat.  
Műszaki dokumentáció

Vh 40

Budapest, VIII. ker. Somogyi Béla u. 19. sz. épület

## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

### I.

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi LXXVII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 1765 tulajdoni lapon 36467 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Somogyi B. u. 19 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Őr u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1955/II.28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

### II.

#### KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

Vh 4b



műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet <sup>831</sup> m<sup>2</sup> területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső födém, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
  - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
  - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
  - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
  - a szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
  - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI	feljáró	7,20 m <sup>2</sup>
VII	tároló 1	11,32 m <sup>2</sup>
VIII	tároló 2	54,83 m <sup>2</sup>
IX	tároló 3	9,22 m <sup>2</sup>
X	tároló 4	36,86 m <sup>2</sup>
XI	tároló 5	41,93 m <sup>2</sup>
XII	tároló 6	59,43 m <sup>2</sup>
XIII	tároló 7	61,16 m <sup>2</sup>
XIV	pince	22,02 m <sup>2</sup>

Földszinten

XV	légudvar 1	4,50 m2
XVI	légudvar 2	1,70 m2
XVII	légudvar 3	2,40 m2
XVIII	légudvar 4	1,30 m2
XIX	lépcsőház 1	25,41 m2
XX	lépcsőház 2	14,24 m2
XXI	udvar 1	109,20 m2
XXII	udvar 2	55,40 m2
XXIII	kapualj	28,82 m2
XXIV	közlekedő	5,64 m2
XXV	mosókonyha	12,46 m2
XXVI	közös WC	2,40 m2

I.Emeleten

XXVII	lépcsőház 1	25,41 m2
XXVIII	lépcsőház 2	12,63 m2
XXIX	függőfolyosó	31,57 m2

II.Emeleten

XXX.	lépcsőház 1	25,41 m2
XXXI.	lépcsőház 2	11,13 m2
XXXII	függőfolyosó	32,12 m2

III.Emeleten

XXXIII	lépcsőház 1	25,41 m2
XXXIV	lépcsőház 2	12,63 m2
XXXV	függőfolyosó	28,72 m2
XXXVI	közös WC	1,66 m2

Tetőszinten

XXXVII	padlástér	600,55 m2
XXXVIII	feljáró	4,26 m2



~~24.~~ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 24. számmal jelölt, a természetben a " III.emelet 27. sz." alatti konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 29 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

160/10.000 hányad.

25. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 25. számmal jelölt, a természetben a " III.emelet 28. sz." alatti előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 68 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

370/10.000 hányad.

~~26.~~ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 26. számmal jelölt, a természetben a " Pinceszinten Raktár " alatti 4 raktár, közlekedő helyiségekből álló raktár 167 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

365/10.000 hányad.

27. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 27. számmal jelölt, a természetben a " Földszinten Műhely 1." alatti gépterem, iroda, kiadó, közlekedő fürdő, WC, öltöző raktár helyiségekből álló Műhely 1. 103 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

587/10.000 hányad.

28. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 28. számmal jelölt, a természetben a " Földszinten Műhely 2." alatti műhely, raktár helyiségekből álló Műhely 2. 23 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

150/10.000 hányad.

**1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. földszinti műhely/üzlet (Hrsz.: 36467/0/A/28)**



**Környezet, utca**



**Társasház utcai homlokzata**

**A vizsgált ingatlan utcafrontja**



**A vizsgált ingatlan bejárata, műhely/üzlet**

2022. március 16.

Vh 50



1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. földszinti műhely/üzlet (Hrsz.: 36467/0/A/28)



Műhely-üzlet-raktár



Műhely-üzlet-raktár



Mosdó+wc

Elektromos vízmelegítő

2022. március 16.

Vh 5

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. földszinti műhely/üzlet (Hrsz.: 36467/0/A/28)



Vízóra, légkondicionáló

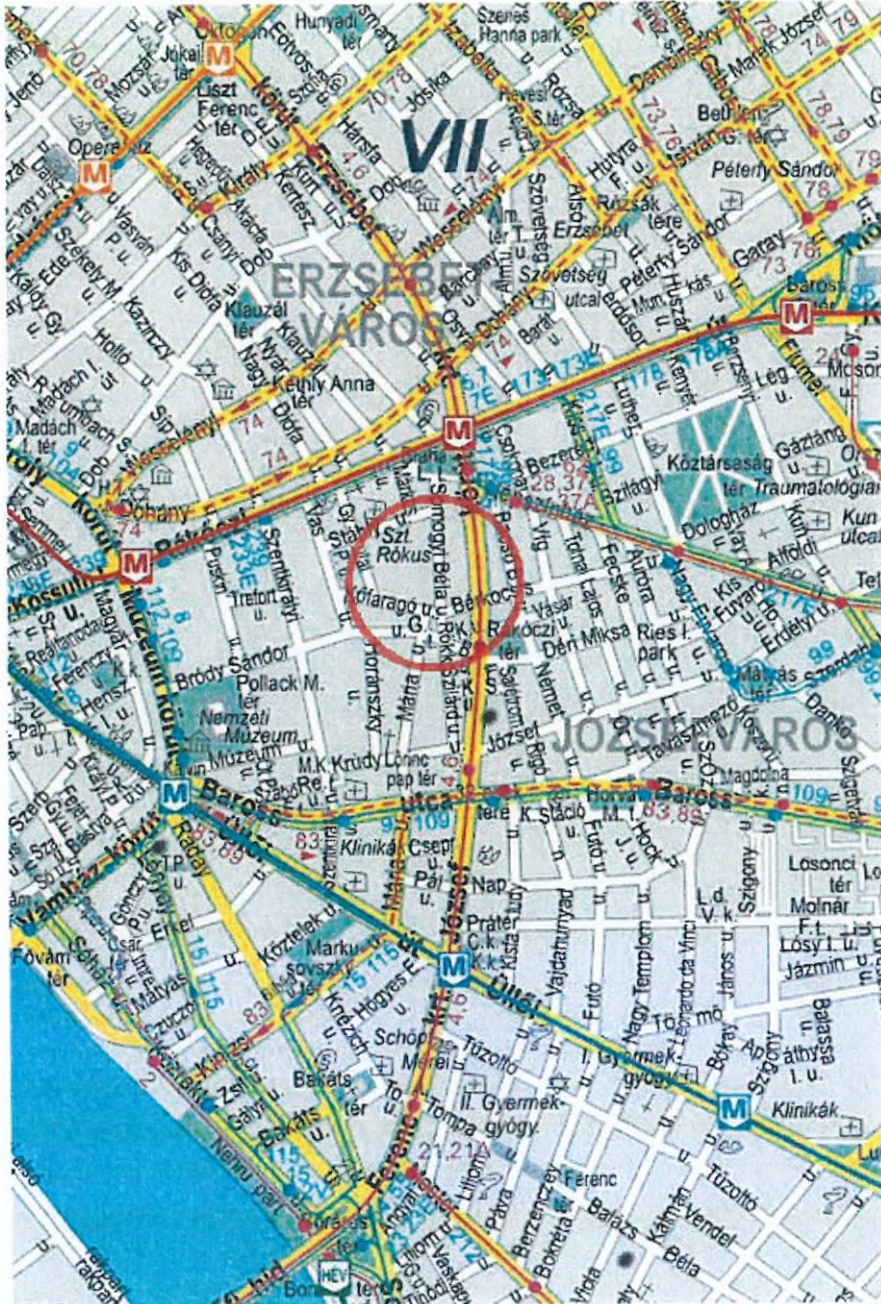
2022. március 16.

Vh<sup>52</sup>



# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Somogyi Béla utca 19.



Vh 53



## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Somogyi Béla utca 21. földszint 5. (hrs.:36468/0/A/5),  
Önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség forgalmi értékéről



**Készítette** : Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

**Készült** : 1 példányban

**Budapest, 2022. március 24.**

Jószékvárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
érkeztetési dátum: 2022-03-13	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2022-03-13	iktatószám: HG/285-4/2022
Ügyintéző:	
melléklet:	



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed  
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Somogyi Béla utca 21. földszint 5  
 Hrsz. : 36468/0/A/5

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : VIII. Kerületi. Önkormányzat  
 Jelenlegi bérlő : van  
 A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlethelyiség  
 Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)  
 Közmű-ellátottság : nincs  
 Építési technológia : hagyományos, téglá  
 Alapterület : 41 m<sup>2</sup>  
 Belmagasság : 4,3 méter  
 Eszmei hányad : 170/10.000  
 Társasház telkének területe : 937 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
 Értékelés fordulónapja : 2022. március 24.

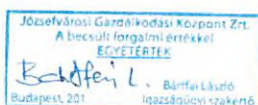
**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 640.732,-Ft/m<sup>2</sup>  
 Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : **26.270.000,- Ft**  
*azaz Huszonhatmillió-kettőszázhetvenezer forint*  
 Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 12.200.000,- Ft  
*azaz Tizenkettőmillió-kettőszázezer forint*  
 Az ingatlan likvidációs értéke : **22.420.000,- Ft**  
*azaz Huszonkettőmillió-négyszázhuszezer forint*

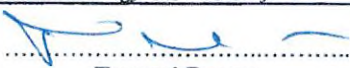
Budapest, 2022. március 24.

Készítette:

2022 ÁPR 12.



**Grifon Property Kft.**  
 1139 Budapest, Váci út 95  
 Adószám: 22679026-2-41  
 Cg. 01.09.938664

  
 Toronyi Ferenc  
 Ingatlanforgalmi értékbecslő  
 névjegyzék szám: 03451/2002

*VK JT*



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 21. szám alatti, 36468/0/A/5 hrsz-ú földszint 5. üzlethelyiség értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan bérbe adásának megalapozását szolgáló forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2022. március 16.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. 03. 08.)
- szintraajz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 21. földszint 5.
Helyrajzi szám	: 36468/0/A/5
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 41 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palotanegyed elnevezésű városrészben, a Somogyi Béla utca és a Gutenberg tér sarkán lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható.

A vizsgált ingatlannak saját közüzemi mérőórái nincsenek.

Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Somogyi Béla utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1890-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
födém szerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, közepes állapotú
héjazat	: cserépfedés, közepes állapotú
külső felületképzés:	lábazati kőburkolat, kőporos vakolat, átlagos állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű ajtó, és ablakok, fémredőnyel és fix ráccsal védettek, közepes állapotúak

belső nyílászárók : -

padozat, burkolat : beton, parketta burkolat, közepes állapotban

belső felületképzés: vakolt, festett, tapétázott, falak, közepes állapotban

gépészet, hőleadók: légkondicionáló

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1890-es években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Somogyi Béla utca és a Gutenberg tér sarkán lévő társasház földszintjén található, a Somogyi Béla utcáról önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan 2 helyiségre osztott, belmagassága 4,30 méter.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, fémredőnyvel és fix ráccsal védettek, közepes állapotúak. A padozat beton, parketta, burkolatú, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, közepes állapotúak. Falakon vizesedés jelei láthatóak. A vizsgált ingatlan a Somogyi Béla utca 19. számú földszint, 36467/0/A/28 HRSZ-ú és a Somogyi Béla utca 19. földszint 36467/0/A/27 HRSZ-ú ingatlannal egybenyitott. Az utóbbi ingatlanból kapja az elektromos áramot és a gázcirkón keresztül, radiátoros hőleadással a fűtést. A vizsgált ingatlan saját közüzemi mérőórái nincsenek.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva.

Gyengeáramú berendezések: riasztó, kamera.

Az ingatlan fűtését a 36467/0/A/27 HRSZ-ú ingatlanban lévő gázcirkó biztosítja, a hőleadó radiátor. A gázcirkó kéményének beléséről nincs információ. A hűtést légkondicionáló adja.

A szemle során az ingatlant bérlő hasznosította.

Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Üzlet	19,29
Üzlet	22,17
<b>Összesen</b>	<b>41,46</b>
<b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>41,46</b>
<b>Tulajdoni lapszerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>41,00</b>

**Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 41,0 m<sup>2</sup>.**





**4. Érték meghatározás**

**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található üzlethelyiségek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Üzlet Bp., VIII. ker. Bércseis utca földszint 23 közműves 1899 tégla, közepes állapot 20 000 000 2022 ing.com:25055348	Üzlet Bp., VIII. ker. Gyalai Pál utca földszint 59 közműves 1860 tégla, felújított áll. 59 900 000 2022 ing.com:31978004	Üzlet Bp., VIII. ker. Rákóczi tér földszint 36 közműves 2021 tégla, új állapot 38 000 000 2022 ing.com:32259073	Üzlet Bp., VIII. ker. Vig utca földszint 24 közműves 1900 tégla, ró állapotú 24 000 000 2022 ing.com:32435394	Üzlet Bp., VIII. ker. Vig utca földszint 33 közműves 1889 tégla, felújított áll. 23 000 000 2022 ing.com:26902704
	869 565	1 015 254	1 055 556	1 000 000	696 970
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
Korrekciós tényezők	rosszabb 5% kisebb -5% hasonló 0% jobb -10% hasonló 0% ajánlat -10%	hasonló 0% hasonló 0% jobb -10% jobb -5% ajánlat -10%	hasonló 0% hasonló 0% jobb -10% jobb -10% ajánlat -10%	hasonló 0% kisebb -5% hasonló 0% jobb -10% jobb -5% ajánlat -10%	hasonló 0% hasonló 0% hasonló 0% jobb -10% jobb -5% ajánlat -10%
	-20%	-25%	-30%	-30%	-25%
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	695 652	761 441	738 889	700 000	522 727
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )	20%	20%	20%	20%	20%
A figyelembe vett súlyszámok	100%				
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	683 742				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	28 030 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	22 420 000				
<b>azaz Huszonnyolcmillió-harmincezer forint</b>					
<b>azaz Huszonkettőmillió-négyszázhuszezer forint</b>					

VK 03

#### 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 4.040 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Üzlet, földszint, Déri Miksa utca	20	75 000	3 750
2. Üzlet, földszint, Nap utca	54	145 000	2 685
3. Üzlet, földszint, Népszínház utca	41	140 000	3 415
4. Üzlet, földszint, Somogyi Béla utca	32	160 000	5 000
5. Üzlet, földszint, Üllői út	14	75 000	5 357
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			4 040
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			4 040
<b>Megnevezés</b>			<b>Adatok, értékek</b>
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			41
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			165 640
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			1 987 680
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>1 490 760</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			44 723
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			44 723
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a			59 630
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>149 076</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>1 341 684</b>
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			22 361 400
Befektetési kiadások			200 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>22 161 400</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>22 160 000</b>
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:0,4		



### 4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	
Az ingatlan funkciója	Telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Somogyi Béla utca 21.	Bauer Sándor utca	Bókay János utca	Rigó utca	Víg utca	
Telek területe	937	1036	407	998	680	
Jellemzők	Vt-V/P-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter.	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 30 méter.	L1-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 25 méter.	VK-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65%, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter.	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65%, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 méter.	
Közművesítettség	Összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	
Ajánlati ár Ft-ban		665 000 000	360 000 000	1 130 000 000	235 000 000	
Ajánlat ideje		2021	2021	2021	2021	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/32327404	ing.com/30931303	ing.com/32358564	ing.com/32358564	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		641 892	884 521	1 132 265	345 588	
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)	rosszabb	10%	rosszabb	5%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)	hasonló	0%	nagyobb	5%	hasonló	0%
beépíthetőség (3)	kisebb	15%	kisebb	15%	kisebb	20%
használhatóság (4)	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
közművesítettség (5)	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
<i>A piaci korrekció mértéke összesen</i>		<i>15%</i>	<i>15%</i>	<i>15%</i>	<i>0%</i>	
<i>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</i>		<i>738 176</i>	<i>1 017 199</i>	<i>1 302 104</i>	<i>345 588</i>	
A figyelembe vett súlysúlyszámok	100%	25%	25%	25%	25%	
rigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/	764 370					

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	937	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	170	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	16	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	764 370	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>12 200 000</b>	<i>azaz Tizenkettőmillió-kettőszázezer forint</i>

**4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

A vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	28 030 000	22 161 400
Elfogadásra javasolt érték, Ft	<b>26 270 000</b>	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 21. szám (36468/0/A/5 hrsz-ú) alatti földszint 5. üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

**26.270.000 Ft-ban,**

**azaz**


**Huszonhatmillió-kettőszázhetvenezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2022. március 24.

**Grifon Property Kft.**  
 1139 Budapest, Váci út 95  
 Adószám: 22679026-2-41  
 Cg: 01-09-938664

  
**Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**



### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2022. március hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

Vh 63



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Szintrajz  
Társasházi alapító okirat (részlet)  
Fényképek  
Térkép



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megnevelés szám: 8000004/118399/2022

2022.03.08

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36468/0/A/5 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII.KER. Somogyi Béla utca 21. ajtó:Ü.5. "felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
Üzlethelyiség Bejegyző határozat: 999997/1999/	41	0 0	170/10000	önkormányzati

1.

Társasház  
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 80047/2/1998/97.11.10  
bejegyző határozat, érkezési idő: 91955/1991.06.07.

törlő határozat: 80047/2/1998/97.11.10

jogcím: államosítás 4/1952.tvr.  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

2. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 10085/1974.01.18.

törlő határozat: 80047/2/1998/97.11.10

jogcím:  
jogállás: kezelő  
név: FŐV.VIII.KER.IKV.  
cím: 1082. BUDAPEST,VIII.KER. Baross utca 65-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 80047/2/1998/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. XIII-358/6/1997.

jogállás: tulajdonos  
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 111257/1/2010/10.05.06

törlő határozat: 111257/2/2010/10.05.06

Társasház bejegyzése iránti kérelem elutasítása  
jogosult:  
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT ÉS TÁRSAI  
cím : 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

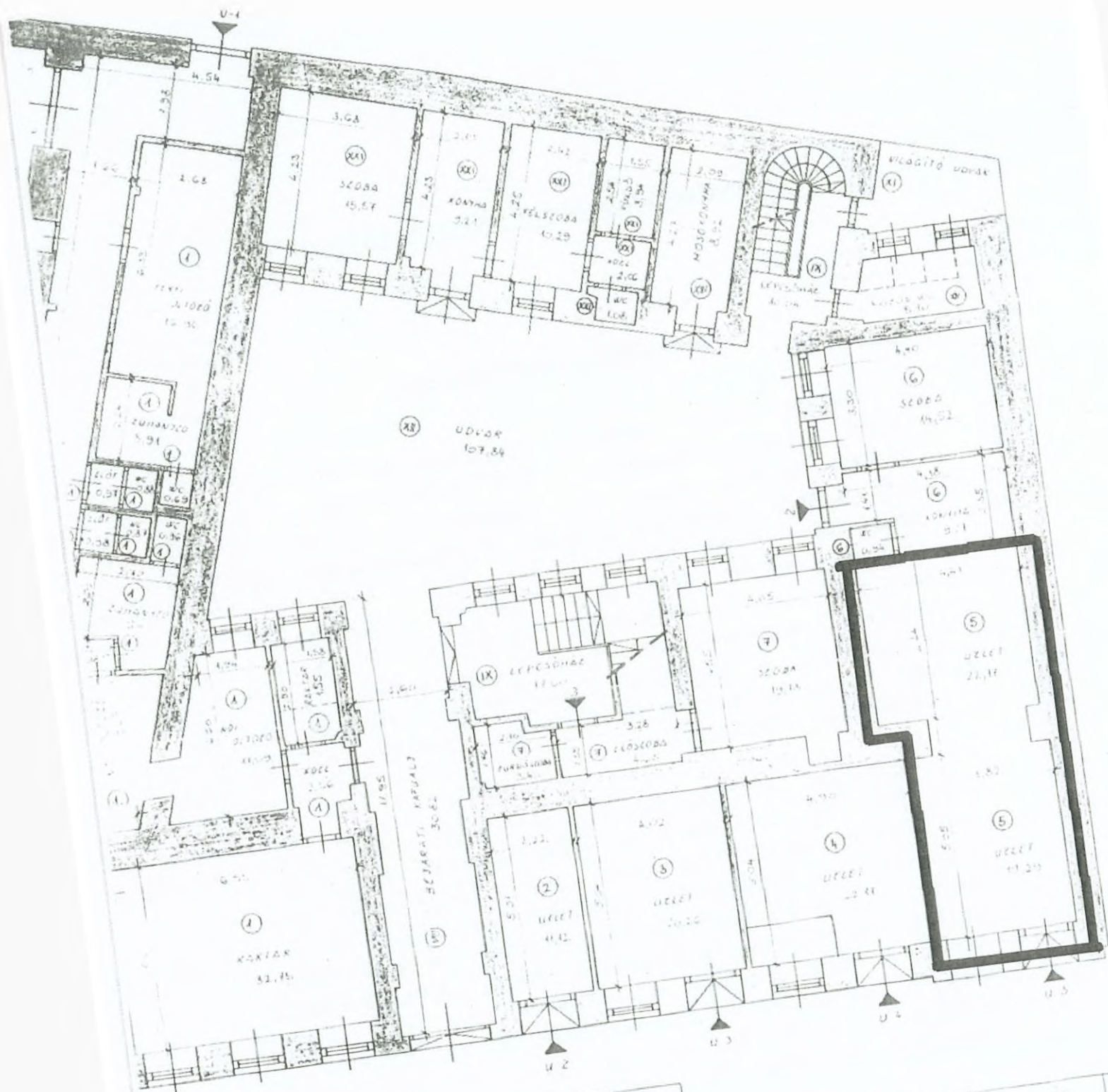
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





KÜLVÖL TULAJDONI RÉSZÉGE				
MELNÉV	ALAPTER (m <sup>2</sup> )	SZÁM	MÉRŐKÖZI SZÁM	TULAJDONI RÉSZ
U 1	554,54	(1)	36 468/A-1	22 77/10 000
U 2	41,12	(2)	36 468/A-2	46/10 000
U 3	20,26	(3)	36 468/A-3	85/10 000
U 4	21,7	(4)	36 468/A-4	91/10 000
U 5	41,46	(5)	36 468/A-5	140/10 000
F3C 1	42,45	(XX)	MÉRŐKÖZI SZÁM	104/10 000
F3C 2	24,67	(6)	36 468/A-6	112/10 000
F3C 3	24,67	(7)	36 468/A-7	112/10 000

FÖLDSCINTI SZÁMRAJZ N. 1 100 2

CIM BP VII. KER. SZABÓK B U 21 HRSZ 36 468  
 FŐV. TISZVÁROSI ALAPÍTÓ ERKÖZ HELLEKLET  
 TERVADATOK FELMÉRÉSI TERV 1991 ÁPR  
 TERVEZŐ LÖRINCZ KATALIN MŰV. BP. HATÁROZÁS  
 DEL. ERKÖZMÉRÉS SZ. 01-0425

Főv. VIII. ker. 'Ingatlankezelő Vállalat'  
 Kelenföldi, VIII. ker. Baross u. 21.

Vh 66



## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat (1082 Budapest, Baross u. 65 - 67. sz.) a 32/1969./IX.30./ Korm. sz. rendelet 2. § /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 1766 tulajdoni lap és 36468 hrsz., 937 m<sup>2</sup> kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben a Budapest, VIII. Somogyi Béla u. 21. szám alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszony az 1977. évi 11. sz. tvr., és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

Vh 67

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek:

I.	Telek	
II.	Alap és felmenőfalak, kémények, pillérek, szellőzők	
III.	Közbenső födémek, zárófödém	
IV.	Magastető héjazattal	
V.	Padlásrét	
VI.	Bádogosszerkezetek, lakatosszerkezetek	
VII.	Külső homlokzatképzés és lábazat	
VIII.	Bejárati kapualj	30,82 m <sup>2</sup>
IX.	Lépcsőházak	149,96 m <sup>2</sup>
X.	Függőfolyosók	152,58 m <sup>2</sup>
XI.	Világítóudvar	
XII.	Belső udvar	107,84 m <sup>2</sup>
XIII.	Mosókonyha	8,92 m <sup>2</sup>
XIV.	Közös WC	5,70 m <sup>2</sup>
XV.	Pincei tároló rekeszek	181,39 m <sup>2</sup>
XVI.	Pincei lépcső, előterek, folyosók	94,18 m <sup>2</sup>
XVII.	Víz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XVIII.	Csatorna alap és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	



Egy üzlethelyiségből áll. Alapterülete 11,12 m<sup>2</sup>. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 46/1000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

- 3./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 3. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 3. számmal jelölt, U-3 jelű üzlethelyiség, amely az utcáról nyilván helyezkedik el. Egy üzlethelyiségből áll. Alapterülete 20,62 m<sup>2</sup>. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 83/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 4./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 4. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 4. számmal jelölt, U-4 jelű üzlethelyiség, amely az utcáról nyilván helyezkedik el. Egy üzlethelyiségből áll. Alapterülete 22,17 m<sup>2</sup>. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 91/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 5./ A Magyar Állam tulajdonát képezi az 5. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 5. számmal jelölt, U-5 jelű üzlethelyiség, amely az utcáról nyilván helyezkedik el. Kettő üzlethelyiségből áll. Alapterülete: 41,46 m<sup>2</sup>. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 170/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 21. földszint 5. üzlethelyiség (Hrsz.: 36468/0/A/5)

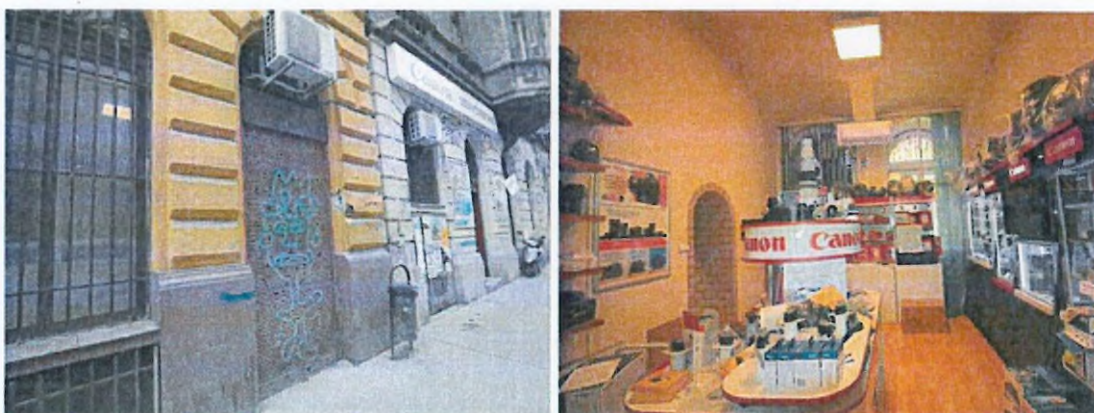


Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcafrontja



A vizsgált ingatlan bejárata és az üzlettér

2022. március 16.

Vh 70



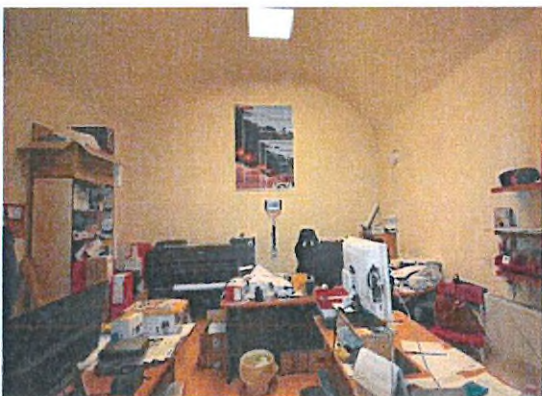
1085 Budapest, Somogyi Béla utca 21. földszint 5. üzlethelyiség (Hrsz.: 36468/0/A/5)



Átjáró a Somogyi Béla utca 19. szám alatti üzletbe



Üzlettér



Üzlettér



Légkondicionáló



Radiátor

2022. március 16.

VK 71

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 21. földszint 5. üzlethelyiség (Hrsz.: 36468/0/A/5)



Vizesedő fal

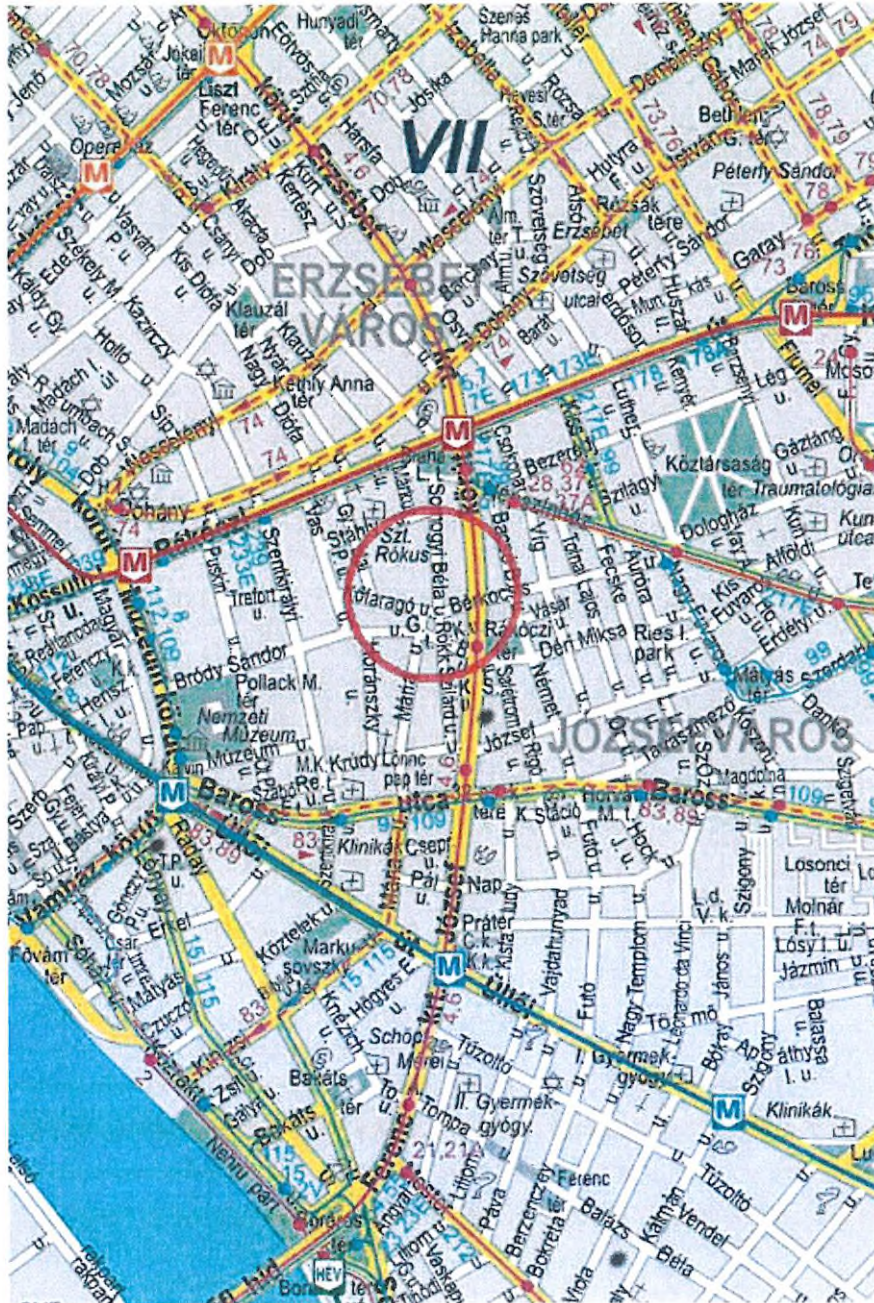
2022. március 16.

Vtk 22



# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Somogyi Béla utca 21.



Vh  
73



## PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2022. (VI.22.) számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19.** szám alatti **36467/0/A/27** és **36467/0/A/28** helyrajzi számú, valamint a **Somogyi Béla utca 21.** szám alatti **36468/0/A/5** helyrajzi számú tulajdoni lapon 108 m<sup>2</sup>, 28 m<sup>2</sup>, illetve 41 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló, egybenyitott helyiség-csoport bérbeadására.

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

### 1. A pályázati kiírás adatai

<b>A pályázat kiírója:</b>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat Bonyolítója:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór u. 8.)
<b>A pályázat jellege:</b>	nyilvános egyfordulós pályázat
<b>A pályázat célja:</b>	Bérbeadás
<b>A pályázati dokumentáció ára:</b>	20.000,- Ft + ÁFA, bruttó 25.400,- Ft átutalással fizetendő a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22229762 számú számlájára (megjegyzés rovat: helyiség címe, megvásárló neve (cégnév))
<b>A pályázati dokumentáció megvásárlásának helye, ideje:</b>	pályázati dokumentáció árának átutalása után, az átutalási bizonylat bemutatását és a képviseleti jogosultság igazolását követően Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda 1084 Budapest, Ór u. 8. I. emelet <b>2022. [...] -től ügyfélfogadási időben</b>
<b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>	bruttó 2.165.604, - Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.



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

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

**Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje:** 2022. [...]. 24<sup>00</sup> óráig

**A pályázat leadásának határideje:** 2022. [...]. 10<sup>00</sup> óráig

**A pályázattal kapcsolatban további információ**

**kérhető:** Helyiséggazdálkodási iroda

Tel.: 06 1 216 6962

**A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:** 2022. [...] és 2022. [...] 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:** 2022. [...]. 10<sup>00</sup> órától

**A pályázatok bontásának helye:** 1084 Budapest, Őr u. 8. I. emelet. Az ajánlattevő a pályázat bontásán jelen lehet.

**A pályázat eredményét megállapító szervezet:** Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének tulajdonosi joggyakorló bizottsága

**A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés:** 2022. október 31.

## 2. A pályázattal érintett ingatlan

**Címe:** Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19-21.

**Helyrajzi száma:** 36467/0/A/27, 36467/0/A/28 és 36468/0/A/5

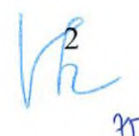
**Megnevezése:** üzlethelyiség és műhely

**Alapterülete:** 108 m<sup>2</sup>, 28 m<sup>2</sup>, illetve 41 m<sup>2</sup>, összesen 177 m<sup>2</sup>

**Minimum nettó bérleti díj:** 568.400,- Ft + ÁFA / hónap

**Ajánlati biztosíték összege:** 2.165.604,- Ft

**A Kiíró kiköti, hogy a fenti helyiségekre nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának 8. a) pontja szerinti a 25 %-os bérleti díj kategóriába tartozó (italbolt, dohányárusítás, játékterem, szexshop), kölcsönző, nyilvános**





**internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb), valamint kizárólag raktározási tevékenység végzésére vonatkozik.**

**A Kiíró kiköti, hogy a fenti helyiségre csak olyan ajánlat adható be, amely szeszarusítás nélküli tevékenység végzésére vonatkozik.**

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

**Kiíró kiköti, hogy amennyiben a nyertes pályázó határozott időre köt bérleti szerződést, az a bérbeadó ilyen irányú döntése esetén a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseire figyelemmel meghosszabbítható.**

**Kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy az ingatlan a pályázat közzétételének időpontjában használóval terhelt. Az érvényes és eredményes pályázat lezárultát követően Bérbeadó a tárgyi ingatlant legkésőbb 2023. január 1. napjával kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadja a nyertes pályázó birtokába.**

### **3. A pályázat célja, tartalma**

A bérbeadásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiség a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, bérbeadásukra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) számú önkormányzati rendelet, a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat), és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet vonatkozik.

A Kiíró a 2. pontban körülírt helyiséget adja bérbe a nyertes ajánlattevő részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével. Amennyiben az ajánlattevő ettől eltérő bérleti jogviszony időtartamot (pl.: határozott idő, 5 évre) kíván létesíteni, azt a pályázatában az ajánlati összesítőn jeleznie kell. Határozott idő esetén a maximális időtartam 15 év lehet. A bérleti szerződés a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően és a bérbeadó ilyen irányú döntése esetén meghosszabbítható.

A bérleti szerződésben foglalt bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2024. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

A helyiség bérleti díja a 2. alatt található. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, melynek mértéke a havi bruttó bérleti díj 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.

Vh<sup>3</sup>



A Kiíró kiköti, hogy jogosult a pályázatot érvénytelennek nyilvánítani, amennyiben olyan tevékenység végzése érdekében történő bérbevételi ajánlat érkezik, amelyet az Önkormányzat nem enged.

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

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

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

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

A versenyeztetési eljárás nyelve a magyar.

Az ajánlattevőknek:

- a.) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, cég esetében cégszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b.) az ajánlathoz csatolni kell az ajánlati biztosíték befizetését igazoló visszavonhatatlan átutalás teljesítését igazoló bankszámla kivonatot.
- c.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a pályázó vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket, továbbá a pályázat céljának megvalósítását. Az ajánlattevőnek ajánlatában meg kell jelölnie a bérbevétel időtartamát.
- d.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
- e.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy 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 ajánlattevő egyéni vállalkozó, fentiekén túl

- g.) az ajánlatához csatolni kell a vállalkozói nyilvántartásba vételről szóló igazolás 30 napnál nem régebbi hiteles másolatát

Ha az ajánlattevő nem egyéni vállalkozó, fentiekén túl

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

Az ajánlattevőknek nyilatkoznia kell arról és igazolnia kell, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezet, melyet az eredeti, 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonattal vagy végzéssel a szervezet bejegyzéséről tud megtenni. Amennyiben ezen okirat alapján nem igazolhatók a törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feltételek, további okiratok becsatolása szükséges (pl: több mint



25%-os tulajdonnal bíró jogi személy 30 napnál nem régebbi 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonata, külföldön bejegyzett cég esetén annak hiteles fordítása is).

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

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

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

**Az ajánlat minden oldalát folyamatos számozással kell ellátni és össze kell fűzni. Az oldalak sorrendjét a 16. sz. melléklet tartalmazza.**

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

**„Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19-21. számú helyiség-csoport bérbevétele”**

A Bonyolító lezáratlan vagy sérült borítékot nem vesz át.

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

Amennyiben az ajánlattevő a versenyeztetési eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 325. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:



- a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta,
- b) két tanú igazolja, hogy az okirat aláírója a részben vagy egészben nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el; igazolásként az okiratot mindkét tanú aláírja, továbbá az okiraton a tanúk nevét és - ha törvény eltérően nem rendelkezik - lakóhelyét, ennek hiányában tartózkodási helyét olvashatóan is fel kell tüntetni,
- c) az okirat aláírójának aláírását vagy kézjegyét az okiraton bíró vagy közjegyző hitelesíti,
- d) az okiratot a jogi személy képviselőjére jogosult személy a rá vonatkozó szabályok szerint megfelelően aláírja,
- e) ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy az okirat aláírója a más által írt okiratot előtte írta alá vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el.

Amennyiben az ajánlattevő egyéni vállalkozó, a versenyeztetési eljárás során nevében nyilatkozatot maga vagy meghatalmazottja útján tehet. Amennyiben az ajánlattevő jogi személy vagy egyéb szervezet, a versenyeztetési eljárás során nevében nyilatkozatot a képviselői 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 megbízott jogi képviselőjének is jelen kell lennie, továbbá jelen lehetnek az ajánlattevők, valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek. A képviseleti jogosultságot megfelelően igazolni kell (személyi igazolvány, meghatalmazás).

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

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

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

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

## 10. Az ajánlat érvénytelenségeinek esetei

A Bonyolító érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha

- a.) a felhívásban megjelölttől eltérő módon (elektronikus úton) kézbesítették,
- b.) az ajánlattevő az ajánlattételi határidőn túl nyújtotta be ajánlatát, vagy az ajánlat az ajánlattételi határidőn túl érkezik be,
- c.) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, stb.) nem teljesítette,
- d.) a pályázatot nem a Kiíró által jóváhagyott tartalmú nyomtatványnak megfelelő formában és adatokkal nyújtotta be,
- e.) az ajánlattevőnek a pályázati dokumentációban szereplő iratokat, igazolásokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása, (adó, vám, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége), ha ezek csatolását a pályázati kiírás előírta,
- f.) az ajánlat nem felel meg a pályázati dokumentációban meghatározott feltételeknek, vagy az ajánlattevő nem tett a pályázati dokumentációban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- g.) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
- h.) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak a rendelkezésére álló határidőn belül nem vagy nem teljeskörűen tett eleget,
  - i) amennyiben az ajánlatban foglalt tevékenységi kör végzését magasabb szintű jogszabály kizárja.
  - j) biztosítékadási kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére,
  - k) a pályázó az ajánlatát nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához vagy feltételhez kötötte, továbbá ha a megajánlott vételár, bérleti díj mértéke a minimum árát nem éri el,



- l) a pályázó nem tett részletes és kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, és nem vállalt ajánlati kötöttséget,
- m) a pályázat az előző esetekben felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
- n) olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljárásán.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Az elbírálás fő szempontja:**

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

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

Az értékelés módszere:

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

Az egyes részszerpontok:

1.) bérleti díj (nettó Ft/hó)

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



A Pályázó ajánlatában megjelölt bérleti díj legalább 568.400,- Ft/hó + ÁFA. A részszerpont súlyszáma: 9.

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

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

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

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

## 12. Összeférhetetlenség

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

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

## 13. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

A Kiíró érvénytelenné nyilvánítja a versenyeztetési eljárást, ha

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

A Kiíró eredménytelennek nyilvánítja az eljárást, ha

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

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

## 14. Eredményhirdetés, szerződéskötés

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

Vt<sup>9</sup>



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**

## Melléletek:

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



**a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19-21. számú nem lakás céljára szolgáló helyiség-csoport bérbeadása**

**Jelentkezési lap  
egyéni vállalkozók számára**

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

Budapest, .....

.....  
ajánlattevő aláírása

<sup>1</sup> Meghatalmazott esetén

**a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19-21. számú nem lakás céljára szolgáló  
helyiség-csoport bérbeadása**

Jelentkezési lap  
jogi személyek és egyéb szervezetek számára

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

Budapest, .....

.....

cégszerű aláírás

<sup>2</sup> Meghatalmazott esetén



**a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19-21. számú nem lakás céljára szolgáló helyiség-csoport bérbeadása**

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

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

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

Bérbevétel időtartama\*: határozatlan / határozott idő: .....év

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

A bérbevétel célja/ helyiségben végzendő tevékenység:

.....  
.....

Szeszesített \*kívánok forgalmazni / nem kívánok forgalmazni.

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

Egyéb vállalások:

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

\*\* .....  
.....  
.....  
.....

Budapest, .....

.....

ajánlattevő aláírása/cégszerű aláírás

a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19-21. számú nem céljára szolgáló helyiség-  
csoport bérbeadása

NYILATKOZAT

Végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról, végrehajtási eljárásról

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

Budapest, .....

.....  
ajánlattevő aláírása

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

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

Budapest, .....

.....  
cégszerű aláírás

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



**a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19-21. számú nem lakás céljára szolgáló helyiség-csoport 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.

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

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

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

Budapest, .....

.....  
ajánlattevő aláírása / cégszerű aláírás

**a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19-21. számú nem lakás céljára szolgáló  
helyiség-csoport bérbeadása**

**NYILATKOZAT**

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

Alulírott ..... (mint a .....

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

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

melyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1. ....
2. ....
3. ....

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

Budapest, .....

.....

ajánlattevő aláírása/cégszerű aláírás

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



**a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19-21. számú nem lakás céljára szolgáló helyiség-csoport bérbeadása**

**NYILATKOZAT**

Pénzügyi alkalmasságról

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

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

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

Budapest, .....

.....

ajánlattevő cégszerű aláírása

**a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19-21. számú nem lakás céljára szolgáló helyiség-csoport bérbeadása**

**NYILATKOZAT**

**a bankszámlaszámról**

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

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult: .....

(név, lakcím vagy székhely)

Budapest, .....

.....

ajánlattevő aláírása/cégszerű aláírás



**a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19-21. számú nem lakás céljára szolgáló helyiség-csoport bérbeadása**

**NYILATKOZAT**

Alulírott ..... (név), mint a .....

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

Átlátható szervezetnek minősül:

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

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

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

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

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

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

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők.

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

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

Fentieket az alábbi okiratokkal igazolok:

1. Eredeti, 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat vagy végzés a szervezet bejegyzéséről,
2. ....

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

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

Budapest, .....

.....  
ajánlattevő aláírása/cégszerű aláírása

# Helyiség bérleti szerződés határozatlan időre

*/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/*

amely egyrészről:

a **Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Őr utca 8.; cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Székhely:

Cégjegyzékszám:

Adószáma:

Képviselő neve:

Anyja neve:

Születési helye és ideje:

Telefonszám:

Lakcím:

Személyigazolvány szám:

Lakcímkártya szám:

Elektronikus címe:

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

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

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

## I. A Bérleti szerződés tárgya:

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



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

## **II. A Bérleményben folytatott tevékenység:**

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

4. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást neki kell megszereznie. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy ha a hozzájárulást nem kapja meg, úgy **Bérbeadóval** szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a **Felek** a bérleti szerződést közös megegyezéssel 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 határozatlan időre adja bérbe a **Bérlőnek**.

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

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: **2023. január 1.**

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

## **IV. A Bérlemény birtokának átruházása:**

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



9. **Felek** rögzítik, hogy az Önkormányzat ..... Bizottsága a ..../2022. (.....) számú határozatában foglaltak alapján **Bérlő** ... havi bruttó bérleti díjat .....,- Ft-ot, azaz ..... forintot előre egy összegben teljesített **Bérbeadó** 1178400-22229669 számú OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára, amely összegről a **Bérbeadó** egyösszegben, 2021. ....-..... hónapokra állít ki számlát, és 2021. .... hónaptól havi bérleti díj számlázásra áll át.

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

#### **V. Bérlő fizetési kötelezettségei:**

11. A **Szerződő felek** a bérleti jogviszony kezdetén a **bérleti díjat .....- Ft/hó + ÁFA**, azaz ..... forint/hó + ÁFA összegben határozzák meg. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja **2023. január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

12. A **Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 11784009-22229669 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**. A **Bérlőt** a bérleti díj az 7. pontban szereplő időponttól terheli. A **Bérlő** a bérleti díjat abban az esetben is köteles havonta megfizetni, ha a havi számlát valamilyen okból nem kapja kézhez. Ez esetben a bérleti díjat az előző havi számlán levő bankszámlára köteles átutalni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

13. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 50. pontban foglalt kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a helyiség tényleges kiürítéséig a jogcím nélküli használat után havonta, a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában irányadó bérleti díjjal azonos összegű használati díjat kell megfizetnie. A használati díjról a **Bérbeadó** nem állít ki havonta számlát, csak utólag, a használati díj megfizetése után. A használati díjat havonta előre, minden hónap 15. napjáig kell megfizetni a bérleti díj megfizetésére szolgáló – a bérleti díjról kiállított utolsó havi számlán levő – bankszámlára történő átutalással. Amennyiben a bankszámlaszám változik a **Bérbeadó** erről tájékoztatást ad. A használati díj akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. A használati díj késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

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

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

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



	összegére változik, amelynek összege a szerződéskötés időpontjában ....., - Ft/hó + ÁFA.
Áramdíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Gáz szolgáltatás díja /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Fűtésszolgáltatás /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján Társaságunk a fűtés díjat ÁFÁ-val terhelten havonta kiszámlázza.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

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

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

**16.** A **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiség birtokba adását követő 8 napon belül, amennyiben a helyiség rendelkezik közmű ellátottsággal, kezdeményezi a helyiségben a saját költségén a vízóra felszerelését/hitelesítését, lejáró vízóra cseréjét (a cserével kapcsolatos költségeket), vagy a nevére történő átírását valamint valamennyi, a bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződés megkötését (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Fővárosi Vízművek Zrt.-vel, a Díjbeszedő Zrt.-vel, az ELMŰ Zrt.-vel, a FŐTÁV Zrt.-vel, a Gázművek Zrt.-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé 90 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja. Bérlő tudomásul veszi, hogy a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

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

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

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

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

## VI. Óvadék:

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



összegébe beszámít. Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára .....-Ft összegű óvadékfeltöltést teljesített.

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

**23.** A befizetett óvadék, annak a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamattal növelt összegben a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség **Bérbeadónak** történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak**. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a **Bérlőnek** az Önkormányzat, vagy a **Bérbeadó** felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a **Bérbeadó** az óvadékösszegéből levonhatja.

### VII. Bérlő egyéb jogai, kötelezettségei:

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

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

**25.** A **Bérlő** köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, 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.

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

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

**28.** A **Bérlő** köteles a bérlemény közvetlen környezetében akár a **Bérlő** vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan



ellentétes magatartásokat, az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé haladéktalanul bejelenteni.

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

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

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

- a) a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérló** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérló** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e) a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről.

működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint

g) ha a bérlemény előtt járda van, annak a tisztán tartásáról.

h) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról.

i) mindarról, amit jogszabályok előírnak.

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

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

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

**35. A Bérló** 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 **Bérló** értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, illetve abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a **Bérló** részére pénzüsszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz vagy értéknövelő munkához előzőleg a **Bérbeadó** hozzájárult, és abban a felek írásban megállapodtak. A **Bérló** ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** ehhez előzőleg hozzájárult.

**36.** A **Bérlő** köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a **Bérlő** az épület homlokzatán- a társasházban lévő helyiség esetén a társasház közgyűlése, tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség esetén a **Bérbeadó** előzetes engedélyével és az általa jóváhagyott helyre és kivitelben – csak olyan cégtáblát, emblémát, reklámot, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést helyezhet el, amely a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő. Az építési engedély- vagy településképi bejelentési eljárás köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés szellőző kivezetést kihelyezése jogerős építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt hozzájárulás birtokában helyezhető el. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt jóváhagyó határozat nélkül kihelyezett dolog esetén a **Bérbeadó** a bérleti szerződést felmondhatja.

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

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

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

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

#### **VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei:**

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

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

#### **IX. A kézbesítés szabályai:**

**43.** Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A felek rögzítik, amennyiben a **Bérlő** a



székhelyében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be, a **Bérbeadó** által az utolsó ismert címre küldött leveleket a **Bérlő** által kézhezvettnek kell tekinteni.

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

#### X. A Bérleti szerződés megszűnése:

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

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

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

- a) Ha a **Bérlő** a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.
- b) Ha a **Bérlő** magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

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

- a) A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.
- b) A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
- c) A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
- d) A bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül nem kezdeményezi, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem intézi a vízőra nevére történő átírását, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések



egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.

- e) A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
- f) A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g) A bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a bérbeadónak.
- h) A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i) A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül helyez ki reklámot, illetve cégtáblát, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést.
- j) A bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k) A **Bérlő** a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat neki felróható okból az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé nem jelenti be.
- l) A bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja, illetve nem rendeltetésszerűen használja.
- m) A hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem tartja be.
- n) A székhelyében, lakcímében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak**
- o) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadót** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, illetve ezek végzésében akadályozza.
- p) A jelen szerződésben egyes pontjaiban foglalt esetekben.

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

50. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Felek** az átadott bérleményről állapotfelvételt és 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 járulékaik erejéig. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérlemény visszaadása csak a jelen pont szerinti eljárás lefolytatásával joghatályos, ennek megtörténteig használati díjat köteles fizetni **Bérbeadó** felé. A bérlemény visszaadására irányuló eljárás lefolytatását **Bérlő** köteles írásban kezdeményezni **Bérbeadónál**. A birtok visszaadásának időpontját, a **Felek** azzal kapcsolatos jognyilatkozatait az eljárásról felvett jegyzőkönyv tartalmazza hiteles módon.



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

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

#### XI. Vegyes rendelkezések:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**62.** A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a **Bérlő** a közjegyzőnél az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírta.

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

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

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

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

Kelt: Budapest,

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

.....  
**Bérlő / képviselője**



# Helyiség bérleti szerződés h a t á r o z o t t i d ő r e

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

amely egyrészről:

a **Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Ór utca 8.; cég száma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Székhely:  
Cégjegyzékszám:  
Adószáma:  
Képviselő neve:  
Anyja neve:  
Születési helye és ideje:  
Telefonszám:  
Lakcím:  
Személyigazolvány szám:  
Lakcímkártya szám:  
Elektronikus címe:

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

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

**Szerződő felek** rögzítik, hogy az Önkormányzatot illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő 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 ..... m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: .....)(a továbbiakban: bérlemény).

**2. Az Önkormányzat** ..... Bizottsága a ..... számú határozatában döntött a bérlemény bérbeadására kiírt nyilvános pályázat eredményéről, valamint, hogy a pályázat



nyertese a Bérló, továbbá a bérleménynek – **üres helyiségként** - a **Bérló** részére történő **bérbeadásáról határozott időre**. Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a **Bérló** pedig **megtekintett** állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt.

## **II. A Bérleményben folytatott tevékenység:**

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

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

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

## **III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama:**

**7. A Bérbeadó** az 1. pontban meghatározott bérleményt határozott időre adja bérbe a **Bérlónek**.

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

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: **2023. január 1.**

A bérleti jogviszony vége: .....

Bérló a bérleti jogviszony határozott idejének lejáratára előtt közölt írásbeli kérelmével jogosult kezdeményezni a Feleknek a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására irányuló megállapodásuk létrehozását. Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbításához Bérbeadó – azt kizáró jogszabályi rendelkezés hiányában – a Bérbeadó tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló, a Felek jogviszonyára alkalmazandó önkormányzati rendeletének feltételei szerint járul hozzá.

Amennyiben a Bérlónek nincs a Bérbeadó önkormányzattal, vagyonkezelőjével vagy a bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása (függetlenül az esetleges részletfizetési megállapodás fennállásától), úgy Bérló a bérbeadó szervezettel kötött megállapodás útján a



jelen szerződésben foglalt azonos feltételek mellett – ide értve a bérleti jogviszony időtartamát is – jogosult a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására, ettől eltérő esetben a Felek hosszabbításról szóló megállapodásának megkötéséhez a Bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság előzetes hozzájáruló döntése szükséges.

#### **IV. A Bérlemény birtokának átruházása:**

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

**9. Felek** rögzítik, hogy az Önkormányzat ..... Bizottsága a .../2022. (.....) számú határozatában foglaltak alapján **Bérlő** ... havi bruttó bérleti díjat .....,- Ft-ot, azaz ..... forintot előre egy összegben teljesített **Bérbeadó** 11784009-22229672 számú OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára, amely összegről a **Bérbeadó** egyösszegben, 2021. ....-..... hónapokra állít ki számlát, és 2021. .... hónaptól havi bérleti díj számlázásra áll át.

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

#### **V. Bérlő fizetési kötelezettségei:**

**11. A Szerződő felek** a bérleti jogviszony kezdetén a **bérleti díjat ..... Ft/hó + ÁFA**, azaz ..... forint/hó + ÁFA összegben határozzák meg. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja **2023. január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

**12. A Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 11784009-22229672 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**. A **Bérlőt** a bérleti díj az 7. pontban szereplő időponttól terheli. A **Bérlő** a bérleti díjat abban az esetben is köteles havonta megfizetni, ha a havi számlát valamilyen okból nem kapja kézhez. Ez esetben a bérleti díjat az előző havi számlán levő bankszámlára köteles átutalni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

**13. A Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 50. pontban foglalt kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a helyiség tényleges kiürítéséig a jogcím nélküli használat után havonta, a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában irányadó bérleti díjjal azonos összegű használati díjat kell megfizetnie. A használati díjról a **Bérbeadó** nem állít ki havonta számlát, csak utólag, a használati díj megfizetése után. A használati díjat havonta előre, minden hónap 15. napjáig kell megfizetni a bérleti díj megfizetésére szolgáló – a bérleti díjról kiállított utolsó havi számlán levő – bankszámlára történő átutalással. Amennyiben a bankszámlaszám változik a **Bérbeadó** erről tájékoztatást ad. A használati díj akkor tekinthető teljesítettnek, ha



az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. A használati díj késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

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

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

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

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

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

**15.** A **Bérló** 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. Bérló tudomásul veszi, hogy a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

**16.** A **Bérló** 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 **Bérló** 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 díj tartozásra 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 tény a használatba (albérletbe) adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbieket elmaradása esetén a **Bérbeadó** a **Bérlővel** szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény bérleti joga kizárólag a **Bérbeadó** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

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

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

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

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

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

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

- a) a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérló** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérló** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e) a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,  
működésével összefüggő hatósági engedélyk 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 Bérló** 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 engedélyk (településképi bejelentési eljárás) beszerzése a Bérló kötelessége.**



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

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

**35.** A **Bérlő** köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a **Bérlő** az épület homlokzatán- a társasházban lévő helyiség esetén a társasház közgyűlése, tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség esetén a **Bérbeadó** előzetes engedélyével és az általa jóváhagyott helyre és kivitelben – csak olyan cégtáblát, emblémát, reklámot, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést helyezhet el, amely a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő. Az építési engedély- vagy településképi bejelentési eljárás köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés szellőző kivezetést kihelyezése jogerős építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt hozzájárulás birtokában helyezhető el. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt jóváhagyó határozat nélkül kihelyezett dolog esetén a **Bérbeadó** a bérleti szerződést felmondhatja.

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

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

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

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

#### VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei:

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



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

#### IX. A 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” jellel érkezett vissza/ az iratot annak visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni.

#### X. A Bérleti szerződés megszűnése:

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

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

- a) az Önkormányzat a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott 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.

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

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

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

#### **XI. Vegyes rendelkezések:**

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

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

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

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



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

**58. A Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérbeadó** a közjegyzőtől a teljesítés kötelezettség 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 cégkivonata, aláírási címpéldánya, a képviselője személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata.**

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

Kelt: Budapest,

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

.....  
**Bérlő / képviselője**

**a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19-21. számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása**

**Bérleti szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat**

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

A \*-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó

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

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



## Tájékoztató a nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújítási költségeinek elszámolásáról

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a bérbeadó helyett elvégzett munkálatok költségeinek elszámolását, a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat 34-41. pontja szabályozza. Ez alapján a bérbevett nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítása során a bérbeadó helyett, a bérlő által elvégzett munkálatok költségének elszámolására az alábbiak szerint van lehetőség.

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

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.



**Bérbeszámítási kérelem**

Alulírott, ..... (név) a  
 ..... (cégnév) (székhely:  
 .....; cégjegyzékszám: .....)  
 cégjegyzésre jogosult képviselője, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest  
 VIII., ..... szám alatti, (hrsz.: .....)  
 utcai/udvari bejáratú, pince/alagsor/fsz./.....emelet\* szinten elhelyezkedő ..... m<sup>2</sup> alapterületű  
 helyiségre bérbeszámítási kérelmet nyújtok be, ..... Ft összegben.

**Nyilatkozat**

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

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

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

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

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom elválaszthatatlan mellékletét képezi a Budapest VIII., ..... szám alatti, (hrsz.: .....) utcai/udvari bejáratú, pince/alagsor/fsz./.....emelet\* szinten elhelyezkedő ..... m<sup>2</sup> alapterületű helyiségben végzendő felújítási munkálatokról szóló tételes költségvetés, mint a pályázat 14. számú melléklete.

Budapest, 20.....

.....  
 ügyvezető/vezető tisztségviselő cégszerű aláírása



**Bérbeszámítási kérelem**

Alulírott, ..... (név) **egyéni vállalkozó** (székhely: .....; vállalkozói igazolvány száma: .....; vállalkozói igazolvány kiállításának időpontja: ..... vállalkozói igazolvány szerint végzett tevékenység megnevezése: .....), a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest VIII., ..... szám alatti, (hrsz.: .....) utcai/udvari bejáratú, pince/alagsor/fsz./.....emelet\* szinten elhelyezkedő ..... m<sup>2</sup> alapterületű helyiségre bérbeszámítási kérelmet nyújtok be, ..... Ft összegben.

**Nyilatkozat**

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

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

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

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

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom elválaszthatatlan mellékletét képezi a Budapest VIII., ..... szám alatti, (hrsz.: .....) utcai/udvari bejáratú, pince/alagsor/fsz./.....emelet\* szinten elhelyezkedő ..... m<sup>2</sup> alapterületű helyiségben végzendő felújítási munkálatokról szóló tételes költségvetés, mint a pályázat 14. számú melléklete.

Budapest, 20.....

.....

egyéni vállalkozó



# Bérbeszámítási megállapodás

amely létrejött egyrészről:

a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8., adószáma: 25292499-2-42, KSH-száma: 25292499-6832-114-01, cégjegyzék száma: 01-10-048457, bankszámla szám: 11784009-22229669, képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató) mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó, Bérlő és Bérbeadó együtt: Felek)

másrészről:

**NÉV**

székhely:

cégjegyzékszám:

adószám:

képviselő neve:

telefonszám:

elektronikus címe:

bankszámla szám:

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

## Előzmények

1. Bérbeadó és Bérlő között ..... napján ..... időre, ..... napjáig érvényes bérleti szerződés jött létre a **Budapest VIII. kerület**, ..... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület**, ..... szám alatt található ..... m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában. A Bérlő a helyiségben a Bérbeadót terhelő munkákat kíván elvégezni, amelyhez előzetesen a munkálatok költségét is tartalmazó tételes költségvetést csatolt be.

A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlő a helyiségben az általa benyújtott tételes költségvetésből a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság ..... számú határozatában elfogadott felújítási és korszerűsítési munkákat elvégzi.

## A szerződés tárgya

2. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített helyiségben végzendő munkák értéke ....., - Ft + ....., - Ft ÁFA (mindösszesen ....., - Ft), amelyet Bérlő a saját kivitelezésében végez el. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás 1. számú mellékletében felsorolt Bérbeadót terhelő felújítási és korszerűsítési munkálatok köre nem teljes körű. Szerződő felek rögzítik, hogy a felújítások a [...] falakkal körülhatárolt [...] m<sup>2</sup> alapterületű helyiségekre vonatkozik. Amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a helyiség rendeltetésszerű használatát úgy a hiba kijavítása a Bérbeadó kötelezettsége, vagy – külön bérbeszámítási megállapodás alapján – a Bérlő kötelezettsége. Szerződő felek rögzítik, hogy rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a felek a bérleti szerződés tárgyát képező helyiség birtokba adásakor nem észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk.

## A szerződés hatálya és időtartama



3. Jelen Bérbeszámítási megállapodást a felek a Bérbeadó 1. pontban meghatározott határozata (2. számú melléklet) alapján kötik. A munkák elvégzésének határideje a megállapodás aláírását követő 180 nap.

A Bérelőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájánál, amely a munkák elvégzését az előzetesen benyújtott és elfogadott költségvetés alapján leellenőrzi, és arról a Bérelő jelenlétében és aláírásával bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvet vesz fel. A Bérelő a jelen megállapodás előtt az engedélyköteles munkálatokhoz beszerzett szükséges hatósági (építési, FŐKÉTÜSZ, tűzoltósági, ÁNTSZ, társasházi közgyűlési, hatósági stb.) engedélyeket vagy legalább az engedély iránti kérelmet benyújtotta.

4. Ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek akkor érvényesíthetők, ha erről a Bérelő és a Bérbeadó a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulása alapján előzetesen megállapodtak. Ha valamelyik munka nem készül el, vagy hibás, késedelmes teljesítést rögzítenek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben, a bérbeszámítás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell.
5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérelő a munkálatokat kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban a Bérbeadónak, valamint harmadik személynek okozott károkért a Bérelő tartozik felelősséggel.

#### **Elszámolás időtartama, módja, teljesítés igazolása**

6. A felek megállapodnak abban, hogy – az 5. pontban rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén – a bérbeszámítás nettó összegét a Bérelő által a felújítási munkálatokról kiállított számla benyújtását követően a Bérbeadó által kiállított utalványrendelet kiállítását követő hónaptól havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába ..... **hónapon keresztül ....., - Ft nettó bérleti díj összegéig** beszámítják. A bérleti díjba nem számít bele az ÁFA és a közüzemi és külön szolgáltatási díjak. A bérbeszámítás mindaddig tart, amíg a Bérbeadó a Bérelőnek a jelen megállapodás 2. pontjában szereplő, a felek által kölcsönösen megállapított összeget teljes egészében be nem számította.

7. A költségek beszámításának feltételei a következők:

- az Ingatlanszolgáltatási Iroda az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- a Bérelő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet 3. pontban szereplő bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv felvételét követő 15 napon belül számlát nyújt be a Bérbeadó nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-hez az alábbiak szerint:

Vevő neve: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Vevő székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.

- a Bérelő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- számla kiállítására nem jogosult Bérelő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- számla kiállítására jogosult Bérelő estén a Bérelő továbbszámolja az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére,
- a benyújtott számláknak a számviteli és adó jogszabályoknak meg kell felelniük.



Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a fent felsorolt feltételeket nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeszámítási időszak a számla kiállítását követően kezdődik meg.

8. A számviteli és adó jogszabályoknak megfelelő számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó az 6. pontban megjelölt hónapra vonatkozó bérbeszámítással lefedett bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérlő részére. A Bérlő ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kap havonta. A Bérbeadó által előírt havi bérleti díj és a Bérlő által a tárgyhóban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérlő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

### **Szerződésszegés**

9. Amennyiben a Bérlő vállalt munkákat
  - a.) nem végzi el a 3. pontban foglalt határidőben,
  - b.) a 3. pontban foglalt határidő letelte előtt nem kéri a határidő módosítását méltányolható indokok alapján
  - c.) szerződésben foglalt tartalommal végzi el
  - d.) nem nyújtja be a 7. pontban foglalt számlátszerződésben foglaltakat megszegi.
10. Amennyiben a bérbeszámítás időtartama alatt a helyiség utáni bérleti díj tartozás mértéke eléri a három havi – ténylegesen (a bérbeszámítás hiányában) fizetendő – bérleti díjat, a bérbeszámításból még fennmaradó összegre a bérbeszámítás megszüntethető, és az arra igényelhető beszámítást vagy megtérítést a bérbeadói jogkör gyakorlója jogosult elbírálni.

### **A szerződés megszűnésének, megszüntetésének esetei**

11. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérébe még be nem számított összegre a volt bérlő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt ún. rendes felmondással a bérbeadó szervezet szünteti meg, vagy a bérleti szerződés megszüntetésére közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésére kerül sor.

Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérlő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.
12. A bérleti jogviszony bérbeadó általi rendes felmondással történő megszüntetése, vagy a közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a még el nem számolt összeget Bérbeadó jogosult visszatartani, amíg a Bérlő a helyiséget vissza nem adja a Bérbeadó birtokába, továbbá jogosult az el nem számolt, kifizetésre váró összegből a bérlő esetleges tartozásait levonni.
13. Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérlő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.
14. Bérbeadó kiköti, hogy a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a Bérlő a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti.

### **Egyéb feltételek**

15. Jelen szerződés módosítására felek közös akarata esetén csak írásban kerülhet sor.



16. Jelen megállapodásban nem szabályozott esetekben a Ptk. és a vonatkozó rendelkezések az irányadóak.
17. Jelen megállapodás három (4) eredeti példányban készült és három (4) oldalból áll.
18. A szerződő felek jelen megállapodást elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2021. ....

Budapest, 2021. ....

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

.....  
**NÉV  
ÜGYVEZETŐ NEVE  
ügyvezető**

Jogi szempontból ellenjegyzem:  
Budapest, 2021. ....

dr. Sajtos Csilla  
jegyző nevében és megbízásából

.....  
[...]  
[jogi irodavezető/aljegyző]

Fedezet: ..... Budapest, 2021. ....  
Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....  
Hórich Szilvia  
gazdasági vezető

**Melléklet:**

1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. .... számú határozat

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

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

A borítékon a következő szöveget kell feltüntetni:

*„A Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19-21. számú nem lakás céljára szolgáló helyiség-csoport bérbeadása”*

Az ajánlatot sértetlen borítékban kell benyújtani, sérült, felnyitott borítékot a Bonyolító nem vesz át. Ahol az nincs jelezve, hogy másolat is elegendő, az eredeti igazolást kell csatolni az ajánlathoz.

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

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kell összefűzni:

1. Jelentkezési lap (1. vagy 2. sz. melléklet)
2. Ajánlati összesítő (3. sz. melléklet)
3. 30 napnál nem régebbi hiteles másolat a vállalkozói igazolványról (egyéni vállalkozás esetén)
4. Eredeti, 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat vagy végzés a szervezet bejegyzéséről (jogi személy/szervezet esetén)
5. Aláírási címpéldány eredeti példánya vagy másolata (jogi személy/szervezet esetén)
6. A Ptk. előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a cég képviselője írja alá
7. Pályázati dokumentáció megvásárlásáról szóló bevételi pénztárbizonylat másolata
8. Ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolás másolata
9. Nyilatkozat végelszámolásról, csőd eljárásról, felszámolásról, végrehajtási eljárásról (4. sz. melléklet)
10. Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről (5. sz. melléklet)
11. Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról (6. sz. melléklet)
12. NAV igazolása arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
13. Helyi adó igazolás (beszerezhető: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67. II. em.)
14. Bérbeadóval szemben fennálló tartozás igazolása (beszerezhető: JGK Zrt. 1083 Budapest, Őr u. 8. I. 35. szoba)
15. Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról (7. sz. melléklet)
16. Nyilatkozat a bankszámlaszámáról (8. sz. melléklet)
17. Nyilatkozat a szervezet átláthatóságáról (9. sz. melléklet)
18. Amennyiben szükséges, további okiratok a szervezet átláthatóságának igazolására
19. A bérleti szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok (11.sz. melléklet)
20. Bérbeszámítási kérelem (13. sz. melléklet)
21. Bérbeszámításhoz szükséges tételes költségvetés (14. sz. melléklet)