

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

UIG/2-88/2023

4

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. október 11-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Jázmin u. 2-4. (Szigony u. 18.) szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléletek:

1. számú melléklet: Értékbecslés
2. számú melléklet: Pályázati felhívás

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2023 OKT 05.	Szám:	02/205-5/2023
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	Dealbene ea

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Jázmin u. 2-4. (Szigony u. 18.)** szám alatti, **36136/1** helyrajzi számú, 498 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti épület, amely ingatlan Budapest VIII. kerületében, Losonci-negyed elnevezésű városrészben, a Jázmin utca és a Szigony utca sarkán található. Környezetében társasházak 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. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Szigony utca felől közelíthető meg.

A 36136/1 hrsz-ú kivett óvoda megnevezésű ingatlan földterületének felszíne sík. A vizsgált ingatlan a Jázmin utca 2-4. szám alatt található, de bejárata a Szigony utca felől van. A korábbi óvodaépület „L” alakú épülete a Jázmin utca felől zártosított beépítésű, a telekhatárra épült, de a Szigony utca felől az utcafronttól beljebb helyezkedik el, az utcafronton zárt téglakerítés határolja. Az óvoda épülete a telket kettő különálló részre osztja. Az óvoda épülete, a szomszédos társasház és iskolaépület tűzfalai belső udvart vesznek körbe. Az udvar gumi- és betonlapokkal burkolt, játszótérnek kialakított, díszfával beültetett. A szomszédos iskola tűzfala mellett húzóódó, a 36136/2 hrsz-ú ingatlan telekhatára nincs lekerítve az óvoda belső udvarától. A Szigony utcai fronton lévő másik udvar, amelyet a téglakerítés, a szomszédos társasház tűzfala és az óvoda épülete határol, hasonlóan a belső udvarhoz gumi- és betonlapokkal burkolt, részben díszfákkal és bokrokkal beültetett. Az óvoda épülete pince és földszint kialakítású. A telek alakja trapéz formához hasonlító sokszög. Az óvoda utcai bejáratai a Szigony utcai oldalon lévő 2 db egyszárnyú, fémszerkezetű ajtó. Az épület bejárata műanyag szerkezetű ajtó. Az épület udvari és utcai homlokzati vakolata jó-közepes állapotú. A szemle során a földszinti részbe, a pincébe és padlásra egyaránt lehetséges volt a bejutás. Az ingatlanban minden közmű megtalálható. Szigetelés nincs vagy elavult, tartószerkezet: téglaszerkezet, átlagos állapotban, fűdém szerkezet: téglalozatos pince, fagerendás zárófödém, átlagos állapotban, a pince közepes állapotú, a tetőszerkezet faszerkezetű, nyeregtető, közepes állapotú, külső felület: kőporos vakolat, jó állapotú; külső nyílászárók: műanyag szerkezetűek, jó-közepes állapotúak; a belső nyílászárók faszerkezetűek, jó-közepes állapotúak; padlózat: beton, PVC, járólappal, parketta, jó-közepes állapotúak; a falak vakoltak, festettek, csempézettek, tapétázottak, egyes helyeken beázás miatti vakolatleválás látható. A fűtés egyedi kiépítésű. Az épület általános műszaki állapota összességében megfelelő, jó-közepes színvonalú.

A bérlemény 2019. augusztus 30. napja óta üres, az Önkormányzat korábban az épület saját (szociális) célú hasznosításában gondolkodott – amelyre nem került sor – ugyanakkor az épület állapota használat nélkül csak romlik, így szeretnénk javaslatot tenni annak piaci alapú – tevékenység megjelölés nélküli – hasznosítására:

Az értéktérkép szerint a bérlemény forgalmi értéke 25 millió forint feletti, a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a számított bérleti díj havi összege az alábbiak szerint alakul:

ÉRKEZETT

2023 OKT 05. 15:00

Díjővezet	Nettó havi alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret m ²	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj Ft
3	1.500	UCH	1,2	498	nagy	0,9	Átlagos	1	821.700

Az ingatlan ugyan az ingatlan-nyilvántartásban óvoda megnevezéssel szerepel, és kialakítása a csoport szobára osztás miatt erre a célra alkalmas, a pályázat során a bérbevétel céljára vonatkozó korlátozást csak a szokásos mértékben, azaz nem nyújtható be érvényes pályázat italbolt, dohánybolt, játéktér, szexshop, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.) céljára.

Kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy a tárgyi bérlemény bérbeadására vonatkozó pályázat kiírásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú épület nyilvános pályázaton történő bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, ami a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja nyilvános, egyfordulós pályázati felhívás kiírása.

Bérbeadás esetén az épületállaga nem romlana tovább, sőt a bérlő gondoskodik a helyiségek állagának javításáról és szinten tartásáról, valamint ezáltal többletbevétele is keletkezne az Önkormányzatnak.

A helyiségek bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A határozati javaslat elfogadása – a pályázat érvényessége és eredményessége esetén – pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2024. évi bérleti díj bevételét.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.3. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a versenyeztetés alapján történő bérbeadásról.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése alapján, ha Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz, a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 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 Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a minimális bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbérleti díj összegében szabadon állapodnak meg.

A Képviselő-testület 15/2023. (II. 23.) számú határozatának 3. pontja állapítja meg a számított havi bérleti díj-kalkuláció szabályait.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

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

A fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozatok elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2023. (X. 11.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Jázmin u. 2-4. (Szigony u. 18.) szám alatti, 36136/1 helyrajzi számú, 498 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti épület bérbeadásáról szóló pályázat kiírásáról

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

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Jázmin u. 2-4. (Szigony u. 18.) szám alatti, 36136/1 helyrajzi számú, 498 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti épület nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadásához.
- 2.) elfogadja a Budapest VIII. kerület, Jázmin u. 2-4. (Szigony u. 18.) szám alatti, 36136/1 helyrajzi számú, 498 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti épület nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadására vonatkozó, az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti pályázati felhívást.
- 3.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a fent írott helyiség bérbeadásáról szóló versenyeztetési eljárás lebonyolítására, és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elé.


Felelős: polgármester

Határidő: 1.-2.) pontok esetében: 2023. október 11., 3.) pont esetében: 2024. január 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2023. október 4.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

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



INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Jázmin utca 2-4. szám (hrsz.:36136/1) alatti, Önkormányzati tulajdonú kivett óvoda forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. augusztus 24.

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

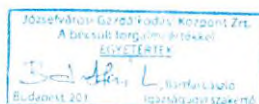
Az értékelt ingatlan megnevezése : Kivett óvoda

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSATelepülés (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Losonci-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Jászmin utca 2-4.
Hrsz. : 36136/1**TULAJDONVISZONYOK**Tulajdonos(ok) : Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlők : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**Ingatlan típusa : Kivett óvoda
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Tulajdoni hányad : 1/1
Felépítmény területe : 498
Telek területe : 1.101 m²**ÉRTÉKELÉS**Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító, jövedelem alapú és újraelőállítási érték megállapítása
Eredeti értékelés fordulónapja : 2023. augusztus 24.**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK***Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke (felépítményre vetítve) : 852.912,-Ft/m²*
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke (telekre vetítve) : 385.786,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 424.750.000,-Ft
azaz Négy-száz-huszonnégy-millió-hétszázötvenezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 339.800.000,-Ft
azaz Három-száz-harminckilenc-millió-nyolcszáz-ezer forint

Budapest, 2025. augusztus 24.

Készítette:

2023. SZEPT. 12.

Grifton Property Kft.1042 Budapest, József Attila utca 4-6.
Adószám: 22679026-2-11
Cg.: 01-09-938664**Toronyi Ferenc**
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1083 Budapest, Jázmin utca 2-4. szám alatti, 36136/1 hrsz-ú kivett óvoda értékének megállapításával.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi értékének és likvidációs értékének a 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, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékből avulással számított műszaki érték megállapítás 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 ingatlanok 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 ingatlan esetében a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékből avulással számított műszaki érték megállapítás módszert alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. augusztus 24.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (e-hiteles, 2023. augusztus 21.)
- alaprajzok
- térképmásolat
- Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Jázmin utca 2-4.
Helyrajzi szám	: 36136/1
Megnevezése	: kivett óvoda
Terület	: 1.101 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: a T-76458 számú térrajz alapján a 36136 helyrajzi számú ingatlan megosztva a 36136/1 helyrajzi számú ingatlanra 1.101 m ² területre, 36136/2 helyrajzi számú ingatlanra 2413 m ² területre.

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Losonci-negyed elnevezésű városrészben, a Jázmin utca és a Szigony utca sarkán található. Környezetében társasházak 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. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Szigony utca felől közelíthető meg.

3.3. A vizsgált ingatlan leírása

A 36136/1 hrsz-ú kivett óvoda megnevezésű ingatlan földterületének felszíne sík. A vizsgált ingatlan a Jázmin utca 2-4. szám alatt található, de bejárata a Szigony utca felől van. Az óvoda 'L' alakú épülete a Jázmin utca felől zárt sorú beépítésű, a telekhatárra épült, de a Szigony utca felől az utcafronttól beljebb helyezkedik el, az utcafronton zárt téglakerítés határolja. Az óvoda épülete a telket kettő különálló részre osztja. Az óvoda épülete, a szomszédos társasház és iskolaépület tűzfalai belső udvart vesznek körbe. Az udvar gumi- és betonlapokkal burkolt, játszótérnek kialakított, díszfával beültetett. A szomszédos iskola tűzfala mellett húzódó, a 36136/2 hrsz-ú ingatlan telekhatára nincs lekerítve az óvoda belső udvarától. A Szigony utcai fronton lévő másik udvar, melyet a téglakerítés, a szomszédos társasház tűzfala és az óvoda épülete határol hasonlóan a belső udvarhoz gumi- és betonlapokkal burkolt, részben díszfákkal és bokrokkal beültetett. Az óvoda épülete pince és földszint kialakítású. A telek alakja trapéz formához hasonlító sokszög.

Az óvoda utcai bejáratai a Szigony utcai oldalon lévő 2 db egyszárnyú, fémszerkezetű ajtó. Az épület bejárata műanyag szerkezetű ajtó. Az épület udvari és utcai homlokzati vakolata jó-közepes állapotú. A szemle során a földszinti részbe, a pincébe és padlásra egyaránt lehetséges volt a bejutás. Az ingatlanban minden közmű megtalálható. A fűtés egyedi kiépítésű. Az épület általános műszaki állapota összességében megfelelő, jó-közepes színvonalú.



Környezet

elhelyezkedés	:városközpont közeli
elérhetőség	:gépjárművel, tömegközlekedéssel, gyalogosan
tömegközlekedési kapcsolat	:200 m-en belül
gépkocsi parkolás	:utcán
alapvető fogyasztási cikkek vásárlási lehetősége	:100 m-en belül

Óvoda

építés ideje	:1897.
szintszáma	:pince + földszint
ingatlan típusa	:óvoda (100 %-s önkormányzati tulajdon)
építési mód	:hagyományos, téglá, átlagos állapotban
alapozás	:tégla sávalap
szigetelés	:nincs vagy elavult
tartószerkezet	:tégla szerkezet, átlagos állapotban
födém szerkezet	:téglaboltozatos pince, fagerendás zárófödém, átlagos állapotban
pince	:közepes állapotban
tetőszerkezet	:faszerkezetű, nyeregtető, közepes állapotú
héjazat	:cserépfedés, közepes állapotú
külső felületképzés	:kőporos vakolat, jó állapotú
elektromos energia	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
víz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
csatorna	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
gáz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva

Helyiségek (nem lakáscélú helyiség)

külső nyílászárók	:műanyag szerkezetűek, jó-közepes állapotúak
belső nyílászárók	:faszerkezetűek, jó-közepes állapotúak
bejárati ajtók magassága	:2,0 m
helyiségek belmagassága	:4,1 m
padozat	:beton, pvc, járólappal, parketta, jó-közepes állapotúak
falak	:vakoltak, festettek, csempézettek, tapétázottak, egyes helyeken beázás miatti vakolatleválás látható, közepes állapotúak
meleg vízellátás	:egyedi
fűtésrendszer	:egyedi



Az ingatlan övezeti besorolása szerint Ln-2/L-1 jelű, nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- Minimális telekméret: **500 m²,**
- Beépítés módja: **Zárt sorú**
- Maximális beépítés terepszint felett: **75 %,***
- Maximális beépítés terepszint alatt: **85 %**
- Maximális szintterületi mutató: **4,5 m²/m²,***
- Maximális építmény magassága: **17,0 – 21,0 méter,**
- Minimális zöldfelület mértéke: **15 %**

***saroktelek esetén**

Az övezetben épület:

- a) lakás,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális és közösségi, szórakoztató,
 - e) szállás jellegű, munkásszállás,
 - f) igazgatási, iroda,
 - g) vendéglátó,
 - h) sport,
 - i) önálló parkolóház, mélygarázs
- rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

Helyiségkimutatás

Helyiség megnevezés	elhelyezkedése	nettó alapterülete (m2)
nem lakáscélú helyiségek		
Tároló	pince	17,23
Tároló	pince	12,35
Tároló	pince	7,8
Tároló	pince	7,41
Előtér	földszint	9,6
Közlekedő	földszint	9,60
Iroda	földszint	15,60
Foglalkoztató	földszint	33,80
Előtér	földszint	11,98
Zuhanyozó	földszint	5,56
WC	földszint	0,88
Iroda	földszint	18,80
Gázfogadó	földszint	5,20
Kazántér	földszint	4,62
Foglalkoztató	földszint	67,80
Foglalkoztató	földszint	67,80
Foglalkoztató	földszint	45,00
Foglalkoztató	földszint	45,00
Foglalkoztató	földszint	22,20
Öltöző	földszint	22,20
Közlekedő	földszint	14,26
Előtér	földszint	4,34
WC	földszint	10,32
Mosdó	földszint	6,67
Mosdó	földszint	6,88
WC	földszint	6,85
Konyha	földszint	18,28
Összesen		498,03

Értékmódosító tényező

Értéknövelő szempont

fejlesztési potenciál szintszám növeléssel

4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2016) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifton Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékből avulással számított műszaki érték megállapítás módszereit tartották alkalmasnak.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m² ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Jázmin utca 2-4. szám alatti (36136/1 hrsz-ú) ingatlan értékét:

348.581.000,- Ft,

azaz

**Háromszáznegyvennyolcmillió-ötszáznyolcvanegyezer forint
összegben számszerűsítettük.**

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz. Az ingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatokban közöljük.



**GRIFTON**

10

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Jászmin utca 2-4. óvoda (Hrsz.: 36136/1)

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

Az érték meghatározás során a Budapest belső kerületei területén lévő, hagyományos szerkezetű önálló épületek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Fekvésmény ösztérülete Telek területe Közművek Állapot Eladási ár Ft-ban Eladás/kínálat ideje Összehasonlító adat forrása	Önálló épület Bp., VIII. ker. Jászmin utca 2-4. pince + fsz. 498 1 101 közműves jó-közepes állapot	Önálló épület Bp., VI. ker. Király utca mellett pince + fsz + 2 emelet 1 804 583 közműves felújítandó állapot 1 035 000 000 2023 ing.com:33326533	Önálló épület Bp., VII. ker. Dob utca pince + földszint 1 000 615 közműves felújítandó állapot 420 000 000 2023 adatbázis	Önálló épület Bp., VIII. ker. Biro Lajos utca pince + földszint 316 567 közműves felújítandó állapot 1 49 000 000 2023 ing.com:33646784	Önálló épület Bp., IX. ker. Töltés köz földszint 238 1 032 közműves jó állapotú 243 000 000 2023 ing.com:3354594	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		1 152 542	573 725	420 000	471 519	1 021 008
Korrektációs tényezők		Százalékos korrekció				
elhelyezkedés (1)		0%	0%	5%	5%	10%
felépítmény mérete (2)		0%	15%	5%	rosszabb	rosszabb
telek mérete (3)		-10%	-5%	nagyobb	hasonló	kisebb
tulajdoni állapot (4)		0%	0%	kisebb	hasonló	hasonló
közművek (5)		0%	0%	azonos	azonos	azonos
műszaki állapot (5)		10%	10%	hasonló	hasonló	hasonló
ajánlati vagy eladási ár (6)		-10%	-10%	rosszabb	rosszabb	jobb
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%	10%	5%	0%	-10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)		1 037 288	631 098	441 000	471 519	918 908
A figyelembe vett súbszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		699 962				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		348 581 000				

azaz Háromszáznegyvennyolcmillió-ötszáznyolcvanezer forint

4.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A módszer lényege, hogy az ingatlan értékét a kalkulált újraelőállítási költsége alapján határozzuk meg, oly módon, hogy az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A költség alapú értékmeghatározáshoz első lépésben piaci összehasonlítással határoztuk meg a telekértéket, majd a felépítmények újraelőállítási költségét számoltuk. Az épület újraelőállítási költségét az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2023. kiadvány, építőipari cégek által közölt információk, valamint különböző elemzések alapján kalkuláltuk.

Az újraelőállítási költségből az avulások figyelembevételével határoztuk meg az értéket.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés, melynek fő elemei az alábbiak:

- műszaki állapotból adódó fizikai avultság; fizikai romlás;
- használat / hasznosíthatóság / korszerűség alapján meghatározott funkcionális avultság;
- piaci környezeti viszonyokat figyelembe vevő avultság, melyet az ingatlantól független tényezők befolyásolnak.

Fizikai avultság

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

Funkcionális avultság

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítménynek a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

Környezeti avultság

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.


14

A részletes számítások alapján a költségalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Jázmin utca 2-4. szám alatti (36136/1 hrsz-ú) alatti ingatlan értékét kerekítve:

588.402.000,-Ft

azaz

Ötszáznyolcvannyolcmillió-négyszázkettőezer forint

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A költségalapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó számításokat utána közöljük.

**GRIFTON**

13

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Jászmin utca 2-4. óvoda (Hrsz.: 36136/1)

A földterület értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során Budapest, VIII. kerület területén lévő, hasonló adottságú építési telkek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékeltendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Telepítés Utca, házszám Telkek területe	Telkek Bp., VIII. ker. Jászmin utca 2-4. 1 101 Ln-2/Ln-1 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17-21 méter.	Építési telkek Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 1036 Ln-1/M-1 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telkek Bp., VIII. ker. Kőrös utca 695 Ln-1/O-1 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.	Építési telkek Bp., VIII. ker. József utca 719 Ln-1/Cs-2 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telkek Bp., VIII. ker. Magdolna utca 805 Ln-1/M-2 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.	Építési telkek Bp., VIII. ker. Sárkány utca 922 Ln-1/O-2 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 15 méter.
Jellemzők Közművesítés Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Összközműves	telken 696 000 000 2023 ing.com/32862349	telken 315 000 000 2023 ing.com/33166737	villany 550 000 000 2023 ing.com/33490897	telckhatáron 349 900 000 2023 ing.com/33307222	telken 320 000 000 2023 ing.com/33307222
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		671 815	453 237	764 951	434 658	347 072
Korrektációs tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	kisebb -5%	kisebb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
beépíthetőség (3)		kisebb 5%	kisebb 5%	kisebb 10%	kisebb 10%	kisebb 10%
használatosság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
közművesítés (5)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		-15% ajánlat	-15% ajánlat	-15% ajánlat	-15% ajánlat	-15% ajánlat
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%	-10%	-10%	-5%	0%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)		638 224	407 914	688 456	412 925	347 072
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		498 918				
Az ingatlan becült piaci forgalmi értéke		549 310 000				

Ötszáznegyvenkilencmillió-háromszázötvenezer forint

H-1042 Budapest, József Attila utca 4-6. Tel.: +36 (1) 270 90 86 E-mail: property@grifton.hu

A felépítmény értékének meghatározása újraelőállítási költség számítással és avulással

Elhelyezkedés	nettó terület (m ²)	újraelőállítási ktg.(Ft/m ²)	használhatóság (%)			Felépítmény számított értéke (Ft)
			fizikai	funkcionális	környezeti	
<i>pince</i>						
nem lakáscélú helyiség	44,79	230 000	20	30	40	247 241
<i>földszint</i>						
nem lakáscélú helyiség	453,24	575 000	50	60	50	39 091 950
Felépítmény értéke összesen						39 091 950

A forgalmi érték meghatározása költségalapú módszerrel

	számított érték (Ft)
Felépítmény értéke	39 091 950
Telek értéke	549 310 000
Az ingatlan forgalmi értéke	588 401 950

4.3 Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékké. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értékké, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

- az ingatlan fejlesztésére vonatkozó előírások szerinti maximálisan elérhető beépítés,
- a tervezett beruházás bruttó bekerülési költsége,
- az ingatlanra építhető és értékesíthető területek (lakások, üzletek, gépkocsi parkolóhelyek stb.) értékesítési árszintje.

A kialakítandó ingatlanok árszintjét a környéken kialakult eladási és kínálati árakból állapítottuk meg.

A maradványérték számítás esetében a tervezett beruházás költségtényezőinek összességét kell a lakások és parkolók várható eladási árával összevetni. A beruházási költséget, illetve a projektszervezők hasznát, hasonló specifikációkkal foglalkozó kivitelezőkkel, illetve fővállalkozókkal történt egyeztetés alapján becsültük meg.

Mind a beruházási költség, mind az eladási ár jelentős mértékben függ a beruházás műszaki színvonalától. Számításainknál átlagos műszaki tartalmat valószínűsítettünk, igazodva a környezeti adottságokhoz.

A számítások alapjául szolgáló többször módosított 17/2022.(V.26.) számú önkormányzati rendelet szerinti övezeti besorolás szerinti mutatók szolgáltak.

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettük. A tervezett épületegyüttes összesen 70 db, 30 – 75 m²-es, többségében 50 m² nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 6 emelet szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst és felszíni parkolót terveztünk. A terepszint alatt 85 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m² tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m²-es lakásoknál lakásonként 3 m²-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.

A részletes számítások alapján a jövedelemalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Jázmin utca 2-4. szám alatti (36136/1 hrsz-ú) alatti ingatlan értékét:

539.000.000,-Ft

azaz

Ötszázharminckilencmillió forint

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A tervezett építési projekt nettó építési költségeit a következő oldalon található táblázatban összesítettük. A jövedelem alapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó táblázatot utána közöljük.

Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m ² , db, %
Telek területe	1 101 m ²
Övezet jele	Ln-2/L-1
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m ²
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	85 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	75 %
Legkisebb zöldfelületi arány	15 %
Szintterületi határérték	4,5 m ² /m ²
Építménymagasság legalább	17,0 m
Építménymagasság legfeljebb	21,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	936 m ²
Bruttó beépítés terepszint felett	826 m ²
Maximális szintterület	4 955 m ²
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	6 193 m ²
Nettó beépítés terepszint alatt	842 m ²
Nettó beépítés terepszint felett	4 211 m ²
Földszinti bruttó terület	602 m ²
Földszinti üzletek bruttó területe	301 m ²
Lakások nettó összterülete	3 519 m ²
Üzletek nettó összterülete	271 m ²
Közös területek	421 m ²
Erkély/terasz (3 m ² /lakás)	211 m ²
Tárolók (3 m ² /lakás)	211 m ²
Lakásszám (50 m ² /lakás)	70 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	4 362 m ²
Teremgarázshelyek száma	70 db
Felszíni parkolóhelyek száma	0 db

1083 Budapest, Jázmin utca 2-4. szám alatti ingatlan

A fejlesztés nettó költségei

Területi adatok		
Eladható lakásterület		3 519 m ²
Eladható üzlet terület		271 m ²
Eladható terasz, loggia, kert		211 m ²
Közös területek		421 m ²
Eladható tároló		211 m ²
Eladható teremgarázs		840 m ²
Eladható felszíni parkoló		0 m ²
Lakásszám		70 db
A fejlesztés költsége		
Bontási költség		30 000 000 Ft
Építési költség - lakás		576 000 Ft/m ²
Építési költség - üzletek		576 000 Ft/m ²
Építési költség - erkély/terasz		230 000 Ft/m ²
Építési költség - tároló		230 000 Ft/m ²
Építési költség teremgarázs		230 000 Ft/m ²
Építési költség felszíni parkolók		300 000 Ft/db
Építési költség közös területek		220 000 Ft/m ²
Bontási és építési költség összesen		2 596 137 249 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség 3,0 %-a	77 884 117 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség 2,0 %-a	51 922 745 Ft
Tervezés díja – engedélyes tervek	Az építési költség 3,0 %-a	77 884 117 Ft
Tervezés díja – kiviteli tervek	Az építési költség 2,0 %-a	51 922 745 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség 4,0 %-a	103 845 490 Ft
Összes költség		2 959 596 464 Ft



Funkciók	Bruttó terület (m ²)	Nettó terület (m ²)	Eladható terület (m ² ; darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m ² ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	3 911	3 519	3 519	1 150 000	4 047 384 134	3 854 651 556
Üzletek	301	271	271	1 150 000	311 337 241	245 147 434
Erkély/terasz	211	211	211	575 000	121 421 524	115 639 547
Tároló	235	211	211	575 000	121 421 524	95 607 499
Garázs	936	842	70	7 000 000	490 000 000	385 826 772
Parkoló	-	-	0	-	-	-

4 696 872 808

A 1083 Budapest, Jázmin utca 2-4. szám alatti ingatlan értéke DCF módszerrel

Évek	2023	2024	2025	Összesen
	építés kezdete			
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya	30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel	1 409 061 842	1 878 749 123	1 409 061 842	4 696 872 808
Finanszírozás				
Hitelfelvétel	1 411 433 284	660 284 240	0	2 071 717 525
Kumulált hitelfelvétel	1 411 433 284	2 071 717 525	2 071 717 525	
Hiteltörlesztés	704 530 921	939 374 562	427 812 042	2 071 717 525
Kumulált hiteltörlesztés	704 530 921	1 643 905 483	2 071 717 525	
Átlagos hitelállomány	705 716 642	919 622 663	213 906 021	
Kamatköltség 5%	17 427 727	45 981 133	10 695 301	74 104 161
Hitelfolyamatok egyenlege	689 474 637	-325 071 454	-438 507 343	
Kiadások				
Beruházás	2 016 333 264	943 263 201	0	2 959 596 464
Kumulált beruházás	2 016 333 264	2 959 596 464	0	
Marketing költségek 3,0%	42 271 855	56 362 474	42 271 855	140 906 184
Cash flow	39 931 360	554 051 994	928 282 644	
Diszkonttényező 7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték	38 603 103	500 581 570	0	
Maradványérték				
Cash flow-k jelenértéke	539 000 000			
Telek területe, m ²	1 101			
Fajlagos érték Ft/m ²	489 555			
			Átlagos lakásméret	50 m ²

4.4 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2023. augusztus 24-én megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembevételével elvárt szemrevételezéssel felmérte.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2023. augusztus 21-i e-hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

A költségalapú módszerrel megállapított műszaki érték tájékoztató jellegű.

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Jövedelem alapú módszer	Költség alapú módszer
Súlyozás	60%	40%	0%
Piaci érték	348 581 000 Ft	539 000 000 Ft	588 401 950 Ft
Egyeztetett piaci érték	424 750 000 Ft		

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Jázmin utca 2-4. szám alatti (36136/1 hrsz-ú) ingatlan piaci értékét:

424.750.000 Ft-ban,

azaz

Négyszázhuszonnégymillió-hétszázötvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2023. augusztus 24.

Grifton Property Kft.
 1042 Budapest, József Attila u. 4-b.
 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 érdekeltisége 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 valóságát 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 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 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 2023. augusztus 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
Alaprajzok
Térképmásolat
Józsefváros városrészei
Losonci-negyed térképe
Övezeti térkép
Műholdas fotó
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)
Önkormányzati Ingatlanvagyon Kataszter
Fényképek
Térkép


25



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/319341/2023

2023.08.21

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor: 53

Belterület 36136/1 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Jázmin utca 2-4. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
	min.o		ha m2	k.fill

- Kivett óvoda

0

1101

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 265408/1/2006/06.10.18

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67.

törzsszám: 10826367

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 265408/1/2006/06.10.18

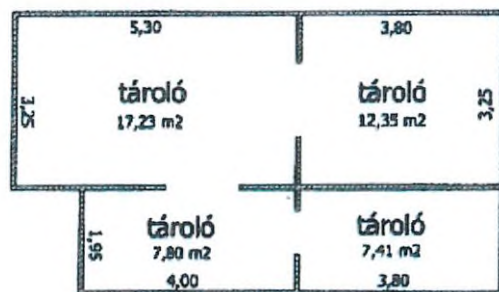
- a T-76458 ttszámú térrajz alapján a 36136 helyrajzi számú ingatlan megosztva a 36136/1 helyrajzi számú ingatlanra 1101 m2 területre, a 36136/2 helyrajzi számú ingatlanra 2413 m2 területre.

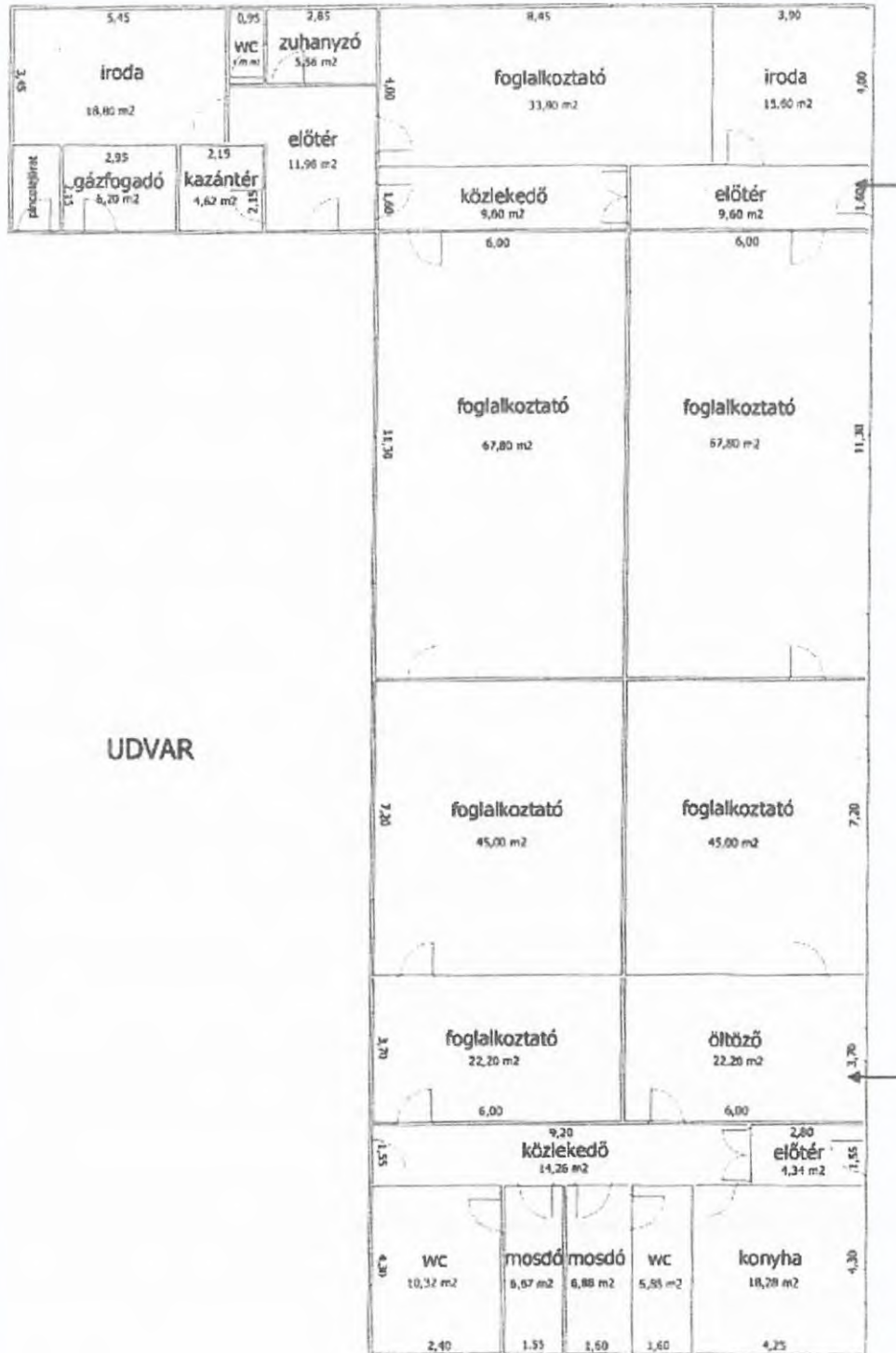
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

26

PINCE





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

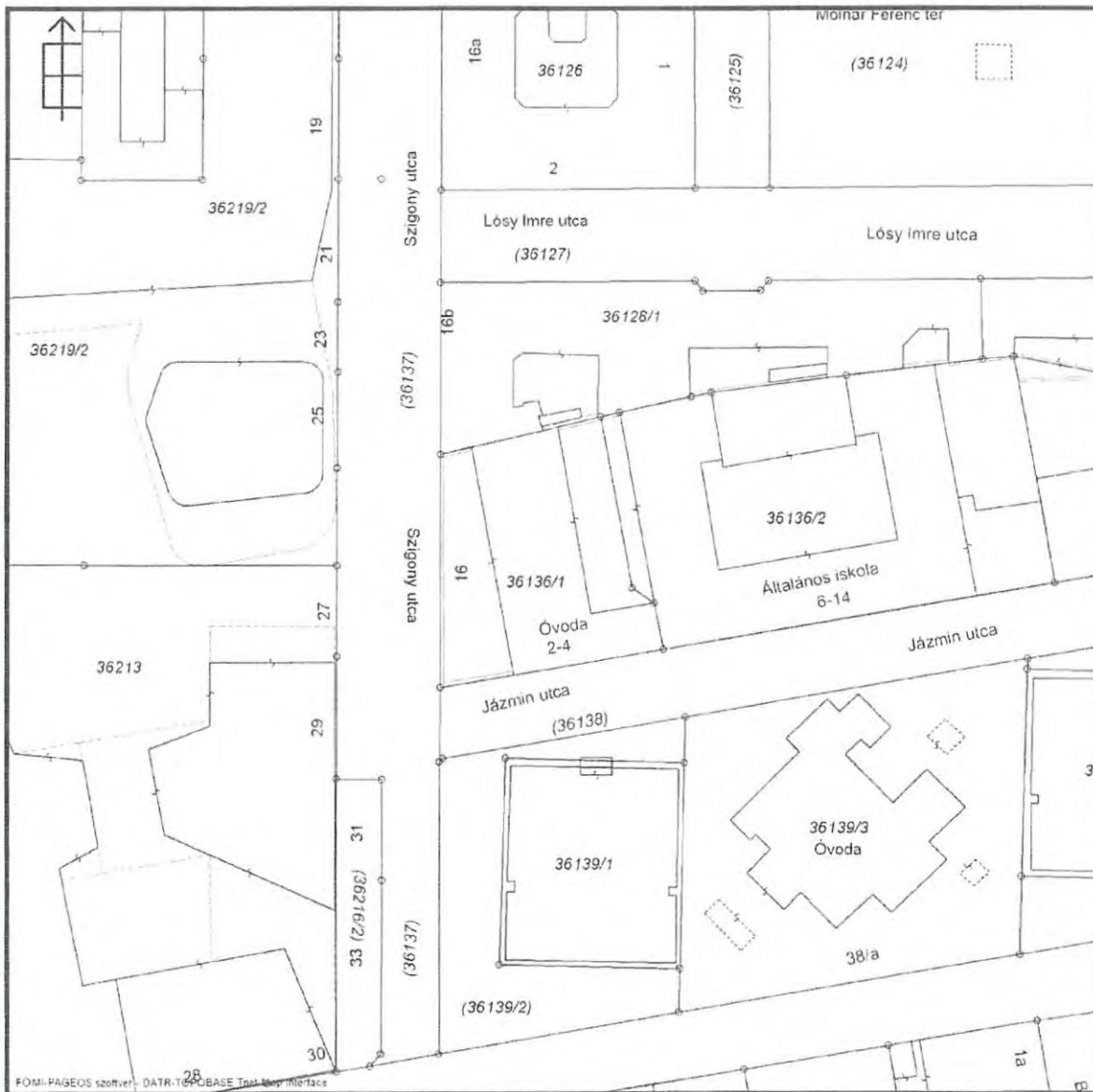
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.12.17 08:16:24

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 36136/1

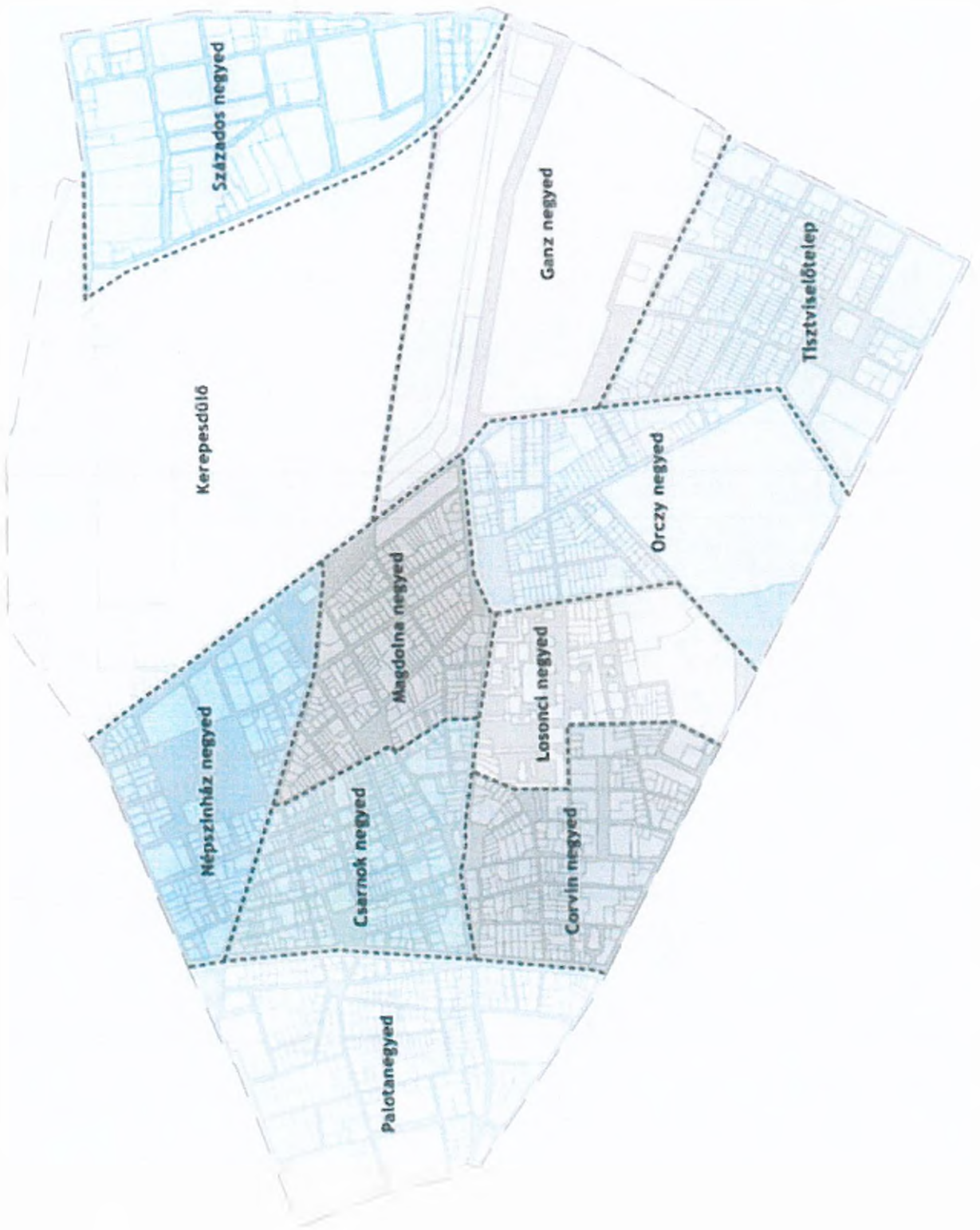
Megrendelés szám: 9000/16286/2021

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

[Handwritten signature]
29





Handwritten signature or initials in blue ink, possibly "KSA".





Lósy Imre u.

Lósy Imre u.

Molnar Ferenc ter

Falaka Eterem
Drink Bar

Vetlung Eterem

Corwin
Mindenkid Ovoda

Szigony ut
Irs

Zigony u.

Picc-Magazin Kft

Agóra gyulekezet

Jázmin u.

Jázmin u.

Oxford Pro Nyelviskola

35

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2022. május 26.



**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelete**

**a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út –
Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület
(Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed)
Kerületi Építési Szabályzatáról**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási és egyéb szervek véleményének kikérésével és véleményük figyelembe vételével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. Fejezet
Alapvető rendelkezések**

1. A rendelet hatálya, mellékletei

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területének a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út – Nagyvárad tér – Üllői út (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) által határolt területére terjed ki (a továbbiakban: Terület).

(2) A Területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint a településképp védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

2. § (1) E rendeletet a hozzá tartozó mellékletekkel együtt kell alkalmazni:

1. melléklet: Szabályozási terv (a továbbiakban: SZT) M=1:2000,
2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei,

VIII. Fejezet
Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai

27. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének szabályai

32. § (1) Új üzemanyagtöltő állomás – az elektromos töltőállomás kivételével – és autómósó a **KÖu** övezet területén önálló közterületi mélygarázsban, vagy építési tömbön belül parkolóházban, mélygarázsban és önálló rendeltetési egységként létesíthető, kivéve, ha az építési övezeti előírások másképp rendelkeznek.

(2) Meglévő közterületi üzemanyagtöltő állomás lakóépület közterület felőli homlokzatától mért 20m-es távolságon belül nem bővíthető.

(3) Meglévő közterületi üzemanyagtöltő állomás megszűnése esetén

a) a talajt rekultiválni kell,

b) a helyen zöldfelületet kell létrehozni, melyben fásított parkoló elhelyezhető.

28. Önálló parkolóház, teremgarázs és mélygarázs elhelyezésének általános szabályai

33. § (1) Parkolóház és mélygarázs minden építési övezetben, önálló mélygarázs minden közterületen létesíthető, ahol az övezet előírásai nem tiltják.

(2) Önálló parkolóház létesítése esetén a zárt sorú beépítési módú építési övezetben a beépítés mértéke minden szinten elérheti a 100%-ot, de a hátsó kert és a telek zöldfelületként fenntartandó része nem építhető be, és a parkolóház tetőfödémén legalább extenzív zöldtetőt kell kialakítani a gépészettel igénybe nem vett terület legalább 80%-án.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott parkolóház esetén az építési övezetben meghatározott szintterületi mutatót nem kell alkalmazni.

(4) Parkolóházban egyéb rendeltetésű helyiség vagy más önálló rendeltetési egység is létesíthető, de a más rendeltetési egységgel kombinált parkolóházban az egyéb rendeltetések aránya a teljes szintterület legfeljebb 15%-a lehet.

MÁSODIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

IX. fejezet
Nagyvárosias lakóterület

29. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) és a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

34. § (1) Az Ln-1 és az Ln-2 jelű nagyvárosias lakóterületek városközpont-hoz kapcsolódó, jellegzetes zárt sorú beépítési karakterrel rendelkező területei, ahol a kialakult beépítés jellemzően zárt udvaros kialakítású, amelyek több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az övezetben épület

a) lakás,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális és közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű, munkásszállás,
- f) igazgatási, iroda,
- g) vendéglátó,
- h) sport.
- i) önálló parkolóház, mélygarázs

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tárolóépület és fólia sátor nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) önálló hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

(5) Önálló hulladéktartály-tároló előkertben nem létesíthető, kivéve a kerítéssel egybeépített legfeljebb 6m² beépített területű hulladéktárolót.

35. § (1) Új építés esetén zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfalal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert.

(2) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével - az épületek

- a) földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:
 - aa) kereskedelmi rendeltetés és teremgarázs létesítése, ezek vegyes alkalmazása esetén,
 - ab) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén;
- b) szint alatti beépítésének mértéke mélygarázs létesítése esetén – az eltérő építési övezeti előírások kivételével - elérheti a 100%-ot a 26.§ előírásainak figyelembevételével.

(3) Önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutatót és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, a 33. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.

(4) A hátsókert mélysége – az SZT egyéb előírásának hiányában -

- a) 40 méternél kisebb telekmélység esetén 0 méter,
- b) 40 méternél mélyebb telek esetén 6,0 méter,
- c) 50 méternél mélyebb telek esetén 9,0 méter,
- d) 60 méternél mélyebb telek esetén 12,0 méter lehet.

(5) A felső szint beépítési mértéke - a már meglévő épület utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.

(6) Az építési övezetek területén

- a) új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület földszintjén és első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1,0 m²/telekm² lehet,
- b) önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, a 33. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.

(7) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – a vonatkozó jogszabály szerint építhető be.

(8) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén a beépítési magasság 2. melléklet szerinti legkisebb értékének legalább 6,0 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

(9) Az Ln-1 és az Ln-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

(10) Kialakult állapot esetén - az épület átalakítása, bővítése során - a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:

- a) a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,
- b) a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz visszaépítése.
- c) a lakóépület kivételével a földszinti belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközök kivételével,
- d) felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető legfeljebb 10 m²-rel.
- e) a pinceszintek parkolás céljából összeköthetőek a megfelelő tűzrendészeti előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett.

30. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

36. § (1) Az Ln-T jelű építési övezet a nagyvárosi lakóterület jellemzően tömbtelkes-úszótelkes beépítésű, kialakult beépítésű területe, melyek a lakótelep ellátását szolgáló intézmények elhelyezését is lehetővé teszik.

(2) Az SZT eltérő rendelkezésének hiányában – a meglévő lakóépület

- a) földszinti (fogadószínti) gépjármű és gyalogos átjárói még ideiglenesen sem építhetők be, de a gyalogos átjárók időbeli korlátozással lezárhatók.
- b) az úszótelkes épület telke nem keríthető le, közhasználat számára megnyitottként tartandó fenn még abban az esetben is, ha a telek vagy ennek egy része lekeríthető lenne.
- c) a telken áthaladó meglévő közművek átvezetésének lehetőségét abban az esetben is biztosítani szükséges, ha ez az ingatlan-nyilvántartásban nincsen bejegyezve.

(3) Új gépjárműtároló önállóan csak terepszint alatt létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) utcaszakaszonként egységes hulladéktároló

helyezhető el.

X. fejezet

Településközpont terület

31. Városközpont területe (Vt-V)

37. § (1) A területfelhasználási egységhez a történelmi városmag és az ahhoz közvetlenül kapcsolódó területek vegyes felhasználású, jellemzően zártosított, zártudvaros beépítésű építési övezetei tartoznak, amelyek lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

NEGYEDIK RÉSZ AZ EGYES VÁROSRESZEKRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

46. Csarnok negyed (Cs)

52. § (1) Az előírások hatálya József körút - Népszínház utca - Nagy Fuvaros utca - Mátyás tér nyugati oldala - Koszorú utca - Baross utca - Horváth Mihály tér északi oldala - Baross utca által határolt területre terjed ki.

(2) A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 1. pont alpontjai tartalmazzák.

53. § (1) Az **Ln-1/Cs-1** és az **Ln-1/Cs-2** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(2) Az **Ln-1/Cs-3** jelű építési övezet az Egészségügyi Központ építési övezete, ahol a zártudvaros építési helyen belül az épület és esetleges bővítése bárhol állhat, de épületbővítés zártudvaros csak a Nagyfuvaros utca mentén létesíthető, az Auróra utca mentén épületközti kell biztosítani.

(3) Az **Ln-1/Cs-Kk** jelű övezet a lakóterület egyes építési telkein kialakított közterület övezete, ahol csak játszókert, pihenőkert, közösségi kert alakítható ki. Az övezet közterületi határán kerítést kell létesíteni.

54. § (1) A **Vt-V** jelű építési övezetek a városközpontoz tartozó rendeltetések mellett jellemzően lakóépületek zártudvaros elhelyezésére szolgálnak.

(2) A **Vt-V/Cs-1** jelű építési övezetek kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén

a) új építés esetén, 40 m-nél nagyobb átlagos telekmélység felett nem kell az előírások szerinti hátsókertet biztosítani, ha a hátsó telekhatáron tűzfalal csatlakozó szomszédos, többszintes épületrész áll.

b) épületköz a József körút, a Baross utca, a Rákóczi tér és a Népszínház utca mentén nem létesíthető.

(3) A **Vt-V/Cs-2** és a **Vt-V/Cs-3** jelű építési övezetekben kizárólag a meglévő, kialakult rendeltetéshez kapcsolódó, azt kiszolgáló és kiegészítő egyéb rendeltetések helyezhetők el.

55. § (1) A Rákóczi térre vonatkozó előírások:

a) A területen felszín felett a metróállomás és kapcsolódó létesítményei, valamint kertépítészeti létesítmények, a felszín alatt a metróállomás és műtárgyai, a mélygarázs megközelítést és üzemeltetését szolgáló létesítmények helyezhetők el.

b) A felszín felett a beépíthető terület legfeljebb 500 m² lehet.

c) A **Kt-Fk-R** jelű övezet a Rákóczi tér fásított köztérként kialakított részének övezete, ahol

ca) közforgalom elől elzárt terület nem alakítható ki,

cb) a fásított köztér zöldfelületként kialakított területének legalább 50%-át játszó- és pihenőkertként kell fenntartani,

cc) a fásítottság mértéke legalább 1 db fa 200 m² zöldfelületenként.

(2) A Horváth Mihály tér **Kt-Fk-H** jelű övezetbe sorolt része a templom környezetében lévő fásított köztér övezete.

(3) A Mindszenty József tér **Kt-Fk-M** jelű övezetben

a) a gépjárműközlekedésre és parkolásra szolgáló részt a határoló épületek kiszolgálásához feltétlenül szükséges legkisebb területen kell megvalósítani,

b) a fásított pihenőkertet a gépjármű közlekedéssel érintett résztől le kell határolni.

c) mélygarázs nem építhető.

50. Losonczy negyed (L)

68. § (1) Az előírások hatálya a Baross utca - Leonardo da Vinci utca - Práter utca - Szigony utca - Üllői út - Korányi Sándor utca - Kálvária tér nyugati oldala - Illés utca által határolt területre terjed ki.

(2) A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 5. pont alpontjai tartalmazzák.

69. § (1) Az Ln-1/L-1 jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(2) Az Ln-2/L-1, Ln-2/L-2 és Ln-2/L-4 jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(3) Az Ln-2/L-3 jelű építési övezet kialakult szabadonálló beépítésű, ahol

a) új épület utcavonalon állóan vagy legalább 5.0 m előkerttel is létesíthető, de

b) utcavonalon álló beépítés esetén az épület utcai párkánymagassága nem haladhatja meg a határoló utcákra előírt legnagyobb párkánymagasság értékét.

70. § (1) Az Ln-T/L-1 jelű építési övezet a teleszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület magasházaz - fogadósint+11-16 szintes - lakóépületekkel beépült úszótelkes területe.

(2) Az Ln-T/L-2 jelű építési övezet a teleszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület középmagas - jellemzően fogadósint+8-10 lakószintes - épületekkel beépült úszótelkes területe. Az övezetben az épület telke és ennek beépítése az egész épületre kiterjedő felújítás esetén legfeljebb 10%-kal növelhető:

(3) Az Ln-T/L-3 jelű építési övezet a teleszerű lakóterület kialakult telkes, zártudvaros beépítésű területének építési övezete, ahol az épületek utca vagy közterületek felé néző homlokzatának magassága nem haladhatja meg az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét.

(4) Az Ln-T/L-A1 jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési intézmények elhelyezésére szolgáló területe, ahol

a) lakás rendeltetési egység – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető, de

b) idősok otthonául szolgáló intézmény elhelyezhető.

(5) Az Ln-T/L-A2 jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési, egészségügyi és egyéb közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgáló területe. Az övezetben lévő létesítmények a csatlakozó Ln-T/L-2 jelű építési övezetű lakóépületek földszintjével összenyithatók és egy rendeltetési egységként alakíthatók ki.

(6) Az Ln-T/L-Int jelű építési övezet a lakótelep úszótelkes oktatási-nevelési és egyéb intézmények elhelyezésére szolgáló része, ahol

a) lakás rendeltetési egység – szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető.

b) az intézmény parkolási igénye – az önkormányzattal kötendő megállapodás alapján - közterületen biztosítható.

(7) Az Ln-T/L-KSZ – úszótelkes, kereskedelmi-szolgáltató-vendéglátási létesítmény elhelyezésére szolgáló építési övezet, ahol a meglévő és tervezett rendeltetési egységekhez előírt személygépjármű-parkoló – az önkormányzattal kötendő megállapodás alapján – közterületen biztosítható.

5. Losonci negyed (L)

5.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány- magassága	Az épület magasság	
2.			legkisebb területe	legki- sebb széles- sége	legnagyobb beépítettség terepszint		legki- sebb zöld- felülete	általa- nos	parko- lási célú			
3.					felett	alatt				szm ₁	szm ₂	legelőjebb
4.			m ₁	m ₂	‰ ₁	‰ ₂	‰ ₃	ut. telek m	m			
5.	Ln-1/L-1	Z	500	18	65 s75	85	15	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		

5.2. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

6.	Ln-2/L-1	Z	500	18	65 s75	85	15	4,0 s4,5	2,0	1. melléklet szerint		
7.	Ln-2/L-2	Z	500	-	65 s80	85	15	4,5 s5,0	2,0	1. melléklet szerint		
8.	Ln-2/L-3	SZ	2500	-	50	80	15	4,5	1,0		16,0	23,0
9.	Ln-2/L-4	Z	500	-	65 s80	85	15	4,5 s5,0	2,0		12,0	17,0

5.3. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)

10.	Ln-T/L-1	K	K	K	K	K	K	K	K		K	K (33,0)
11.	Ln-T/L-2	K	K	K	K	K	K	K	K		K	K (33,0)
12.	Ln-T/L-3	Z	500	18	65 s75	85	15	4,0 s4,5	1,0		16,0	24,0
13.	Ln-T/L-A1	SZ	2000	40	40	60	25	1,2	0,6		4,5	12,5
14.	Ln-T/L-A2	Z	1000	20	40	-	10	0,6	-		3,0	4,5
15.	Ln-T/L-Int	K	K	K	K	K	K	K	K		4,5	18,0
16.	Ln-T/L-KSZ	K	K	K	K	K	K	K	K		3,0	4,5
17.	Ln-T/L-P	SZ	K	K	50	100	25	2,5	2,0		4,5	15,0
18.	Ln-T/L-K	a 65.§ (9) bek. előírásai szerint										
19.	Ln-T/L-Kt	SZ	-	-	2	20	50	-	-		-	4,5

5.4. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)

20.	K-Eü/L-1	SZ	10000	-	40	50	40	2,5	0,75		8,0	21,0
21.	K-Eü/L-2	Z	2500	-	80*	100	10*	3,0	1,0		8,0	23,0

5.5. Különleges, állat- és növénykert területe (K-ÁN)

22.	K-ÁN/L-1	SZ	20000	-	35	50	50	1,5	0,5		3,0	10,5
-----	----------	----	-------	---	----	----	----	-----	-----	--	-----	------

23.	Z	zárt sorú beépítési mód
24.	SZ	szabadonálló beépítési mód
25.	•	sarok telek esetén
26.	K	kialakult állapoi szerint
27.	*	A FKH állami főépítész BP/1701-00054-1/2022 határozatának OTEK felmentése alapján

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Intézmény "N"



Lapszám: 5 / 2

Törölve: N

Ingatlanjelleg: Óvoda

12632-18 Helyrajzi szám:

36136/1 / A

Közt.: N Kult.: N

Megnevezés:

Jogi rendezettség: rendezett

1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

Az épület műszaki adatai

N 18.a.	Az építés éve:		1897
N 19.	Az utolsó felújítás éve:		1995
N 20.	Beépített alapterület:	m^2 :	446
N 21.	Szintek száma:	db :	1
N 22.	Szintek összes nettó területe:	m^2 :	508
N 23.	Pince területe:	m^2 :	49
N 24.	Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos	1
N 25.	Az épület tetőszerkezete:	magas	1
N 26.	Tetőtéri beépítettség:	emeletráépítésével bővíthető	5
N 27.	Az épület állapota:	részleges felújítással megfelelővé tehető	2
N 28.	A fűtés rendszere:	központi fűtés	2
N 29.	Melegvíz ellátás:	központi kazánról	3
N 30.	Egyéb ellátottság:	telefonhálózat van	2
N 31.	Felvonók, mozgólépcsők száma:	db :	
N 32.	Akadálymentességi követelményeknek v. m:	megfelel	1

Az intézmény értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
N 33.0	Könyv szerinti bruttó érték	2001	+	6 273
N 33.1	Bruttó érték változás	2006	+	5 524
N 33.2	Bruttó érték változás	2009	+	68
N 33.3	Bruttó érték változás	2011	-	68
N 33.4	Bruttó érték változás	2015	+	19 046
N 33.5	Bruttó érték változás	2018	+	4 998
N 34.	Becsült érték	2001		33 450
N 35.	Állagmutató	4	40-59%	50

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

[Handwritten signature]
41

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Intézmény "N"



Lapszám.: 5 / 1 Törölve: N
 Ingatlanjelleg: Óvoda 12632-18 Helyrajzi szám: 36136/1 / A Közt.: N Kult.: N
 Megnevezés:
 Jogi rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

Intézmény vagy nem lakás célú építmény alapadatai

N 01.	Az épület funkció szerinti megnevezése:	Óvoda	12632
N 02.1	Az épület címe: Budapest VIII. kerület Jászmin utca 2-4.		
N 03.	Rendeltetéstől eltérő használat:	-	-
N 04.	Rendeltetési egység azonosítója:	-	-
N 05.	Rendeltetési egység természetes mérőszáma:	férőhely 1	-
N 06.	Kapacitás:	115	
N 07.	Az épület forgalomképessége:	forgalomképes	5
N 08.	A fő funkció helyiségei összesen:	db: 12	N 08. m ² : 354
N 09.1	sportterem 15	db: 1	N 10.1 m ² : 35
N 09.2	öltöző 17	db: 2	N 10.2 m ² : 44
N 09.3	WC 6	db: 4	N 10.3 m ² : 29
N 09.4	foglakoztató 26	db: 5	N 10.4 m ² : 246
N 11.0	Kiszolgáló helyiségek összesen:	db: 12	N 12.0 m ² : 154
N 11.1	egyéb helyiség 85	db: 12	N 12.1 m ² : 154
N 13.	Sportpályák - száma	db:	
N 14.	- nagysága	m ² :	
N 15.	Társasházi alapító okirat szerint - külön tulajdon alapterülete	m ² :	
N 16.	- közös tulajdoni hányada	/	
N 17.	Külön tulajdon rendeltetése:	-	-
N 18.	- forgalomképessége	-	-

1083 Budapest, Jázmin utca 2-4. kivett óvoda HRSZ 36136/1



Környezet, utca



Az óvoda utcai homlokzata



Az óvoda utcafronti kapuja

Utcafronti udvar

2023. augusztus 24.


43

1083 Budapest, Jázmin utca 2-4. kivett óvoda HRSZ 36136/1



Bejárati ajtó



Foglalkoztató helyiség



Öltöző



Konyha

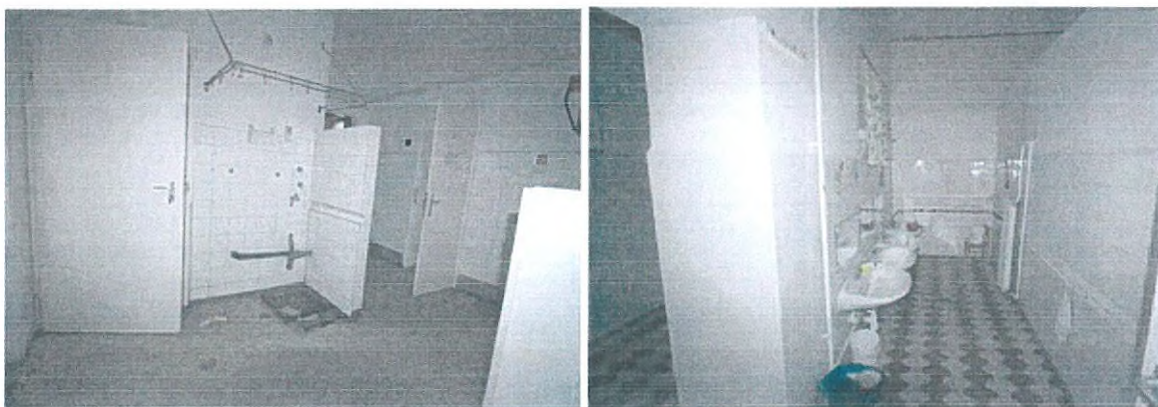
2023. augusztus 24.

[Handwritten signature] 44

1083 Budapest, Jázmin utca 2-4. kivett óvoda HRSZ 36136/1



Folyosó



Mosdó



WC

Mosdó+wc

2023. augusztus 24.

[Handwritten signature] 45

1083 Budapest, Jázmin utca 2-4. kivett óvoda HRSZ 36136/1



Foglalkoztató helyiség



Foglalkoztató helyiség



Vakolatleválás

Iroda

2023. augusztus 24.

[Handwritten signature]
46

1083 Budapest, Jázmin utca 2-4. kivett óvoda HRSZ 36136/1



Fürdőszoba



WC



Cirkó



Villanybojler



Padlásfeljáró



Padlás

2023. augusztus 24.

47

1083 Budapest, Jázmin utca 2-4. kivett óvoda HRSZ 36136/1



Pincelejárát



Pince



Padlás- és pinceajtó



Belső udvar



Belső udvar

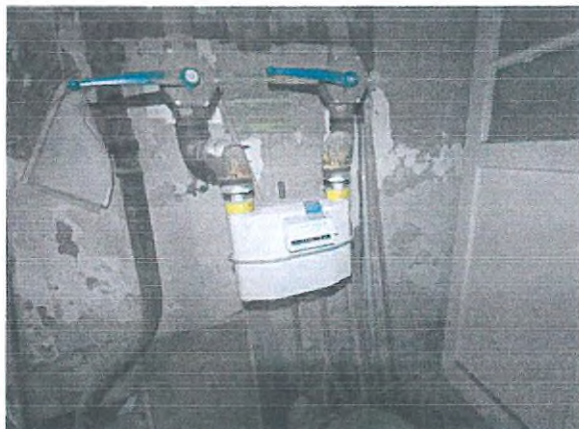


Villanyóra

2023. augusztus 24.

[Handwritten signature]
48

1083 Budapest, Jázmin utca 2-4. kivett óvoda HRSZ 36136/1



Gázóra



Vízóra

2023. augusztus 24.

[Handwritten signature]
49

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Jázmin utca 2-4.



PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

2. sz. melléklet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2023. (X. 11.) számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Jázmin u. 2-4. (Szigony u. 18.)** szám alatti **36136/1** helyrajzi számú 498 m² alapterületű épület (tulajdoni lapon óvoda) 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.

I. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat Bonyolítója:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör u. 8.)
A pályázat jellege:	nyilvános egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	Bérbeadás
A pályázat benyújtásának módja:	Elektronikus (http://www.jgk.hu/42-helyiseg-berbeadas-palyazatok)
Jogviszony jellege:	Határozott idejű (legfeljebb 5 év), amely a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően bérlő kérelmére, a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható.
Az ajánlati biztosíték összege:	1 havi minimális nettó bérleti díj + ÁFA, azaz 833.250 Ft + ÁFA = 1.058.228 Ft Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja:	átutalás (amelyet az ajánlatot tevő számlájáról kell megfizetni)
Számlaszám:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.: 11784009-22229762 (közlemény rovatba az ingatlan címét és az „ajánlati biztosíték” megjegyzést kérjük feltüntetni)
Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje:	2023. december 11. 23⁵⁹
A pályázat benyújtásának határideje:	2023. december 11. 18⁰⁰
A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Iroda Tel.: +36-1-216-6962
A helyiségek megtekinthetők:	2023. október 25. - 2023. december 11. között, melyhez előzetes egyeztetés szükséges a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. szám alatti Ingatlanszolgáltatási Irodában személyesen vagy a +36-1-210-4928, +36-1-210-4929 telefonszámokon.
<u>képek:</u>	
A pályázat bontásának várható időpontja:	2023. december 12. 8⁰⁰-tól
A pályázatok bontásának helye:	1084 Budapest, Ör u. 8. I. emelet 35. Az ajánlattevő (vagy meghatalmazottja) a pályázat bontásán jelen lehet.
A pályázat eredményét megállapító szervezet:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés:	2024. január 31.



2. A pályázattal érintett ingatlan:

Címe:	Budapest VIII. kerület, Jázmin u. 2-4. (Szigony u. 18.)
Helyrajzi száma:	36136/1
Megnevezése:	tulajdoni lap szerint óvoda
Alapterülete:	505 m²
Minimális nettó bérleti díj:	833.250 Ft + ÁFA / hó
Közművek:	<u>villany:</u> van , <u>gáz:</u> nincs , <u>víz:</u> van
Bérbevétel időtartama:	határozott idő, 5 év (amely a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően bérlő kérelmére, a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható)

A pályázónak a közművek üzemképességének állapotát minden esetben felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

Felhívjuk a figyelmet, hogy jelenlegi információink szerint, ha a pályázó a 217/2022. (VI. 17.) Korm. rendelet 2. § b) pontja alapján egyetemes szolgáltatásra jogosult is, de a 2. § (4) bekezdés szerint 2022. június 18-i időpontban nem vásárolt villamos energiát egyetemes szolgáltatóként, az egyetemes szolgáltatásra vonatkozó kedvezmények (árkedvezmény, szolgáltató kijelölése) nem illetik meg. A nyertes pályázónak magában kell a szolgáltatóval szerződést kötni – így javasoljuk, hogy a pályázat benyújtása előtt szíveskedjenek a közműveknél tájékozódni.

A bérlemény átalakítására, felújítására vonatkozó munkálatok megkezdése előtt a bérbeadó hozzájárulása szükséges, a karbantartási munkák elvégzésére a bérlő köteles.

Kiíró kiköti, hogy az érvényesség feltétele ajánlati (pályázati) biztosíték megfizetése. A pályázati biztosíték összege a nyertes esetében az óvadék összegébe beszámításra kerül, a nem nyertes ajánlattevőknek visszautalásra kerül.

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 ingatlant adja bérbe a nyertes ajánlattevő részére.

Kiíró kiköti, hogy a szerződés határozott időre (5 évre) jöhet létre, amely a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően bérlő kérelmére, a tulajdonos illetékes bizottsága által 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 2025. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

A megajánlható minimális nettó bérleti díj összege a 2. pontban található. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, melynek mértéke 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg. Az ajánlati biztosíték összege a nyertes esetében 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 bérlemény 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 bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok, és közüzemi szolgáltatók nyilatkozatait a bérlőnek kell beszereznie. A bérbeadás során az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérlő a bérleményben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

Kiíró kiköti, hogy nem nyújtható be érvényes pályázat italtolt, dohánybolt, játékkerem, szexshop, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.) tevékenységek végzésére vonatkozóan.

A kiíró kiköti azt is, 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) az ajánlati biztosíték összegét megfizeti és az határidőn belül (a megadott bankszámlaszámra) beérkezik.
- b) az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát - kizárólag elektronikus úton - benyújtja.
(Az ajánlat(ok) esetleges módosítására az ajánlat(ok) leadásának határidejéig van lehetőség.)

5. Az ajánlat tartalmi követelményei

A versenyzetési eljárás nyelve a magyar.

Az ajánlattevőnek:

- a.) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, cég esetében cégszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati felhívásban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket, továbbá a pályázat céljának megvalósítását elfogadja.
- c.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs.
(Ezen nyilatkozat igazolására a köztartozásmentes adatbázis szolgál, amennyiben ott nem szerepel, úgy a nyertesnek csatolnia kell a (30 napnál nem régebbi) NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.)
- d.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben az ajánlattevőnek – valamint képviselőinek – adó és bérleti díj tartozása, továbbá szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.
(Ezen nyilatkozat igazolására a nyertesnek csatolnia kell az összefoglalóban jelzett igazolásokat.)
- e.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy az ajánlattevő ellen végrehajtási eljárás nincsen folyamatban.
- f.) az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell arról és igazolnia kell, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
- g.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, felszámolási és végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

A Bonyolító a nyertes ajánlattevőt elektronikus formában 15 munkanapos határidő kitűzésével felszólítja az ajánlattal kapcsolatos nyilatkozatok igazolására szolgáló dokumentumok bemutatására.

Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre az ajánlatban tett nyilatkozatok igazolására szolgáló dokumentumokat nem, vagy nem teljes körűen pótolja, úgy ajánlata a határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül és fel kell hívni a sorban következő ajánlattevőt a nyilatkozatainak igazolására szolgáló dokumentumok bemutatására.

Az ajánlattevő ajánlata érvénytelennek minősül, amennyiben

- a.) az ajánlati biztosíték összege a pályázati dokumentáció 1. pontjában meghatározott határidőn belül nem kerül jóváírásra a Kiíró (erre a célra megadott) bankszámláján.
- b.) nem (vagy nem a megfelelő módon) jelölt meg bérleti díjat.

6. Az ajánlat formai követelményei

A pályázó pályázatát kizárólag elektronikus úton köteles az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőben benyújtani.

Amennyiben az ajánlattevő a versenyzetési eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell nyilatkozatok igazolására szolgáló dokumentumok bemutatásával egyidejűleg.

A Polgári Perrendtartás 325. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

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

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

7. Az ajánlat módosítása

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

8. Ajánlati kötöttség

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

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

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

A pályázati ajánlatok „bontását” a Bonyolító végzi a pályázati felhívásban megjelölt időpontban.

Az ajánlatok „bontásán”, a Bonyolítón kívül lehetőség szerint a 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, de a jelen lévők jelenlétük igazolására jelenléti ívet írnak alá.

Az ajánlatok bontásakor a Bonyolító ismerteti az ajánlattevők nevét, lakóhelyét (székhelyét).

Az ajánlattevők a fenti adatok ismertetését nem tilthatják meg.

A Bonyolító az ajánlatok felbontásáról 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 (személyesen, postai úton) kézbesítették,
- b.) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal és a kiíróval szembeni korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, lakbér, parkolás stb.) nem teljesítette,
- c.) az ajánlattevőnek a nyilatkozatainak igazolásához szükséges dokumentumokat 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,
- d.) az ajánlat nem felel meg a pályázati felhívásban meghatározott feltételeknek, vagy az ajánlattevő nem tett a pályázati dokumentációban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- e.) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,

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

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

11. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

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

A benyújtott ajánlatok alapján a Bonyolító értékeli a pályázatokat, meghatározza a benyújtott pályázatok sorrendjét, és javaslatot tesz a Kiírónak a pályázat eredményének (I-III. helyezett) megállapítására.

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

A pályázati ajánlatok eredményének megállapítására a Kiírónak a bontástól számított 60 napon belül van lehetősége. Az eredmény megállapításának határideje egy alkalommal legfeljebb 60 nappal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Bonyolító köteles hirdetményi úton tájékoztatni az érintetteket.

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.

A pályázat bírálati szempontjai:

- a bérleti díj összege (súlyszám: 9)
- a pályázó(k) 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:

A részszerpont súlyszáma: 9.

- legalább a minimális nettó bérleti díj összege

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 megállapította, hogy az összes ajánlat érvénytelen,
- d.) a Kiíró eredménytelennek nyilvánítja

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

14. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb 2023. november 30. napjáig dönt, amelyről Bonyolító 5 napon belül valamennyi ajánlattevőt értesíti.

A Bérbeadó a pályázat nyertesével a döntés átvételét követően az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérletek feltételeiről szóló 59/2011. (XI.07.) 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 (illetve harmadik) legjobb ajánlat meghatározásra került.

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

15. Egyéb rendelkezések

Az ingatlan megtekinthető az 1. pontjában megjelölt időpontban, azonban a megtekintés időpontjáról a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársával egyeztetni szükséges.

Az ajánlattevő az ajánlatok felbontásáig köteles titokban tartani az ajánlatának tartalmát, és a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tény, 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, 2023. október 20.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
dr. Szirti Tibor s.k.
vagyongazdálkodási igazgató

Melléletek:

1. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről
2. számú melléklet: Bérleti szerződés tervezet (Határozott idejű)

Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

1. **Jelentkezési lap** (kitöltendő űrlap tartalmazza)
2. **Ajánlati összesítő** (kitöltendő űrlap tartalmazza)
3. **Az ajánlattevő nyilatkozatai** (kitöltendő űrlap tartalmazza) + **üzlethasznosítási koncepció**
4. **Pályázati biztosíték határidőre történő (ajánlattevő általi) megfizetése** a kért bankszámlaszámra

Az ajánlatok elbírálását követően nyertes részéről az alábbi dokumentumok bemutatása szükséges:

1. Aláírási címpéldány (jogi személy/szervezet esetén)
2. Ptk. előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a cég képviselője nyújtja be vagy az esetleges ügyintézés nem a cég képviselője végzi
3. Amennyiben az ajánlattevő nem szerepel a köztartozásmentes adatbázisban, úgy 30 napnál nem régebbi NAV igazolás arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
(beszerezhető: Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál)
4. 30 napnál nem régebbi Helyi adó igazolás
(beszerezhető: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály Adóügyi Irodájától
Tel: +36-1459-2511).
5. Sorbanállási nyilatkozat (arról, hogy az elmúlt 12 hónapban sorban álló tételt nem tartottak nyilván
(beszerezhető: számlavezető banktól)
6. Amennyiben szükséges, további okiratok a szervezet átláthatóságának igazolására

Helyiség bérleti szerződés**határozott időre**

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

TERVEZET

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: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Székhely:

Cégjegyzékszám:

Adószáma:

Képviselő neve:

Telefonszám:

Elektronikus címe:

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

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

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

I. A Bérleti szerződés tárgya:

1. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., kerülethelyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerületszám** alatt található **m²** alapterületű, [...], nem lakás céljára szolgáló épület (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 határozott időre**. Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bére adja, a **Bérlő** pedig **megtekintett** állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt.

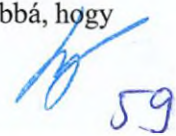
II. A Bérleményben folytatott tevékenység:

3. A Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleménytcéljára veszi bérebe. 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 bérleményben 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 használati mód 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, örizetlenül hagyásával összefüggésben áll.

III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama:

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

A bérleti jogviszony kezdete: a szerződés hatályba lépésének napja

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: 2023.....

A bérleti jogviszony vége:

Bérlő a bérleti jogviszony határozott idejének lejárata előtt közölt írásbeli kérelmével jogosult kezdeményezni a Feleknek a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására irányuló megállapodásuk létrehozását. **Bérlő** 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 **Bérlőnek** nincs a **Bérbeadó** önkormányzattal, vagyonkezelőjével vagy a bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása (függetlenül az esetleges részletfizetési megállapodás fennállásától), úgy **Bérlő** 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 **Bérbeadó** 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/2023. (.....) 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, 2023. hónapokra állít ki számlát, és 2023. 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 **2024. 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 11784009-22229669-00000000 (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 bérlemény 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 díja:	A szerződés kötésekor,- Ft/hó + ÁFA, évente a 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 díjat ÁFA-val terhelten 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 átutalnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadóak.

15. A **Bérló** kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba adását követő 8 napon belül, amennyiben a bérlemény rendelkezik közmű ellátottsággal, kezdeményezi a bérleményben 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 **Bérló** 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 **Bérló** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közmű díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszédésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a bérleti díj, majd a közüzemi díjtartozásra számolja el.

VI. Óvadék:

20. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérló** 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 **Bérló** a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára,-Ft összegű óvadékfeltöltést teljesített.

21. A **Bérbeadó** az óvadékot a **Bérló** által meg nem fizetett bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a kártalanítás kiegyenlítésére, valamint ezek kamataira és költségeire szabadon, a **Bérló** 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 a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a bérlemény **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 bérlemény 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 bérlemény 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.) A **Bérlő** köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban – ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, gépészeti berendezésekben, 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.

b.) **Bérlőt** terhelik

b.a.) az épületszerkezeti elemek, a helyiséghez kapcsolódó vezetékek, gépészeti berendezések, a helyiségben található berendezési tárgyak, épület-felszerelési tárgyak karbantartása, felújítása, átalakítása során;

b.b.) az épületszerkezeti elemek, a helyiséghez kapcsolódó vezetékek, gépészeti berendezések, a helyiségben található berendezési tárgyak, épület-felszerelési tárgyak karbantartásának elmaradásából,

b.c.) a helyiség birtokbavételét követően az épületszerkezeti elemek, a helyiséghez kapcsolódó található vezetékek, gépészeti berendezések, a helyiségben található berendezési tárgyak, épület-felszerelési tárgyak használatából, elbontásából,

b.d.) a helyiség birtokbavételét követően a Bérlő által beépített épületszerkezeti elemek, a helyiséghez kapcsolódó található vezetékek, gépészeti berendezések, a helyiségben található berendezési tárgyak, épület-felszerelési tárgyak beépítéséből, használatból eredő hibák kijavításának kötelezettsége, továbbá az okozott károkból eredő minden felelősség.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

33. A **Bérlő** tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására nincs lehetőség.

34. A **Bérlő** értéknövelő beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény szerződés megszűnésekor fennálló állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** értéknövelő beruházásainak megtérítésére nem köteles.

35. A **Bérlő** köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a **Bérlő** az épület homlokzatán- a **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 **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 bérlemény 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 cégbírósnak 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 bérleményre vonatkozó olyan joga, amely a **Bérlőt** a bérlemény 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 bérlemény rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja. **Bérlő** haladéktalanul köteles a **Bérbeadó** vagy megbízottja felé írásban bejelenteni, ha a bérleményben a **Bérbeadót** terhelő munkálat elvégzése válik szükségessé. A bejelentés elmulasztásából, vagy késedelmeiből eredő, vagy azzal összefüggő károkért **Bérlő** felelős.

IX. A kézbesítés szabályai:

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

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

X. A Bérleti szerződés megszűnése:

44. A bérleti jogviszony az 7. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a **Felek** azt csak egyező 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

- az Önkormányzat az épületet nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkorai kisajátítási jogcímei alapján kisajátíttatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez az épületre szüksége van.
- az épület (az épület környezetét érintő) átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy
- az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a bérleményt 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:

- 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.
- 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 bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.
- 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.
- 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.
- 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 **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 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 **Bérlő** a helyiséget elhagyja, és a **Bérbeadó** két alkalommal küldött írásos értesítése alapján sem adja vissza a **Bérbeadó** birtokába az ingatlant, a **Bérbeadó** 60 nap leteltét követően jogosult a helyiséget felnyitni, és amennyiben a **Bérlő** ingóságai a helyiségben maradtak, az ingóságokat a **Bérlő** által elhagyottnak tekintik, azokkal a **Bérbeadó** szabadon rendelkezhet. **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 vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

55. **Szerződő Felek** az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással 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 képviseletében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

.....
Bérlő / képviselője